



*RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SI-6A, en Jerez de los Caballeros. (2009060827)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de enero de 2009 adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Jerez de los Caballeros no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SI-6A epigrafiado
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Regulatoras.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.



Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de enero de 2009 las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector SI-6A quedan redactadas como sigue:

### **1. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las ordenanzas que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, edificación y uso del suelo pudiere llevarse a efecto sobre los terrenos del área SI-6A del Suelo Urbanizable del Municipio de Jerez de los Caballeros, delimitado en este Plan.

#### **1.2. NORMATIVA COMPLEMENTARIA APLICABLE.**

En la regulación de circunstancias y aspectos no contemplados en esta Ordenanzas serán de aplicación, en el orden de prelación que a continuación se indica, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos.

- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Jerez de los Caballeros y modificación puntual para este Sector SI-6A.
- Ley del Suelo de Extremadura.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- Legislación específica sectorial incidente en materia objeto de la ordenación proyectada.

### **2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

#### **2.1. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN.**

Se considera un único polígono de actuación o Unidad de Ejecución.



## 2.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación por el que se llevará a efecto la gestión y ejecución de la ordenación proyectada será el de Compensación.

En las Juntas de Compensación de los Polígonos de Actuación se integrarán los propietarios de las fincas catastrales incluidos en los mismos, pudiéndose sustituir dichas Juntas por la constitución de respectivas comunidades por indiviso según lo dispuesto en los arts. 157.2 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## 2.3. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La realización íntegra de la ordenación proyectada comportará la ejecución material de las obras de urbanización y edificación que se describen en otros documentos de este Plan Parcial, y cuyas especificaciones técnicas se contienen en el Proyecto de Urbanización adjunto y los Proyectos de Edificación que se formularán en su día.

Tanto la formulación de Proyectos, como la ejecución de las obras a realizar se llevarán a efecto conforme a las fases y plazos establecidos en el plan de etapas.

## 3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

### CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Al margen de la posibilidad genérica de formulación de las figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación admitidas por la normativa del planeamiento general y legislación urbanística de aplicación, la ordenación interior y la edificación individualizada de las manzanas edificables destinadas a usos industrial y de servicios, podrá llevarse a efecto mediante su ejecución inmediata conforme a la ordenación detallada directa gráficamente expresada en los planos que acompañan estas ordenanzas o mediante el desarrollo previo del Estudio de Detalle correspondiente a la manzana interesada, según las condiciones que para cada una de ellas se establecen a continuación.

Asimismo, podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea la transferencia y redistribución de las magnitudes relativas al aprovechamiento asignado entre manzanas y parcelas de la ordenación cuya propiedad corresponda al mismo titular, o para modificar las designaciones de tipologías edificatorias fijadas en este documento.

El ámbito mínimo de ordenación de cada Estudio de Detalle a formular comprenderá una manzana completa de la Ordenación, debiendo justificarse en cada caso la adecuación singular de la composición superficial y volumétrica propuesta, así como su idónea integración en la ordenación general del Sector.

## 4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### 4.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación proyectada se llevará a efecto mediante el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres

de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía y alumbrado público, incluidos en la Unidad de Ejecución que desarrollen, pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aún cuando no estuvieran previstos en la Plan Parcial pudieran contribuir al mejor resultado material del mismo.

Su documentación formal, se remitirá a la que al respecto se señala en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y su contenido cumplimentará las condiciones de ejecución que, respecto de cada elemento de la ordenación se establecen en el subsiguiente articulado.

#### 4.2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED VIARIA.

Las obras de urbanización correspondientes a la Red Viaria, comprenderán, además de los movimientos de tierras de terraplenado, desmonte y explanación que sean necesarios, la pavimentación de calzadas y áreas de aparcamiento, incluyendo la unión con el pavimento existente en la conexión con la carretera de Fregenal de la Sierra, el encintado y pavimentación de Acerados, y la implantación de arbolado y elementos de señalización viaria. Se deben contemplar los siguientes aspectos en su ejecución:

- El ancho mínimo será de 12 metros e incorporará una banda de aparcamiento en línea y Acerado en sus márgenes.
- Sus pendientes transversales no serán inferiores al 1%, ni superiores al 10% las longitudinales y los radios de giro de sus acuerdos en curvas serán igual o superior a 2 metros en las intersecciones y cruces del viario.
- La pavimentación de las vías rodadas será flexible, con sección estructural formada por subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre capas de riego e imprimación o de hormigón en masa.
- Los Acerados tendrán pendiente transversal no inferior al 1%, conformándose su sección estructural mediante baldosas antideslizantes de terrazo sobre base de hormigón en masa.
- Las áreas de aparcamiento contiguas a las vías rodadas serán de firme rígido, constituido por subbase de zahorra y base de hormigón en masa, fratasada mecánicamente en su cara superior.
- Los encintados de bordes exteriores de Acerado y de áreas de espacios libres de uso público se ejecutarán con bordillos de granito o prefabricados de hormigón.

#### 4.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las obras de urbanización correspondientes a la Red de Abastecimiento de Agua, comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y conducciones de su trazado interior, los correspondientes a la conexión de acometida desde la red general exterior, situada junto a la carretera de Fregenal de la Sierra, y a la dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios que sea necesaria, y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- La presión mínima admisible en cualquier punto de la red será de 1 atmósfera, si bien todos sus elementos se dimensionan para una presión de trabajo de 4.5 atmósferas y 15 atmósferas en prueba.
- Todos los conductos de distribución serán de polietileno o material similar, alojados en zanjas trapeciales bajo Acerados, de 0,60 metros de profundidad mínima, sobre lecho de arena.

En la ejecución de todos los elementos de la Red de Agua se observarán asimismo las condiciones que sobre consumo diario, tendido de conductos y normalización de elementos se señalan en la correspondiente normativa municipal.

#### 4.4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO.

Las obras de urbanización relativas a la red de Saneamiento del Sector comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos y conductos de la red interior de evacuación de aguas pluviales y residuales, las correspondientes al transporte y vertido del efluente a la red general exterior, y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- No se pondrá en ningún caso conductos de diámetro inferior a 200 mm, ni superior a 700 mm, dimensión a partir de la cual, salvo causas justificadas, se adoptarán secciones ovoides de relación H/V igual a 1/1.50.
- Todos los conductos serán de hormigón vibropensado, admitiéndose también los de hormigón centrifugado exclusivamente en tuberías de sección circular.

El vertido se hará hacia una zona con suficiente sección general.

#### 4.5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las obras de urbanización correspondientes a la Red de Energía Eléctrica comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos de la red interior de distribución en baja tensión, la acometida desde la misma al Centro de Transformación existente junto a la carretera de Fregenal y en su proyección y ejecución se cumplirán las disposiciones que respecta al dimensionado y características de sus elementos y conducciones y sobre el tendido de líneas se establecen la normativa municipal.

#### 4.6. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos de cada punto de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde el Centro de Transformación, y en su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- Todas las luminarias de los distintos puntos de alumbrado serán de vapor de sodio A.P. o similar, disputas sobre columnas en el alumbrado del viario y de los espacios libres y áreas peatonales de uso público, y según el modelo municipal.



- Para la totalidad de la red, o partes diferenciales de la misma, se instalarán unidades de cuadro eléctrico con reloj de encendido automático, para la conexión y desconexión del alumbrado.

#### 4.7. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LAS REDES DE TELEFONÍA Y DE OTROS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de que pudiere dotarse al Sector ordenado, comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores, y en su proyección y ejecución se observarán las disposiciones oficiales al respecto y se seguirán las directrices municipales y las instrucciones de la compañía o entidad prestataria del servicio de que se trate.

#### 4.8. CONDICIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los espacios libres del sector incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerarios y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistentes, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, y de bancos y surtidores de agua potable en zonas de estancia y de recreo.

Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de estas áreas como en la homologación de sus elementos se observan las ordenanzas y directrices municipales al respecto.

### 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

#### 5.1. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

##### 5.1.1. PARCELA MÍNIMA.

Las características dimensionales se describen en el plano correspondiente.

Las características y dimensiones mínimas que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solares edificables serán las que se indican en el siguiente cuadro:

TIPO DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
Industrial intensivo	200 m <sup>2</sup>	6 m	20 m

##### 5.1.2. PARCELA MÁXIMA.

Las parcelas tendrán como superficie máxima correspondiente al uso Industrial Intensivo, 2.500 m<sup>2</sup>.

##### 5.1.3. INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:



- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a las de la parcela mínima.
- Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que se haya construido la superficie y volumen edificado correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.
- Las manzanas y submanzanas de la ordenación, a las que se asigne tal calificación en las condiciones específicas que respecto de su edificación se contienen en estas Ordenanzas, o pudieran establecerse en el Estudio de Detalle a formular, en su caso.

## 5.2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

### 5.2.1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

A los efectos previstos en la presente normativa se asigna como tipo básico de edificación la edificación aislada.

Edificación no adosada a sus linderos y separados de estos un mínimo de 3 m. Esta tipología se autoriza en Industrial y Equipamientos.

### 5.2.2. IMPLANTACIÓN.

#### 5.2.2.1. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 62,26% de la superficie edificable de la parcela

#### 5.2.2.2. Profundidad edificable.

Se podrá edificar todo el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

#### 5.2.2.3. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se retranqueará de la alineación de fachada 5 m y de las lindes laterales y posterior 3 m. Para proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 100 metros.

### 5.2.3. VOLUMEN.

#### 5.2.3.1. Altura máxima.

En uso industrial la altura máxima será de dos plantas y 9 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.



La cubrera tendrá una altura máxima de 12 metros.

#### 5.2.3.2. Edificabilidad de la parcela.

Será para todos los usos de 0,6226 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto en suelo dotacional, en el que será la que corresponda.

#### 5.2.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 92 a 96, de las Normas Subsidiarias, en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

#### 5.2.5. DOTACIÓN Y SITUACIÓN DE APARCAMIENTOS.

En las manzanas y parcelas de la ordenación será opcional la provisión interior de plazas de aparcamiento.

En viario público deberá aparecer 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> edificables.

Las plazas de aparcamiento a ejecutar podrán situarse en las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones, en los espacios libres interiores de las parcelas y en los patios o sótanos o semisótanos comunales de las manzanas, caso de plantearse como tales.

Las dimensiones mínimas de la superficie neta de cada plaza de aparcamiento serán de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo, disponiéndose pasillos de circulación y maniobra, de 4,50 m de largo, disponiéndose pasillos de circulación y maniobra, de 4,50 m de ancho mínimo, y rampas de pendiente no superior al 16% en garajes colectivos.

#### 5.2.6. OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las restantes condiciones de los aparatos citados anteriormente, así como las de higiene, seguridad y servicios y estéticas y medioambientales, por las que se regirá la edificación de las manzanas y parcelas de la ordenación, serán las que al respecto se establecen en la modificación puntual de este Sector y en la normativa urbanística del planeamiento municipal.

### 6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

#### 6.1. DEFINICIÓN Y SITUACIÓN DE LOS USOS.

##### 6.1.1. USOS CARACTERÍSTICOS Y EXCLUSIVOS.

Se define como uso característico de una manzana o de una edificación el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones de la manzana o a los locales de la edificación.

Son usos exclusivos aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros usos distintos.





### 6.1.2. JERARQUIZACIÓN Y VINCULACIÓN DE LOS USOS.

Conforme al nivel de definición de los usos, se distinguen las siguientes categorías:

- Uso global, que es el uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividades genéricos.
- Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro de cada área.
- Uso específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

Se considerarán vinculantes y en consecuencia de observancia obligatoria, los usos globales y pormenorizados establecidos, admitiéndose dentro de los mismos los cambios de especificidad de uso cuando causas justificadas lo aconsejasen, y los usos señalados como compatibles con aquéllos en esta normativa.

### 6.1.3. CLASIFICACIÓN DE USOS GLOBALES.

El uso global de las edificaciones es industrial intensivo.

### 6.1.4. CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

- Uso Característico: Industrial (I), en sus categorías 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup>.
- Usos complementarios:
  - Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento deportivo y social del Sector.
  - Espacios libres.
- Se permiten los siguientes:
  - Terciarios.
  - Servicios de infraestructura y transportes.
  - Residencial unifamiliar aislada: Se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente, y con este uso exclusivo.
- Se prohíben los siguientes:
  - Agrícola.
  - Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada más arriba.
  - Industrial, en categoría 6.<sup>a</sup>.

### 6.1.5. COMPATIBILIDAD Y SITUACIONES DE USOS.

En lo referente a los usos que se vayan a realizar en el Sector se debe tener en cuenta la norma general reflejadas en las ordenanzas municipales en cuanto a compatibilidad de usos y su implantación en esta zona.

Asimismo se tendrán en cuenta el resto de las especificaciones y características que para cada uso establecen dichas normas.