



*ACUERDO de 27 de abril de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación del Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros. (2023AC0031)*

Asunto: Plan General Municipal. Jerez de los Caballeros (PGM).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 27/04/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El 13/03/2015 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en el DOE de 26/08/2015, en el BOP de 24/08/2015 y en un diario de tirada regional el 20/08/2015, habiéndose presentado 30 alegaciones, según certificado de la Secretaria municipal de 29/07/2022. El 31/01/2022 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional.

Se ha seguido la tramitación ambiental prevista en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme a lo previsto en la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. En el DOE de 12/01/2022 se publicó el Anuncio de 22/12/2021 por el que se hace pública la Memoria Ambiental del Plan General Municipal.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 24/11/2022, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal celebrado el 09/03/2023 y de un nuevo periodo de información pública, con la publicación en el DOE de 16/03/2023 y en la sede electrónica municipal. Durante esta información pública se interpusieron alegaciones que fueron desestimadas en el Pleno municipal celebrado el 24/04/2023.

II. Competencia.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por la Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procedimientos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de servicios públicos, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de



planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. En consecuencia, habiendo sido aprobado inicialmente el presente Plan General Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

Razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere tanto al procedimiento, como a la distribución de competencias entre órganos administrativos. Y no solo por razones de coherencia, sino también en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la LSOTEX.

A la vista de lo establecido en el artículo 76.2.2 de la LSOTEX, le corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura la aprobación definitiva de los planes generales municipales.

En relación con lo anterior y de conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

### III. Procedimiento.

Según lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para los planes generales municipales aprobados inicialmente antes de su entrada en vigor es el previsto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX.

### IV. Análisis.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 24/11/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, corrigiendo las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas. Esta nueva propuesta ha sido objeto de aprobación provisional y de una nueva exposición pública, durante la que se presentaron alegaciones que fueron desestimadas en el Pleno municipal celebrado el 24/04/2023.



De la nueva propuesta se han eliminado los sectores S3, S8, S11, S12, S13, S14, S17, S18, S22, S24 y S25, que se localizaban sobre terrenos incluidos en la Red Natura 2000, por aplicación de la sentencia n.º 134/2019 del Tribunal Constitucional de 13/11/2019.

Por Resolución de 22/12/2021, de la Dirección General de Sostenibilidad, se formuló la declaración ambiental estratégica en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo cumpliendo los requisitos ambientales que se indican de la declaración ambiental estratégica.

El expediente ha seguido el procedimiento dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX para su aprobación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

#### V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78 de la LSOTEX.

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

#### ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Junta de Extremadura (artículo 79.2 de la LSOTEX).



Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con los que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 79.1.f de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo 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 día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Secretario de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del  
Territorio de Extremadura  
D. FÉLIX JESÚS BARBANCHO  
ROMERO

V.º B.º  
Presidenta de la Comisión de  
Urbanismo y Ordenación del  
Territorio de Extremadura  
D.ª EULALIA ELENA MORENO  
DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I****TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN****CAPÍTULO 1: DEFINICIONES****ART. 1.1.1 Parámetros urbanísticos**

Son las variables que regulan los aprovechamientos urbanísticos del suelo y la edificación.

**ART. 1.1.2 Alineación**

Es la línea de proyección que delimita la manzana separándola de la red viaria y los espacios libres, de uso y dominio público.

**ART. 1.1.3 Manzana**

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

**ART. 1.1.4 Parcela o parcela urbanística**

Es la unidad de propiedad a la que se le asignan usos y aprovechamientos urbanísticos.

**ART. 1.1.5 Línea de edificación**

Es la línea de proyección que define los planos que delimitan un volumen de edificación.

**ART. 1.1.6 Ancho de vial**

Es la menor de las distancias entre cualquier punto de la alineación y la opuesta del mismo vial.

**ART. 1.1.7 Rasante**

Es la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

**ART. 1.1.8 Parcela edificable**

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo



desde vial público, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Además, en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de actuación en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

**ART. 1.1.9 Parcela mínima**

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

Se considera que una parcela cumple los requisitos de parcela mínima cuando las dimensiones relativas a su superficie, longitud de frente de parcela y tamaño del círculo inscrito son iguales o como mínimo las establecidas.

**ART. 1.1.10 Parcela afectada**

Es la parcela no edificable existente afectada por instrumentos de gestión del planeamiento.

**ART. 1.1.11 Parcela protegida**

Es la parcela no afectada por instrumentos de gestión del planeamiento, sobre la que no están permitidas las segregaciones ni las agrupaciones, salvo en las parcelas con dimensiones inferiores a la parcela mínima, que podrán ser agrupadas con las colindantes.

**ART. 1.1.12 Linderos o lindes**

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

**ART. 1.1.13 Lindero frontal o frente de parcela**

Se entiende por lindero frontal o frente de parcela su dimensión de contacto con el viario o espacios libres públicos.

**ART. 1.1.14 Fondo de parcela**

Es la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida perpendicular al frente de referencia.

**ART. 1.1.15 Círculo Inscrito**

Es el diámetro del círculo que se puede inscribir en la parcela.

**ART. 1.1.16 Cerramiento de parcela**

Son los elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos.

**ART. 1.1.17 Edificación alineada**

Es la edificación que ocupa las alineaciones y las líneas de edificación, no permitiéndose retranqueos, ni patios abiertos a alineación, y sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

**ART. 1.1.18 Fondo edificable**

Es la distancia perpendicular desde la alineación, que establece la línea de edificación de la parcela

**ART. 1.1.19 Profundidad máxima edificable**

Es la distancia máxima y perpendicular desde la alineación, que establece la proyección de la edificación

**ART. 1.1.20 Edificación retranqueada**

Es la edificación con una separación mínima a los linderos, en todos sus puntos y medida perpendicularmente a ésta.

**ART. 1.1.21 Patio abierto a alineación**

Son los patios interiores de parcela que presentan uno de sus lados abiertos, sin cerramiento opaco, de altura igual a una planta, sobre las alineaciones o líneas de edificación.

**ART. 1.1.22 Superficie libre**

Es la franja existente en la parcela destinada a espacio libre y no ocupada por la edificación

**ART. 1.1.23 Edificación aislada**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**ART. 1.1.24 Separación entre edificaciones**

Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

**ART. 1.1.25 Edificación libre**

Es la edificación de composición libre, no estando condicionada su posición en la parcela.

**ART. 1.1.26 Superficie ocupada**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**ART. 1.1.27 Coeficiente de ocupación por planta**

Es la relación, expresada en tanto por ciento, entre la superficie edificable por planta y la superficie de la parcela edificable.

**ART. 1.1.28 Superficie edificable**

Es la suma de las superficies de todas las plantas sobre rasante, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos en cada planta de los cuerpos cerrados, y el cincuenta por ciento de la superficie de los cuerpos abiertos.

**ART. 1.1.29 Coeficiente de edificabilidad o edificabilidad**

Es el coeficiente, expresado en  $m^2/m^2$ , que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.

**ART. 1.1.30 Nivel de rasante**

Es el punto medio de la longitud de fachada en la rasante, o, en su caso, el terreno en contacto con la edificación, salvo que expresamente quede establecida otra disposición por la normativa.

**ART. 1.1.31 Altura de la edificación**

Es la distancia vertical en el plano de fachada entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

**ART. 1.1.32 Altura total**

Es la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del último forjado.

**ART. 1.1.33 Altura de las instalaciones**

Es la distancia vertical máxima sobre la altura total de los elementos técnicos de las instalaciones.

**ART. 1.1.34 Altura de planta**

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

**ART. 1.1.35 Altura libre de planta**

Es la distancia vertical entre los elementos constructivos que delimitan una planta

**ART. 1.1.36 Planta baja**

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara inferior del forjado no excede de 1 metro.

**ART. 1.1.37 Planta de pisos**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**ART. 1.1.38 Entreplanta**

Se denomina entreplanta al volumen situado en la planta baja y retranqueada de la fachada a una distancia superior a la altura de la planta baja.

En caso de situarse a una distancia de fachada inferior a la altura de planta baja, se considerará una planta de piso.

**ART. 1.1.39 Bajo cubierta**

Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado sobre la altura de la edificación.

**ART. 1.1.40 Sótano**

Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

**ART. 1.1.41 Semisótano**

Es la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro.

**ART. 1.1.42 Cuerpos volados**

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

**ART. 1.1.43 Cuerpos cerrados**

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

Se autorizan los cuerpos cerrados. En este caso computarán como una planta de piso en relación a los parámetros de número de alturas permitidas, edificabilidad sobre parcela, etc.

***ART. 1.1.44 Cuerpos abiertos***

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y abiertas al menos por un lado de su perímetro por paramentos no estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

***ART. 1.1.45 Elementos salientes***

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

***ART. 1.1.46 Volumen de la edificación***

Es el volumen comprendido por los planos que delimitan las alineaciones y líneas de edificación y el plano formado por la pendiente de cubierta.

***ART. 1.1.47 Pendiente de cubierta***

Es la pendiente en tanto por ciento que forma la cubierta desde la altura de la edificación hasta la altura total.

**TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO****CAPÍTULO 0: GENERALIDADES****ART. 2.0.1.- *Ámbito de Aplicación y Vigencia***

La vigencia del presente Plan General entrará en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

**ART. 2.0.2.- *Contenido***

El contenido del Plan General cumple con lo expuesto en el Artículo 75 de la LSOTEX, conteniendo particularmente:

- Memoria Informativa
- Memoria de Ordenación
- Planos de Información
- Normativa
- Catálogo de Bienes Protegidos
- Planos de Ordenación
- Memoria de Viabilidad económica y social.

**ART. 2.0.3.- *Objeto***

El presente Plan General tiene por objeto la ordenación urbanística de todo el territorio Municipal de Jerez de los Caballeros, incluyendo por tanto la definición de la estructura general del Municipio, la Clasificación del Suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a cada uno de los tipos del mismo, así como la regulación de las actividades de planeamiento, urbanización y edificación y uso del suelo.

**ART. 2.0.4.- *Aprobación del Plan***

Según la Legislación Urbanística vigente a los efectos de la potestad del Planeamiento, corresponde a los Municipios la Aprobación Inicial del Documento, llevándose a información pública por el plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública, para que puedan comparecer en el procedimiento para hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Deberán llamarse a información pública, para que surtan los efectos del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de las modificaciones de las determinaciones del Plan General.

La Aprobación Provisional será llevada a cabo por la Administración Municipal y sólo será preceptivo un nuevo trámite de información pública cuando la Aprobación Provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural. La Aprobación Definitiva será llevada a cabo por la Administración competente.

**ART. 2.0.5.- Revisión y Modificación**

La Revisión del presente Plan se realizará por motivos de reconsideración total de la ordenación establecida y, en todo caso, de la Ordenación Estructural. Se efectuará siguiendo lo ordenado por la Legislación Urbanística vigente.

En cuanto a las Modificaciones se podrán realizar si no afectan a lo anterior, siempre cumpliendo lo ordenado por la Legislación Urbanística vigente.

**ART. 2.0.6.- Licencias**

Se podrán otorgar Licencias, hasta la Aprobación y Vigencia del presente Plan, siempre que no se contradigan y cumplan la Normativa, tanto de las Normas anteriores como del presente Plan.

En el caso de las instalaciones de telefonía se estará, además, a lo preceptuado en la legislación vigente resumida en el artículo 3.9.4 de estas Normas Urbanísticas.

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a aquellas obras promovidas por el Ministerio de Fomento a realizar sobre las carreteras estatales y sus elementos funcionales al estar considerados como bienes de dominio público, todo ello a tenor de lo establecido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, el Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y la Ley 7/85 Reguladora de bases de régimen local.

## **CAPÍTULO 1: DEFINICIONES PARTICULARES**

**ART. 2.1.1.- Superficie de Parcela**

Es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

**ART. 2.1.2.- Balcones**

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasen sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas que deberán ser de hierro siguiendo los modelos armónicos y tonos tradicionales) en su frente y laterales.

**ART. 2.1.3.- Terrazas**

Se entienden por terrazas las cubiertas planas y practicables de los edificios.

**ART. 2.1.4.- Regulación entre edificación y parcela**

Toda edificación será indisolublemente ligada a una parcela. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el Plan, ya construida. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que solo podrá dedicarse a espacio libre o viario.

**ART. 2.1.5.- Acceso**

Se entienden por accesos los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela. La apertura en ambos casos se deberá producir hacia el interior de la propiedad. En todo momento se deberá cumplir con la Ley de Promoción de Accesibilidad de Extremadura. (Decreto 8/2003)

**ART. 2.1.6.- Escaleras y Rampas**

Se entienden como tal los elementos de comunicación vertical entre plantas del edificio.

En todo momento se deberá cumplir con la Ley de Promoción de Accesibilidad de Extremadura. (Decreto 8/2003)

## **CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES**

**ART. 2.2.1.- Requisitos de la condición de solar**

Deberá contar, como mínimo, de acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

**ART. 2.2.2.- Ordenación Estructural y Detallada**

La proximidad a los problemas derivados del Planeamiento y la vinculación con el Territorio, hace que exista una implicación directa de las decisiones que se plantean a través del futuro desarrollo urbano, y por lo tanto las determinaciones y las definiciones de los problemas está próxima al ámbito Municipal. No obstante, la competencia para intervenir con carácter preceptivo y vinculante se desagrega en función de la asignación de las determinaciones estructurantes, cuya última decisión corresponde a la Junta de Extremadura y de las determinaciones de la ordenación detallada, que corresponde a los Municipios.

Como norma general en cuanto a la Ordenación Estructural, se incluyen los suelos No Urbanizables y Urbanizables y casi todas las disposiciones que ellos incluyen. Y en cuanto a la Ordenación Detallada, se ordena el Suelo Urbano con sus disposiciones de carácter detallado, aunque algunas de éstas aparecen como de carácter estructural.

Los Municipios tienen especificado en la Ley de Régimen Local, Art. 26, aquellos servicios específicos que deben satisfacer a los ciudadanos y en su razón de ser. Se debe distinguir entre lo que es el Municipio y el propio Ayuntamiento, en cuanto a su territorialidad, entendiendo todo el Término Municipal o incluso otros Términos objeto de conformación de Mancomunidades Supramunicipales, como agrupación de intereses.



## **TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

### **CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

#### ***ART. 3.1.1.- Condiciones Generales***

La Ordenación Estructural integrará no sólo los elementos infraestructurales y dotacionales con relevancia espacial que conforman la estructura urbana, cuya reserva convenga prefigurar para garantizar una articulación y vertebración espaciales coherentes, sino también las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación de usos globales, los aprovechamientos y las densidades máximas, así como cuantos otros parámetros generales contribuyan a definir el esqueleto jurídico-urbanístico del modelo territorial de Jerez de los Caballeros.

Particularmente, en Jerez de los Caballeros integrará los siguientes elementos:

Infraestructuras de ámbito Supramunicipal:

- Varios estructuradores
- Infraestructuras generales
- Dotaciones
- Espacios Públicos
- Suelo Urbano no Consolidado
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico.

Su descripción aparece detallada en los planos correspondientes indicando su carácter estructural.

### **CAPÍTULO 2: DIRECTRICES**

#### ***ART. 3.2.1.1.- Directrices Término Municipal***

Afecta al Término Municipal en general, con afecciones de carácter estructural.

#### **PARÁMETROS**

##### **Tipología: Directrices**

##### **Contenido:**

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General persigue los siguientes objetivos con carácter estructural:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.



- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
  - Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
  - Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.
  - Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebra el territorio del término y resolviendo las conexiones entre los núcleos.
  - Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.
- Siempre que existan dos o más normativas a aplicar dentro del mismo suelo, se aplicará la más restrictiva referente al suelo que se vaya a actuar.

**ART. 3.2.1.2.- Directrices para Suelo Urbano**

Estas directrices comprenden al núcleo urbano de Jerez de los Caballeros.

Ámbitos de Aplicación:

SU00001 (Núcleo urbano principal)  
SU00002 (Núcleo de la Bazana)  
SU00003 (Núcleo de Brovales)  
SU00004 (Núcleo de Valuengo)  
SU00005 (Núcleo de Complejo Siderúrgico)

**PARÁMETROS****Tipología: Directrices**

**Contenido:** Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo.

En orden a conseguir este objetivo, el Plan ha de cubrir los siguientes objetivos:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
- Regulación, a través de la Normativa, de los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.



- Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
- Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

**ART. 3.2.1.3.- Directrices para Suelo Urbanizable**

Afecta al ámbito de Suelo Urbanizable a desarrollar en esta población.

**Ámbitos de Aplicación:**

SUR00001 (Sectores S1, S2, S4, S5, S6, S9, S10, S19, S20, S21A, S21B, S21C, S23)

**PARÁMETROS****Tipología: Directrices de delimitación.**

En la delimitación de los sectores de dicha clase de suelo no se incluirá terreno alguno de titularidad estatal. La franja de dominio público viario igualmente establecida quedará en todo caso excluida de los límites de los sectores urbanizables por estar permanentemente afecta a la explotación de la carretera.

**Contenido:**

En el municipio de Jerez de los Caballeros se delimita Suelo Urbanizable. Para favorecer la gestión en cada sector se delimitarán varias Unidades de Actuación que podrán ejecutarse por fases, aunque será necesaria la redacción previa del Plan Parcial con la ordenación global definitiva, en la que se justifique la distribución equitativa de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Actuación.

**A.1. ÁREAS**

Se propone la creación de las siguientes áreas de Suelo Urbanizable en el núcleo principal de Jerez de los Caballeros:

- Área Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada Zona XIII (25 Viv/Ha.) al este del núcleo urbano, conformada por los sectores S1, S4 y S9.
- Área Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión Zona IV (40 Viv/Ha.) al sur del núcleo urbano, conformada por los sectores S2, S5 y S10.
- Área Industrial Zona X al norte del núcleo urbano, conformada por los Sectores S6, S19 a S20, S21A, S21B y S23.

Se ha procurado delimitar estas áreas de acuerdo con la estructura actual de la propiedad.



## **A.2. SECTORES**

Se prevé un total, para el núcleo urbano principal, de 53,65 Has. de Suelo Urbanizable, que se divide en 6 Sectores Residenciales y 7 Sectores Industriales, según figura en el Plano de Ordenación nº OE-3y6 "Áreas de Reparto. Unidades de Actuación Urbanísticas y Sectores. Instrumentos de Desarrollo".

Cada sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

### **NÚCLEO PRINCIPAL:**

**SECTOR RESIDENCIAL S1.-** Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (25 Viv/Ha) y una superficie total de 55.410,42 m<sup>2</sup>. Se ubica al sureste del núcleo urbano.

**SECTOR RESIDENCIAL S2.-** Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (40 Viv/Ha) y una superficie total de 19.169,50 m<sup>2</sup>. Se ubica al sureste del núcleo urbano.

**SECTOR RESIDENCIAL S4.-** Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (25 Viv/Ha) y una superficie total de 34.948,46 m<sup>2</sup>. Se ubica al suroeste del núcleo urbano.

**SECTOR RESIDENCIAL S5.-** Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (40 Viv/Ha) y una superficie total de 37.798,73 m<sup>2</sup>. Se ubica al sureste del núcleo urbano.

**SECTOR RESIDENCIAL S9.-** Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (25 Viv/Ha) y una superficie total de 15.533,91 m<sup>2</sup>. Se ubica al este del núcleo urbano.

**SECTOR RESIDENCIAL S10.-** Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (40 Viv/Ha) y una superficie total de 23.938,10 m<sup>2</sup>. Se ubica al este del núcleo urbano.

**SECTOR INDUSTRIAL S6.-** Suelo de uso global Productivo, ubicado al norte del núcleo urbano, su superficie es de 99.132,65 m<sup>2</sup>.

**SECTOR INDUSTRIAL S19.-** Suelo de uso global Productivo, ubicado al norte del núcleo urbano, su superficie es de 54.678,36 m<sup>2</sup>.

**SECTOR INDUSTRIAL S20.-** Suelo de uso global, ubicado al norte del núcleo urbano, su superficie es de 23.232,98 m<sup>2</sup>.

**SECTOR INDUSTRIAL S21-A.-** Suelo de uso global industrial Productivo, ubicado al norte del núcleo urbano, su superficie es de 51.549,34 m<sup>2</sup>.

**SECTOR INDUSTRIAL S21-B.-** Suelo de uso global Productivo, ubicado al norte del núcleo urbano, su superficie es de 36.150,58 m<sup>2</sup>.

**SECTOR INDUSTRIAL S21-C.-** Suelo de uso global Productivo, ubicado al norte del núcleo urbano, su superficie es de 51.860,39 m<sup>2</sup>.

**SECTOR INDUSTRIAL S23.-** Suelo de uso global Productivo, ubicado al norte del núcleo urbano, su superficie es de 33.057,75 m<sup>2</sup>.

**ART. 3.2.1.4.- Directrices para Suelo Rústico. Áreas**

El suelo clasificado como Rústico se divide en seis grandes áreas:

1. Suelo Rústico Protegido Natural.
2. Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
3. Suelo Rústico Protegido Ambiental.
4. Suelo Rústico Protegido Estructural.
5. Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.
6. Suelo Rústico Común.

**1.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL.****a.- Lugares incluidos en la Red Natura 2000.**

**a.1.- Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Dehesa de Jerez” (ES4310004).**

**a.2.- Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Ardila Bajo”. (ES4310020).**

**a.3.- Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Alcarrache”. (ES4310015).**

**a.4.- Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Ardila Alto” (ES4310019).**

**a.5.- Zona de Especial Protección de Aves (Z.E.P.A.) “Embalse de Valuengo”. Núm. ES0000330.**

**b.- Otros Espacios de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura.**

**b.1.- RENPEX. Corredor Ecológico y de Biodiversidad. “Río Alcarrache”.**

**c.- Áreas de Interés Natural.**

**La Zona de Especial Protección de Aves (Z.E.P.A.) “Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros /ES0000533)” se ordena en los artículos 3.3.3 y 3.3.3.1 al ubicarse en Suelo Urbano**

**2.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO CULTURAL O DE ENTORNO.****a.- Arqueológica.****3.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AMBIENTAL.****a.- Paisajística.**

Se establece una franja de protección del paisaje del núcleo urbano, al sur de éste.

**4.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ESTRUCTURAL.****a.- De Vías Pecuarias.****b.- Hidrológico.****c.- Agrícola de Regadíos.**

**5.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES.****a.- Sistema General de Infraestructuras.**

- Sistema General Viario. Carreteras.
- Sistema General Ferroviario. Vía Férrea.

**b.- Sistema General de Redes de Servicio.****c.- Sistema General de Equipamientos.****6.- SUELO RÚSTICO COMÚN.****ART. 3.2.1.5.- Directrices de Protección Natural**

Afectan a aquellas áreas de Suelo Rústico Protegido Natural: Lugares de la Red Natura, Espacios de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura y Áreas de Interés Natural. Igualmente incluye en Suelo Urbano una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

**Ámbitos de Aplicación:**

Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Dehesa de Jerez “( ES4310004)  
Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Ardila Bajo (ES4310020)  
Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Alcarrache” (ES4310015)  
Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Ardila Alto” (ES4310019)  
Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Embalse de Valuengo” ES0000330)  
RENPEX: Corredor Ecológico y de Biodiversidad (Río Alcarrache)  
Áreas de Interés Natural

**PARÁMETROS****Tipología: Directrices****Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**Contenido:**

Se califican como Suelo Rústico Protegido Natural las siguientes áreas, en virtud del Decreto 110/2015, de 19 de mayo por el que se regula la Red Natura 2000 en Extremadura, de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura y de su Interés Natural.

**I.- RED NATURA 2000.****I.1.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL. ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) Y ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPa) “DEHESA DE JEREZ “. (ES4310004).**

Se califica como Suelo Rústico Protegido un área situada en el término municipal de Jerez de los Caballeros, declarada Zona de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A).

Este espacio es una extensa masa de dehesas situadas en el suroeste de la provincia de Badajoz, en las estribaciones de Sierra Morena, prolongándose hasta el río Guadiana que hace frontera con Portugal. Este espacio se corresponde con una amplia faja de terreno en plena comarca de Jerez, entre las localidades de Jerez de los Caballeros, Zahínos, Villanueva del Fresno y Valle de Matamoros entre otras, englobando las cuencas de los ríos Godolid, Cofrentes y Alcarrache hasta el límite con Portugal.

**I.2.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL. ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) “RÍO ARDILA BAJO (ES4310020).**

Este espacio se extiende por el río Ardila. El medio Fluvial lo conforman las vegas en las partes altas de este tramo en las cercanías de Jerez de los Caballeros.

**I.3.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL. ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) “RÍO ALCARRACHE” (ES4310015).**

Este espacio se extiende por el río Alcarrache.

**I.4.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL. ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC) “RÍO ARDILA ALTO” (ES4310019)**

Este espacio se extiende por el río Ardila.

**I.5.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPa) “EMBALSE DE VALUENGO” ES0000330)**

Este espacio lo conforma el Embalse de ValueNgo y su entorno.

**I.6.- ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPa) “COLONIAS DE CERNÍCALO PRIMILLA DE JEREZ DE LOS CABALLEROS (ES0000533)**

Se trata de una zona urbana de nidificación del cernícalo primilla integrada por diversos edificios.

**II.- RENPEX.****II.1.- SUELO NRÚSTICO PROTEGIDO NATURAL. CORREDOR ECOLÓGICO Y DE BIODIVERSIDAD RÍO ALCARRACHE.**

Se sitúa sobre el tramo alto y medio del río Alcarrache en el término municipal de Jerez de los Caballeros.



### **III.- ÁREAS DE INTERÉS NATURAL.**

#### **III.1.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL. ÁREAS DE INTERÉS NATURAL.**

Se califica como Suelo Rústico de Interés Natural aquellos suelos del término municipal de Jerez de los Caballeros que, no formando parte de ninguna de las categorías medioambientales anteriores, por sus características medioambientales merecen ser calificados como de Interés Ambiental.

Comprende una importante zona del término municipal al sur del cauce del Río Ardila y al oeste de la carretera de Fregenal. Asimismo, también se califican las sierras del Zarzoso, El Pago y San José

#### **ART. 3.2.1.6.- Directrices de Protección Cultural o de Entorno**

Afectan a aquellas áreas de Suelo Rústico Protegido de carácter cultural o de entorno, Arqueológica.

#### **Ámbitos de Aplicación:**

SNU00014 (Arqueológica)

#### **Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

#### **Contenido:**

En los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo rústico de protección cultural, con nivel de protección integral y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo el órgano competente de la Junta de Extremadura.

En el suelo rústico catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos, se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos.

Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirma la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.



Las subsoluciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocoamiento o cambios cultivo en estos espacios, necesitaran igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

**ART. 3.2.1.7.- Directrices de Protección Ambiental**

Afectan a aquellas áreas de Suelo Rústico Protegido Ambiental Paisajístico.

Ámbitos de Aplicación:

SNU0007 (Paisajístico)

**PARÁMETROS****Tipología: Directrices****Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**Contenido:**

I.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AMBIENTAL. PAISAJÍSTICO.

Se incluye como Suelo Rústico de Protección Ambiental, Protección Paisajística, aquellos suelos del término municipal de Jerez de los Caballeros de Especial Interés Paisajístico.

**ART. 3.2.1.8.- Directrices de Protección Estructural**

Afectan a aquellas áreas de Suelo Rústico Protegido de carácter estructural, bien sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

Ámbitos de Aplicación:

SNU0006 (de Vías Pecuarias)  
SNU0008 (Hidrológico)  
SNU00010 ( Agrícola de Regadíos)



## PARÁMETROS

### **Tipología: Directrices**

#### **Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

#### **Contenido:**

### **I.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AMBIENTAL. DE VÍAS PECUARIAS.**

Se incluyen como Suelo Rústico Protegido Ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio.

La Normativa aplicable a las vías pecuarias se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Las vías pecuarias de este término municipal se encuentran deslindadas según Orden de la Dirección General de Ganadería, deviniendo por tanto firme y quedando definido el dominio público pecuario.

Se fija una zona de protección de 5 metros a ambos lados de la vía pecuaria según los límites definidos por el deslinde, en la cual no se permite edificación.

Como normas generales:

- Se garantizará el uso público de los mismos, tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero, como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.
- Asegurar la adecuada conservación de las cañadas, así como de otros elementos ambientales o culturalmente valiosos, directamente vinculados a ellos, mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias.
- Se respetará toda la normativa aplicada por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- La Administración, a través de la indicada Consejería, podrá calificar determinadas vías pecuarias como de actuación preferente, para su recuperación, tutela, protección y fomento por razón de sus características propias, el uso ganadero que soporten, su valor para la ordenación del territorio, así como sus posibilidades de uso público o importancia como corredores ecológicos.
- Se considerarán compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales, que puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y sin deterioro de la vía pecuaria. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de ganado.
- Se considerarán usos complementarios el paseo, el senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados.
- Sólo se permitirán instalaciones, previa la correspondiente autorización del organismo competente.

Siempre que existan dos o más normativas a aplicar dentro del mismo suelo, se aplicará la más restrictiva referente al suelo que se vaya a actuar.



## II.- HIDROLÓGICO.

Se corresponde con el conjunto de ríos y arroyos que discurren por el término municipal de Jerez de los Caballeros:

## III.- AGRÍCOLA DE REGADÍOS.

Corresponde al suelo del término municipal que, por sus características agrícolas, se proyecta como “Suelo Rústico Protegido Estructural Agrícola de Regadíos” y evitar si su ocupación por edificación y su degradación.

Por ser de menor valor intrínseco, aun cuando permanece el fundamento forestal de esta clase de suelo, se establece condiciones permisivas para la regulación de estos usos.

### **ART. 3.2.1.9.- Directrices de Protección de Sistema General de Dotaciones.**

#### **Ámbitos de Aplicación:**

SNU00011 (Sistema General de Infraestructuras. Carreteras del Estado) y Sistema General de Infraestructuras. Carreteras de Extremadura)  
SNU00012 (Sistema General de Infraestructuras. Líneas Ferroviarias -ADIF-)  
SNU00013 (Sistema General de Redes de Servicio. Red Abastecimiento)  
SNU00014 (Sistema General de Redes de Servicio. Red de Abastecimiento. Depósito).  
SNU00015 (Sistema General de Redes de Servicio. Red de Electricidad).  
SNU00016 (Sistema General de Redes de Servicio. Red de Electricidad. Subestación Transformadora).  
SNU00017 (Sistema General de Redes de Servicio. Red de Saneamiento).  
SNU00018 (Sistema General de Equipamientos. Cementerio).  
SNU00019 (Sistema General de Equipamientos. Ampliación del Cementerio - SGEC-1).  
SNU00020 (Sistema General de Equipamientos. Ampliación de Instalaciones Deportivas - SGEC-2)

### **ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras del Estado**

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

Cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, deberá cumplir lo relativo a la zona de limitación de la edificabilidad establecido en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Previamente a la realización de cualquiera de las actuaciones recogidas en el presente expediente, deberá disponerse de la correspondiente autorización del MITMA según lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD181211994, de 29 de septiembre) y en concreto por lo establecido en su título III “Uso y defensa de las carreteras”.

Con carácter general para las carreteras, se respetarán los siguientes puntos:

**I.- Zonas de Protección de las carreteras estatales. Definición y régimen. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Artículos 28, 29, 30, 31, 32 y 33.****- Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.**

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

**- Zona de dominio público.**

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra



delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.



Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad. La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

#### **- Obligación de deslinde y facultad de investigación.**

1. El deslinde del dominio público viario corresponde al Ministerio de Fomento según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones que sobre el terreno hayan de efectuarse correrán a cargo del solicitante. El deslinde deberá contar con la aprobación del Ministerio de Fomento.

3. La incoación del expediente de deslinde facultará al Ministerio de Fomento para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios de corta duración para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por los daños y perjuicios causados y a resultas del deslinde que finalmente se apruebe.



4. El deslinde aprobado y reflejado en acta declara la posesión y la titularidad dominical a favor de la Administración General del Estado. Su concreción física se realizará mediante el amojonamiento. El deslinde aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá preferencia frente a otras inscripciones que puedan incidir sobre el mismo ámbito físico a que se refiere el deslinde, en función de la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

5. El Ministerio de Fomento podrá investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público viario, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde o la práctica del resto de actuaciones que procedan en defensa del dominio público.

6. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. Asimismo tendrá la facultad de iniciar de oficio el expediente de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, según el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

7. Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.

8. Los terrenos patrimoniales de titularidad de la Administración General del Estado colindantes con el dominio público viario, o emplazados en sus zonas de servidumbre o afección, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados, mediante el correspondiente acto administrativo al uso propio del mismo, en la forma prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de no necesidad a los mencionados efectos, la cual se solicitará por la Dirección General de Patrimonio del Estado al Ministerio de Fomento. Transcurrido el plazo de un mes desde que se efectuase dicha solicitud sin que el Ministerio de Fomento haya informado, se entenderá que dicho informe es a todos los efectos favorable. Cumplido dicho trámite no será de aplicación a estos terrenos lo previsto en el apartado siguiente.

9. El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

#### **- Zona de servidumbre.**

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa



autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

#### **- Zona de afección.**

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

#### **- Zona de limitación a la edificabilidad.**

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en



el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

## **II.- Uso y defensa de las carreteras.**

El ensanche del perímetro urbano hacia la carretera deberá establecerse de modo que se preserven las zonas de dominio público y de servidumbre pública.



### **III.- Protección acústica.**

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe disponer de los correspondientes mapas de isófonas.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones si los índices de inmisión, medidos o calculados, incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, Del Ruido).

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.(art 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras).

### **IV.- Publicidad en carreteras.**

Está prohibido realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

El Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

### **V.- Accesos a carreteras de competencia estatal.**

Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos, o la modificación de los existentes, a las carreteras de competencia estatal precisarán (previamente al otorgamiento de licencia municipal) el informe y autorización de Carreteras del Estado. La solicitud de autorización deberá ir acompañada, si su realización o modificación pueda generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente - de forma cuantitativa o cualitativa- a la correcta explotación de la carretera - a juicio de la Demarcación de Carreteras- de un Estudio de Tráfico y Capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o vías afectadas a la vista del desarrollo urbanístico.

También deberá solicitarse la correspondiente autorización de acceso para aquellas instalaciones que aun no estando situadas en las zonas de afección de las carreteras estatales accedan a las mismas utilizando accesos ya existentes siempre que su construcción o modificación suponga un cambio sustancial de las condiciones de su uso (número y/o categoría de vehículos), se afecte negativamente a la seguridad viaria o a la adecuada explotación de la carretera, se produzcan daños en el dominio público o en el equipamiento de la vía, se alteren los supuestos de su otorgamiento o resulten incompatibles con normas aprobadas con posterioridad a su autorización.

**VI.- Suelo Rústico Protegido de Infraestructuras.**

Tendrán la clasificación de Suelo Rústico Protegido de Infraestructuras los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terrenos de terreno a cada lado de la vía de 100 metros de anchura en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente y perpendicularmente a dicha arista.

**VII.- Actuaciones en las zonas de protección en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.**

Cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 18121/1994, de 2 de septiembre) y, en concreto. Por lo establecido en el título "Uso y defensa de las Carreteras".

**VIII- Licencias de uso en zonas de protección.**

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en las zonas de protección de las carreteras estatales, deberá aportar la autorización previa de la dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud. De acuerdo con lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 37/2015, serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la mencionada ley.

**IX.- Instrumentos de ordenación que afecten a las carreteras del Estado.**

Cualquier instrumento de ordenación urbanística que desarrolle el presente Plan General Municipal deberá ser informado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de manera vinculante cuando pudieran afectar directa o indirectamente a las carreteras del Estado o a sus elementos funcionales.

**X.- Planos de Ordenación Estructural.**

En los planos de Ordenación Estructural "OE-3 Áreas de Reparto, Unidades de Actuación Urbanística y Sectores. Instrumentos de Desarrollo" y "OE-4 Usos globales e intensidades edificatorias" se representa la franja correspondiente al Suelo No Urbanizable Protegido de Infraestructuras, correspondiente a las carreteras estatales. Del mismo modo en estos planos se representan las zonas de protección, es decir: la Zona de Dominio Público, la Zona de Servidumbre, la Zona de Afección y la Zona de Limitación a la Edificabilidad.

Se refleja, asimismo, la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable.

**XI.- Determinaciones relativas a la CN-35.**

**1. Variante de población de Jerez de los Caballeros:** Dicha variante se extiende desde el punto kilométrico 68+400 al punto kilométrico 74+000. En este tramo la L.L.E. debe estar a 50,00 metros.

**2. Glorietas que afectan a la CN-435:** Cuando se prevea la construcción de glorietas que puedan afectar cuantitativa y cualitativamente a la CN-435, será necesario el pertinente estudio de tráfico.

**ART. 3.2.1.9.2.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras de Extremadura****I.- Zonas de Protección de las carreteras de competencia autonómica, provincial o local. Definición y régimen. Ley 7/1995 de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. Artículos 22, 23, 24, 25 y 26.****- Zona de dominio público.**

1. Son zona de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de ancho en autopistas, autovías y vías rápidas; de 3 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de 2 m en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras de obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

3. La Administración titular de la vía, excepcionalmente, solo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo V de esta Ley.

**- Zona de servidumbre.**

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación a una distancia de 25 m, en autopistas, autovías y vías rápidas, 8 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 6 m en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo V de esta Ley.

3. En todo caso la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

**- Zona de afección.**

1. La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, de 35 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de 20 m en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

2. La realización en la zona de afección de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, instalar industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo V de esta Ley.



3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no suponga un aumento de volumen de la construcción.

**- Zona de limitación a la edificabilidad:**

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindible para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, a 25 m en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y a 15 m en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

2. En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo a párrafo anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

3. Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

4. La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, cuando lo permita el planeamiento urbanístico vigente, en zonas perfectamente delimitadas.

5. Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

**II.- Condiciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Dirección General de Infraestructura de la Junta de Extremadura.**

**1.- Carreteras afectadas**

La Carretera de la red autonómica afectada por el P.G.M. exclusivamente es la EX-112, de Zafra a Villanueva del Fresno. Por considerarse ordenación estructural, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la red viaria principal de carácter supramunicipal, y para su posterior transformación en travesía, de acuerdo con 124 del Reglamento General de Carreteras, referido a la delimitación de tramos urbanos de carreteras, debe fijarse tanto la línea de edificación como la ordenación de márgenes y accesos (conexiones con el sistema general viario) a las mencionadas vías, así como referencias de la Normativa en las fichas afectadas.

**2.- Alineaciones y accesos**

Suelo urbano no consolidado: las siguientes unidades y sectores lindan con la carretera mencionada:

- UA 5: la alineación sigue el continuo edificatorio de las viviendas colindantes y además ya se encuentra ejecutado el acerado y la zona de aparcamientos de parte afectada de la travesía. El plan propone un acceso a la unidad desde la carretera, que sigue la misma línea de conexión en T que el resto de calles que confluyen en la travesía. En la ficha de gestión se indica que la figura de planeamiento para el desarrollo de la unidad es un Estudio de Detalle, que deberá en todo caso recabar el informe vinculante de esta Administración.



- UA 8: Se establece una zona residencial unifamiliar. La alineación, aunque no viene acotada, existe una distancia suficiente a la arista exterior de la carretera. Para el acceso no se contempla ninguna.

Suelo urbanizable: Las determinaciones de ordenación establecidas por el Plan General para los sectores de suelo urbanizable se recogen en las fichas y de ellas, los siguientes sectores son afectados por carreteras de titularidad autonómica y, como en el caso anterior, por considerarse ordenación estructural, la red viaria principal de carácter supramunicipal, y para su posterior transformación en travesía, de acuerdo con el 124 del Reglamento General de Carreteras, referido a la delimitación de tramos urbanos de carreteras, debe fijarse en el Plan Parcial tanto la línea de edificación como la ordenación de márgenes y accesos (Conexiones con el Sistema general viario) a las mencionadas vías, así como referencias de la Normativa en las fichas afectadas, Los siguientes sectores lindan con la carretera mencionada:

- S 16 Por ser colindantes con la EX112. La figura de planeamiento para el desarrollo de este sector es a través de plan parcial. En él se delimitará las unidades de actuación que se considere oportuno, pero en todo caso se deberá cumplir el conjunto de deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie del sector.

No se define en el plan la alineación de las edificaciones, que serán definidas en el Plan Parcial y que deberán cumplir las distancias de edificación marcadas en la Ley de Carreteras.

- S 8: por ser colindantes con la EX112. Es idéntico al caso anterior. Nos se define en el plan la alineación de las edificaciones, que igual que en el caso anterior serán definidas en el Plan Parcial, que deberán cumplir las distancias de edificación marcadas en la Ley de Carreteras.

### **3.- Red básica dotacional**

En las directrices de protección de infraestructuras y en el artículo 3.2.1.8.2."Sistema General de Infraestructuras. Carreteras de Extremadura" se indica expresamente que las mismas tendrán una banda de protección en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y de Extremadura. Además se indican y se describen las diferentes zonas y sus protecciones. En los planos de ordenación detallada y ordenación estructural se observa que la Carretera EX112 afectada en el tramo urbano no tiene glorietas.

### **4.- Núcleo urbano de Brovales**

El núcleo urbano de Brovales es atravesado por la misma Carretera EX112. En este núcleo no hay ningún sector de suelo nuevo a desarrollar. Únicamente recordar las mismas indicaciones de protección a la carretera hechas en el párrafo anterior.

## **ART. 3.2.1.9.3.- Sistema General de Infraestructuras. Vía Férrea. (ADIF)**

### **1.- Legislación Sectorial del Estado.**

#### **1.1.- Principios generales.**

Los nuevos instrumentos de planificación urbanística, cuando incluyan dentro de su ámbito, alguna línea de ferrocarril en servicio, o planificada que cuente con un Estudio Informativo aprobado, deben tener en cuenta la legislación sectorial ferroviaria, cuyas normas básicas son, en el ámbito de competencia del Estado, la LEY DEL SECTOR FERROVIARIO (Ley 38/2015 de 29 de septiembre), en adelante LSF, y su REGLAMENTO (R.O. 2387/2004 de 30 de Diciembre), en adelante RSF. Los principales aspectos de esta legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico consisten en:

\* Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como Sistema General Ferroviario o equivalente (artículo 7.1 de la Ley del Sector Ferroviario).

\* Establecer en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés



General una zona de dominio público, otra de protección, y un límite de edificación.

\* Definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas, con objeto de garantizar la seguridad tanto de la infraestructura como del transporte ferroviario (se regulan en los artículos 12 a 18 de la Ley del Sector Ferroviario, y artículos 24 a 40 del Reglamento).

\* En las zonas de dominio público y de protección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

\* A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras.

\* Cualquier obra que se lleve a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes, o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

\* Será compatible, en el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría "Red Viaria. Carreteras existentes", la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

\* No obstante, en los tramos ferroviarios que discurren en túnel (o soterrados), hay que tener en cuenta que los criterios para determinar las servidumbres ferroviarias son distintos, tal y como se detalla más adelante en este informe.

## **1.2.- Delimitación de la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación (tramos que discurren a cielo abierto)**

Salvo que los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria, de forma expresa, determinen unas distancias inferiores aplicables a una determinada línea ferroviaria:

\* La zona de dominio público son los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (< >). No obstante, en suelo calificado como urbano o urbanizable por el planeamiento urbanístico, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a 5 metros (art 14.2 de la LSF).

\* La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo calificado como urbano o urbanizable por el planeamiento urbanístico, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a 8 metros (art 14.2 de la LSF).

\* La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. No obstante, en las líneas ferroviarias que formen parte de la RFI y que discurren por zonas urbanas la línea límite de edificación se sitúa a 20 metros.



## **2.-Regulación.**

**2.1.-** Dado que en el término municipal de Jerez de los Caballeros se encuentra en servicio la línea ferroviaria Zafra-Jerez de los Caballeros, en los terrenos colindantes al ferrocarril deben tenerse en cuenta las servidumbres impuestas por la legislación ferroviaria.

Por ello, la documentación tanto gráfica como escrita del Documento está en consonancia con dicha normativa sectorial, en especial en lo referente a las servidumbres y limitaciones a la propiedad a tener en cuenta en los terrenos colindantes al ferrocarril, en las zonas de dominio público, protección y línea límite de edificación (ver apartado 1 de este artículo).

En particular, se informa que la ley sectorial vigente es la "ley 38/2015 de 29 de septiembre, del sector ferroviario" (publicada en el BOE de 30-09-2015, que derogó la anterior ley 39/2003).

En la Memoria y en la Normativa Urbanística se describe con suficiente detalle las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes al ferrocarril, en la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

En los planos de Ordenación se representa la línea férrea mencionada con anterioridad, y sus servidumbres asociadas.

**2.2.-** Por otra parte, la actuación urbanística propuesta deberá atenerse a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local en materia de ruidos y vibraciones, debiéndose adoptar las medidas que sean precisas, sin que ello comporte carga alguna para el ferrocarril, y la empresa explotadora del mismo.

**2.3.-** En lo que respecta a la planificación ferroviaria, competencia del Ministerio de Fomento, actualmente no hay ningún Estudio Informativo aprobado definitivamente que afecte al término municipal de Jerez de los Caballeros.

## **3.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**ART. 3.2.1.9.4.- Condiciones de Protección de las vías férreas establecidas en el Informe de 18-10-2017 de ADIF**

### **1.- Red Ferroviaria de Interés General**

Por el término municipal de Jerez de los Caballeros discurre la línea ferroviaria convencional en servicio para tráfico de mercancías Zafra-Jerez de los Caballeros, perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG). Por tal motivo, sobre sus suelos son de aplicación las disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) (que deroga a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario), y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 20387/2004, de 30 de diciembre (RSF), normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento. En concreto, se tendrán en consideración las limitaciones a la propiedad recogidas en el Capítulo III de la ya mencionada Ley 38/2015: zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

Se dibujan en los planos de ordenación las limitaciones a la propiedad establecidas por la legislación sectorial ferroviaria vigente, indicando las distancias definidas por la LSF.

Para mayor claridad y con objeto de facilitar la normativa sectorial de aplicación a los posibles usuarios del instrumento de planeamiento se incluye en el artículo siguiente resumen de normativa sectorial de



aplicación, así como un esquema en el que se representan las limitaciones a la propiedad establecidas por la LSF.

## **2.- Protección de la infraestructura ferroviaria**

La clasificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

Tal y como se recoge en el artículo 7 de la LSF, el Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros califica los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como Sistema General Ferroviario, de titularidad estatal, y no incluye determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

Por otra parte, en el plano OE-1.4 y 2.4 del Plan General se ha representado el Sistema General Ferroviario como una línea simple. En el plano OE-4.2 "Usos globales e intensidades edificatorias" se representan todos los suelos del Sistema General Ferroviario

## **3.- Control de la actividad colindante a la infraestructura ferroviaria**

Deben someterse a informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias todos los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario.

Según previene el artículo 16 de la repetida Ley 38/2015, los interesados que pretendan construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección a que se refiere el apartado primero de este informe, así como realizar obras u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de ADIF.

## **4.- Catálogo de Bienes de Interés Cultural**

En la zona de la estación ferroviaria de Jerez de los Caballeros existen catalogados dos edificios, el edificio de viajeros y un almacén, ambos con la tipología Clase F - Arquitectura Industrial y un nivel de protección Parcial, y un edificio, los Servicios, con la tipología Clase F - Arquitectura Industrial y un nivel de protección Ambiental.

En cuanto a la catalogación de protección de estos inmuebles, el grado de protección se limita a los aspectos más genéricos de la arquitectura de los edificios, sin condicionar cualquier actuación que pueda acometerse para la mejora en la prestación del servicio público ferroviario.

## **5.- Protección contra el ruido**

Desde un punto de vista estrictamente ambiental el problema que se podría plantear en las zonas urbanas colindantes con el ferrocarril es el de las molestias por ruido y vibraciones en las nuevas edificaciones.

En cumplimiento de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y, en relación con el ruido y las vibraciones que, en su caso, pueda producir el ferrocarril, se establece lo siguiente:

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el SGF en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 38/2015, en zonas cubiertas, desde el intrados de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigido con carácter previo a las correspondientes licencias edificatorias.



## **6.- Vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril.**

Asimismo, las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

### ***ART. 3.2.1.9.5.- Resumen de Normativa aplicable al sector ferroviario según Informe de 18-10-2017 de ADIF***

Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento (RSF) que desarrolló la derogada Ley 39/2003, de 17 de diciembre, del Sector Ferroviario, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

#### **Disposiciones generales**

(Art. 3 LSF) A los efectos de esta ley, se entenderá por infraestructura ferroviaria la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones de transporte de viajeros, las terminales de transporte de mercancías, las obras civiles, los pasos a nivel, los caminos de servicio, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado, al almacenamiento de combustible necesario para la tracción y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica, sus edificios anexos, los centros de control de tráfico y cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen.

(Art. 4 LSF) La Red Ferroviaria de Interés General está integrada por las infraestructuras ferroviarias que resulten esenciales para garantizar un sistema común de transporte ferroviario en todo el territorio del Estado o cuya administración conjunta resulte necesaria para el correcto funcionamiento de tal sistema común de transporte, como las vinculadas a los itinerarios de tráfico internacional, las que enlacen las distintas comunidades autónomas y sus conexiones y accesos a los principales núcleos de población y de transporte o a instalaciones esenciales para la economía o la defensa nacional.

Completada la tramitación prevista en el apartado anterior corresponderá al Ministerio de Fomento el acto formal de aprobación del estudio informativo, que supondrá la inclusión de la futura línea o tramo de la red a que éste se refiera, en la Red Ferroviaria de Interés General, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2.

Con ocasión de las revisiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o en los casos que se apruebe un tipo de instrumento distinto al anteriormente vigente, se incluirán las nuevas infraestructuras contenidas en los estudios informativos aprobados definitivamente con anterioridad. Para tal fin, los estudios informativos incluirán una propuesta de la banda de reserva de la previsible ocupación de la infraestructura y de sus zonas de dominio público.

A los solos efectos de la ocupación temporal de los terrenos para la toma de datos y realización de prospecciones necesarias para la elaboración de los proyectos, la aprobación de los estudios informativos implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación temporal de dichos terrenos



### **Planificación**

(D.A.6ª RSF) Son bienes de dominio público ferroviario los inmuebles comprendidos en la zona de dominio público definida por el artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

Se considerarán bienes patrimoniales de titularidad del administrador de infraestructuras ferroviarias las estaciones, terminales y otros bienes inmuebles excluidos del concepto de línea por el Anexo de dicha Ley, salvo los que estén íntegramente situados en zonas de dominio público y los que se construyan en el futuro con cargo a los recursos del Estado o de un tercero

(Art. 7 LSF) Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las autorizaciones y, en su caso, las concesiones otorgadas a particulares para la realización de obras o actividades en la zona de servicio ferroviario regulada en el artículo 9, no eximirán a sus titulares de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones que, en cada caso, sean exigidas por otras disposiciones legales.

(Art. 8 LSF) Los cruces de carreteras u otras vías de comunicación con líneas férreas que se produzcan por el establecimiento o la modificación de cualquiera de ellas, deberán, en todo caso, realizarse a distinto nivel.

La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos tales como hospitales, centros deportivos, docentes, culturales, industriales u otros equipamientos equivalentes, cuando el acceso a los mismos se pueda realizar a través de un paso a nivel existente, implicará la necesidad de la eliminación del mismo, siendo el coste de tal supresión de cuenta del promotor de la urbanización o establecimiento.

En cualquier caso, la entidad promotora presentará ante el administrador de la infraestructura ferroviaria afectada un proyecto específico de los accesos a la misma, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio público, servidumbre y afección del ferrocarril. El administrador, previo informe del Ministerio de Fomento, adoptará la resolución que resulte procedente.

(Art. 10 LSF) Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos, destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente de titularidad estatal y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

### **Limitaciones a la propiedad**

(Art. 12 LSF) A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración General del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se



coordinarán entre sí y con los de otras administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

### **Zona de dominio público**

(Art. 13 LSF) Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

(Art. 25 RSF) En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del RSF, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.



### **Zona de protección**

(Art. 14 ISF) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

### **Límite de edificación**

{Art. 15 LSF) A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y



libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

#### **Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.**

(Art. 16 LSF) Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.



Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

(Art. 24 RSF) Donde se superpongan las zonas de dominio público y las de protección, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de protección.

Donde, por ser muy amplia la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de la zona de dominio público, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la referida zona.

Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la vía ferroviaria.

(D.A.1ª LSF) La titularidad y la administración de las infraestructuras ferroviarias integradas en la Red Ferroviaria de Interés General, fuera de las zonas de servicios de los puertos de interés general o de las líneas o tramos gestionadas en régimen de concesión, corresponden a las entidades públicas empresariales Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y Administrador de Infraestructuras Ferroviarias de Alta Velocidad (ADIF-Aita Velocidad), conforme a lo establecido en el Real Decreto-ley 15/2013 y en la Orden PRE/2443/2013.

### **Medidas de protección**

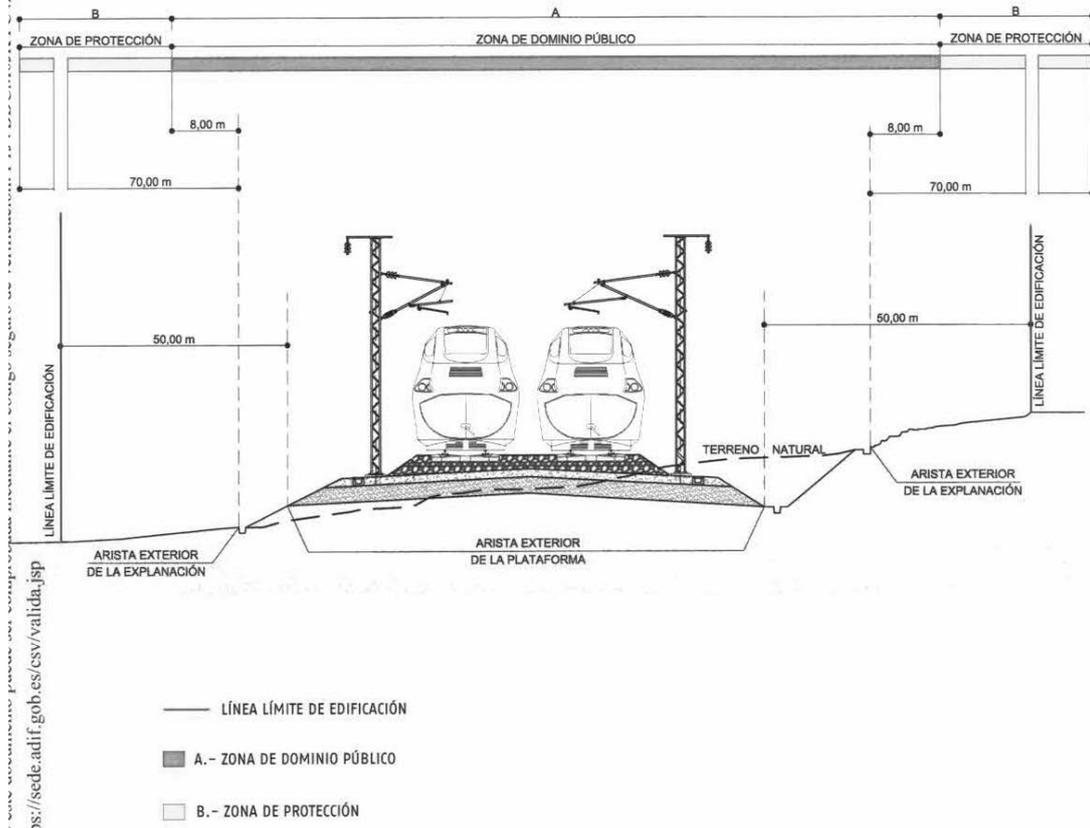
(Art. 30 RSF) La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular, se observarán las siguientes normas establecidas en el artículo 30.2 del RSF.

(Art. 30 RSF) La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.

## ESQUEMA VINCULANTE DEL INFORME SECTORIAL SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Definición de las limitaciones a la propiedad de los suelos colindantes con las líneas que forman parte de la red ferroviaria de interés general, establecidas en la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387, de 30 de diciembre de 2004, que aprueba el Reglamento Ferroviario



### NOTAS:

1. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas para la protección de la Infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contado en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Artículo 14.2 LSF.

2. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de edificación. Artículo 15.1 LSF.

En las líneas ferroviarias que discurren por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa a veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. Artículo 15.2 LSF.

**ART. 3.2.1.9.6.- Sistema General de Redes de Servicio.****1.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**2.- Contenido:**

Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

- Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.
- Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales (E.D.A.R).
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.
- Antenas, emisoras de comunicaciones radioeléctricas, repetidores y antenas de televisión.
- Planta de transferencia y vertedero de escombros.

Siempre que existan dos o más normativas a aplicar dentro del mismo suelo, se aplicará la más restrictiva referente al suelo que se vaya a actuar.

**ART. 3.2.1.9.7.- Afecciones a Instalaciones Aeronáuticas. Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas****1.- Afecciones a Instalaciones Aeronáuticas:****1.1.- Normativa aplicable y criterios de referencia:**

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/609, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

**1.2.- Afecciones sobre el territorio:**

El término municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz), no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Asimismo, tampoco afectan a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles. Por tanto este Centro Directivo no es competente para emitir informe sobre el Plan General Municipal.

**2.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas:**

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, que se que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

**ART. 3.2.1.9.8.- Sistema General de Equipamientos**

Sistema General formado por los Servicios Urbanos que incluye el SGD-1 Ampliación del Cementerio, y el SGD-2 Ampliación de la Zona Deportiva.

**ART. 3.2.1.10.- Directrices para Suelo Rústico Común****1.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**2.- Contenido:**

Se califican unas áreas garantes del mantenimiento de sus características por razón de los valores e interés en ellas concurrentes de carácter ambiental, que resultan inadecuadas para su incorporación inmediata al proceso urbanizador debido a sus características físicas.

Por ser de menor valor intrínseco, aun cuando permanece el fundamento agrario y forestal de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

## **CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL**

**ART. 3.3.1.- Condiciones generales**

- 1) Clasificación de Suelo Urbano, de aquél que reúna las características necesarias.
- 2) Subclasificación en "Suelo Urbano Consolidado" y en "Suelo Urbano No Consolidado".
- 3) Zonificar, asignando los usos pormenorizados en la villa.
- 4) Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación, mediante la adecuación de la ordenanza correspondiente.
- 5) Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.
- 6) Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiéndose una relación de edificios y espacios a proteger, que se configura como Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico-Arquitectónico.
- 7) Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación, módulos y modelos de composición arquitectónica, y sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad, de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.
- 8) Definir en el Suelo Urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructura (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento), en particular en el Suelo Urbano no consolidado y en el de nueva creación.
- 9) Creación de Suelo Urbano de acuerdo con la legislación urbanística vigente, que complete los déficits de suelo residencial estimados.
- 10) Absorber déficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parque, Jardines y Áreas de Juegos, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable.
- 11) Definición de diversas Unidades de Actuación en este suelo.
- 12) Densidad media en Unidades de Actuación será 40 viv/ Ha

**ART. 3.3.1.1.- Condiciones edificatorias en travesías y tramos urbanos de carreteras del Estado.****Travesías:**

En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público.

**Tramos urbanos:**

En los tramos urbanos de carreteras del estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

**SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.****ART. 3.3.2.- Condiciones particulares****Zona I.- Residencial Casco Histórico****Definición y delimitación**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano incluidos en la totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico. Su delimitación corresponde al recinto amurallado, junto con su entorno más inmediato, así como el barrio de Santa Catalina.

Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Casco Histórico el 27 de noviembre de 1996.
- Todas las determinaciones para este ámbito son las establecidas por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

**Zona II.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Entorno****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona los espacios del casco urbano, destinados prioritariamente al uso residencial, no incluidos en la zona definida en el capítulo anterior, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Se sitúa a modo de orla en torno al casco antiguo que conforma la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Hasta la vigencia de un Plan Especial que regule la totalidad del Conjunto Histórico, en aquellos ámbitos de esta Zona incluidos en el mismo, para cualquier intervención se precisará resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el Art. 42 de la Ley 2/ 1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

**Zona III.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en Manzana Cerrada****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona los espacios de núcleo urbano destinados prioritariamente al uso residencial, en los cuales existe mezcla de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona IV.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona, fundamentalmente, el barrio de expansión Nuevo Jerez y un área de desarrolla similar próxima a la Carretera de Villanueva, que incluye 3 viviendas adosadas al antiguo matadero. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona V.- Residencial Unifamiliar Abierta****Definición y delimitación.**

Se incluye dos áreas de viviendas interiores al núcleo urbano, una de ellas en la Cueva del Gato y la otra al final de la calle Cristóbal Colón.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona VI.- Residencial Unifamiliar en Hilera****Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona las nuevas viviendas de la Junta de Extremadura, con tipología residencial diferente del resto de las zonas residenciales del núcleo urbano, así como otras áreas en las cuales se prevé un desarrollo similar. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona VII.- Residencial Plurifamiliar en Bloque****Definición y delimitación.**

Zona formada por la barriada de El Pomar y barrio de viviendas en bloques en la Travesía del Espíritu Santo, Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona VIII.- Tolerancia Industrial****Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano en los cuales existe mezcla de uso Residencial e Industrial en la actualidad, con predominio de uso Residencial.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona IX.- Industrial Intensivo y Zona X.- Industrial Extensivo****Definición y delimitación.**

Se incluye en ella unas áreas con uso predominantemente Industrial y que por su carácter homogéneo y consolidado conforman una zona única.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Productivo
- Edificabilidad global máxima Industrial Intensivo para nuevos crecimientos: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y
- Edificabilidad global máxima Industrial Extensivo para nuevos crecimientos: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona XI.- Zonas Verdes****Definición y delimitación.**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Zonas Verdes de dominio y uso público. En el Plano nº 4 de Proyecto se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Zonas Verdes,

Las Zonas Verdes se clasifican en las siguientes categorías.

- Menores: Superficie menor de 200 m<sup>2</sup> o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros.
- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.
- Jardines: Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

**Determinaciones:**

- Uso global: Zonas Verdes.

**Zona XII.- Equipamiento Dotacional****Definición y delimitación.**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los sistemas de infraestructuras y las redes de servicio.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional. Es de reseñar que la zona de Equipamiento Dotacional establecida en torno a la estación de ferrocarril se circunscribe a la propiedad de ADIF..

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales, Usos pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Determinaciones:**

- Uso global: Dotacional

**Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada**

Comprende las zonas de expansión del núcleo de Jerez de los Caballeros perimetrales al núcleo urbano.

**Determinaciones:**

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona XIV.- Terciaria**

Comprende esta zona los espacios del casco urbano destinados prioritariamente al uso terciario.

**Determinaciones:**

- Uso global: Terciario
- Edificabilidad global máxima: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona XV.- Hostelería y Turismo****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona los espacios de Suelo Urbano situados al norte del núcleo de La Bazana, delimitados entre este núcleo, el río Ardila y la carretera que lleva a Jerez de los Caballeros.

**Ámbitos de Aplicación:**

AH00013

- Uso global: Terciario.

**Zonas Urbanas de Valuengo, Brovales y La Bazana****Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano de las tres aldeas. Su ubicación y delimitación figura en los Planos de Ordenación Estructural.

AH00014

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zona XVII.- Residencial de Inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura afectos a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, adscritos a la D. G. de Vivienda****Definición.**

Constituyen esta zona unas áreas residenciales que, por su carácter homogéneo y consolidado, conforman una zona única. Se corresponden con los inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, afectos a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, adscritos a la D.G. de Vivienda.

**Delimitación.**

Se incluyen las edificaciones y parcelas relacionadas en las siguientes fichas. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 "Usos globales e intensidades edificatorias".

**Ficha 1**

Código IB: 1000088000000194

Terreno:

Situación ficha: Sitio La Pipa

Bien Adscrito: 33, Viv. Expediente: BA-98-030

Ref.Catastral: 574463PC9454S(---), 5744462PC9454S(---)

5744460PC9454S(---)

Situación Catastral: C/ Eduardo Rodríguez Pereira 2

Ficha 2

Código IB: 1000093000042600

Grupo 20 Viv., Expediente: BA-87-279

Situación: "Las Eritas"

Ref.Catastral:5049601PC9454N(...1),5049602PC9454N(...),  
5049603PC9454N(---),5049604 PC9454 N(---),5048501PC9454 N( ...),  
5048502PC9454N(---),5048503PC9454N(...),5048601PC9454 N(---),  
5048602PC9454N(---),5048603PC9454 N(---),5048701PC94 54N N( ...),  
5048 702PC9454N(---),5048702PC9454N( ...),5048801PC9454 N(---),  
5048802PC9454N(---),504 8803PC9454 N(---),5049401PC9454 N(... 1,  
5049402PC9454 N(---),5049403PC9454N(---),5049403PC9454N(---),  
5049404PC9454N(---)

Situación catastral: Barriada Ramón Matías Martínez 1-20

Ficha 3

Código IB: 1000093000048506

50 Viv.Unif., Expediente: BA-84/520

Situación ficha: "El Mercado" Actual c/ Tomas Hernández

Ref.Catastral: 45418 (01 a 10) PC9444S(...),45412(01 a 04)PC9444S(---),  
44416(01 a 10)PC9444S(---),45403(01 a 10)PC9444S(---),  
44418(01 a 12)PC9444S(...),45411(01 a 04)PC9444S(---)

Situación Catastral: Barriada Tomás Hernández Arévalo 1-50

Ficha 4

Código IB: 1000093000063911

102 Viv- Grupo 801

Situación: Barriada El Pomar

Ref.Catastral: 5641101PC9454S(---), 5641102PC9454S(---),  
5441204PC9454S(---),5441205PC9454S(...),5441206PC9454S(---),  
5541101PC9454S(---),5541102 PC9454S( ...),5541103 PC9454S( ...)  
5541105PC945 4S(---);5541106 PC9454S(---)

Situación Catastral: Barriada El Pomar 1-14

Ficha 5

Código IB: 1000093000064032

50 Viv., Expediente: BA-4038/00

Situación ficha: Los Cuatro Capitanes

Ref.Catastral: 4842701PC9444S(---),4842901PC9444S(--)  
4842902PC9444S(---),4842401PC9444S(---),4842402PC9444S(---)  
4842401PC9444S(---), 4842402 PC9444S(---),4842403PC94 44S(---),  
4842301PC94445(---),4842302PC9444S(---),4842303PC94445(---)

Situación Catastral: C/ Nuño de Tovar 1, 2, 3,  
C/ Jaime de Maraver 1, 3, 5, C/ Diego de Albite 1, 2,  
'C/ Carlos E. De la Vega 1

Ficha 6

Código IB: 1000099000035068

25 Viv., Expediente: BA -94/026

Situación: C/ Plaza de Toros.

Ref.Catastral: 5 744301PC94545(---)

Situación Catastral: C/ Plaza de Toros 30

**Determinaciones:**



- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global máxima: la existente.

### **SECCIÓN 3: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO PROTEGIDO RELATIVO A LA ZEPA ES0000533**

#### ***ART. 3.3.3.- Condiciones particulares de la ZEPA. ES0000533 “Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros”. Relación.***

Según la zonificación establecida en el Plan de Gestión (Anexo V del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura), el lugar incluido en el Suelo Urbano es el siguiente:

#### **1.- Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Colonias de cernícalo primilla de Jerez de los Caballeros” (ES0000533).**

**1.1.- Zona de Interés Prioritario (ZIP) en varios edificios históricos** como Mansión Acosta, Muralla, Santa Catalina, Parroquia de Santa María, Iglesia y Torre de San Bartolomé, Convento de Aguas Santas Parroquia y Torre de San Miguel.

#### **1.2.- Zona de Uso General (ZUG) en el resto del casco antiguo.**

#### ***RT. 3.3.3.1.- Medidas específicas de aplicación en relación a la ZEPA. ES0000533 “Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros”.***

Dentro de los límites del casco urbano de Jerez de los Caballeros existe una zona de especial protección para las aves ZEPA ES0000533 Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros, según el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura, designada por la importante presencia de cernícalo primilla (*Falco naumini*) en dicha localidad.

La delimitación de esta zona protegida está definida en el Plan de Gestión de los Espacios de la Red Natura 2000 y puede consultarse en la siguiente dirección electrónica: <http://zepaurban.com/es/zepa-urbanas/jerez-de-los-caballeros>. Esta delimitación contiene dos zonas: Zona de Uso General (ZUG) y Zonas de Interés Prioritario ((ZIP). En este sentido, se recogen con carácter de obligación las medidas establecidas en el Plan de Gestión de dicho espacio cuyo detalle es el siguiente:

1.- En las obras de restauración de edificios incluidos en la ZEPA ES0000533 Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros se evitará tapar los huecos que usa el cernícalo primilla para criar y se adecuarán de forma que se evite que sean ocupados por otras especies (como paloma doméstica). Para ello la entrada al hueco debe ser de 6,5 cm de diámetro para los de entrada circular y 5x12 cm para los de entrada rectangular y el material usado para recubrir la entrada debe reunir las características necesarias para no causar daño a las aves al entrar, así como integrarse con los materiales y colores del edificio.

2.- En las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitadas en el Plan de Gestión de los espacios de la Red Natura 2000 declaradas en casco urbano por la presencia de cernícalo primilla de la ZEPA ES0000533 Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros, se someterán a Informe de Afección aquellas obras o trabajos de reforma a llevar a cabo en edificios con presencia de cernícalo primilla y que puedan afectar a la especie. En cualquier caso, con carácter general, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:



- Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor del cernícalo primilla (15 febrero-15 julio).
- Se hará una adecuada planificación de la fase de obras con objeto de compatibilizar la realización de las obras y evitar las molestias durante la reproducción de las aves. De este modo durante el periodo de reproducción se programarán los trabajos que se desarrollen en zonas del edificio sin presencia de nidos o cuando no provoquen molestias a las aves.
- Cuando no sea posible respetar los huecos de nidificación, deberán adoptarse medidas alternativas para el mantenimiento de las parejas reproductoras. Para ello, se instalarán preferentemente niales artificiales de cemento, aptos para la cría del cernícalo primilla en el exterior del edificio o, en el caso de los nidos bajo teja, en la restauración deberán usarse tejas de ventilación bajo las que se colocarán cajas nido aptas para la cría del cernícalo primilla.

**ART. 3.3.3.2.- Inventario de Edificios de Interés para la Conservación del Cernícalo Primilla**

**A.- Consideración previa**

El casco histórico de Jerez de los Caballeros rige su ordenación urbanística por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PEPCH), aprobado definitivamente y en vigor. Todas las determinaciones incluidas en este artículo 3.5.12.4 y en el anterior 3.5.12.3 se incluyen de oficio en las determinaciones del PEPCH, de acuerdo con el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura.

**B.- Inventario de Edificios de Interés**

El Ayuntamiento deberá realizar un **Inventario de Edificios de Interés** para la conservación del cernícalo primilla, en el que debe incluir, al menos, los edificios que se relacionan. A los edificios incluidos en este inventario le serán de aplicación las consideraciones de la Zona de Interés Prioritario incluidas en el artículo anterior.

En base a la información de la que actualmente dispone la DGMA, los edificios que se incluyen en este inventario son los siguientes:

- MANSIÓN ACOSTA
- MURALLA
- SANTA CATALINA
- PARROQUIA DE SANTA MARÍA.
- IGLESIA Y TORRE DE SAN BARTOLOMÉ
- CONVENTO DE AGUAS SANTAS
- PARROQUIA Y TORRE DE SAN MIGUEL

Este Inventario deberá ser actualizado cuando se disponga de nueva información sobre las colonias de nidificación del Cernícalo Primilla, para lo que la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura facilitará la información actualizada en base a los censos periódicos que lleva a cabo.

No se incluye el presente Inventario en el Documento N° 4 “Catálogo de Bienes Protegidos” de este PGM, ya que dicho catálogo incluye únicamente los Bienes Protegidos Exteriores al Ámbito del Conjunto Histórico.



## **CAPÍTULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL**

#### ***ART. 3.4.1.- Condiciones Generales***

- 1) Definición de diversos sectores, asignándoles usos globales, así como características de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y demandas previsibles de energía eléctrica, para su desarrollo a través de Planes Parciales.
- 2) Características de los sistemas generales que van a ser incluidos en esta clase de suelo y las exigencias de reserva de suelo para equipamiento de Interés Público y Social, especialmente, para viario y jardines y plazas.
- 3) Normas Urbanísticas que regulen, de acuerdo con la calificación asignada, el régimen de usos y de edificación.
- 4) Integración de los sectores residenciales e industriales existentes con Plan Parcial aprobado definitivamente, actualmente en fase de desarrollo y/o ejecución, en la ordenación que se proyecta. La clasificación de dichos sectores, hasta que no se realice la ejecución material de la totalidad de la urbanización y la realización de las cesiones, será la de Suelo Urbanizable Transitorio.
- 5) Definición de sectores residenciales con una densidad media de 25 Viv/Ha, acorde con la demanda de las últimas décadas de viviendas unifamiliares adosadas, en línea, de 2 plantas de altura.
- 6) Establecimiento de nuevos viarios de articulación, a desarrollar a través de los sectores del Suelo Urbanizable previstos, en consonancia con la Red Viaria Urbana Principal existente o proyectada en el Suelo Urbano, conformándose un Sistema General Viario global y dinámico que conecte las distintas áreas del núcleo Jerez de los Caballeros, apoyado en los Sistemas Generales de Equipamiento Dotacional y Zonas Verdes existentes, en ejecución o previstos, y mejorándose el tráfico vehicular actual.



## **CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL**

#### ***ART. 3.5.1.- Condiciones Generales***

1. Pertencerán al Suelo Rústico los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo, por:
  - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
  - b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
  - c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
  - d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional, de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.
  
2. Dentro de la categoría de Suelo Rústico Protegido, el Plan General Municipal distingue entre:
  - 2.1. El suelo Rústico Protegido Natural, Cultural o de Entorno y Ambiental, por razón de los valores naturales o culturales que en ellos se hagan presentes, al que deberán adscribir en todo caso:
    - a) Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
    - b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.
  - 2.2. Suelo Rústico Protegido Estructural, sea de Vías Pecuarías, Hidrológico o Agrícola de Regadíos.
  - 2.3. Suelo Rústico Protegido de Infraestructuras, Equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

#### ***ART. 3.5.2.- Régimen del Suelo Rústico***

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 64 a 71 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).

#### ***ART. 3.5.3.- Definición de núcleo de población***

Se define como núcleo de población a aquel asentamiento de uso predominante residencial con varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.



Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que se prevea en Suelo Rústico deberán:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- b) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

**ART. 3.5.4.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.**

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General Municipal, se puede producir cuando se presenten algunas de las circunstancias previstas en el artículo 65 apartado 3 de la LOTUS.

**ART. 3.5.4.1.- Construcciones en Suelo Rústico. Características generales. Condiciones de la edificación.**

- 1.- Separación de las construcciones y edificaciones como mínimo: tres metros a linderos y cinco metros al eje de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicios públicos (Artículo 66 de la LOTUS).
- 2.- Separación entre edificaciones: como mínimo una vez la altura.
- 3.- La altura máxima será de dos plantas ó 7,50 metros en cualquier punto de la cubierta, pudiendo ser ésta mayor en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran (Artículo 66 de la LOTUS).

**ART. 3.5.4.2.- Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Condiciones generales.**

- 1.- Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.
- 2.- En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.
- 3.- Deberán respetarse los usos y condiciones que se establecen en esta Normativa.
- 4.- Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67 a 71 de la LOTUS, siendo necesario justificar tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.
- 5.- Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:
  - a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes,
  - b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
  - c) La altura máxima será de dos (2) plantas (7,50 metros) medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semiáticos, (Artículo 66 de la LOTUS).
  - d) La edificación deberá quedar a una distancia de 3 metros como mínimo de todos los linderos (Artículo 66 de la LOTUS).Asimismo, y en todos los casos la distancia mínima de 300 m, a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada (Artículo 66 de la LOTUS).



e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

**ART. 3.5.5.- Regulación de usos, actividades y sus construcciones.**

1 . Condiciones generales. Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo Rústico deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- b) Actividades de carácter infraestructural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- d) Viviendas familiares aisladas.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.
- g) Instalaciones de energía solar (Placas solares).

2 . Construcciones en Suelo Rústico.

En Suelo Rústico, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:

- a) Serán aisladas.
- b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
- c) Se situarán a una distancia no menor de 300 m del límite del Suelo Urbano o Urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público (Artículo 66 de la LOTUS).
- d) Se separarán no menos de 3 m de los linderos y no menos de 5 m de los ejes de caminos públicos o de vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de las zonas de protección y delimitaciones derivadas de la normativa sectorial (Artículo 66 de la LOTUS).
- e) La altura máxima será de 7,50 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior (Artículo 66 de la LOTUS).
- f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto,
- g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.
- h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vayas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, encada caso, la administración competente.

3 . Clases de usos.

A efectos del presente artículo, los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.



b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

4. Usos en edificaciones situadas a menos de 300 metros del núcleo urbano del Término Municipal de Jerez de los Caballeros:

Se autoriza la implantación en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 300 metros del entorno del núcleo de Jerez de los Caballeros y, en general, de todos los suelos clasificados como urbanos o urbanizables en este Plan General, de los siguientes usos, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades agrícolas o agropecuarias, y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, a excepción de cuadras, establos o porquerizas. (Art. 3.5.6).
- Actividades de carácter infraestructural. (Art. 3.5.7).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas. (Art. 3.5.8).
- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos. (Art. 3.5.11).
- Instalaciones de energía solar (Placas solares).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 300 metros de los núcleos citados, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

**ART. 3.5.5.1.- Parcelaciones en Suelo Rústico.**

**Determinaciones generales:**

1. Se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico para la obtención de unidades rústicas sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes cumpla las condiciones establecidas en el artículo 3.5.5.2 siguiente

3. En suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

**Terrenos colindantes con las carreteras:**

Cuando afecte a terrenos colindantes con las carreteras la mencionada segregación en ningún caso generará nuevos accesos a esas vías, debiendo establecerse las servidumbres de paso necesarias para asegurar la entrada a todas las parcelas resultantes de la nueva parcelación propuesta.

**ART. 3.5.5.2.- Condiciones de las parcelas.**

1. La superficie de cada una de las fincas resultantes de una parcelación, segregación o división deberá superar la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a la categoría de suelo rústico en que se encuentre incluida.
2. En las categorías delimitadas por el Plan General en Suelo Rústico, donde se admita el uso de vivienda, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas, ni superar la ocupación de 2%, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a la parcela mínima definida en cada categoría y siempre igual o superior a hectárea y media; el porcentaje de ocupación se definirá igualmente en cada categoría. La superficie no ocupada por la vivienda deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.
3. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará igualmente a este efecto a lo dispuesto en cada categoría y, en todo caso, en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.



4. Para las construcciones e instalaciones correspondientes a los restantes usos admitidos en suelo rústico, la superficie será la funcionalmente indispensable, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.
5. La unidad rústica apta para la edificación quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

**ART. 3.5.6.- Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.**

1. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

- Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.
- Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.
- Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, o de la Junta de Extremadura y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca, es decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el Art. 3.5.10 posterior.

2. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

- Infraestructuras:

- Transformadores.
- Casas de bomba.
- Retención de agua.
- Canales de riego.
- Tendidos eléctricos.

- Edificaciones:

- Silos.
- Casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza.
- Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.



- Invernaderos.
  - Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en el Art. 3.5.10 como Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias".
3. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Distancia mínima a núcleo urbano:
    - Edificaciones: silos, casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos. Libre.
    - Edificaciones: cuadras, establos y porquerizas ..... 1.000 metros.
  - Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:
    - Infraestructuras y edificaciones ..... Libre
  - Distancia mínima a borde de calzada de carretera:
    - Infraestructuras ..... Según Ley de Carreteras
    - Edificaciones ..... Según Ley de Carreteras.
  - Distancia mínima a linderos y caminos (Artículo 66 de la LOTUS):
    - Infraestructuras ..... Libre
    - Edificios a linderos..... 3 metros
    - Edificaciones a eje de caminos públicos.....5 metros
  - Condiciones particulares:
    - Altura máxima: 1 planta.
    - Tipología: Propia del uso.

**ART. 3.5.7.- Actividades de carácter infraestructural.**

## 1. Concepto.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

## 2. Categoría.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, antenas para telefonía móvil, etc.
- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- Parques eólicos.

**ART. 3.5.7.1.- Condiciones que deben cumplir las obras y actuaciones sobre el medio fluvial para evitar impactos negativos en el hábitat fluvial.**

Las obras y actuaciones incluidas en los planes generales de ordenación urbana que pueden tener impactos negativos sobre las comunidades piscícolas y sobre el medio y hábitat fluvial son los encauzamientos, las barreras por viales que cruzan los mismos (puentes, badenes, vados, conducciones), infraestructuras en el propio cauce (piscinas naturales, charcas), tomas de agua (abastecimiento, riegos) y los vertidos de aguas residuales e industriales.

El condicionado general que deben cumplir este tipo de actuaciones para que no creen efectos negativos sobre el medio fluvial es el siguiente:

## 1.- PASOS O CRUCES DE VIALES EN CURSOS DE AGUA TEMPORALES O PERMANENTES

1.1.- En los PUENTES o CONDUCCIONES interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces) sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarrees de aguas arriba. Con estas opciones se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

1.2.- En los BADENES CON MARCOS DE HORMIGÓN la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5m por debajo la rasante del lecho del cauce.

1.3.- Los BADENES DE BATERÍA DE TUBOS tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencias en material fluvial. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en el la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0,5m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo del badén.



1.4.- Para los BADENES EN LOSA O PLATAFORMAS DE HORMIGÓN (VADOS), el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) la de estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la cota del lecho natural de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico. Todas estas estructuras se dispondrán sin pendiente longitudinal en el sentido del curso.

## 2.- ENCAUZAMIENTOS

El "encauzamiento" más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.

Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de hormigón, por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas.

## 3.- PISCINAS NATURALES

En el alzado de la base o azud de apoyo se deben distinguir tres secciones: 1) una no desmontable, la de estribos o defensa de las márgenes; y otras dos desmontables: 2) la de caudales ordinarios, 3) y la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serían 25-50cms de calado y velocidades de corriente no superiores a 1m/s en época de desove) al quedar su cota por debajo o rasante a a de lecho natural. El azud no debe emplazarse o sumarse a una zona de rápidos o salto ya existente que amplifique los efectos de erosión y barrera aguas abajo del mismo.

## 4.- CHARCAS

Las charcas con uso de abrevadero, riego o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos de carácter invasor (percasoles y peces gato fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos situados aguas abajo, por extravasamiento de las aguas en época de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro (donde el nivel más bajo de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente hasta los 5m. de profundidad. Los costes por combustible de Los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

## 5.- ABASTECIMIENTO Y RIEGOS

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar la calidad de las aguas superficiales, evaluando previamente las alternativas que constituyan una opción medioambiental significativamente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas artificiales ya existentes. En cualquier caso se



deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizando los usos consuntivos en esa época a partir de los volúmenes almacenados durante el periodo de caudales altos.

## 6.- TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento,...), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evacuación y tratamiento de residuales. En suelo no urbanizable cabe normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida, los distintos modelos de dispositivo para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos. Que la modificación puntual no supone ningún efecto negativo sobre las comunidades piscícolas ni sobre el medio y hábitat fluvial.

**ART. 3.5.8.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.**

### 1 . Concepto y categoría.

- a) Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
- b) Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo Rústico.
- c) Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo Rústico.
- d) Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el apartado siguiente.

### 2 . Implantación y usos.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

Cuando la edificación pueda indistintamente situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Art. 3.5.10.- Industrias, de estas Normas Urbanísticas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m<sup>2</sup>.

**ART. 3.5.9.- Viviendas Familiares Aisladas.****1. Vivienda Unifamiliar Aislada. Concepto y categorías.**

Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

Vivienda familiar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos: Se entiende como tal aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), no incluyéndose en esta categoría las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

Vivienda familiar aislada de carácter autónomo. Estas viviendas son aquellas destinadas al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera del área de suelo que están atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal.

**2. La condición de aislada.**

2.1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el Artículo 3.5.4 “Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población”

2.2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo Rústico se fijan.

2.3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

2.4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

**3. Condiciones de emplazamiento.**

3.1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo Rústico.

3.2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

**4. Condiciones de acceso.**

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

**5. Edificaciones auxiliares.**

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

**6. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo Rústico:



- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

#### **7, Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 300 metros.
- Distancia mínima a borde de calzada de carreteras: según Legislación de Carreteras.
- La distancia mínima a la ribera de un cauce público es de 5 metros, conforme al Art. 7 del R.D.P.H., estando condicionada la implantación de estas viviendas en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha vivienda no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida.
- Distancia mínima a linderos: 3 metros
- Distancia mínima a ejes de caminos públicos: 5 metros.
- Parcela mínima: Según la categoría de Suelo Rústico.

#### **ART. 3.5.10.- Industrias.**

##### **1. Concepto, categorías y autorizaciones.**

###### **a) Concepto.**

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

###### **b) Categorías.**

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª) Servicios de carreteras.
- 2ª) Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
- 3ª) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
- 4ª) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre y de la 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

###### **c) Autorizaciones.**

Con el procedimiento indicado en el Título V, Capítulo III Actuaciones de interés público, de estas Normas Urbanísticas, se permitirá la ubicación en Suelo Rústico de todo tipo de industrias, siempre que el carácter y las necesidades de las mismas no permitan la instalación en polígonos industriales urbanos y urbanizables.

##### **2. Industrias. Condiciones particulares de implantación.**

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación. La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación



urbanística, licencia que necesitará la aprobación de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

**Condiciones de implantación:****- Servicios de carreteras:**

Distancia mínima a núcleo urbano: 300 metros.

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.
- Distancia mínima a linderos: 3 metros (Artículo 66 de la LOTUS).

**- Industrias extractivas:**

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

**- Industrias vinculadas al medio rural:**

Distancia mínima al núcleo urbano: 300 metros.

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.
- Distancia mínima a linderos: 3 metros (Artículo 66 de la LOTUS).

**- Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a linderos: 3 metros (Artículo 66 de la LOTUS).
- Distancia a ejes de carretera: 200 metros

**- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
- Distancia mínima a linderos: 3 metros (Artículo 66 de la LOTUS).

- La distancia mínima a la ribera del cauce es de 5 metros, conforme al Art. 7 del R.D.P.H., estando condicionada la implantación de estas industrias en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha industria no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida. En el caso de las industrias de depósito, apilamiento y vertedero de residuos sólidos su ubicación estará condicionada a que presenten un Estudio Hidrológico que demuestre su no afección a los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

**3. Servicios de carretera.****a.- Se consideran las siguientes clases:**

- Gasolineras ubicadas en carretera.
- Talleres de reparación de automóviles ubicados en carretera.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas ubicadas en carretera.

b.- La edificación de servicios de carretera podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

c.- Se podrá agrupar en "Áreas de Servicios de Carretera", junto con los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo. Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

d.- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,5 metros en cualquier parte de la cubierta..

**Industrias extractivas.**



a.- Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

b.- No se fija parcela mínima.

### **5. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.**

a.- Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios con carácter netamente industrial, vinculadas a explotación familiar agraria.

b.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:
  - \* Serrerías.
- Ganaderos y Agropecuarios:
  - \* Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
  - \* Almacenes de piensos.
  - \* Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.
- Agrícolas:
  - \* Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

c.- Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

#### **\* Industrias vinculadas al medio rural**

- a.- La edificación no podrá ocupar más del 30% de la superficie del terreno.
- b.- No se fija parcela mínima.

#### **\* Industrias agropecuarias**

- a.- La edificación no podrá ocupar más del 10% de la superficie del terreno.
- b.- No se fija parcela mínima.

### **6. Gran Industria. Clasificación.**

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha, Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.
- Industrias Peligrosas o Nocivas.
- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

#### **6.1. Gran Industria propiamente dicha.**

a.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

b.- Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo Rústico, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

c.- La ocupación máxima será del 50%.

d.- No se fija parcela mínima.



**e.- Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.**

### **6.2. Industrias Peligrosas o Nocivas.**

- a.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.
- b.- Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.
- c.- Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.
- d.- La ocupación máxima del terreno será del 25%.
- e.- No se fija parcela mínima.
- f.- Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

### **6.3. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.**

- a.- Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo Rústico que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.
- b.- Se incluyen los siguientes usos:
  - Vertederos de residuos sólidos urbanos.
  - Vertederos de escombros y residuos industriales.
  - Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
  - Estercoleros y basureros.
  - Balsas de alpechín.
- c.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.
- d.- No se fija parcela mínima.

### **ART. 3.5.11.- Equipamientos y Servicios Terciarios.**

#### **1. Categoría.**

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo Rústico, se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Equipamiento Dotacional: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas.
- 2ª.- Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc.
- 3ª.- Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc.
- 4ª.- Áreas de Acampada: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.



Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5ª.- Adecuaciones Recreativas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6ª.- Parque Forestal: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7ª.- Aulas de la Naturaleza: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

## **2. Condiciones generales.**

Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo Rústico aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

## **3. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.**

- Distancia mínima a núcleo urbano:
  - Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos: libre.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: Libre.
- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.
- Parcela mínima: será la mínima establecida en el artículo 70 de la LOTUS.
- Distancia mínima a linderos:
  - Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos: libre.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: 3 m.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: 3 m.
- Distancia mínima a ejes de caminos públicos:
  - Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos: 5 m.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: 5 m.
- Ocupación de la edificación:
  - Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos: 50%.



- Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: 50%
- Edificabilidad sobre Parcela:
  - Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos: 1,00 m2/m2.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: 1,00 m2/m2.

## SECCIÓN 2: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL.

### **ART. 3.5.12.- Suelo Rústico Protegido Natural. Relación**

Según la zonificación establecida en el Plan de Gestión (Anexo V del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura), los lugares incluidos son los siguientes:

#### **A.- Lugares incluidos en la Red Natura 2000.**

##### **1.- Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Dehesa de Jerez” (ES4310004).**

Se califica como Suelo Rústico Protegido un área situada en el término municipal de Jerez de los Caballeros, declarada Zona de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A.) en virtud de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

##### **1.1.- Zona de Interés Prioritario (ZIP)**

**1.1.1.- ZIP 1. “Embalse de Cuncos”.** Zona en torno al embalse de Cuncos, ocupando los parajes Dehesa del Novillerito, el Novillero, la Contienda y la Arqueta. Esta zona se encuentra al noroeste de la ZEPA-ZEC. Se clasifica como ZIP por ser una zona de cortejo y reproducción de avutardas.

**1.1.2.- ZIP 2. “Dormideros de las Alcobazas y de Casas de Martínez”.** Pequeñas superficies dentro de estos parajes, situado en el municipio de Jerez de los Caballeros y Villanueva del Fresno, respectivamente, donde se localizan dormideros de milano real.

**1.1.3.- ZIP 3. “Zonas Adecuadas con presencia de cigüeña negra”.** El resto de manchas diseminadas en el espacio en la categoría de ZIP se debe principalmente por presencia de cigüeña negra.

##### **1.2.- Zona de Alto Interés (ZAI)**

**1.2.1.- ZAI 1. “Rabito y Colmenar de los Terrados”.** Mancha al norte de la ZIP 1, izquierda del espacio, por presencia de aves esteparias.

**1.2.2.- ZAI 2. “Dehesas”.** Ocupa la masa central de la ZEC. Es la superficie mayoritaria del territorio.

**1.2.3.- ZAI 3. “Arroyos entorno al municipio de Jerez de los Caballeros”.** Manchas diseminadas al sureste del espacio, recorriendo pequeños arroyos y charcas. Se clasifica ZAI por presencia de *Emys orbicularis* (galápagos europeo).



**1.2.4.- ZAI 4. “El Castañar, Barrera del Palomar e Higuierón”.** Pequeña mancha a la derecha del espacio, ocupando los parajes de “Barrera del Palomar”, El Castañar” y parte del “Higuierón” por presencia del hábitat de castañar 9260.

**1.3.- Zona de Interés (ZI). Resto de superficie de la ZEPA no zonificada como ZIP, ZAI y ZUG.**

**2.- Zona de Especial conservación (ZEC) “Río Ardila Bajo” (ES4310020)**

Este espacio se extiende por el río Ardila aguas abajo del Embalse de Valungo hasta su entrada en Portugal. Gran parte de su extensión presenta un carácter fronterizo, constituyendo el accidente geográfico que separa a España de Portugal.

**2.1.- Zona de Alto Interés (ZAI). “Riberas del Ardila Bajo” Manchas ocupadas por hábitat 9200 y 92<sup>30</sup>, incluyendo la zona histórica de presencia del palmito y el área de la primera reintroducción de ejemplares procedentes del programa de reproducción ex-situ, a lo largo de todo el cauce del Ardila dentro de los límites del espacio. Esta zona también incluye la presencia del galápagos europeo.**

**2.2.- Zona de Interés (ZI).** Resto de superficies de la ZEC no zonificada como ZAI y ZUG

**2.3.- Zona de Uso General (ZUG).** Se notifican como Zona de Uso General aquellas zonas antropizadas, como caminos, carreteras, y suelo urbano o urbanizable, que no cuentan con valores significativos.

**3.- Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Alcarrache” (ES4310015)**

**3.1.- Zona de Interés Prioritario ZIP).**

**3.1.1.- ZIP 1. “Nacimientos del Río Alcarrache y de los arroyos Merdero, de las Cañas, García y Gallego”.** El nacimiento del río y de esos arroyos y de su confluencia hasta aguas arriba de la presa del embalse del Aguijón se clasifica como ZIP por presencia de jarabugo.

**3.1.2.- ZIP 2. “Adelfares”** Estos adelfares (92D0) se distribuyen aguas abajo del embalse del Aguijón en el río Alcarrache.

**3.2.- Zona de Alto Interés (ZAI).**

**3.2.1.- ZAI 1. “Tamujares y Fresnedas”.** Tamujares (92D0) y fresnedas (92<sup>A0</sup>) que se distribuyen a lo largo de todo el ZEC del río Alcarrache.

· **ZAI 2. "Vuelta Grande y La Talla"** Son dos zonas de alimentación y concentración de cigüeña negra. Se encuentran en el tramo final del río Alcarrache y en la zona de confluencia de los arroyos, aguas arriba del embalse del Aguijón.

Zona de Interés (ZI). -Resto de superficie de la ZEPA no zonificada como ZIP, ZAI y ZUG.

Zona de Uso General (ZUG). -Caminos, carreteras y territorio anexo a la presa del embalse. Zona antropizada debido a las actuaciones derivadas de la explotación de la misma.

- La Zona se encuentra incluida dentro del lugar de la Red Natura 2000

**4.- Zona de Especial Conservación (ZEC) “Río Ardila Alto” (ES4310019).**

**4.1.- Zona de Interés Prioritario (ZIP). - "Cauce del río".** Cauce del río Ardila dentro de los límites del espacio por presencia de jarabugo, y sus márgenes por hábitat ribereño 9200. La zona comprendida entre la cola del embalse de Valuengo hasta la carretera EX-101. Es una zona de importancia de alimentación y concentración de cigüeña negra, otro valor de interés en este lugar.

**4.2.- Zona de Interés (ZI).** -Resto de superficie de la ZEC no zonificada como ZIP, ZAI y ZUG.

**5.- Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Embalse de Valuengo” (ES0000330).**

**5.1.- Zona de Interés Prioritario (ZIP). - ZIP "Cola del embalse de Valuengo".** Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave comunidad de aves acuáticas y otros valores de interés como los hábitats ribereños. En esta Zona se incluye la cola principal del embalse de Valuengo, desde las desembocas duras de los arroyos La Berrona (margen izquierda y La Dehesilla (margen derecha), hasta la desembocadura del río Ardila en el embalse.

**5.2.- Zona de Alto Interés (ZAI). - ZAI "Sección central del embalse de Valuengo".** - Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave comunidad de aves acuáticas (especialmente por cigüeña negra y espátula). En esta Zona se incluye la sección central del embalse de Valuengo, desde los parajes de La Parrilla (margen izquierda) y Las Damas (margen derecha), hasta la ZIP "Cola del embalse de Valuengo".

**5.3.- Zona de Interés (ZI).** - En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

**5.4.- Zona de Uso General (ZUG).** - En esta zona se incluye la superficie ocupada por la presa del embalse y su entorno más próximo.

**B.- Otros espacios de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura:****- RENPEX: Corredor Ecológico y de Biodiversidad. “Río Alcarrache”.**

El tramo alto y medio del río Alcarrache posee unos valores naturales notables desde el punto de vista paisajístico y ecológico. Por Decreto 139/2006, de 25 de julio, se declara el Corredor Ecológico y de Biodiversidad del río Alcarrache.

**C.- Áreas de Interés Natural:**

Se encuentran integradas por aquellos suelos del término municipal de Jerez de los Caballeros que, no formando parte de ninguna de las categorías anteriores, por sus características medioambientales merecen ser catalogados como de Interés Natural.

**ART. 3.5.12.1.- Valores naturales afectados por el PGM**

El PGM puede afectar a los siguientes valores naturales establecidos en el Plan de Gestión y/o en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

\* Cod. 5330: Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.

\* Cod. 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.



- \* Cod. 6310: Dehesas perennifolias de Quercus spp.
- \* Cod. 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion Holoschoenion;
- \* Cod. 92AO: Bosques de galería de Salix alba y Populus alba
- \* Cod. 92DO: Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Ta maricetea y Securi region tinctoriae).
- \* Cod. 9340: Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.
- \* Cod. 9260: Bosques de Castanea Sativa

Fauna de interés de los espacios R.N .2000 y elementos clave

- Ciconia nigra (cigüeña negra)
- Otis tarda (avutarda)
- Pterocles alchata (ganga ibérica)
- Pterocles orientalis (ganga ortega)
- Tetrax tetrax (sisón)
- Milvus migrans (milano real)
- Egretta alba (garceta grande)
- Egretta garzetta (garceta común)
- Platalea /eucorodia (espátula común)
- Pandion haliaetus (águila pescadora)
- Aquí/o foscio (águila perdicera)
- Phalacrocorax corbo (cormorán grande)
- Emys orbicularis (galápago europeo)
- Discoglossus galganoi (sapill o pintojo ibérico)
- Mauremys leprosa (galápago leproso)
- Anaecypris hispánica (jarabugo)
- Falco naumanni (cernícalo pri milla)

Flora protegida considerada elemento clave:

- Chamaerops humilis (palmito)

#### **ART. 3.5.12.2.- Consideraciones generales. Suelo Rústico Protegido Natural**

1.- El Plan General de Jerez de los Caballeros se acoge a lo dispuesto en los Planes de Gestión de la Zona de Especial Conservación (ZEC, antiguos LIC) “Dehesas de Jerez” “Río Ardila Bajo”, “Río Ardila Alto” y “Río Alcarrache” y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS) “Dehesas de Jerez” y “Colonias de cernícalo primilla de Jerez de los Caballeros”, recogidos en el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura, aprobados según Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.

2.- La Disposición Adicional Primera del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura procede a la declaración como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) existentes en Extremadura cumpliendo el mandato contenido en el punto 3 del artículo 56 bis de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura. El PGM se adapta a tal declaración modificando la nomenclatura de estos lugares de la Red Natura 2000, sustituyendo el término LIC por ZEC.

3.- Las condiciones de intervención definidas para el Suelo Rústico Protegido Natural recogen que las actividades y usos deberán cumplir la normativa vigente en materia ambiental. Es decir:



- Todas las actividades permitidas deberán ser compatibles con la conservación de los valores naturales existentes (espacios, hábitat y especies protegidas), no suponiendo ninguna alteración, degradación o deterioro de los mismos.
  - Los usos y actuaciones deberán ser compatibles igualmente con los planes de recuperación y conservación de los hábitats y/o de las especies presentes. Cualquier plan, programa, proyecto, obra y actividad que genere impactos en el medio ambiente y se contemple en alguno de los diferentes anexos de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, quedará sometido al procedimiento que en ésta se define, debiendo contar con el preceptivo Informe de Impacto Ambiental, Declaración de Impacto Ambiental o autorización correspondiente.
  - De forma general, precisarán de Informe de no afección a los valores ambientales presentes en el ámbito de actuación del Plan General Municipal e incluidos en las Directivas 92/43/CEE y Directiva 2009/147/CE todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas). El promotor del proyecto/actuación deberá remitir copia del proyecto de la actividad para que la Dirección General de Medio Ambiente emita el correspondiente Informe de Afección. La regulación específica de la figura del Informe de Afección se define en el Capítulo II del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, donde se establece, entre otras, el procedimiento de solicitud del mismo o los planes, programas y proyectos que están sometidos a aquel.
- 4.- Cualquier actividad que se proponga en las zonas ambientalmente destacadas, así como en los hábitats catalogados e inventariados, (Directiva 42/43/CEE), deben contar con un informe de afección favorable por parte del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, según se establece en el artículo 56 de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura, al igual que las actividades dentro de la Red Natura 2000. Las actuaciones en RENPEX (Corredor Ecológico y de Biodiversidad Río Alcantarache) deberán contar con autorización del Director General de Medio Ambiente.

***ART. 3.5.12.3.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Natural.***

**I.- Lugares incluidos en la Red Natura 2000 y Otros Espacios de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura RENPEX.**

**1.- Normas de carácter general.**

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor que debe protegerse.

Por ello, y con carácter general, se limitarán todas las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Las determinaciones referenciadas en el párrafo anterior se incluyen en las que con carácter preciso se detallan en el apartado siguiente.

**2.- Régimen particular de usos.**

a) Usos autorizables o compatibles.

- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras. De acuerdo con lo previsto en el apartado 2.9 del Anexo del Plan Director de la Red Natura 2000: las nuevas actividades extractivas se localizarán preferentemente fuera de Red Natura 2000, especialmente de las superficies zonificadas como ZIP y ZAI y de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre.



- Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas y forestales.
  - Será compatible, en el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría “Red Viaria. Carreteras existentes”, la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.
  - Casos en los que deberá acreditarse expresamente la compatibilidad del uso en este tipo de suelo:
    - \* Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
    - \* Actividades de carácter infraestructural.
    - \* Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, viviendas familiares aisladas de carácter autónomo, viviendas al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
      - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km de un núcleo de población.
      - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
      - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
  - Adecuaciones Recreativas.
  - Parques Forestales.
  - Aulas de la Naturaleza.
- b) Usos prohibidos.
- Servicios terciarios de hostelería y turismo no vinculados a las figuras de Uso Público.
  - Campamentos de Turismo no incluidos en el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.
  - Equipamientos: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso

## **II. Áreas de Interés Natural.**

Se encuentra integrado por aquellos suelos del término municipal de Jerez de los Caballeros que, no formando parte de ninguna de las categorías anteriores, por sus características medioambientales merecen ser catalogados como de de Interés Natural.

### **1.- Normas de carácter general.**

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor que debe protegerse.

Por ello, y con carácter general, se limitarán todas las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Las determinaciones referenciadas en el párrafo anterior se incluyen en las que con carácter preciso se detallan en el apartado siguiente.

**2.- Régimen particular de usos.**

## a. Usos autorizables o compatibles.

- Agricultura.
- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.
- Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas y forestales
- Será compatible, en el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría “Red Viaria. Carreteras existentes”, la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.
- Casos en los que deberá acreditarse expresamente la compatibilidad de las funciones que la Legislación vigente atribuye a los montes y autorizarse por la Administración Forestal:
  - \* Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - \* Actividades de carácter infraestructural.
  - \* Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, viviendas familiares aisladas de carácter autónomo y viviendas ligadas al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:
    - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km de un núcleo de población.
    - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
    - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- Adecuaciones Recreativas.
- Parques Forestales.
- Aulas de la Naturaleza.

## b. Usos prohibidos.

- Servicios terciarios de hostelería y turismo no vinculados a las figuras de Uso Público.
- Campamentos de Turismo (salvo Áreas de acampada definidas en los artículos 28 a 33 del Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo)
- Equipamientos: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.

**III.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**IV.- Actividades ya existentes:**

Dentro de la Red Natura 2000 y de la Áreas de Interés Natural, podrán mantenerse las actividades ya existentes conforme a la normativa sectorial vigente, siempre que no comprometan el estado de conservación de las especies Natura 2000 y hábitats de interés comunitario, ni tampoco comprometan el mantenimiento de las características medioambientales de las Áreas de Interés Natural.



### **SECCIÓN 3: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO CULTURAL O DE ENTORNO**

#### **ART. 3.5.13.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.**

##### **I.- Arqueológica.**

###### **1.- Caracterización.**

Se proyecta esta área de Suelo Rústico Protegido para propiciar la salvaguarda y conservación del patrimonio histórico y cultural detectado en el término municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar su valor real.

A los efectos de este Plan General Municipal, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo Rústico del Patrimonio Histórico y Cultural en Suelo Rústico, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al Art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985 y a la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

###### **2.- Normas de carácter general, Patrimonio Arqueológico y Yacimientos Arqueológicos Catalogados.**

###### **2.1.- Normas de carácter general.**

En los suelos en que se haya detectado la existencia de patrimonio de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la Alteración del medio deberá de ser informada por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que recabará en informe preceptivo de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de patrimonio arqueológico deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en su modificación parcial Ley 3/2011 de 17 febrero.

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación del patrimonio arqueológico (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc. con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

###### **2.2.- Protección.**

Para la regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen, se establecen además las siguientes condiciones precautorias para los Entornos de los citados yacimientos arqueológicos:

- La obligación, por parte del planeamiento de desarrollo, de contener una normativa de protección elaborada a partir de investigaciones arqueológicas previas.
- La remisión, por parte del Ayuntamiento a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural, de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.



- La emisión de un informe, por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural, que deberá pronunciarse sobre la necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.
- Será necesaria la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno.
- La tramitación se regulará según lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Consejería competente en materia de patrimonio cultural podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.
- La autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que pueden llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras, según se estipula en la legislación vigente.
- Se podrá prohibir dentro del entorno de los yacimientos arqueológicos las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como las extractivas, subsolados, etc.

### **2.3.- Usos Prohibidos.**

- Las prospecciones arqueológicas superficiales, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales; así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio cultural
- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.
- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- Explanaciones y aterrazamientos.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.
- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

**2.4.- Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.**

- La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.
- Subsolados, en general labores de arado profundas que superen los 40 cms de profundidad.
- Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.
- Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.
- En el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría “Red Viaria. Carreteras existentes”, la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

**2.5.- Permitidas.**

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a los 40 cms de profundidad) pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).
- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

**II.- Compatibilidad**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.



## **SECCIÓN 4.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AMBIENTAL.**

### ***ART. 3.5.14.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Ambiental.***

#### **I.- Paisajística.**

##### **1.- Caracterización.**

Se trata de un área situada al sur del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros. Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al Conjunto Histórico Urbano.

##### **2.- Normas de carácter general.**

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor que debe protegerse.

Por ello, y con carácter general, se limitarán todas las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Las determinaciones referenciadas en el párrafo anterior se incluyen en las que con carácter preciso se detallan en el apartado siguiente.

##### **3.- Régimen particular de usos.**

a. Usos autorizables o compatibles.

- Agricultura.
- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.
- Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas y forestales
- Casos en los que deberá acreditarse expresamente la compatibilidad de las funciones que la Legislación vigente atribuye a los montes y autorizarse por la Administración Forestal:
  - \* Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - \* Actividades de carácter infraestructural.
- Adecuaciones Recreativas.
- Parques Forestales.
- Aulas de la Naturaleza.
- Será compatible, en el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría “Red Viaria. Carreteras existentes”, la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

b. Usos prohibidos.

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

#### **II.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.



## **SECCIÓN 5.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ESTRUCTURAL.**

### ***ART. 3.5.15.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Vías Pecuarias***

#### **1.- Caracterización.**

Se incluyen como Suelo Rústico Protegido Estructural las vías pecuarias existentes en el municipio.

#### **2.- Normativa aplicable.**

La Normativa aplicable a las vías pecuarias se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### **3.- Normas Generales:**

- Se garantizará el uso público de los mismos, tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.
- Se asegurará la adecuada conservación de las cañadas, así como de otros elementos ambientales o culturalmente valiosos, directamente vinculados a ellos, mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias.
- Se respetará toda la normativa aplicada por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- La Administración, a través de la indicada Consejería, podrá calificar determinadas vías pecuarias como de actuación preferente, para su recuperación, tutela, protección y fomento por razón de sus características propias, el uso ganadero que soporten, su valor para la ordenación del territorio, así como sus posibilidades de uso público o importancia como corredores ecológicos.
- Se considerarán compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales, que puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y sin deterioro de la vía pecuaria. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de ganado.
- Se considerarán usos complementarios el paseo, el senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados.
- Sólo se permitirán instalaciones previa la correspondiente autorización del organismo competente.
- Siempre que existan dos o más normativas a aplicar dentro del mismo suelo, se aplicará la más restrictiva referente al suelo que se vaya a actuar.
- Será compatible, en el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría "Red Viaria. Carreteras existentes", la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

#### **4.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

### ***ART. 3.5.16.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Hidrológico***

#### **1.- Caracterización.**

Se corresponde con el conjunto de ríos y arroyos que discurren por el término municipal de Jerez de los Caballeros.

#### **2.- Cauces, riberas y márgenes.**

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.



Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el Artículo 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización/concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (Artículos 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

*Art. 6.- "Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:*

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.*
  - b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*
- (...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)"*

*Art. 7.- "La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...)*

- 2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...)."*

*Art. 9.- "En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:*

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) Las industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.*
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. (...)."*
- e) En el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría "Red Viaria. Carreteras existentes", la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.*

*Art. 78.- "Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...)."*

Se respetará la precisión que establece el artículo 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el artículo 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.



### **3. Embalses.**

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

En los artículos 12, 13 y 14 de dicho reglamento se delimitan las superficies de lagos, lagunas, embalses y terrenos inundables, así como el Art. 28.1 de la Orden de 13 de agosto de 1999 donde se establecen los resguardos necesarios para los embalses durante los meses de noviembre a marzo.

*Art. 243.-"1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

*(...).*

*En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA)."*

### **4. Protección de aguas subterráneas.**

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo nº 244, que transcribimos literalmente a continuación.

*Art. 244.- "La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)."*

### **5. Vertidos líquidos.**

#### **a) Condiciones Generales:**

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación, ante los organismos competentes, de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. Toda actividad generadora de vertidos de cualquier índole deberá justificar el tratamiento a dar a las aguas y solicitar la correspondiente autorización administrativa. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

*Art. 245.- "1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. (...)."*

#### **b) Condiciones Particulares:**

\* Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o



superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

\* La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

\* Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

\* En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Art. 95 de la ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

### **c) Determinaciones específicas en relación con la ordenación de los vertidos líquidos:**

Se adjuntan las especificaciones establecidas en los artículos 48, 49 y 50 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir sobre la ordenación de los vertidos líquidos en general, ordenación de los vertidos líquidos industriales y la ordenación de los vertidos líquidos urbanos y mixtos, que se transcriben a continuación:

#### **c.1) Ordenación de los vertidos líquidos en general**

- No se admite vertidos líquidos que contengan sustancias de la Relación del Anexo del RDPH en cantidad superior a la señalada en la Orden de 12 de noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia, relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.
- Requerirá autorización todo vertido líquido sobre terrenos permeables cuyo fin sea la eliminación del líquido y pueda dar lugar al empeoramiento de las aguas subterráneas. Igual tratamiento administrativo tendrán los vertidos líquidos sobre terrenos impermeables, que al fluir puedan alcanzar otros permeables.
- Todo vertido líquido a un cauce, canal o acequia deberá reunir las condiciones para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para las aguas de aquellos.
- El Organismo de cuenca podrá exigir en determinados casos la mejor tecnología disponible en la depuración de las aguas residuales.

#### **c.2) Ordenación de los vertidos líquidos industriales**

- Dentro de la fábrica, salvo que técnicamente se demuestre que es inviable, se actuará selectivamente en los siguientes tres tipos de aguas residuales en que se pueden agrupar los vertidos líquidos industriales:
  - a) Aguas con sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RPDH: Recogida, depuración y vertido al cauce.
  - b) Agua de proceso sin las sustancias de las Relaciones I y II, aguas residuales y aguas de lluvia de zonas de trabajo: Pretratamiento y vertido al cauce.



- c) Aguas de lluvia de tejado y zonas verdes, aguas de refrigeración y aguas de producción de energía: Vertido al cauce.

No se admitirán aliviaderos de crecida en las líneas de recogida y depuración o pretratamiento de los dos primeros grupos.

En ningún caso se admitirán en las redes de la fábrica aguas de escorrentía producidas fuera de los terrenos propios, ni se admitirán en sus redes de saneamiento vertidos de otra Fábrica sin autorización previa.

- Los Reglamentos de Vertido que aprueben los Entes Gestores de los Sistemas de Saneamiento, deberán recoger las limitaciones de las sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH, necesarias para que el vertido de las depuradoras del Sistema no superen los límites establecidos, según la Orden de 12 de noviembre de 1987 citada en el artículo anterior. Asimismo, llevarán un censo de estos vertidos y de aquellos cuyo volumen anual sea superior a 30.000 m<sup>3</sup>/año, censos que estarán a disposición del Organismo de cuenca.

### **c.3) Ordenación de los vertidos urbanos y mixtos**

- Las nuevas redes de alcantarillado deberán tener capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y tiempo de concentración igual al de la red.
- Los proyectos de nuevas redes de saneamiento no admitirán soluciones que contemplen la evacuación de aguas de lluvia procedentes del exterior del casco urbano, salvo las producidas en los polígonos industriales situadas fuera del mismo o en casos debidamente justificados.
- En núcleos de menos de 500 habitantes, las aguas de lluvia producidas en el casco urbano, sin mezclarse con las residuales, podrán ser evacuadas a los cauces sin depuración alguna.
- Por los nuevos aliviaderos de pluviales de crecida no podrán salir sólidos de tamaño superior a 10 mm ni sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III RDPH por encima de los límites establecidos. La red llevará dispositivos para impedir la salida de grasas o aceites por los aliviaderos. Se promoverá un estudio técnico destinado a resolver el problema de eliminación de sólidos en las descargas del exceso de pluviales de los sistemas unitarios de alcantarillado, en coordinación con las empresas de abastecimiento que actualmente están desarrollando programas en esa línea.
- Los caudales de los nuevos colectores generales se pasarán en cualquier caso por un desbaste para separar los sólidos de más de 10 mm, las arenas y gravas, y las gravas y flotantes.

La capacidad mínima de tratamiento de la EDAR, en el caso de que no exista regulación de aguas pluviales ni de residuales, será igual al caudal en tiempo seco, dado por el valor medio de la semana pésima del año.

Cuando como secuencia de fallos sistemáticos de la EDAR sean previsibles daños importantes en el río, se impondrá la condición de aumentar el número de líneas de depuración."

## **6. Abastecimiento con aguas públicas.**

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (Art. 184 al 188 del reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior 7.000 m<sup>3</sup>/año (Art. 84 al 88 del Reglamento) o bien la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2ª, 3ª y 4ª de la Ley).



## 7.- Compatibilidad:

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**ART. 3.5.17.- Condiciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana al PGM aprobado inicialmente**

### 1.- Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía.

#### 1.1.- Cauces, zona de servidumbre, zona de policía y riesgo de inundación

a.- Por el interior del sector S26 contemplado en el núcleo de población de Jerez de los Caballeros discurre el arroyo Albaraos y por el interior de la zona de expansión de suelo urbanizable en el Complejo Siderúrgico discurren el arroyo de la Granja y un tributario del mismo. Asimismo, por el límite sur del suelo urbano de las pedanías de Valuengo y La Bazana discurren el río Ardila y el arroyo del Carbajo, respectivamente. Todos ellos constituyen el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA).

b.- Cualquier actuación que se realice en el DPH requiere autorización administrativa previa. De acuerdo con el artículo 126 del Reglamento del DPH, aprobado por el R.O.849/1986, de 11 de abril, la tramitación de expedientes de autorización de obras dentro, o sobre, el DPH se realizará según el procedimiento normal regulado en los artículos 53 y 54, con las salvedades y precisiones que en aquel se indican.

En ningún caso se autorizará dentro del DPH la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento del DPH.

c.- De acuerdo con los artículos 6 y 7 del Reglamento del DPH, los terrenos (márgenes) que lindan con los cauces, están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- **Una zona de servidumbre** de 5 metros de anchura para uso público, con los siguientes fines: protección del ecosistema fluvial y del DPH; paso público peatonal, vigilancia, conservación y salvamento; y varado y amarre de embarcaciones en caso de necesidad.

- **Una zona de policía** de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. De acuerdo con el artículo 9 del mismo Reglamento, cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces (que incluye También la zona de servidumbre para uso público) precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 78.1 del Reglamento del DPH, para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para



que se analicen las posibles afecciones al DPH y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del propio Reglamento.

**d.- La zona de flujo preferente {ZFP}**, definida en el artículo 9.2 del Reglamento del DPH, es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a  $0,5 \text{ m}^2/\text{s}$ .

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

Sobre la ZFP, sólo podrán ser autorizadas aquellas actuaciones no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de su capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del Reglamento del DPH.

**e.- Se considera zona inundable**, según el artículo 14.1 del Reglamento del DPH, los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4 del Reglamento del DPH, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 14 bis del Reglamento del DPH.

Con objeto de dar cumplimiento al artículo 14.2 del Reglamento del DPH en la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana (DHGn) se puede observar que el tramo en cuestión del río Ardila está catalogado como Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) y, por tanto, en este tramo se dispone de los correspondientes Mapas de Peligrosidad por Inundación que estiman, entre otras cosas, el alcance de las avenidas para los periodos de retorno T100 y T500.

## 1.2.- Estudios de Inundabilidad

Se han presentado estudios de Inundabilidad de varios de los arroyos mencionados anteriormente. Dichos estudios, los cuales se consideran válidos desde un punto de vista técnico, determinan las llanuras de inundación correspondientes a las avenidas de periodo de retorno de 100 y 500 años.

**1.2.1.- Del estudio de Inundabilidad del arroyo Albaraos** a su paso por el Sector Urbanizable S26 del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros, se deduce que la capacidad de desagüe de la obra de drenaje transversal (ODT) situada en la N-435 PK-69+200 resultaría insuficiente para evacuar el caudal de la avenida correspondiente al periodo de retorno de 100 años, provocando la inundación de gran parte del citado sector.

En el anexo a este estudio aportado con fecha 25-04-2017 se concluye lo siguiente:

- a) *El estudio hidrológico realizado previamente intenta explicar la situación actual del arroyo Albaraos en Jerez de los Caballeros.*
- b) *Para intentar ampliar la zona urbanizable se realiza una propuesta para ampliar la ODT río abajo.*
- c) *Al no realizarse dicha obra y poder aprobar cuanto antes el PGM, se tomará como zona urbanizable el plano para T=500 años.*
- d) *En un futuro, si se desea ampliar la zona urbanizable, se deberá realizar una mejora en la ODT, para aumentar la capacidad de desagüe.*

**1.2.2.-** Con respecto al **estudio de inundabilidad del arroyo de la Granja y un tributario del mismo** a su paso por la zona de expansión de suelo urbanizable en el Complejo Siderúrgico, se concluye que hay una obra de fábrica que resulta insuficiente para absorber la avenida que se presenta para el periodo de retorno de los 100 y 500 años (obra de fábrica nº 1, bajo traza de la carretera EX-112, para el cauce del arroyo de la Granja).

Ante esta situación, en el estudio se proponen las siguientes medidas de mejora:

- a) *Propuesta de Mejora 1: Hincas para nueva obra de fábrica en carretera EX-112, de diámetro 2,5 m. Así se consigue evacuar las avenidas de 100-500 años. Podrá proponerse otra sección hidráulica similar, con marco prefabricado por ejemplo. Se propone hincas por simplicidad y minimizar la afección a la vía existente.*
- b) *Propuesta de Mejora 2: Con carácter general, para minimizar la afección a las márgenes o conseguir un trazado más homogéneo se podrá estudiar el encauzamiento de los cauces en el momento de redactar los proyectos de urbanización correspondientes*

En caso de que se opte por el encauzamiento de estos cauces, previamente a la ejecución de los mismos se deberá solicitar la correspondiente autorización administrativa a esta CHGn.

De acuerdo con el artículo 28.4 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, las actuaciones en cauces públicos situados en zonas urbanas corresponderán a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de las competencias de la Administración hidráulica sobre el dominio público hidráulico.

**1.2.3.-** En cuanto al **estudio de inundabilidad del arroyo del Carba jo**, se comprueba que tanto la avenida extraordinaria para 500 años de periodo de retorno, como la ZFP determinadas, afectarían a una zona clasificada en el PGM como suelo urbano con uso residencial, al sureste de la pedanía de La Bazana.



Ante los resultados obtenidos, en este estudio se proponen las siguientes medidas:

- a) *Redelimitar el límite del suelo urbano en la zona suroeste del núcleo de La Bazana, salvando la zona inundable para la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años.*
- b) *Mantener el límite del suelo urbano limitando los usos en la zona inundable.*

El PGM deberá asumir las conclusiones y soluciones propuestas en los estudios de inundabilidad aportados.

### **1.3.- Captaciones en el interior del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros**

Por otro lado, se señala que en el interior del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros existen varias **captaciones de agua subterránea destinada a consumo humano**, cuyo **perímetro de protección** está incluido en el registro de zonas protegidas de la DHGn, recogidas en el Anexo 8 del Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn, aprobado por Real Decreto 1/2016 de 8 de enero (BOE nº 16 de 19/01/2016).

En este perímetro existen las siguientes restricciones:

- En zona de restricciones absolutas (10 metros) vallado perimetral de la captación y medidas de control de acceso.
- En zona del perímetro de protección no deberá autorizarse una gasolinera, salvo que el estudio detallado de evaluación del riesgo descarte los peligros de contaminación por hidrocarburos.
- En zona del perímetro de protección el uso de pesticidas, herbicidas y fertilizantes deberá estar controlado y limitado, y de acuerdo con buenas prácticas agrícolas.
- Tener en cuenta la zona de restricciones absolutas (10 m) para demarcación y vallado físico del recinto de las captaciones y el perímetro de protección en la planificación urbana. En el resto de zona de salvaguarda se, aplicarán las medidas de control de la red de vigilancia.

### **1.4.- Limitaciones a los usos en Suelo Rural (Suelo Urbanizable y Suelo Rústico PGM)**

El Sector S26 (con uso industrial) ubicado al norte del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros, se ha planificado en zona inundable del arroyo Albaraos. Asimismo, el sector urbanizable previsto para ampliar el Complejo Siderúrgico se ha ubicado en ZFP y zona inundable del arroyo de la Granja y un tributario del mismo.

Para estos y para el resto de los cauces presentes en la totalidad del término municipal, además de lo establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento del DPH, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

#### **1.4.1.- Zona de Flujo Preferente**

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen limitaciones en los usos del suelo en ZFP, según lo dispuesto en el artículo 9 bis Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del DPH.

En los suelos que se encuentren en la situación básica de **suelo rural** (según definición del artículo 21 Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) no se permitirá la instalación de nuevas:

- a) Instalaciones que almacenen, transformen manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución<sup>1</sup> o infiltración.



- b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos o cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
- c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa.
- e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.
- f) Granjas y criaderos de animales que deben estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
- g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el DPH o almacenamiento de residuos de todo tipo.
- i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes.

Excepcionalmente se permite "la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a los usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, y siempre sujeto a una serie de requisitos.

#### **1.4.2.- Zona inundable**

Las nuevas edificaciones se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

**Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años,** debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.



Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares.

Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

#### **1.5.- Limitaciones a los usos en Suelo Urbano.**

- **En la aldea de Valuengo**, por el límite sur del suelo urbano, existe una zona calificada con uso Zonas Verdes que se encuentra en zona inundable del río Ardila.

- **En la aldea de La Bazana**, por el límite suroeste del suelo urbano, existe una zona calificada con uso residencial que se encuentra en ZFP y zona inundable del arroyo del Carbajo.

#### **1.5.1.- Suelo en situación básica de urbanizado.**

Conforme al artículo 9 ter del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del DPH, en el suelo que se encuentre en la **situación básica de urbanizado** (según definición del artículo 21 Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) **dentro de la ZFP**, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamiento de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales . almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.



- e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones

**1.5.2.- Para la zona inundable**, las limitaciones son las mismas que las expuestas para el suelo rural.

### **1.6 Condicionantes generales.**

Tanto en ZFP como en zona inundable, independientemente de la clasificación del suelo, para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Para las nuevas edificaciones, con carácter previo al inicio de las obras, se deberá disponer, además, del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en ZFP o en zona inundable.

Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente de desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico hidráulico que lo justifique.

### **1.7.- Consumo de agua en el municipio**

Con respecto al núcleo urbano de Jerez de los Caballeros, consultados los datos obrantes en este Organismo, dispone de una concesión de aguas públicas subterráneas con un volumen otorgado de 138.840 m<sup>3</sup>/año como refuerzo del sistema de abastecimiento de Jerez de los Caballeros (ref. 2721/2005).

El abastecimiento de este municipio se realiza principalmente desde el Pantano de Valuengo, sin embargo el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros no dispone actualmente de la correspondiente concesión de aguas públicas para el abastecimiento poblacional, por lo que deberá solicitarla a la mayor brevedad posible.

De acuerdo con la documentación aportada, el consumo hídrico total del municipio asociado al Plan



General ascendería a 1.566.627,04 m<sup>3</sup>/año. Para este cálculo se han considerado los nuevos desarrollos en suelo urbanizable (residencial, dotacional e industrial) y el consumo actual del municipio correspondiente al año 2012 (857.970 m<sup>3</sup>)

Con respecto a los datos anteriores se considera que no se ha estimado adecuadamente el incremento de consumo, por lo que por parte de esta CHGn se han recalculado las demandas futuras que supondría el desarrollo completo del PGM planteado, considerando las características de los nuevos desarrollos previstos tanto en el Suelo Urbano No Consolidado como en el Suelo Urbanizable, indicadas en las fichas de las Normas Urbanísticas, y las siguientes dotaciones para uso residencial-e industrial:

- Uso residencial: Dotación real de 211,55 l/hab/día, obtenida a partir del consumo del año 2014 (743.051 m<sup>3</sup>) y la población correspondiente a este año de 9.623 habitantes.
- Uso industrial: Dotación máxima anual de 4.000 m<sup>3</sup>/ha construida.

Con estos datos el consumo ascendería a 508.625,52 m<sup>3</sup>/año, como se muestra en la siguiente tabla:

	Superficie Bruta (m <sup>2</sup> )	Superficie Edif. (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Habitantes	Consumo (m <sup>3</sup> /año)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Uso residencial	59.337,78	41.536,45	234	702	54.205,74
Uso industrial	35.931,00	15.901,95	-	-	6.360,78
SUELO URBANIZABLE					
Uso residencial	464.687,21	254.641,65	1.306	3.918	302.532,87
Uso dotacional	85.556,00	59.889,20	-	-	23.955,68
Uso industrial	700.596,22	303.926,13	-	-	121.570,45
CONSUMO TOTAL					508.625,52

Según certificado de Aquanex remitido por el Ayuntamiento con fecha 01-07-2015, el volumen de agua suministrado en el periodo comprendido entre el primer y el cuarto trimestre del año 2014 ascendió a 743.051 m<sup>3</sup>/año.

Este consumo sumado al incremento de consumo recalculado anteriormente, daría un total de 1.251.676,52 m<sup>3</sup>/año.

Con respecto al **Complejo Siderúrgico**, consultados los datos obrantes en este Organismo, dispone de una concesión de aguas públicas superficiales derivadas del río Ardila (Embalse de Valengo), con un volumen otorgado de 2.410.000 m<sup>3</sup>/año para uso industrial (ref. CONCI24-94). De acuerdo con la documentación aportada, el consumo de agua en el año 2018 del



Complejo Siderúrgico fue de 1.376.639 m<sup>3</sup>

Con respecto a los núcleos urbanos de **La Bazana, Brovales y Valuengo**, actualmente no disponen de concesión de aguas públicas para abastecimiento poblacional.

Con base en lo anterior, se deberá solicitar a la mayor brevedad posible ante el Organismo de cuenca la correspondiente concesión de aguas públicas para abastecimiento poblacional, con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 59 del texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA): *"Todo uso privativo de las aguas no incluido en el artículo 54 requiere concesión administrativa"*.

Con respecto a las actuaciones en suelo rústico que no cuenten con conexión a la red municipal y pretendan abastecerse a partir de una captación de aguas superficiales o subterráneas, se recuerda que el artículo 93.1 del Reglamento del DPH establece que *todo uso privativo de las aguas no incluido en el artículo 54 del TRLA requiere concesión administrativa*. Su otorgamiento será discrecional, pero toda resolución será motivada y adoptada en función del interés público. Las concesiones serán susceptibles de revisión con arreglo lo establecido en el artículo 65 del TRLA.

## **1.8.- Redes de saneamiento, depuración y vertido.**

### **1.8.1.- Núcleo urbano de Jerez de los Caballeros.**

Con respecto al núcleo urbano de **Jerez de los Caballeros**, en el informe citado de fecha 22-11-2013 se indicó que actualmente dispone de una autorización de vertido con referencia VU-001101-BA por la que se autoriza a verter un volumen de 650.000 m<sup>3</sup>/año al cauce del arroyo de los Hornos.

Según certificado de Aquanex remitido por el Ayuntamiento con fecha 01-07-2015, el caudal vertido correspondiente al año 2014 fue de 583.601 m<sup>3</sup>/año y la capacidad del sistema de depuración del municipio es de 5,525 m<sup>3</sup>/día.

Para la estimación de las aguas residuales generadas se ha considerado un 80% del incremento de consumo recalculado (508.625,52 m<sup>3</sup>/año), por lo que el volumen de aguas residuales para los nuevos desarrollos previstos ascendería a 406.900,41 m<sup>3</sup>/año, que sumado al vertido actual del municipio daría un total de 999.501,41 m<sup>3</sup>/año, superando el volumen autorizado a verter.

Por tanto el Ayuntamiento deberá solicitar la revisión de la autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulta del desarrollo de los nuevos sectores planificados.

### **1.8.2.- Complejo Siderúrgico.**

Con respecto al **Complejo Siderúrgico**, dispone de una autorización ambiental integrada por la que se autoriza a verter un volumen de 327.760 m<sup>3</sup>/año.

En caso de que se supere el volumen autorizado se deberá solicitar la correspondiente revisión de la autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del complejo, como el que resulta de la ampliación planteada.



### **1.8.3.- Aldeas.**

Con respecto a los núcleos urbanos de **La Bazana, Brovales y Valuengo**, consultados los datos obrantes en este Organismo, no disponen actualmente de autorización para el vertido de las aguas residuales, por tanto, se deberá disponer a la mayor brevedad posible de las oportunas instalaciones de depuración para la protección de la calidad de las aguas, así como solicitar la autorización de vertido. Para ello se deberá presentar solicitud y declaración de vertido, según modelo aprobado que se encuentra a disposición de los interesados en cualquiera de las sedes de esta CHGn y en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica ([www.miteco.es](http://www.miteco.es)) o de esta CHGn ([www.chguadiana.es](http://www.chguadiana.es)), incluyendo la documentación que en ella se indica.

Se considera muy necesario que se dote a estos núcleos de un sistema de depuración de las aguas residuales a la mayor brevedad posible. No se informará favorablemente ningún nuevo desarrollo en los mismos en tanto en cuanto no se disponga de las oportunas instalaciones de depuración para la protección de la calidad de las aguas.

### **1.9.- Aguas residuales de origen urbano.**

#### **1.9.1.- Artículo 251.3 del Reglamento de DPH.**

El artículo 251.3 del Reglamento del DPH, establece que una vez concedida la autorización de vertido, las entidades locales y comunidades autónomas autorizadas están obligadas:

- A informar anualmente a la Administración hidráulica sobre la existencia de vertidos en los colectores de sustancias peligrosas a que se refiere el artículo 245.5.d)
- A informar sobre el funcionamiento de las estaciones de depuración de aguas residuales urbanas, a los fines previstos en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- A informar anualmente a la Administración hidráulica sobre los desbordamientos de la red de saneamiento.

#### **1.9.2.- Aguas residuales de origen industrial.**

Respecto a las aguas residuales de origen industrial que pretendan verterse a la red de saneamiento municipal, el titular de la actividad generadora deberá obtener previamente la pertinente autorización otorgada por el órgano local competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 101.2 del TRLA.

En relación con estos vertidos, el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, establece que los vertidos de las aguas residuales industriales en los sistemas de alcantarillado; sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas, serán objeto del tratamiento previo que sea necesario para:

- a) Proteger la salud del personal que trabaje en los sistemas colectores y en las instalaciones de tratamiento.
- b) Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.



- e) Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- d) Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
- e) Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad de forma aceptable desde la perspectiva medioambiental. En ningún caso se autorizará su evacuación al alcantarillado o al sistema colector.

Asimismo, el artículo 260.1 del Reglamento del DPH establece que las autorizaciones administrativas sobre el establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que onglnen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

De acuerdo con el artículo 259 ter. del Reglamento del DPH, para planificar y diseñar los sistemas de saneamiento de aguas residuales de **zonas industriales**, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a los desbordamientos en episodios de lluvia:

- a) Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.
- b) En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados salvo en casos debidamente justificados.
- c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:
  - 1. Aguas con sustancias peligrosas.
  - 2. Aguas de proceso industrial.

### **1.9.3.- Artículo 259 del Reglamento DPH**

De acuerdo con el artículo 259 ter. del Reglamento del DPH, para planificar y diseñar los sistemas de saneamiento de **zonas urbanas**, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a desbordamientos en episodios de lluvia:

- a.- Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
- b.- En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.
- c.- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
- d.- Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos; tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.



e.- Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

En el caso de que las aguas pluviales procedentes de colectores y drenajes se pretendan verter al DPH, el promotor deberá solicitar la pertinente autorización de vertido, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del TRLA. Para ello se deberá presentar solicitud y declaración de vertido, según modelo aprobado que se encuentra a disposición de los interesados en cualquiera de las sedes de esta CHGn y en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica ([www.miteco.es](http://www.miteco.es)) o de esta CHGn ([www.chguadiana.es](http://www.chguadiana.es)), incluyendo la documentación que en ella se indica.

Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento de las actuaciones urbanísticas, se deberá evitar la contaminación del DPH, impidiendo vertidos incontrolados o accidentales.

De conformidad con el artículo 245.4 del Reglamento del DPH, los vertidos indirectos a aguas superficiales con especial incidencia para la calidad del medio receptor han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización.

#### **1.10.- Aguas residuales fuera de los núcleos de población**

Con respecto a las aguas residuales que pudieran generarse fuera del núcleo de población, en suelo que no disponga con conexión a la red municipal de saneamiento, se indica lo siguiente:

1. Si la parcela se ubica una zona **distante del núcleo urbano pero que cuenta con numerosas construcciones**, será necesario dotar a la zona en cuestión de un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales conjunto.

Con carácter general, la autorización de múltiples vertidos en una misma zona geográfica dificulta el control y seguimiento de los vertidos, aumentando el riesgo de contaminación de las aguas continentales.

2. Si la parcela se ubica una **zona distante del núcleo urbano, con pocas construcciones en las proximidades**, el promotor podrá depurar sus aguas residuales de forma individualizada y verterlas directa o indirectamente al DPH. De acuerdo a lo estipulado en el artículo 100 del TRLA, se debe contar con la correspondiente autorización de vertido, por lo que a efectos de iniciar el correspondiente expediente de autorización se debe presentar en esta CHGn:

- Solicitud y declaración de vertido, según los modelos aprobados mediante Orden AAA/2056/2014, de 27 de octubre. La declaración de vertido contendrá, entre otros extremos, proyecto, suscrito por técnico competente, de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que fueran necesarias para que el grado de depuración sea el adecuado para la consecución del buen estado de las aguas que integran el dominio público hidráulico.

- En caso de que la solicitud se formule a través de representante, deberá acreditar su poder de representación, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE nº 285, de 27 de noviembre de 1992).

- Cuando el sistema de depuración se complemente con una infiltración en el terreno, se deberá presentar estudio hidrogeológico que justifique el poder depurador del suelo y subsuelo, así como la inocuidad del vertido, de forma que el efluente no altere la calidad de las aguas subterráneas de la zona.



No obstante lo anterior, cuando la parcela se sitúa junto a embalses, zonas declaradas de baño, piscinas naturales, etc., las aguas residuales deberán ser gestionadas mediante el almacenamiento estanco (depósito), para su posterior retirada por gestor autorizado con la frecuencia adecuada. En principio, se entiende que no se producirá vertido al dominio público hidráulico, y por tanto no requiere la correspondiente autorización de vertido, a que hace referencia el Artículo 100 del TRLA. Sin embargo, al objeto de garantizar la no afección a las aguas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El depósito para almacenamiento de aguas residuales deberá ubicarse a más de 40 metros del dominio público hidráulico.
- Se deberá garantizar la completa estanqueidad de la referida fosa, para ello debe tener a disposición de los Organismos encargados de velar por la protección del Medio Ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, el correspondiente certificado suscrito por técnico competente.
- En la parte superior del depósito se deberá instalar una tubería de ventilación al objeto de facilitar la salida de gases procedentes de la fermentación anaerobia.
- El depósito deberá ser vaciado por un gestor de residuos debidamente autorizado, con la periodicidad adecuada para evitar el riesgo de rebosamiento del mismo. A tal efecto, deberá tener a disposición de los Organismos encargados de velar por la protección del medio ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, la documentación que acredite la recogida y destino adecuados de las aguas residuales acumuladas en dicho depósito; y, asimismo, deberá comunicar a dichos Organismos cualquier incidencia que pueda ocurrir

## **2.- Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer nuevas demandas hídricas.**

En cualquier horizonte temporal, el consumo hídrico total del municipio, es decir, los volúmenes actuales más los incrementos de volumen que se deriven del desarrollo de los nuevos sectores planificados, no supera el volumen asignado al municipio de Jerez de los Caballeros por el Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn, que **asciende a 1.418.000 m<sup>3</sup>/año hasta el horizonte 2021** (Apéndice 5.1 de la Normativa).

Por tanto, **existirían recursos suficientes** para el desarrollo de los nuevos sectores contemplados en el Plan, en el núcleo de Jerez de los Caballeros. Para la disponibilidad de estos recursos será preciso solicitar y obtener la correspondiente concesión de aguas públicas para abastecimiento de la población, desde el Embalse de Valuengo.

Con respecto al **Complejo Siderúrgico**, en caso de que se supere el volumen otorgado para uso industrial en la citada concesión de 2.410.000 m<sup>3</sup>/año, se deberá solicitar la correspondiente modificación de características de la misma, que ampare el volumen actual y el incremento de consumo de la ampliación propuesta.



### 3.- Conclusión.

El Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana **informa favorablemente** el PGM de Jerez de los Caballeros (Badajoz), con las siguientes condiciones:

- Solicitar y obtener la **concesión de aguas públicas para abastecimiento poblacional** desde el embalse de Valuengo, que ampare tanto el consumo actual del municipio, como el que resulte del desarrollo de los nuevos sectores planificados.

- Solicitar y obtener la **concesión de aguas públicas para abastecimiento de las pedanías de La Bazana, Brovales y Valuengo.**

- Solicitar y obtener la **revisión de la autorización de vertido** que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulte del desarrollo de los nuevos sectores planificados en el núcleo de Jerez de los Caballeros.

- **Disponer la mayor brevedad posible de las oportunas instalaciones de , depuración** para la protección de la calidad de las aguas en las pedanías de La Bazana, Brovales y Valuengo, así como solicitar y obtener la correspondiente **autorización de vertido.**

- Dar cumplimiento a las **limitaciones a los usos**, en los sectores y zonas afectados por la **ZFP y zona inundable**, indicadas en el informe.

#### **ART. 3.5.18.- Suelo Rústico Protegido Agrícola de Regadíos**

### 1.- Caracterización.

Se proyectan unas áreas agrícolas de regadío con alto valor agrológico que presentan un importante interés productivo.

### 2.- Normas de carácter general.

El suelo incluido dentro de alguna de las Zonas Regables transformadas mediante la iniciativa pública o mediante la iniciativa privada con la participación de la administración autonómica, deberá ser incluido dentro de esta categoría.

### 3.- Régimen particular de usos.

#### a) Usos permitidos, autorizables o compatibles:

- Agricultura: la regulación de estas actividades deberán sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación. Se tenderá a favorecer la introducción de cultivos típicos de las zonas de regadío. El olivar queda incluido dentro de este uso para esta categoría de suelo
- Forestal: únicamente se permitirán en los cauces, riberas y márgenes de los ríos y arroyos.
- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.
- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Viviendas Familiares en su categoría agraria y viviendas familiares aisladas de carácter autónomo, con las siguientes condiciones:
  - Parcela Mínima: Lo dispuesto en el artículo 26 de la LSOTEX y correspondientes de la LOTUS.



- Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.
- Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.
- Industrias vinculadas al medio forestal.
- Adecuaciones Recreativas.
- Parques Forestales.
- Aulas de la Naturaleza.
- Servicios de hostelería y turismo, con las siguientes condiciones:
  - No afectará al Dominio Público Hidráulico ni a la zona de policía.
  - Asegurará la preservación de carácter rural, así como la adopción de medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
  - Garantizará la preservación o restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
  - Resuelva satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
  - Contará con la previa y preceptiva autorización de la Dirección General de Infraestructuras e Industrias Agrarias (Servicio de Regadíos) para cada proyecto o instalación concreta.
  - Será compatible, en el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría “Red Viaria. Carreteras existentes”, la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

**b) Usos prohibidos:**

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos, autorizables o compatibles.

**4.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

**5.- Condiciones adicionales contenidas en el informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Rural. Servicio de Regadíos.**

5.1.- La zona regable del río Ardila (Jerez de los Caballeros) se encuentra situada en el término municipal de Jerez de los Caballeros, a una distancia media de 4 a 5 Km del núcleo de población, distinguiéndose dos subzonas regables, según el agua proceda de la presa de Valuengo o de la presa de Brovales, ambas sobre el río Ardila. Esta zona fue declarada de Interés Nacional el 10-02-1066, y declarada su puesta en riego en fecha 01-03-1966. Estableciéndose los núcleos de La Bazana, Valuengo y Brovales.

Asimismo, el extinto IRYDA en el término municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz), actuó sobre las fincas de secano “La Nava, Moriana, y Montelobo”, que fueron adquiridas por ofrecimiento voluntario para su parcelación. Todos los lotes están amortizados y otorgadas las escrituras de propiedad.



Estas parcelas, sujetas al régimen de autorizaciones del art. 28.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobado por el Decreto 118/1973 de 12 de enero de 1973, a efectos de Concentración Parcelaria, Zonas Regables Oficiales y Expropiaciones de Interés Social, con la entrada en vigor de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, quedan exentas del mismo, permitiéndose que, los titulares de las referidas explotaciones agrarias, puedan eliminar las restricciones con las que las mismas aparecen gravadas, mediante su cancelación ante Registros de la Propiedad correspondientes, siempre y cuando hubieran satisfecho la totalidad del precio que pudiera haber quedado aplazado (art. 35).

5.2.- A partir de ese momento podrán disponer libremente, quedando exentas del régimen de autorizaciones del art. 28.1 LRYDA, pero con las **obligaciones y usos permitidos** en **zonas regables** a que se refiere el art. 118 y 120 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo. Cualquier actuación, uso o actividad deberá ser compatible totalmente con el uso del regadío a juicio de la Administración Autonómica, entendiéndose que aquellos usos, actuaciones o actividades que comporten edificación deberán obtener previamente la Calificación Urbanística.

5.3.- La Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, y en lo que respecta a los planes municipales que se aprueben, dice:

*Artículo 119. Clasificación del suelo.*

1. *Todo el suelo incluido dentro de alguna de las Zonas Regables transformadas mediante la iniciativa pública o mediante la iniciativa privada con la participación de la Administración Autonómica, deberá ser incluido dentro de la categoría de suelo no urbanizable de protección agrícola de regadíos tanto en las modificaciones de planeamiento como en los nuevos Planes Generales Municipales que se aprueben.*
2. *El cambio de destino de terrenos que se encuentren dentro de las Zonas Regables referidas en el apartado anterior, mediante su adscripción a las categorías de suelo urbano o urbanizable, requerirá en todo caso el previo informe favorable del órgano que ostente las competencias en materia de regadíos.*

## **SECCIÓN 6.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO DE SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES.**

### ***ART. 3.5.19.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.***

#### **I.- Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.**

Se establece un Suelo Rústico de Protección de Sistema General de Dotaciones que corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías de comunicación, carreteras y ferrocarril.

A ambos lados de las vías de comunicación se establecen sendas franjas de terreno calificado como Suelo Rústico Protegido de Infraestructuras, cuyo límite exterior es el de las zonas de afección.

En el caso de las carreteras estatales tendrán la clasificación de Suelo Rústico Protegido de Infraestructuras los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 100 metros de anchura en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

**II.- Sistemas Generales.****II.1.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras.**

La regulación es la que se detalla pormenorizadamente en los Artículos 3.2.1.9.1 “Sistema General de Infraestructuras. Carreteras del Estado” y 3.2.1.9.2 “Sistema General de Infraestructuras. Carreteras de Extremadura”

**II.2.- Sistema General de Infraestructuras. Líneas Ferroviarias (ADIF).**

La regulación es la que se detalla pormenorizadamente en los Artículos 3.2.1.9.3 “**Sistema General de Infraestructuras. Vía Férrea (ADIF)**”, 3.2.1.9.4 Condiciones de Protección de las vías férreas establecidas en el Informe de 18-10-2017 de ADIF” y 3.2.1.9.5 “Resumen de Normativa aplicable al sector ferroviario según Informe de 18-10-2017 de ADIF”.

**II.3.- Sistema General de Redes de Servicio:**

Abastecimiento, electricidad, saneamiento y residuos sólidos.

La regulación se detalla en el artículo 3.2.1.9.6 “Sistema General de Redes de Servicio”

**II.4.- Sistema General de Equipamientos:**

La regulación es la que se detalla en el Capítulo 5 “Condiciones Edificatorias de Suelo No Urbanizable”. Artículo 3.5.11 “Equipamientos y Servicios Terciarios”.

**SECCIÓN 7.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN.****ART. 3.5.20.- Regulación del Suelo Rústico Común.****1.- Caracterización.**

Por corresponder esta categoría de Suelo Rústico al de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

**2- Régimen particular de usos.****Usos naturales.**

- Agricultura
- Forestal.
- Ganadería Intensiva y Extensiva.

**Usos autorizables o compatibles.**

- Industrias extractivas (canteras y extracciones de áridos) y actividades mineras.
- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Viviendas Familiares en su categoría agraria y viviendas familiares aisladas de carácter autónomo, con las siguientes condiciones:
  - Parcela Mínima: lo dispuesto en el artículo 26 de la LSOTEX y correspondientes de la LOTUS.
  - Superficie edificable: 300 m2.
  - Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.
  - La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m2. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.
- Industrias vinculadas al medio forestal.
- Adecuaciones Recreativas.



- Parques Forestales.
- Aulas de la Naturaleza.
- Servicios terciarios de hostelería y turismo.
- Campamentos de Turismo (Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal).
- Equipamientos: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso
- Será compatible, en el caso de la actividad de carácter infraestructural, categoría “Red Viaria. Carreteras existentes”, la realización de cualquier obra, tal como ensanche de plataformas, mejoras de trazado actual (variante de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

### **3.- Compatibilidad:**

La protección indicada en este artículo será compatible con cualquier obra a realizar relacionada con las carreteras o vías estatales, tales como ensanches de plataformas, mejoras de trazado y obras de acondicionamiento, entre otras.

## **SECCIÓN 8.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. PROTECCIÓN ANTE INCENDIOS FORESTALES.**

### ***ART. 3.5.21.- Protección ante incendios forestales***

#### **1.- Normativa específica de incendios forestales.**

- LEY 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y modificaciones posteriores.
- LEY 5/2004 de 24 de junio de prevención y lucha contra los incendios forestales en Extremadura.
- DECRETO 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de los incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- ORDEN de 11 de octubre de 2016 por la que se establece la Época de Peligro Bajo de incendios forestales del Plan INFOEX.
- ORDEN de 24 de octubre de 2016, Técnica del Plan de Prevención de Incendios Forestales Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX).

#### **2.- Zonificación.**

El núcleo urbano de Jerez de los Caballeros se encuentra fuera de la Zona de Alto Riesgo de incendios forestales.

#### **3.- Plan Periurbano de Prevención de Incendios Forestales.**

Una de las figuras más importantes para la prevención de incendios forestales son los Planes Periurbanos de Prevención de Incendios Forestales que tienen por objeto establecer medidas para la prevención de los incendios forestales en la zona periurbana de las diferentes entidades locales de Extremadura. Con el fin de evitar los riesgos que los incendios forestales puedan suponer para la población, suprimiendo o reduciendo la propagación y permitiendo asegurar su confinamiento, alejamiento o evacuación. El ámbito territorial del Plan Periurbano de Prevención de Incendios será la franja periurbana de cada entidad local.

Asimismo, la ampliación del casco urbano, mediante cualquiera de las figuras urbanísticas establecidas por la ley, deberá incluir la modificación del Plan Periurbano de la zona afectada.



Según la sección 5ª del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre por el que se regula la Prevención de los Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura y Sección 5ª de la Ley 5/2004 de Prevención y Lucha contra Incendios, todo municipio tiene que tener un Plan Periurbano de Prevención de Incendios Forestales.

A la fecha de la redacción del presente PGM, Jerez de los Caballeros no tiene Plan Periurbano de Prevención de Incendios Forestales.

#### **4.- Medidas preventivas en edificaciones aisladas fuera de casco urbano**

Uno de los aspectos a considerar en Jerez de los Caballeros son las edificaciones aisladas en el entorno forestal, que pueden modificar el desarrollo de la extinción de los incendios forestales. Esto implica una priorización de medios atendiendo a este tipo de ubicaciones mientras que existe una merma en el incendio forestal propiamente dicho. A los condicionantes naturales desfavorables protagonizados por una abundante presencia de combustible forestal junto con un relieve abrupto, se les une a los alojamientos rurales la afluencia de gran número de personas. En gran parte de estas ubicaciones la situación se ve agravada por el acceso a las mismas, con un solo acceso por lo que no hay vía alternativa de escape y con un potencial de atasco importante que limita la posibilidad de acceso a los medios de extinción.

#### **5.- Medidas preventivas generales**

Para la minimización del riesgo en este tipo de infraestructuras la legislación autonómica establece las medidas preventivas en este tipo de situaciones.

**Medidas de Autoprotección o Autodefensa:** ORDEN de 24 de octubre de 2016, se establecen las Medidas de Autoprotección o Autodefensa frente a incendios forestales, para lugares o construcciones vulnerables y aisladas que no se encuentren incluidos en los Planes Periurbanos de Prevención, sin perjuicio de su normativa sectorial de aplicación.

**Memorias técnicas de prevención:** ORDEN de 24 de octubre de 2016, que establece medidas preventivas muy específicas en orden a reducir el peligro de incendio, y los daños que del mismo pueden derivarse en ámbitos y situaciones especiales en agrupaciones de viviendas o infraestructuras de cierta magnitud.

Se trata básicamente de reducir o eliminar la vegetación inflamable en el entorno de instalaciones, equipamientos y edificaciones (muy importante el mantenimiento), y de disponer de rutas de evacuación alternativas al acceso principal u opciones de confinamiento seguro.

#### **6.- Incendios forestales**

Según los registros presentes en el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios Forestales, Jerez de los Caballeros es un municipio con especial incidencia de incendios forestales, según la Estadística General de Incendios Forestales.

#### **7.- Determinaciones establecidas por la Memoria Ambiental**

Las viviendas y edificaciones aisladas quedan supeditadas al cumplimiento estricto de las medidas de autoprotección o memorias técnicas, si tuviesen suficiente entidad, conforme al informe del Servicio de Prevención y extinción de incendios.

Se utilizarán elementos y actuaciones para la prevención de incendios forestales en las edificaciones cercanas a superficies forestales.



Cualquier modificación del Suelo Urbano y Urbanizable que realice el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros irá precedida obligatoriamente de las debidas medidas preventivas en materia de incendios forestales.

La ampliación del casco urbano, mediante cualquiera de las figuras urbanísticas establecidas por la ley, se deberá notificar al Servicio de Prevención y Extinción de Incendios, en cumplimiento del art. 21.1 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

## CAPÍTULO 6: GESTIÓN

### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

**ART. 3.6.1.- Condiciones generales. Densidad, Edificabilidad, Viviendas de Protección Pública y Cesiones obligatorias.**

Existen dos áreas para la gestión del suelo en el término municipal de Jerez de los Caballeros: Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Para ellas se establece lo siguiente:

1.- La densidad y la edificabilidad no podrán superar los valores de 40 viv/ha y 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, al tratarse de un municipio con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes.

2.- La ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, no establece reserva para Suelo Urbano No Consolidado ni para Suelo Urbanizable. Por aplicación de la Ley Estatal estas reservas serán como mínimo de un 30% en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.

En actuaciones concretas, motivadamente cabe:

- Eximir de la obligación de construir Viviendas Protegidas V.P.
- Reducir el porcentaje mínimo establecido en la Legislación Básica Estatal.

3.- Cesiones obligatorias y gratuitas para Dotaciones públicas.

3.1.- De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de suelo urbano incluidos en las Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado y en los Sectores de Suelo Urbanizable deberán ceder de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones públicas. Asimismo, y de acuerdo con la Legislación citada, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

3.2.- Cuantía de las Cesiones

La cuantía de las cesiones establecidas en el apartado 3.1 anterior será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 6,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4,00 m.

b) Sistemas de Zonas Verdes de dominio y uso público:



La cuantía se establece de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

b.1) Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable con uso característico residencial:

- 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso. Esta reserva no podrá, ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.
- La superficie mínima a reservar será de 200 m<sup>2</sup>.

b.2) Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable con uso característico industrial o terciario.

- 10% de la superficie total ordenada.
- La superficie mínima a reservar será de 200 m<sup>2</sup>.

c) Sistemas de Equipamientos Dotacionales:

La cuantía se establece de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

c.1) Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable con uso característico residencial:

- 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso.

c.2) Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable con uso característico industrial o terciario:

- 5% de la superficie total ordenada.

c.3) Condiciones Generales de los Equipamientos Dotacionales:

Las Unidades de Actuación en Zonas Residenciales Industriales y/o Terciarias tendrán una edificabilidad máxima por parcela igual a la edificabilidad máxima por parcela del uso característico de la zona en la que se inserte.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en Plan General Municipal.

d) Aparcamiento: Como mínimo 0,5 plazas de aparcamiento público en áreas destinadas específicamente para ello por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso completado con los aparcamientos de carácter privado necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso. Asimismo, como mínimo el 2% del total de plazas para usuarios minusválidos.

3.3.- Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de juego y recreo para niños:

- 200 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centros de Educación Primaria:

La unidad mínima será de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos a más Planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie. En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores podrán destinarse éstas a guarderías únicamente en unidades



mínimas de 150 m<sup>2</sup> de superficie, y en las que se pueda inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro.

3.4.- Condiciones de materialización de las cesiones:

a). Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

b). El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en los reglamentos que la desarrollan.

c). La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Actuación delimitadas en el Plano nº OE-3y6 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Actuación de este capítulo.

d). En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres."

3.5.- Aparcamientos obligatorios.

a) En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda plurifamiliar construida, debiendo esta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

b) En los nuevos desarrollos que se realicen en el Suelo Urbano No consolidado y en el Suelo Urbanizable deberá destinarse para aparcamientos el número de plazas indicadas en el apartado 3.2 d) anterior.

c) Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

**SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****ART. 3.6.2.- Condiciones particulares****Unidad de Actuación UA1**

**Ubicación:** Este del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona II-2.- Residencial Unifamiliar cerrada de entorno. Exterior a Conjunto Histórico

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle.

**PARÁMETROS**

- **Superficie Bruta:** 7.022,72 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> La edificabilidad máxima es de 4.915,90 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 1.376,45 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 6.292,36 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 28 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 983,18 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 737,39 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 481,76 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (1.474,77 m<sup>2</sup>)
- **Uso Global:** Residencial

**USOS**

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Zona II-2.- Residencial Unifamiliar cerrada de entorno. Exterior a Conjunto Histórico</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA2**

**Ubicación:** Este del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona III-2.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en manzana cerrada. Exterior a Conjunto Histórico.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 10.424,43 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m La edificabilidad máxima es de 7.297,10 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 2.043,19 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 9.340,29 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 42 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1.459,42 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 1.094,57 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 715,12 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (2.189,13 m<sup>2</sup>).
- **Uso Global:** Residencial

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Zona III-2.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en manzana cerrada. Exterior a Conjunto Histórico</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA4**

**Ubicación:** Oeste del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona II-1.- Residencial Unifamiliar cerrada de entorno. Exterior a Conjunto Histórico.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle

**PARÁMETROS**

- **Superficie Bruta:** 2.672,38m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 1.870,67 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 523,74 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 2.394,45 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 11 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 374,13 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 280,60 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 183,33 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (561,20 m<sup>2</sup>).
- **Uso Global:** Residencial.

**USOS**

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Zona II.1.- Residencial Unifamiliar cerrada de entorno. Exterior a Conjunto Urbano</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA5**

**Ubicación:** Noroeste del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona III-2.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en manzana cerrada. Exterior a Conjunto Histórico.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 13.518,31 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 9.462,82 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 2.649,54 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 12.112,41 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 54 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1.842,56 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 1.419,42 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 927,36 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (2.838,85 m<sup>2</sup>).
- **Uso Global:** Residencial

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Zona III-2.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en manzana cerrada. Exterior a Casco Urbano</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA8**

**Ubicación:** Oeste del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona VI.- Residencial Unifamiliar en Hilera.

**Figura de planeamiento:** Plan Especial de Reforma Interior.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 6.729,57 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 4.710,70 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 1.319,00 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 6.029,69 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 27 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 942,14 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 706,60 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación. Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 461,65 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (1.413,21 m<sup>2</sup>).
- **Uso Global:** Residencial

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Zona VI.- Residencial Unifamiliar en Hilera</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Espacios Libres</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA9**

**Ubicación:** Sur del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona II-2.- Residencial Unifamiliar cerrada de entorno. Exterior a Conjunto Histórico.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 6.279,02 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 4.395,31 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 1.230,69 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 5.626,00 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 25 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 879,06 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 659,30 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 430,74 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (1.318,60 m<sup>2</sup>).
- **Uso Global:** Residencial

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Zona II-2.- Residencial Unifamiliar cerrada de entorno. Exterior a Conjunto Histórico.</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA10**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 4.251,71 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 2.976,20 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 833,34 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 3.809,53 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 17 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 595,24 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 446,43 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 291,67 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (892,86 m<sup>2</sup>).
- **Uso Global:** Residencial.

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Zona VIII.- Tolerancia Industrial.</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA11**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona X.- Industrial Extensivo.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 28.544,88 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 15.699,68 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 999,07 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 16.698,75 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:**
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1.427,24 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 2.854,49 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 1.569,97 m<sup>2</sup>.
- **Uso global:** Productivo.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Zona X.- Industrial Extensivo</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA12**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona X.- Industrial Extensivo.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 11.471,85 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 6.309,52 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 401,51 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 6.711,03 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** -
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 573,59 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 1.147,19 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 630,95 m<sup>2</sup>.
- **Uso global:** Productivo.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Zona X.- Industrial Extensivo.</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Terciario</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Espacios Libres</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA13**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 5.335,91 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 3.735,14 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 1.045,84 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 4.780,98 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 21 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 747,03 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 560,27 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 366,04 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial (1.120,54 m<sup>2</sup>).
- **Uso Global:** Residencial.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Zona VIII.- Tolerancia Industrial.</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Dotacional</b>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Zonas Verdes</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Unidad de Actuación UA14**

**Ubicación:** Este del núcleo urbano.

**Zonificación:** Zona IX-2.- Industrial Intensivo.

**Figura de planeamiento:** Estudio de Detalle

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 13.758,25 m<sup>2</sup>
- **Determinaciones urbanísticas:** La Unidad de Ejecución tiene su Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente. Son de aplicación las determinaciones contenidas en el planeamiento aprobado definitivamente.

**Actuación Urbanizadora en Régimen de Obras Públicas Ordinarias AUR-1**

## OBSERVACIONES

**Apertura de nuevo viario.**PARÁMETROS**Superficie Bruta:** 1.006,53 m2

- **Sistema de Ejecución:** Expropiación
- **Uso global:** Red viaria de tráfico.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Red viaria de trafico</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Zonas Verdes</b> <i>Zonas Verdes y Espacios Libres</i>	Destino: Público Situación: Todas,

**Actuación Urbanizadora en Régimen de Obras Públicas Ordinarias AUR-4**

## OBSERVACIONES

**Apertura de nuevo viario.**PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 261,60 m2
- **Sistema de Ejecución:** Expropiación
- **Uso global:** Red viaria de tráfico.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Red viaria de trafico</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Zonas Verdes</b> <i>Zonas Verdes y Espacios Libres</i>	Destino: Todos Situación: Todas

**Actuación Urbanizadora en Régimen de Obras Públicas Ordinarias AUR-5**

## OBSERVACIONES

**Apertura de nuevo viario.**PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 132,11 m2
- **Sistema de Ejecución:** Expropiación
- **Uso global:** Red viaria de tráfico.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Red viaria de trafico</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Zonas Verdes</b> <i>Zonas Verdes y Espacios Libres</i>	Destino: Todos Situación: Todas

**Actuación Urbanizadora en Régimen de Obras Públicas Ordinarias AUR-6**

## OBSERVACIONES

**Apertura de nuevo viario.**PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 314,84 m2
- **Sistema de Ejecución:** Expropiación
- **Uso global:** Red viaria de tráfico.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Red viaria de trafico</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Zonas Verdes</b> <i>Zonas Verdes y Espacios Libres</i>	Destino: Todos Situación: Todas

**SECCIÓN 3: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE****ART. 3.6.3.- Condiciones particulares****Sector Residencial S1****Ubicación:** Sureste del núcleo urbano**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.**Zonificación:** Zona XIII.- Residencial unifamiliar, aislada, unitaria, pareada.PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 55.410,42 m2
- **Edificabilidad Bruta:** 0,50 m2/m2. La edificabilidad máxima es de 27.705,21 m2. La edificabilidad total de los equipamientos es de 7.203,35 m2. La edificabilidad total global es de 34.908,56 m2.
- **Número de Viviendas:** 139 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 5.541,04 m2
  - Cesión zonas verdes:** 5.541,04 m2



- **Sistema de Ejecución:** Compensación. Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 2.604,29 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública: 30% de la edificabilidad residencial,** RDL 2/2008 (8.311,56 m<sup>2</sup>), supera el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial.
- **Uso global:** Residencial.

#### **Sector Residencial S2**

**Ubicación:** Sureste del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona IV-2.- Residencial, unifamiliar cerrada de expansión exterior a Conjunto. Histórico.

#### PARÁMETROS

**Superficie Bruta:** 19.169,50 m<sup>2</sup>

- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es 13.418,65 de m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 3.757,22 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 17.175,87 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 77 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 2.683,73 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 2.012,80 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 1.261,35 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial, RDL 2/2008 (4.025,60 m<sup>2</sup>), supera el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial.
- **Uso global:** Residencial.

#### **Sector Residencial S4**

**Ubicación:** Este del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona XIII.- Residencial unifamiliar, aislada, unitaria, pareada.

#### PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 34.948,46 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 17.774,23 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 4.543,30 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 22.017,53 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 87 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 3.494,85 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 2.621,13 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 1.642,58 m<sup>2</sup>.



- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial, RDL 2/2008 (5.242,77 m<sup>2</sup>), supera el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial.
- **Uso global:** Residencial.

**Sector Residencial S5**

**Ubicación:** Oeste del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona IV-2.- Residencial, unifamiliar cerrada de expansión exterior a Conjunto. Histórico.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 37.798,73 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 26.459,11 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 7.408,655 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 33.867,66 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 151 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 5.291,82 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 3.968,87 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 2.487,16 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial, RDL 2/2008 (7.937,73 m<sup>2</sup>), supera el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial.
- **Uso global:** Residencial.

**Sector Industrial S6**

**Ubicación:** Noreste del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona X Industrial Extensivo.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 99.132,65 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 54.522,96 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 6.939,29 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 61.462,24 m<sup>2</sup>.
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 4.956,63 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 9.913,27 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 5.452,30 m<sup>2</sup>.
- **Uso global:** Productivo.

**Sector Residencial S9**

**Ubicación:** Oeste del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona XIII.- Residencial unifamiliar, aislada, unitaria, pareada.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 15.533,91 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 7.766,96 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 2.019,41 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 9.786,36 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 39 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1.553,39 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 1.165,04 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 730,09 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial, RDL 2/2008 (2.330,09 m<sup>2</sup>), supera el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial.
- **Uso global:** Residencial.

**Sector Residencial S10**

**Ubicación:** Oeste del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona IV-2.- Residencial, unifamiliar cerrada de expansión exterior a Conjunto. Histórico.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 23.938,10 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 16.756,67 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 4.356,73 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 21.113,40 m<sup>2</sup>.
- **Número de Viviendas:** 96 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 3.351,33 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 2.513,50 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 1.575,13 m<sup>2</sup>.
- **Porcentaje dedicado a vivienda de protección pública:** 30% de la edificabilidad residencial, RDL 2/2008 (5.027,00m<sup>2</sup>), supera el 25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial.
- **Uso global:** Residencial.

**Sector Industrial S19**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona X Industrial Extensivo.

**PARÁMETROS**

- **Superficie Bruta:** 54.678,36 m<sup>2</sup>
- **Determinaciones urbanísticas:** Son de aplicación las determinaciones expresadas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.
- **Uso global:** Productivo,

**Sector Industrial S20**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona X Industrial Extensivo.

**PARÁMETROS**

- **Superficie Bruta:** 23.232,98 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> La edificabilidad máxima es de 12.778,14 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 1.626,31 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 14.404,45 m<sup>2</sup>.
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1.161,65 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 2.323,30 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 1.277,81 m<sup>2</sup>.
- **Uso global:** Productivo.

**Sector Industrial S21-A**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona X Industrial Extensivo.

**PARÁMETROS**

- **Superficie Bruta:** 51.549,34 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> La edificabilidad máxima es de 28.352,14 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 3.608,45 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 31.960,59 m<sup>2</sup>.
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 2.577,47 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 5.154,93 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 2.835,21 m<sup>2</sup>.
- **Uso global:** Productivo.

**Sector Industrial S21-B**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona X Industrial Extensivo.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 36.150,58 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 19.882,82 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 2.530,54 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 22.413,36 m<sup>2</sup>.
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1.807,53 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 3.615,06 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 1.988,28 m<sup>2</sup>.
- **Uso global:** Productivo,

**Sector Industrial S21-C**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona X Industrial Extensivo.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 51.860,39 m<sup>2</sup>
- **Determinaciones urbanísticas:** Son de aplicación las determinaciones expresadas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.
- **Uso global:** Productivo.

**Sector Industrial S23**

**Ubicación:** Norte del núcleo urbano.

**Objetivos:** Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

**Zonificación:** Zona X Industrial Extensivo.

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 33.057,75 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima es de 18.181,76 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total de los equipamientos es de 1.157,02 m<sup>2</sup>. La edificabilidad total global es de 19.338,78 m<sup>2</sup>.
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1.652,89 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 3.305,78 m<sup>2</sup>
- **Sistema de Ejecución:** Compensación Se determina un 10 % de cesión obligatoria a la Administración del Aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que hace un total de 1.818,18 m<sup>2</sup>.
- **Uso global:** Productivo



## **CAPÍTULO 7: SISTEMAS GENERALES**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ART. 3.7.1.- Sistemas Generales de Dotaciones**

##### **SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.**

a.- Es el constituido por las vías de tráfico intenso, que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.

b.- Se incluyen en este Sistema General, la red de carreteras: Nacional, Autonómica, Provincial y Local, y las Líneas Ferroviarias (ADIF).

##### **SISTEMA GENERAL DE REDES DE SERVICIO**

Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

- Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.
- Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales (E.D.A.R).
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.
- Antenas, emisoras de comunicaciones radioeléctricas, repetidores y antenas de televisión.
- Planta de Transferencia.

##### **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**

###### **Sistema General y Local de Equipamiento Dotacional:**

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento Dotacional los señalados en el Plano de Ordenación OE-5 y OD-1.- Equipamiento Dotacional.

El resto de los equipamientos previstos, conforman el Sistema Local de Equipamiento Dotacional.

a.- Usos admitidos:

- Docente: Centros docentes para Educación Infantil, Primaria, E.S.O., Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.
- Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios etc.
- Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general etc.
- Cultural: Biblioteca y centros culturales etc.
- Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.
- Institucional: Ayuntamiento, Juzgado y Otras Edificaciones Públicas etc.
- Servicios Técnicos: Mercados, Lonjas, Ferias, Mataderos, Cementerio, Servicio de Extinción de Incendios, Almacenes y Depósitos Municipales etc.
- Religioso: Iglesias, Conventos, Ermitas etc.

b.- Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano de Ordenación OE-5 se deberán a dicho uso.



Cuando un equipamiento o dotación, en función o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se regirán preferentemente por los correspondientes a esta zona.

c.- Sistema General de Equipamiento Dotacional de nueva creación en Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico:

En el municipio de Jerez de los Caballeros se prevén las siguientes áreas como reserva de suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Dotacional de nueva creación:

- En Suelo Urbano:

Nº 74 – SGD-3: Centro de Servicios de Transporte de Jerez: 11.112,25 m<sup>2</sup>

Nº 75 – SGD-4: Ampliación Zona Deportiva en Suelo Urbano: 21.779,11 m<sup>2</sup>.

Nº 84 – SGD-5: Centro de Convalecencia: 11.181,00 m<sup>2</sup>.

Nº 86 – SGD-6: Peatonal y Aparcamientos en El Rodeo: 651.97 m<sup>2</sup>.

- En Suelo Rústico:

Nº 68- SGD-1: Ampliación Cementerio: 11.114,52 m<sup>2</sup>.

Nº 65-SGD-2: Ampliación Zona Deportiva: 85.599,33 m<sup>2</sup>.

#### **SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES.**

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo del Plan General, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional, que se pretenden establecer.

4. Sistema General de Zonas Verdes de nueva creación en Suelo Urbano y Urbanizable:

En el Suelo Urbano de Jerez de los Caballeros, se reservan los siguientes Espacios Libres como Sistema General de Zonas Verdes de nueva creación.

- En Suelo Urbano:

Nº 53 – SGZV-1: 12.239,79 m<sup>2</sup>.

Nº 66 –SGZV-2: Parque El Cabezo: 53.828,05 m<sup>2</sup>.

Nº 71 – SGZV-3: Parque ladera extramuros del Castillo: 5.586,32 m<sup>2</sup>.



## CAPÍTULO 8: CATÁLOGO

### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

#### **ART. 3.8.1.- Condiciones Generales**

El objeto del presente catálogo es la protección y conservación de los bienes incluidos con carácter estructural, que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos sean susceptibles de pertenecer al Catálogo Estructural.

El objetivo de protección y conservación se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación, que con carácter complementario a las establecidas en el Plan General son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes catalogados de este documento.

#### **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

A). Protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado).

“Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberá ser comunicados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.”

“En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: En el caso de que durante los movimientos de tierras o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo e conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos, en los términos fijados en el Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.”

B). Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

“Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este plan general, en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.”

C). Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidos todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección cultural, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente del Gobierno de Extremadura.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos, zonas o suelo de protección arqueológica, se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter



previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en las zonas de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación competente de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocamiento o cambios cultivos en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

D). Protección de los enclaves con arte rupestre.

“Los enclaves con manifestación de arte rupestre que puedan localizarse en el término Municipal, tienen consideración de Bienes de Interés Cultural y por tanto el máximo nivel de protección previsto por la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio Histórico, de acuerdo con la disposición adicional 2ª de la Ley 2/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.”

#### **ART. 3.8.2.- Tipo de Obras**

##### **1. Obras de mantenimiento:**

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es: mantener el edificio o elemento correspondiente, en las debidas condiciones de higiene y ornato; sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como su composición, materiales, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores y texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

##### **2. Obras de consolidación:**

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar características formales y funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurantes de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará con



documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

### **3. Obras de recuperación:**

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencias de este tipo de obras contendrá además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento, con planos en los que se señalen los puntos o zonas que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones.
- Detalles de las partes que se restauran y de las partes proyectadas.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como los compromisos establecidos con estos.

### **4. Obras de acondicionamiento:**

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a los que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen.

Se incluyen en esta denominación, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios de decoración, en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o mejora de las existentes.

Las solicitudes de licencia en este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectadas por dichos cambios.

### **5. Obras de reestructuración:**

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubiertas para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

### **6. Obras de ampliación:**

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar las condiciones de edificabilidad.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas por la aportación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento y descripción escrita y fotográfica del estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

### **7. Obras de demolición:**

Cualquier demolición en un bien catalogado, ya sea parcial o total, requerirá informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según el Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Sobre bienes de protección individualizada de elementos o de parcela.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.



- En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada. Salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas. La demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:
- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo especificado en los siguientes puntos.

Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas las obras de demolición se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe:

#### Compromisos de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este catálogo que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo por lo cual se protege, con el fin de minimizar ese impacto, la concesión de la licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler. Definición y descripción escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberán ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica ordenanza correspondiente y a las determinadas de la declaración de ruina.
- Compromiso del solicitante a efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que siendo acorde con la envergadura de dichas actuaciones, establezca el Ayuntamiento que en ningún caso será superior a un año.

#### **8. Obras en BIC:**

Las obras que se pretenda realizar en Bienes de Interés Cultural, sus entornos y bienes con ficha de Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberán contar con informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

### **ART. 3.8.3.- Deberes de Conservación**

#### **1. Efectos de la Catalogación**

Se declara a los bienes catalogados excluidos del régimen general de renovación urbana del reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de solares (Decreto 635/1.964 de 5 Marzo) y también parcialmente del Régimen General de declaración de estado ruinoso.



Se declara mediante la inclusión de este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados. La catalogación implica así mismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, etc.

## **2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.**

Corresponde a la administración, debido a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y la vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

## **3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.**

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos elementos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

## **4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.**

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia.

La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio, esta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural de la Junta de Extremadura.

La incoación de un expediente de ruina de un bien catalogado deberá notificarse a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según el Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

## **5. Infracciones.**

Se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en estas normas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el Patrimonio catalogado los que se incluyen en la Ley del Suelo 15/2001.

## **6. Ampliación del Catálogo.**

El catálogo podrá ser modificado durante el periodo del Plan para la inclusión de nuevos elementos, excluir alguno o cambiarlos de grado de protección dentro de los de su tipo, cumpliendo las siguientes condiciones:



- No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.
- Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se precisará la intervención vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural

**ART. 3.8.4.- Niveles de Protección**

Se incluye en esta catalogación estructural tres niveles de protección:

**- Nivel de protección integral:**

Se incluyen las edificaciones que por su carácter monumental o por su valor histórico deben conservarse íntegramente. Sólo podrán autorizarse en ellas obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento. Se permite la demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

Niveles de protección.

En el Nivel de Protección Integral deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo, en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse los siguientes:

1º. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2º. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando reducen en beneficio del valor cultural del conjunto.

3º. Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

**- Nivel de protección parcial:**

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación, cuando menos, de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1º. Además de los usos permitidos en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.



2º. La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa o su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

3º Se permitirán las obras definidas en el artículo 3.8.2.- “Tipos de obras” con las limitaciones y condicionantes establecidos en los puntos 1º y 2º de este apartado.

**- Nivel de protección ambiental:**

a.- En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aun no presentando de forma individual o independiente especial valor contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

b.- En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1º. La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2º. La demolición de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente al proyecto de fiel, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

3º Se permitirán las obras definidas en el artículo 3.8.2.- “Tipos de obras” con las limitaciones y condicionantes establecidos en los puntos 1º y 2º de este apartado.

**- Licencias sobre bienes catalogados**

En cuanto a Licencias sobre bienes catalogados para reforma y/o obra nueva, según el Art. 34 de la Ley 2/1999:

1. La obtención de las autorizaciones necesarias según la presente Ley no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás autorizaciones que fuesen necesarias.

2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, con arreglo a la presente Ley, requieran cualquier autorización administrativa, hasta que ésta fuese concedida; en todo caso, en el procedimiento de concesión de licencias por parte de la Administración municipal se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural emitido previamente.

3. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el punto anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos y, en su caso, la Consejería competente en materia de patrimonio cultural ordenarán, si fuese necesario, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio de las sanciones a que se haya hecho acreedor.



## SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

Se presenta de forma independiente el Documento nº 4 Catálogo de Bienes Protegidos con las fichas pormenorizadas de los inmuebles a proteger.

## CAPÍTULO 9: REDES DE SERVICIO

### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

#### **ART. 3.9.1.- Red de distribución de agua.**

a) Representación.

La red principal de distribución de agua se representa en el Plano de Ordenación nº OE-1y2 "Clasificación del suelo y Categorías. Catálogo". A nivel urbano se representa en el Plano Ordenación nº OD-2 "Estructura de Infraestructuras y Servicios".

b) Red de abastecimiento a Jerez de los Caballeros.

El abastecimiento de agua a la población de Jerez de los Caballeros, lo realiza la empresa AQUAGEST Extremadura.

El estado de la conducción de abastecimiento de agua al municipio de Jerez de los Caballeros puede considerarse en líneas generales bueno-aceptable, si bien sería posible realizar mejoras en su estado mediante las pertinentes obras de mantenimiento de la red.

El material de la conducción de abastecimiento de agua al municipio es fundición dúctil, resultando un material muy adecuado para el fin perseguido, el transporte de agua.

c) Nuevas redes. Condiciones.

Las redes nuevas para el núcleo de Jerez de los Caballeros se proyectarán con diámetro mínimo de 90 mm en su totalidad, abarcando todas las nuevas áreas en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.

d) Gestión.

La titularidad es municipal y la concesión de la conservación es de Aquagest Extremadura

e) Red de Abastecimiento del núcleo urbano.

Las características fundamentales de la red de abastecimiento son las siguientes:

- Tipo: La red está cerrada e interconexiónada, disponiendo, por tanto, de un mallado principal y mallados secundarios.
- Redes en calles: Doble tubería en cada calle, una por cada acera.
- Material: Los tramos nuevos se ejecutan en polietileno de alta densidad.
- Diámetros:
  - \* Ramales principales: Ø 200 a 300 mm.
  - \* Ramales secundarios: Ø 110 a 150 mm.
  - \* Ramales de distribución: Ø 90 mm.
- Estado de la red: Bueno, pero hay algunas zonas perimetrales afectadas por deficiencias de presión.

**ART. 3.9.2.- Red de saneamiento y residuos sólidos.**

## a) Representación.

La red de saneamiento queda representada en el Plano de Ordenación nº OE-1y2 "Directrices y Clasificación". A nivel urbano se representa en el Plano de Ordenación nº OD-3 "Estructura de Infraestructuras y Servicios".

## b) Red de Saneamiento del núcleo urbano.

La red de saneamiento en el núcleo de Jerez de los Caballeros se articula en torno a grandes colectores a los que conecta el resto de la red urbana.

Las características de la red son las siguientes:

- Red en calles: Simple tubería en cada calle que, en general, discurre por el centro de ésta.
- Material: La parte antigua de la red es de hormigón y la parte nueva se realiza en hormigón o en PVC color teja.
- Dispone de varios ramales principales.
- Estado de la red: Bueno.
- Adecuación de la red: Se considera buena.
- Titularidad de la gestión: Municipal:
- Vertidos: Mediante emisario hacia la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) situada al sur de la población.
- Estado: Bueno.
- Tipo de material: Hormigón.

## c) Nuevas redes. Condiciones.

Las nuevas redes que se establezcan en las Unidades de Actuación y los Sectores de Suelo Urbanizable conectarán con las redes existentes, cubriendo la totalidad de las ampliaciones programadas.

## d) Depuración.

La depuración de las aguas residuales del municipio de Jerez de los Caballeros se realiza mediante una estación depuradora de aguas residuales (EDAR), ejecutada por la Consejería de Obras Públicas y Turismo de la Junta de Extremadura.

Dicha EDAR se encuentra ubicada al sur del núcleo urbano, comunicándose con la red de saneamiento de la población de Jerez de los Caballeros mediante un emisario de hormigón centrifugado.

El estado es bueno y la titularidad es de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

## e) Residuos Sólidos.

El servicio de Recogida es municipal, de periodicidad diaria para residuos orgánicos, semanal para envases y quincenal para papel y vidrio.

Existe un vertedero incontrolado de escombros al sur del núcleo urbano cercano a la E.D.A.R.

**ART. 3.9.3.- Red eléctrica. Condiciones establecidas en el Real Decreto 1955/2000****1. Condiciones Generales.****1.1. Representación.**

En el Plano de Ordenación nº OE-1y2 "Directrices y Clasificación" figuran las redes de Alta y Media Tensión del núcleo de Jerez de los Caballeros. A nivel urbano se representa en el Plano de Ordenación nº OD-3 "Estructura de Infraestructuras y Servicios".

**1.2. Centros de Transformación.**

Existen en la actualidad diversos centros de transformación en el núcleo urbano. Para las áreas de nueva creación el Ayuntamiento y la Empresa suministradora deberán concretar la ubicación y características de las nuevas instalaciones.

**1.3 Gestión.**

La empresa concesionaria del servicio es "ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA", la calidad es buena.

**2.- Condiciones establecidas en el Real Decreto 1955/2000****2.1. Líneas existentes propiedad de Red Eléctrica de España que discurren por la zona.**

- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 220 KV, Alvarado-Balboa.
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 220 KV, Balboa-Brovaes.
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 KV, Balboa-Siderúrgica Balboa.
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 KV, Balboa-Brovaes 1 y 2.
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 KV, San Serván-Brovaes 1 y 2.
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 KV, Brovaes-Bienvenida.
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 KV, Brovaes-Guillena 1 y 2
- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 KV, Brovaes-Alqueva

**2.2. Afecciones.**

Cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre "*por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*"

**2.3. Limitaciones.**

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "*queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección*".

La citada franja tiene una anchura entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante para cualquier actuación concreta en el



entorno de las líneas debe solicitarse la zona de influencia entre los apoyos afectados, aportando información suficiente (documentos y planos georeferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

#### **4 . Identificación de la línea.**

Tanto el número de apoyo como el código de la línea de REE están indicados en una placa de color azul colocada en uno de los montantes de la línea, en una etiqueta con código de barras o directamente indicado en una de las peanas.

### ***ART. 3.9.4.- Suelo afectado por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.***

#### **1. Legislación y Regulación.**

Se estará a lo dispuesto en:

- La Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

#### **2. Normativa de carácter particular**

##### **2.1. Despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones.**

La Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34.5 establece que los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente establece que, salvo en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

La regulación citada en los párrafos anteriores, contemplada en la Ley 9/2014 responde al tratamiento de dos aspectos diferentes que influyen en este tipo de despliegues:

- Por un lado, la sustitución de los despliegues aéreos o apoyados en las fachadas de las edificaciones por canalizaciones subterráneas a través del dominio público, podría comportar la necesidad de que los operadores de las redes públicas de comunicaciones electrónicas incurran en costes tales que hagan inviable el despliegue de las redes de acceso de nueva generación en las zonas afectadas, o que conlleven un impacto directo en los precios para los usuarios finales. Las medidas tendentes a promover la utilización de canalizaciones subterráneas o en el interior de los edificios deberían de adoptarse

solamente en aquellos casos en que se garantice la existencia de soluciones efectivas para asegurar la viabilidad técnica y económica de estas soluciones, tales como la puesta a disposición de los operadores de canalizaciones ya existentes u otros recursos que permitan que dichos despliegues puedan efectuarse en condiciones de costes y plazos equiparables a los correspondientes a los despliegues, utilizando fachadas o haciendo uso de despliegues aéreos previamente existentes. En relación con esta cuestión se estima más adecuado articular estas iniciativas mediante acuerdos con dichos operadores y, siempre y cuando, se encuentre una solución satisfactoria al problema que se reseña en el siguiente párrafo.

- En segundo lugar, ha de considerarse la problemática asociada a la acometida de las líneas de telecomunicación a los edificios y a las viviendas afectadas. Se ha de tener presente que actualmente, en muchos casos, estas acometidas se realizan a través de las fachadas con el objeto de disponer de acceso directo a las estancias de las viviendas donde se requiere el punto de acceso de usuario (típicamente el salón, despacho, etc.). La eventual sustitución de esta clase de despliegues por alternativas a través del interior de los edificios, necesariamente comportan la realización de obras, tanto en los edificios (de titularidad privada comunitaria en la mayoría de los casos) como en las propias viviendas de los usuarios (de titularidad privada) obligando a un cableado en el interior de las propias viviendas para ubicar el punto de acceso en la estancia adecuada. Por ello, para la adopción de este tipo de medidas debe hacerse riguroso análisis que tenga en cuenta la disponibilidad de los vecinos para asumir las molestias y, en su caso, los gastos económicos que conllevan.

La solución parcial o insatisfactoria de ambos problemas podría llevar aparejada, entre otras cosas, una falta de continuidad en los servicios de comunicaciones electrónicas que reciben en el presente, o que puedan recibir en el futuro los usuarios.

## **2.2. Licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de Infraestructuras de telecomunicación.**

La imposición de obligaciones genéricas en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación puede vulnerar el ordenamiento legal vigente. Tanto la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.

Además, es preciso destacar que existe una gran variedad de tipos de instalaciones de telecomunicación utilizadas para ofrecer diferentes servicios (telefonía, radiodifusión sonora, televisión, comunicaciones de la policía local, radioaficionados, emergencias, etc.), que no pueden ser reguladas con los mismos criterios, dados sus diversos usos, sus funcionalidades y finalidades, etc., siendo necesaria una mayor precisión al utilizar esta terminología. Existen instalaciones de telecomunicaciones como, por ejemplo, las de telefonía inalámbrica, que permiten a algunos ciudadanos que residen en zonas rurales conectarse a la red pública de comunicaciones electrónicas para disponer del servicio telefónico incluido en el servicio universal. Por lo que no resulta razonable la imposición de trabas para cubrir servicios tan esenciales hoy en día para el ciudadano. Por otra parte, con disposiciones tan genéricas como la imposición de la obligación de obtener licencia para cualquier instalación de telecomunicación implicaría que se estaría requiriendo licencia municipal para la instalación de una antena receptora de televisión, para la instalación para la conexión a una red pública de comunicaciones electrónicas, para la instalación en un domicilio de una red de acceso de banda ancha inalámbrica (WIFI), para la interconexión inalámbrica de periféricos de un ordenador, etc.



Además, la imposición de obligaciones diferentes de las citadas, podría tener como consecuencia la inadecuación de los despliegues a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, para atender las demandas de los usuarios en esta materia.

### **3. Consideraciones de carácter general.**

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y a fin de promover la adecuación de los Instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, las principales determinaciones de carácter general contenidas en dicha normativa.

#### **3.1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas, técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicación electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiados en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente de la administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación. Que no pueda exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.



- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta ley de protección de los derechos de los operadores. En particular la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

### **3.2. Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32. 1 de la Ley 9/2014; de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración Pública competente considere que, por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración Pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las administraciones competentes correspondientes.

### **3.3. Normativa elaborada por las Administraciones Públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

El artículo 34.2 de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las Administraciones Públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.



- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o Instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas.
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las Administraciones Públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras, identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso, y, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1.066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

#### **3.4. Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.**

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.



- Que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente (art. 3.1).

- Las licencias que autorizan "los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art.3.2).

- Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra, de conformidad con el art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (art. 3.3), como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue y serían:

\* Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).

\* Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.

\* Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.



Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición Final Tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso, el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

### **3.5. Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.**

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las comunidades autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones, asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.



Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014; de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas,

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: C/ Génova nº 6 - 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/>.

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.  
Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de Telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.  
Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a todos los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.  
Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.
- UNE 133100-4:2002 infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas  
Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas,

tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- UNE 133'100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada. Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollan para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

### **3.6. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.**

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244 /2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

### **3.7. Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.



## **CAPÍTULO 10: PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.**

#### ***ART. 3.10.1.- Protección Ambiental.***

- Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo Rústico Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.
- Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la recientemente aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.
- Se llevará a cabo un programa de seguimiento ambiental siguiendo lo establecido en el epígrafe 8 de la Memoria Ambiental.

**TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA****CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO****ART. 4.1.1.- Condiciones Generales**

La Ordenación Detallada estará referida al tejido urbano más pormenorizado, las dotaciones y espacios públicos de menor rango y de localización más aleatoria, así como a las determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

**SECCION 1.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES****ART. 4.1.1.1.- Definiciones**

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

**ART. 4.1.1.2.- Parcela mínima edificable.**

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación, mínima.

**ART. 4.1.1.3.-Uso Residencial. Superficie edificable.**

Se define como superficie edificable de la parcela:

- Para edificaciones de uso como viviendas unifamiliares, equipamientos y otros usos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela.
- Para edificación de viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros. Para otros usos no residenciales la profundidad edificable será igual al fondo total de la parcela.

**ART. 4.1.1.4.-Tipología de la edificación. Definiciones.**

La edificación en el suelo Urbano del municipio de Jerez de los Caballeros, deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a.- Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad y la



altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b.- Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente por equipamientos y otros usos no residenciales.

c.- Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.

d.- Edificación Adosada:

Comprende al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial, en todo el frente o en parte, siempre y cuando la parte retranqueada se realice en una longitud superior o igual al 50% de cada frente de parcela a vial. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.

e.- Edificación singular:

Es el tipo de edificación de libre composición, que por las especiales características del uso a que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos.

La idoneidad de la composición volumétrica propuesta en cada caso, quedará supeditada a la previa aprobación municipal del proyecto correspondiente.

**ART. 4.1.1.5.- Regulación de las tipologías.**

1.- Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Jerez de los Caballeros deberá corresponder a cualquiera de las tipologías definitivas en el artículo anterior.

2.- Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

**ART. 4.1.1.6.- Viviendas interiores.**

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales aquellas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto el patio o viario privado como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.

**SECCION 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICACIONES****ART. 4.1.1.7.- Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

**ART. 4.1.1.8.- Altura de pisos.**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**ART. 4.1.1.9.- Altura libre de pisos.**

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**ART. 4.1.1.10.- Planta baja.**

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2.80 metros.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas.
4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2.20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en sus caso.
5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada será como máximo de 4 metros.

**ART. 4.1.1.11.- Sótanos y semisótanos.**

1. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.
2. En los sótanos y semisótanos no se permite el uso de viviendas.
3. En los semisótanos se permite el uso terciario. En los sótanos se permite el uso terciario siempre que la actividad esté vinculada a la planta baja y cumpla con la legislación aplicable a cada caso.
4. La altura libre mínima de la planta de sótano o semisótano será de 2.20 metros para aparcamientos y 2.50 metros para otros usos.
5. La altura libre máxima de la planta de sótano o semisótano será de 4 metros.
6. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrá practicarse huecos de ningún tipo a fachada.
7. En los semisótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación a fachada, nunca de acceso.

**ART. 4.1.1.12.- Planta de piso.**

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura mínima en planta de piso será 2.90 metros y la máxima de 3.20 metros.
3. La altura mínima libre entre plantas será de 2.60 metros.

**ART. 4.1.1.13.- Altura de la edificación.**

## 1.- Condiciones generales:

La altura máxima de la edificación será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 5% la altura máxima permitida.

En todas las calles de Jerez de los Caballeros, se permitirá la edificación con una altura de dos plantas y 7.20 metros, excepto en las parcelas recogidas en el Plano de Ordenación nº OD-7 "Determinaciones en Suelo Urbano y Consolidado" con una altura permitida de tres plantas y 10 metros o cuatro plantas y 13 metros.

## 2.- Parcelas con pendiente acusada.

## a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la "Línea teórica del terreno", superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la "Línea teórica del terreno".

La "Línea teórica del terreno" se define en cada caso de la siguiente manera:

- Casos I y II.- Línea de unión de las dos rasantes exteriores.
- Caso III.- Línea de Unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

## b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como "Línea teórica del terreno" la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

**ART. 4.1.1.14.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.****1.- Construcciones permitidas.**

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permitirán los siguientes elementos o construcciones:

- a) La formación de pendientes.
- b) Las cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total de 3,50 m. sobre la altura reguladora.
- c) Los petos y barandillas con altura máxima de 130 cm. sobre el pavimento de la azotea.
- d) Los castilletes para albergar remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, lavaderos, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m. sobre la altura reguladora ni la altura máxima de la cumbrera en caso de cubierta inclinada, y con una ocupación máxima de hasta el 25% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.
- e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos y calefacción.
- f) El aprovechamiento bajo cubierta: respetándose lo establecido en el artículo 2.2.9. de estas Normas Urbanísticas, se permite un aprovechamiento bajo cubierta. Esta superficie computará a partir de una altura interior de 1,80 metros en la edificabilidad máxima sobre parcela asignada en el Plan General.
- g) Antenas colectivas de televisión, radio y pararrayos. Sólo se permite la colocación de una antena de cada tipo por edificio.
- h) Instalaciones de energía solar (Placas solares).

**2.- Condiciones.**

-Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

-Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30° trazado desde la altura máxima, medida según el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

-Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

**3.- Muros medianeros.**

-Azoteas o cubiertas visitables: Los muros medianeros no superarán la altura de 1,80 metros por encima del pavimento de la azotea. Los pretilos a viario exterior o a patios interiores no superarán la altura de 1,10 m por encima del pavimento de la azotea.

-Pacios: Los muros medianeros no superarán los tres metros por encima del pavimento del patio.

**4.- Ubicación de las antenas de radiocomunicación.**

La ubicación y características de las antenas de radiocomunicación dependen intrínsecamente de las características del servicio que prestan y de las condiciones del entorno que las rodea, sin que sea posible imponer a priori y con carácter general, para cualquier tipo de antena y para cualquier ubicación, requisitos que incidan sobre su situación, altura, volumen de ocupación, etc., sin poner en riesgo la cobertura y calidad de los servicios de telecomunicación a los que atienden.

Por ejemplo, la situación y tipo de las antenas utilizadas en el servicio de telefonía móvil determinan, en gran medida, la cobertura y calidad del servicio ofrecido.

Asimismo, la ubicación y altura a las que deben situarse las antenas receptoras del servicio de televisión está supeditada al lugar donde mejor se obtengan las condiciones de calidad de las señales



que deben ser recibidas y que suelen ser lugares despejados o libres de cualquier tipo de obstáculos, siempre y cuando dispongan de la altura adecuada. Por lo tanto, en este punto deben de tenerse en cuenta o condicionarse a cuando los factores técnicos así lo permitan.

Asimismo, los instrumentos de planificación urbanística deberán tener en cuenta, para los casos en que esté prevista la construcción de edificaciones con varias alturas, las posibles zonas de sombra que se pudieran generar, impidiendo la correcta recepción del servicio en inmuebles ya existentes con anterioridad, por lo que debieran contemplar la posible Imposición de servidumbres en la materia, en los casos en que proceda, sobre las nuevas edificaciones.

### **5.- Instalaciones de Energía Solar.**

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

#### **ART. 4.1.1.15.- Vuelos pretiles.**

1. Se permiten únicamente vuelos en fachadas, destinados a balcones, cierres, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados como mínimo a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0.50 metros como máximo del paramento de fachada en el caso de balcones y cierres y 0.30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.
2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones y cierres no sobrepasará  $\frac{1}{2}$  de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.
3. La separación mínima entre estos tramos volados será de 0.50 metros.
4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados, las terrazas y balcones corridos a más de un hueco en fachada.
5. Se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisas y pretil tradicional
6. En vuelos y cornisas no se permite la utilización de moldura cuadrada construida de fábrica o de perfil metálico.
7. Los pretiles de terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1.10 metros, recomendándose de obra de fábrica.

#### **ART. 4.1.1.16.- Patios cerrados.**

- 1.- Los huecos de todos los espacios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, estas tendrán un mínimo de tres metros.
- 2.- La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a  $\frac{1}{2}$  de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.
- 3.- Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
- 4.- Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a alineación de fachada.

**ART. 4.1.1.17.- Cubiertas en patios cerrados.**

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

En edificios preexistentes que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

**ART. 4.1.1.18.- Adaptación topográfica y movimiento de tierra.**

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma, que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

**1º) Plataformas de nivelación del terreno:**

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir de acuerdo con el artículo 4.1.1.11, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0.50 m por encima, o más de 1.20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.
2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, de 0.50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1.20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la "Línea teórica del terreno" según se define en el Artículo 71, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la "Línea teórica del terreno"

**2º) Muros de contención de terrenos y taludes del terreno**

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 0.50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1.20 m por debajo de la cota natural del linde.

**ART. 4.1.1.19.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.**

1. Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.
2. Edificabilidad. Se designa con este nombre la media de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.
3. Cómputo de la superficie edificada. No se computará como superficie edificada, los soportales, sótanos, semisótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Artículo



- 4.1.1.14.) y las cornisas y bordes de cubiertas (art. 4.1.1.13.). Se computaran integralmente los vuelos vivideros (balcones, cierres,...) así como los patios cerrados en planta baja.
4. Patios cerrados en planta baja. En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derecho, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

### SECCION 3.- OBRAS EN EDIFICIOS

#### **ART. 4.1.1.20.- Obras en edificios fuera de ordenación.**

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.
2. El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:
  - a) *Fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatible*: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas, y que impidan la efectividad de su destino.
  - b) *Fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible*: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación.

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatible:
  - a) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar las obras de mejora de mejora o reforma que se determinen. En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
  - b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
  - c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
  - d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en



dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible:
  - a) Además de las obras directamente admitidas detalladas en el apartado 1 de este artículo, se podrán realizar todas las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio. No se podrán realizar obras de ampliación de la superficie edificada, y/o sustitución de parte de la edificación sin adaptarse a las condiciones del plan, salvo las estrictamente necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable en habitabilidad y accesibilidad. Se permitirán no obstante cualquier otra obra de mantenimiento, consolidación del edificio, adaptación interior de locales o redistribución interior.
  - b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
  - c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En aquellas industrias que por aplicación de las presentes ordenanzas resultasen fuera de ordenación, pondrán tolerarse obras de reformas, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.
4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, situadas en suelo No Urbanizable que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

***ART. 4.1.1.21.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.***

En las vías públicas podrán autorizarse quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características no perjudiquen a la circulación, a la estética urbana o a la salubridad pública.

Previamente a la concesión de la licencia urbanística el interesado deberá obtener la correspondiente concesión demanial de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Generales en vigor.

La licencia habrá de solicitarse al Ayuntamiento acompañando:

- a) Un plano de situación con cotas numéricas referidas a los edificios más próximos.
- b) Plano a escala 1:50 de planta, sobre la rasante de la acera y sobre el mostrador, de alzados, una sección vertical y una memoria.

La estructura será siempre de material incombustible.

En todo caso el quiosco proyectado se ajustará al modelo o modelos, aprobados por el Ayuntamiento, debiendo el peticionario en el momento de la petición señalar cuál de ellos sea el que corresponde a la zona según los usos a los que se destine. Asimismo respetarán las dimensiones que establezca el Pliego y de acuerdo con lo que informen los servicios técnicos municipales.

Si el uso es la expedición de artículos de consumo, tendrá acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener tales condiciones no podrá destinarse a dichos usos.

**SECCION 4.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.****ART. 4.1.1.22.- Clasificación y simultaneidad de usos.**

1. Se consideran los usos siguientes:
  - Residencial.
  - Terciario.
  - Industrial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Agrícola
  - Servicios de Infraestructura y transportes.
2. Cuando una actividad comprende varios de los uso señalados, y siempre que fuesen compatible entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

**ART. 4.1.1.23.- Usos principales, complementarios y prohibidos.**

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos principales y complementarios, y cuales otros se consideran prohibido. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para todos los usos complementarios se limitará al 50% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

**ART. 4.1.1.24.- Residencial.**

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluye las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a toro de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.  
Todas las determinaciones que se definen en estas Normas Urbanísticas son de aplicación, tanto a la categoría unifamiliar, como a la bifamiliar

**ART. 4.1.1.25.- Terciario.**

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:
2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Comercio: compraventa al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurante, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.
3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

**ART. 4.1.1.26.- Uso Industrial.****1. DEFINICIÓN:**

A efectos de estas Normas, se define como uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, entendiéndose como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

**2. CLASIFICACIÓN:** Se establecen seis categorías:

1ª Talleres artesanales: comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2º Pequeña industria compatible con la vivienda. Talleres de servicio que no requieren especialidad artesanal ni carácter familiar, y pequeños Almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

Talleres de pequeña capacidad industrial dedicadas a la industria cárnica, chacinera tradicional y que está afectada por el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres y Peligrosas y es posible admitirlas en zonas donde existan mezclas de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente. En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas.

3º Industria incómoda para la vivienda. Corresponde a aquella Industria o Almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre 1961-2414-61) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente. En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 m. A contar del perímetro del Suelo Urbano.

4º Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio; Edificios e instalaciones dedicados a las estancias, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

- “Garaje-aparcamiento”: todo lugar de usos público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- “Talleres del automóvil”. Los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.
- “Estaciones de servicio”: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gasoil.

5º Industria en general. Corresponde a aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano. En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3º.



6º Industrias agropecuarias y de extracción. Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus peculiares características.

### 3.- LOCALIZACIÓN:

Situación A.- En edificios de vivienda.

Situación B.- En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.- En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D.- En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable de acuerdo con su normativa específica.

4.- CONDICIONES. Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

### CARACTERÍSTICAS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS INDUSTRIAS SEGÚN SU CATEGORÍA.

CATEGORIA	1º		2º			3º		4º		5º	6º
Situación	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D( 1 )
Superficie											
Máxima	150	250	150	300	S.L.	1000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.
(m <sup>2</sup> )											
Potencia											
Máxima	3	10	10	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.
( CV)											

S.L.: Sin Limitación

(1): Cumpliendo el Artículo 86 de la Ley del Suelo y las Normas para el Suelo No Urbanizable.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la Legislación Sectorial vigente específicas para cada caso y situación.

4 . Tolerancia Industrial : En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.
- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia, y en general a lo regulado por estas Normas.

**ART. 4.1.1.27.- Equipamiento Dotacional.**

## 1. Definición:

Espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: Áreas libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

## 2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Dotacional es la que se detalla a continuación:

## A.- Equipamiento Dotacional

## A.1.- Comunitario

## 1.- Centros Docente

## 2.- Parque Deportivo

## 3.- Equipamiento Social

## 3.1.- Sanitario

## 3.2.- Cultural

## 3.3.- Asistencial.

## 4.- Espacios libres.

## 4.1.- Menores

## 4.2.- Áreas de juego

## 4.3.- Jardines

## 4.4.-De Sistema General.

## A.2.-Institucional.

## A.3.- Servicios técnicos.

## A.4.- Varios

## 1.- Religioso.

**ART. 4.1.1.28.- Uso Agrícola.**

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de pequeñas huertas, como en el suelo rústico.

**ART. 4.1.1.29.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.**

Incluye los depósitos del agua, las casetas de electricidad, Estación de Ferrocarril e instalaciones anejas.

**ART. 4.1.1.30.- Usos no conformes.**

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva al presente Plan General que resultasen disconformes con las mismas se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras que las indicadas en el Artículo 4.1.120 de las presentes Normas Urbanísticas.

**ART. 4.1.1.31.- Usos.**

Limitaciones generales de usos:

- 1.- Se permite el uso terciario en el 100% de la superficie construida en cada edificio,
- 2.- Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.
- 3.- Se prohíben los edificios de aparcamientos.

**ART. 4.1.1.32.- Transformación de Usos.**

Los usos a que se destina una edificación podrán transformarse cumpliendo las siguientes normas específicas:

1.- Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario.

2.- Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas.
- b) que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 58 y este defecto no sea técnicamente solventable.
- c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del Municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.
- d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

**SECCION 5.- CONDICIONES HIGIENICO –SANITARIAS.****ART. 4.1.1.33.- Condiciones mínimas.**

Todas las condiciones higiénicas establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.

**ART. 4.1.1.34.- Chimeneas de ventilación.**

- 1.- No se permitirán las chimeneas de ventilación natural en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, y garaje.
- 2.- Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.



- 3.-Para otros locales no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa que para cada tipo existe.
- 4.- Los remates de las chimeneas no se podrán construir con piezas prefabricadas, debiendo resolver estéticamente como los tradicionales existentes.

## **SECCION 6.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICIÓN.**

### ***ART. 4.1.1.35.- Estética y composición de las edificaciones.***

#### **Edificaciones exteriores al Conjunto Histórico**

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos con el carácter general de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura, guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura popular y mobiliaria del conjunto como salvaguarda de la cultura regional, y en función a que la Ciudad ha sido declarada Conjunto Histórico Artístico, según Decreto 3301/1966 del 29 de Diciembre B.O.E. del E. 24 de Enero de 1967.

#### **Edificaciones ubicadas en el Conjunto Histórico**

En el ámbito de Conjunto Histórico declarado en 1967, quedan reguladas por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico (que lo regula parcialmente) y para las zonas no reguladas por el mismo, se deberá remitir para cualquier intervención a resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el Art. 42 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

### ***ART. 4.1.1.36.- Materiales de cubierta.***

#### **Edificaciones exteriores al Conjunto Histórico**

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, con las siguientes condiciones:

- Zona I, II, III y IV del Suelo Urbano, la cubierta será inclinada con teja curva cerámica roja exclusivamente, pudiendo combinarse con teja vidriada. Se recomienda los aleros vistos.

Tres cuartas partes, como mínimo, de las superficies construidas, a cubrir lo serán con tejados inclinados. Las posibles azoteas planas no serán vistas desde la calle a que de fachada el inmueble, quedando para ello la azotea plana retranqueada de la alineación de la fachada. Se garantizara que el tendido de ropa al ambiente exterior no dé vistas a espacios públicos.

- Restos de Zonas del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y No Urbanizable: tres cuartas partes como mínimo de las superficies construidas a cubrir, lo serán con tejados inclinados de teja curva roja árabe, de barro cocido, con aleros vistos pudiendo combinarse con teja vidriada. El resto podrá serlo con azoteas.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento metálicas y plásticas en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color rojizo similar al tradicional. Podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos tales como la pizarra, etc.



Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal. La altura máxima en cumbre será de 3,50 metros sobre la altura máxima permitida según zonas (artículo 4.1.1.14 anterior).

Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30% de pendiente.

Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes, de manera oculta, al alcantarillado.

En el exterior del Conjunto Histórico, excepcionalmente, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento, se podrán utilizar otros materiales en edificios singulares.

### **Edificaciones ubicadas en el Conjunto Histórico**

En el ámbito de Conjunto Histórico declarado en 1967, se regulan por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico (que lo regula parcialmente) y para las zonas no reguladas por el mismo, se deberá remitir para cualquier intervención a resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el Art. 42 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### **ART. 4.1.1.37.- Materiales de fachada.**

Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo visto en zócalo y fachadas.

Se autoriza el uso de materiales tradicionales (piedra, etc...) en zócalos y recercados de huecos.

El uso de color en fachada deberá ser autorizado por la Corporación Municipal que podrá recabar un estudio implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal y deberá ser de Madera, pintada en negro, fundición o cristal.

Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

En el exterior del Conjunto Histórico, excepcionalmente, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento, se podrán utilizar otros materiales en edificios singulares.

#### **ART. 4.1.1.38.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería.**

### **Edificaciones exteriores al Conjunto Histórico**

#### 1.- Huecos:

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: libre.
- Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada, excepto en planta baja, se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancha mayor o igual a 1.6/1. En planta baja la relación de dimensiones es libre.

#### 2.- Carpintería exterior:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., será de madera, hierro, aluminio o plástico (PVC o similar) en tonos negro, blanco, marrones y verdes mates oscuros, según los tonos armónicos tradicionales, en todo el núcleo, a excepción de los edificios inventariados y catalogados como categoría A, Grados 1, 2 y 3, en los que sólo se permitirá madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales o hierro pintado con tonos tradicionales.

#### 3.- Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.



En el exterior del Conjunto Histórico, excepcionalmente, previa autorización del Excmo. Ayuntamiento, se podrán utilizar otros materiales y proporciones en edificios singulares.

**Edificaciones ubicadas en el Conjunto Histórico**

En el ámbito de Conjunto Histórico declarado en 1967, se regulan por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico (que lo regula parcialmente) y para las zonas no reguladas por el mismo, se deberá remitir para cualquier intervención a resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el Art. 42 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

**ART. 4.1.1.39.- Instalaciones en fachada, acondicionadores de aire e instalaciones de electricidad y telefonía que incidan en la vía pública.****1.- Aire acondicionado en fachada.**

Se prohíben expresamente los acondicionadores o extractores de aire que evacuen a la vía Pública así como su instalación en la fachada. En todo caso su instalación en cubierta deberá quedar totalmente integrada con el entorno.

**2.- Antenas.**

Las antenas de cualquier tipo, no se podrán instalar en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios salvo que:

- a.- Conforme a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público, mediante elementos constructivos permanentes.
- b.- Se instalen antenas de pequeñas dimensiones que, debidamente adaptadas o mimetizadas, minimicen el posible impacto visual.

**3. Conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación.**

Todas las conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación por fachada de edificios de cualquier uso se colocarán ocultas.

**ART. 4.1.1.40.- Anuncios y rótulos.**

Los anuncios y rótulos deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, así como sus materiales serán acordes con el inmueble y al entorno más cercano siempre cuidando el carácter general de las edificaciones tradicionales. Cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales competentes, esto no se cumpliera, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada del elemento y, en todo caso, su sustitución por otro que cumpla estas prescripciones.



## **CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ART. 4.2.1.- Condiciones Generales**

La Ordenación Detallada configura el tejido urbano pormenorizado:

Infraestructuras de ámbito Municipal:

- Tipologías
- Varios/calles
- Infraestructuras de carácter Municipal
- Dotaciones y Equipamientos
- Espacios Públicos.
- Alturas y Alineaciones
- Normativa sobre usos pormenorizados
- Tipologías

Su descripción aparece especificada en los planos y normas, abarcando en general el Suelo Urbano.

### **SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES**

#### **ART.4.2.2.- Condiciones particulares**

##### **Zona I.- Residencial Casco Histórico**

###### **Definición y delimitación**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano incluidos en la totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico. Su delimitación corresponde al recinto amurallado, junto con su entorno más inmediato, así como el barrio de Santa Catalina.

Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 "Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales".

###### **Determinaciones:**

Se regirá por lo establecido en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

**Zona II.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Entorno****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona los espacios del casco urbano, destinados prioritariamente al uso residencial, no incluidos en la zona definida en el capítulo anterior, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Se sitúa a modo de orla en torno al ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Histórico que conforma la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Ámbitos interiores al Conjunto Histórico**

Los ámbitos incluidos en el Conjunto Histórico declarado en 1967, se remitirán al Plan Especial de Protección del Casco histórico. Hasta la vigencia de un Plan Especial que regule la totalidad del Conjunto Histórico, para cualquier intervención precisará resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el Art. 42 de la Ley 2/ 1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

**Ámbitos exteriores al Conjunto Histórico**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Zonas Verdes.

Se permiten los siguientes

- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Terciario
- Industrial Categoría 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda.
- Residencial en línea categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga un lindero frontal superior a 10 m.
- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, Categoría 3ª, 4ª, 5ª y 6ª
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en hilera.

**Condiciones de edificación**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 6 m
  - Fondo: 8 m.
  - Superficie: 90 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: para el uso industrial se fija la parcela máxima, la cual será:



- Categoría 1ª, Talleres artesanales – 250 m<sup>2</sup>.
- Categoría 2ª – Pequeña Industria compatible con la vivienda – 300 m<sup>2</sup>.

#### II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

#### III.- Implantación:

- Ocupación: en las nuevas edificaciones, la edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela. En el caso de edificaciones preexistentes la ocupación máxima será la existente.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
  - Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
  - Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: Todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:  
Uso de Equipamiento Dotacional: en el caso de que la tipología sea aislada, la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

#### IV.- Volumen:

- Altura máxima:  
La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.  
Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales e intensidades edificatorias”.
- Edificabilidad máxima sobre parcela :
  - Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Vivienda plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle: en caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

#### V.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.

#### VI.- Subsanas:

La presente Zona se divide en dos Subsanas:

- Subzona II-1.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Entorno, interior al Conjunto Histórico: en dicha subzona, además de las condiciones generales correspondientes a la Zona II, se estará a lo establecido en las Ordenanzas del PEPCH y en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Subzona II-2.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Entorno Exterior al Conjunto Histórico  
Se registrá por lo establecido en los apartados I, II, III, IV y V anteriores.

**Zona III.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en Manzana Cerrada****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona los espacios de núcleo urbano destinados prioritariamente al uso residencial, en los cuales existe mezcla de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Condiciones de uso.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar o Plurifamiliar.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Zonas Verdes.

Se permiten los siguientes

- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Terciario
- Industrial Categoría 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda y 4ª Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, Categoría 3ª, 5ª y 6ª
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en hilera.

**Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 6 m
  - Fondo: 10m.
  - Superficie: 100 m2.
- Agrupación de parcelas: Se permite la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: para el uso industrial se fija la parcela máxima, la cual será:
  - Categoría 1ª, Talleres artesanales – 250 m2.
  - Categoría 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda – 300 m2.
  - Categoría 4ª Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio – 300 m2.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras.



Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

### III.- Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
  - Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
  - Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: Todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:  
Uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m. en el caso de tipología aislada.

### IV.- Volumen:

- Altura máxima:  
La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.  
Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona figuran en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales e intensidades edificatorias”.
- Edificabilidad máxima sobre parcela :
  - Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Vivienda plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle: en caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad Será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

### V.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.

### VI.-Subzonas:

La presente Zona se divide en dos Subsanas:

- Subzona III-1.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en Manzana Cerrada Interior al Conjunto Histórico, en dicha subzona, además de las condiciones generales correspondientes a la Zona III, se estará a lo establecido en las Ordenanzas del PEPCH y en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Subzona III-2.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en Manzana Cerrada Exterior al Conjunto Histórico. Se regirá por lo establecido en los apartados I, II, III, IV y V anteriores.

**Zona IV.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona, fundamentalmente, el barrio de expansión Nuevo Jerez y un área de desarrollo similar próxima a la Carretera de Villanueva, que incluye 3 viviendas adosadas al antiguo matadero. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Condiciones de uso.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional, incluidas Zonas Verdes.
  - Zonas Verdes.

Se permiten los siguientes

- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Terciario
- Industrial Categoría 1ª Talleres Artesanales.
- Para promociones unitarias se autoriza las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, Categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª
- Residencial categoría Plurifamiliar.

**Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 6 m
  - Fondo: 12 m.
  - Superficie: 100 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: para el uso industrial se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

**III.- Implantación:**

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
  - Vivienda plurifamiliar: no permitida
  - Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: Todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:  
Uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m. en el caso de tipología aislada.

**IV.- Volumen:**

- Altura máxima:  
La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.  
Los edificios con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales e intensidades edificatorias”.
- Edificabilidad máxima sobre parcela :
  - Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle: en caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

**V.- Condiciones específicas:**

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.

**VI.- Subsanas:**

La presente Zona se divide en dos Subsanas:

- Subzona IV-1.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión Interior al Conjunto Histórico: en dicha subzona, además de las condiciones generales correspondientes a la Zona IV, se estará a lo establecido en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Subzona IV-2.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Entorno Exterior al Conjunto Histórico: Se regirá por lo establecido en los apartados I, II, III, IV y V anteriores.

**Zona V.- Residencial Unifamiliar Abierta****Definición y delimitación.**

Se incluye dos áreas de viviendas interiores al núcleo urbano, una de ellas en la Cueva del Gato y la otra al final de la calle Cristóbal Colón.

**Condiciones de uso.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial Aislada, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Zonas Verdes.

Se permiten los siguientes

- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Terciario
- Industrial Categoría 1ª Talleres Artesanales.

III.- Usos prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, Categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª
- Residencial categoría Plurifamiliar.
- Residencial Unifamiliar en Hilera.

**Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 8 m
  - Fondo: 15 m.
  - Superficie: 150 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: para el uso industrial se fija la parcela máxima, la cual será:
  - Categoría 1ª Talleres Artesanales – 250 m<sup>2</sup>.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m, excepto si el frente de fachada de la parcela presenta unas dimensiones inferiores a 15 metros, en cuyo caso se eximirá del cumplimiento de



los retranqueos laterales, manteniendo la obligación de separación de un mínimo de 3 m a vial y al fondo de la parcela.

#### IV.- Volumen:

##### - Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Los edificios con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales e intensidades edificatorias”.

##### - Edificabilidad máxima sobre parcela :

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle: en caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,60 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

#### V.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.

#### VI.- Subsanas:

La presente Zona se subdivide en dos Subsanas:

- Subzona V-1.- Residencial Unifamiliar Abierta Interior al Conjunto Histórico: en dicha subzona, además de las condiciones generales correspondientes a la Zona V, se estará a lo establecido en las Ordenanzas del PEPCH y en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Subzona V-2.- Residencial Unifamiliar Abierta Exterior a Conjunto Histórico: se regirá por lo establecido en los apartados I, II, III, IV y V anteriores.

### **Zona VI.- Residencial Unifamiliar en Hilera**

#### **Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona las nuevas viviendas de la Junta de Extremadura, con tipología residencial diferente del resto de las zonas residenciales del núcleo urbano, así como otras áreas en las cuales se prevé un desarrollo similar. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

#### **Condiciones de usos pormenorizados.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Zonas Verdes.

Se permiten los siguientes

- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.



- Terciario
- Residencial Unifamiliar Aislada.

**III.- Usos prohibidos:**

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industrial en todas sus categorías.
- Agrícola.
- Residencial Unifamiliar en Línea, Plurifamiliar.

**Condiciones de edificación.****I.- Parcelación:**

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 6 m
  - Fondo: 12 m.
  - Superficie: 90 m<sup>2</sup>.

**II.- Tipología edificatoria:**

- Uso Residencial y Terciario: Edificación en Hilera. Art6. 62.
- Uso de Equipamiento Dotacional: Edificación Aislada o en Hilera.

**III.- Implantación:**

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
  - Tipología en Hilera: la edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero un mínimo de 3 m.
  - Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

**IV.- Volumen:**

- Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en el Plano de Ordenación OE-4 "Usos globales e intensidades edificatorias".
- Edificabilidad:
  - Edificabilidad máxima sobre parcela: será para todos los usos de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle: en caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

**V.- Condiciones específicas:**

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.

**Zona VII.- Residencial Plurifamiliar en Bloque****Definición y delimitación.**

Zona formada por la barriada de El Pomar y barrio de viviendas en bloques en la Travesía del Espíritu Santo, Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Condiciones de usos.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en Línea, Aislada o en Hilera, categoría Plurifamiliar.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Zonas Verdes.

Se permiten los siguientes

- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
- Terciario
- Industrial Categorías 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda y 4ª Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio.

III.- Usos prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, Categorías 3ª, 5ª y 6ª.
- Residencial Unifamiliar.

**Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 8 m
  - Fondo: 15 m.
  - Superficie: 150 m2.
- Agrupación de parcelas: se permite la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.
- Parcela máxima: para el uso industrial se fija la parcela máxima que será la siguiente:
  - Categoría 1ª - Talleres Artesanales – 250 m2.
  - Categoría 2ª – Pequeña Industria compatible con la vivienda – 300 m2.
  - Categoría 4ª – Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio – 300 m2.

II.- Tipología edificatoria: edificación en Línea, Aislada o en Hilera.

III.- Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.



- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
  - Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: Todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: libre.

#### IV.- Volumen:

- Altura máxima:  
La altura máxima será de tres plantas y 10 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.  
Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales e intensidades edificatorias.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:  
La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle:  
En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

#### V.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.

### **Zona VIII.- Tolerancia Industrial**

#### **Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano en los cuales existe mezcla de uso Residencial e Industrial en la actualidad, con predominio de uso Residencial.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

#### **Condiciones de usos.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Espacios Libres.
  - Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
  - Servicios de Infraestructura y Transportes
  - Terciarios.
  - Industrial categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

**III.- Usos prohibidos:**

- Agrícola.
- Industrial categorías 5ª y 6ª.
- Residencial Plurifamiliar.
- Residencial Unifamiliar en Hilera.

**Condiciones de edificación.****I.- Parcelación:**

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 6 m
  - Fondo: 12 m.
  - Superficie: 120 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: para el uso industrial se fija la parcela máxima, que será la que figura a continuación:
  - Categoría 1ª - Talleres Artesanales – 250 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 2ª – Pequeña Industria compatible con las viviendas – 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 3ª – Industria incómoda para la vivienda – 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 4ª – Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio – 5.000 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

**II.- Tipología edificatoria:**

- Uso Residencial: edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.
- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.

**III.- Implantación:**

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: Todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:  
Otros usos no residenciales: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

**IV.- Volumen:**

- Altura máxima:  
La altura máxima será de 2 plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.  
Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona figuran en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos globales e intensidades edificatorias”.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:  
Será para todos los usos de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle:  
En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

**V.- Condiciones específicas:**

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.

**VI.- Subsanas:**

La presente Zona se subdivide en dos Subsanas:

- Subzona VIII-1.- Tolerancia Industrial Interior al Conjunto Histórico: en dicha subzona, además de las condiciones generales correspondientes a la Zona VIII, se estará a lo establecido en las Ordenanzas del PEPCH y en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Subzona VIII-2.- Tolerancia Industrial Exterior al Conjunto Histórico, se regirá por lo establecido en los apartados I, II, III, IV y V anteriores.

**Cambio de uso.**

Dada la futura creación de nuevos polígonos industriales en emplazamiento más idóneo que los actuales para determinadas industrias y la obsolescencia de otras en su totalidad o en parte de la parcela afecta a la industria existente, el Ayuntamiento podrá autorizar cambios de uso y condiciones de edificación en esta zona mediante la aprobación de los correspondientes Proyectos de Edificación.

**Zona IX.- Industrial Intensivo y Zona X.- Industrial Extensiva****Definición y delimitación.**

Se incluye en ella unas áreas con uso predominantemente Industrial y que por su carácter homogéneo y consolidado conforman una zona única.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Condiciones de usos.**

I.- Uso global: Industrial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: será el Industrial, categorías 1ª a 4ª.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Zonas Verdes.

Se permiten los siguientes:

- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
- Terciario.
- Residencial Unifamiliar: en la Zona X Industrial Extensivo se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- Servicios de Infraestructura y Transportes
- Industrial categorías 5ª: en la Zona X Industrial Extensivo se permite la Industria de categoría 5ª.

III.- Usos prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial, en la Zona IX Industrial Intensivo.
- Industrial categorías 5ª y 6ª en la Zona IX Industrial Intensivo.
- Industrial categoría 6ª en la Zona X Industrial Extensivo.

**Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:



- Zona IX Industrial Intensivo:  
Fachada: 10 m  
Fondo: 20 m.  
Superficie: 200 m2.
  - Zona X Industrial Extensivo:  
Fachada: 20 m  
Fondo: 40 m.  
Superficie: 800 m2.
  - Parcela máxima: No se establece.
- II.- Tipología edificatoria:  
Edificación en Línea, Hilera o Aislada:  
La tipología en Hilera se autoriza sólo para promociones unitarias, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana con un retranqueo igual para todo el conjunto e igual o superior a 3 metros.
- III.- Implantación:
- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie edificable de la parcela.
  - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente:
  - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:  
Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente:
    - Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales ni a la alineación de fachada.
    - Tipología en Hilera: retranqueos a la alineación de fachada igual o superior a 3 metros. No se permiten retranqueos a los linderos laterales.
    - Tipología Aislada: retranqueos y separación a todos los linderos igual o superior a 3 metros.
- IV.- Volumen:
- Altura máxima:  
La altura máxima será de 2 plantas y 9 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.  
La cumbre de las cubiertas tendrá una altura máxima de 15 metros. La limitación de altura máxima no es aplicable a las edificaciones industriales y elementos funcionales verticales de carácter técnico como silos, torres de ventilación, depósitos elevados, torres de refrigeración, etc., que por sus características propias así lo requieran.  
En las naves industriales se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.
  - Edificabilidad máxima sobre parcela:
    - Zona IX Industrial Intensivo: será para todos los usos de 1,40 m2/m2.
    - Zona X Industrial Extensivo: será para todos los usos de 0,70 m2/m2.
  - Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle:  
En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,55 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.
- V.- Condiciones específicas:  
En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle.
- VI.- Subsanas:  
La presente Zona IX se subdivide en dos Subsanas:
- Subzona IX-1.- Industrial Intensivo Interior al Conjunto Histórico, en dicha subzona, además de las condiciones generales correspondientes a la Zona IX, se estará a lo establecido en las Ordenanzas del PEPCH y en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Subzona IX-2.- Industrial Intensivo, se regirá por lo establecido en los apartados I, II, III, IV y V anteriores

**Zona XI.- Zonas Verdes****Definición y delimitación.**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Zonas Verdes de dominio y uso público. En el Plano nº 4 de Proyecto se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Las Zonas Verdes se clasifican en las siguientes categorías.

- Menores: Superficie menor de 200 m<sup>2</sup> o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros.
- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.
- Jardines: Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

**Condiciones de usos pormenorizados.**

I.- Usos permitidos:

- Uso principal: Zonas Verdes de dominio y uso público.
- Usos Complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas privadas que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

II.- Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

**Condiciones de edificación.**

No se permite ningún tipo de edificación a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas.

Para el uso correspondiente, esto es, para edificaciones destinadas a uso Equipamiento Dotacional lo establecido para la Zona XII "Equipamiento Dotacional" y para edificaciones destinadas a uso Terciario, lo establecido para la Zona XIV "Terciaria".

**Zona XII.- Equipamiento Dotacional****Definición y delimitación.**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional. Es de reseñar que la zona de Equipamiento Dotacional establecida en torno a la estación de ferrocarril se circunscribe a la propiedad de ADIF.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 "Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales".

**Condiciones de usos pormenorizados.**

Los Equipamientos Dotacionales con uso concreto asignado se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional.

El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

I. Comunitario:

- A. Centros Docentes



- B. Parque Deportivo
- C. Equipamiento Social:
  - C.1. Sanitario
  - C.2. Asistencial
  - C.3. Cultural
- 2. Institucional
- 3. Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones.
- 4. Diverso:
  - Religioso...

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

**Condiciones de edificación.**

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Dotacional las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

***Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada*****Condiciones de usos.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: se prevén como necesarios los siguientes:
  - \* Equipamiento Dotacional.
  - \* Zonas Verdes.
- Se permiten los siguientes:
  - \* Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
  - \* Terciario.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria en todas sus categorías.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas.
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hileras.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicio de Infraestructuras y transportes.

**Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada ..... 10 m
  - Fondo ..... 15 m
  - Superficie ..... 250 m<sup>2</sup>Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.
- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación aislada.

**III.- Implantación:**

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46): en las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - \* Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
  - \* Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela
  - \* Otros usos: Todo el fondo de parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: la edificación se retranqueará de, al menos, tres de sus lindes un mínimo de 3 metros.

**IV.- Volumen:**

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
  - \* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - \* En las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:  
En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima de la Unidad será de 0,50 en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

**V.- Condiciones específicas:**

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

**Zona XIV.- Terciaria****Condiciones de usos.****I.- Uso global: Residencial.****II.- Usos pormenorizados permitidos:**

- Uso característico: Terciario.
- Usos Complementarios: se prevén como necesarios los siguientes:
  - \* Equipamiento Comunitario.
  - \* Espacios Libres.
- Se permiten los siguientes:
  - \* Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
  - \* Servicios de infraestructura y transporte.
  - \* Terciarios.
  - \* Industria categoría 1<sup>a</sup> Talleres Artesanales, 2<sup>a</sup> Pequeña Industria compatible con la vivienda, 4<sup>a</sup> Garajes-Aparcamientos y 4<sup>b</sup> Talleres del Automóvil.

**III.- Usos pormenorizados prohibidos:**

- Agrícola.
- Industria, categorías 3<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>.
- Industria, categoría 4<sup>a</sup>, tipo Estación de Servicio.

**Condiciones de edificación.****I.- Parcelación:**



- Parcela existente: se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada ..... 6 m
  - Fondo ..... 12 m
  - Superficie ..... 100 m<sup>2</sup>

Para los edificios tipo nave industrial, la parcela mínima será la siguiente:

Fachada ..... 10 m  
Fondo ..... 20 m  
Superficie ..... 250 m<sup>2</sup>

- Parcela máxima: Para el uso industrial, se fija la siguiente parcela máxima:
  - Superficie ..... 300 m<sup>2</sup>

#### II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras:

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente, los edificios ya construidos con la tipología singular y los destinados a Equipamiento Comunitario los cuales podrán construirse según la tipología de edificación Singular.

No obstante se autoriza la tipología en Hilera, siempre que la edificación forme conjunto unitario, para todo el frente de manzana con un retranqueo igual o superior de 3 metros, e igual para todo el conjunto.

#### III.- Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
  - \* Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
  - \* Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.
- Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial así como del testero del fondo.

#### IV.- Volumen:

- Altura máxima:
  - \* Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbre de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros
  - \* En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.
  - \* Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,80 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
  - \* Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - \* Uso Industrial: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: en caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidad máxima de la Unidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

**V.- Condiciones Específicas:**

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

**Zona XV.- Hostelería y Turismo****Definición y delimitación.**

Comprende esta zona los espacios de Suelo Urbano situados al norte del núcleo de La Bazana, delimitados entre este núcleo, el río Ardila y la carretera que lleva a Jerez de los Caballeros.

**Condiciones de uso.**

I.- Uso global: Terciario.

II.- Usos pormenorizados permitidos: comprende la categoría b) Hostelería y Turismo.

- Usos característicos: comprende actividades, culturales, recreativas, sociales, etc., incluidas actividades vinculadas a la práctica o enseñanza de deportes en general, al descanso y esparcimiento de la población y campamentos de turismo.

**Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela mínima: 1 ha., no computándose aquellos terrenos con pendiente mayor al 30%.

II.- Tipología edificatoria:

- Edificación Aislada.

III.- Implantación:

- Profundidad edificable: se podrá edificar todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m en el caso de tipología aislada.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta. Se autorizarán excepcionalmente los semisótanos, siempre que queden incluidos en la altura máxima señalada y no sobresalgan más de 0,60 m respecto al nivel del terreno en contacto con la edificación, siendo los usos permitidos los complementarios al principal: garajes, bodegas, etc. Se prohíbe taxativamente el uso de vivienda en dichos locales.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zonas Urbanas de Valuengo, Brovales y La Bazana****Definición y delimitación.**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano de las tres aldeas. Su ubicación y delimitación figura en los Planos de Ordenación Estructural.

**Condiciones de usos.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico, Art. 35 Ley 8/1990: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar y el Industrial, categorías 1ª a 4ª.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Dotacional.
  - Espacios Libres.
  - Terciario.



Se permiten los siguientes usos:

- Garaje residencial. Local destinado a guardar automóviles de turismo.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Industrial Categorías 1ª a 4ª.

III.- Usos prohibidos:

- Agrícola. Industrial, Categorías 5ª y 6ª.
- Residencial Plurifamiliar.

### **Condiciones de edificación.**

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
  - Fachada: 5 m
  - Fondo: 8 m.
  - Superficie: 70 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: para el uso industrial se fija la parcela máxima, que será:
  - Categoría 1ª - Talleres Artesanales – 150 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 2ª – Pequeña Industria compatible con la vivienda – 200 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 3ª – Industria Incómoda para la vivienda – 750 m<sup>2</sup>.
  - Categoría 4ª – Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio – 200 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de parcelas: no se permite la agrupación de parcelas para edificar viviendas plurifamiliares.

II.- Tipología edificatoria:

- Uso Residencial: edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras, se autoriza la vivienda unifamiliar.
- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - Vivienda Unifamiliar: todo el fondo de parcela.
  - Otros usos: todo el fondo de parcela.

IV.- Volumen:

- Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
  - Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre la parcela será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución – Estudio de Detalle:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

V.- Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que implique apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.



***Zona XVII.- Residencial de Inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura afectos a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, adscritos a la D. G. de Vivienda***

**Definición**

Constituyen esta zona unas áreas residenciales que, por su carácter homogéneo y consolidado, conforman una zona única. Se corresponden con los inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, afectos a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, adscritos a la D.G. de Arquitectura y Vivienda.

**Delimitación.**

Se incluyen las edificaciones y parcelas relacionadas en las siguientes fichas. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-4 “Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades edificatorias y Sistemas Generales”.

**Condiciones de uso.**

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

Se autorizan los usos existentes en cada parcela en el momento de la aprobación definitiva del PGM.

**Condiciones de edificación**

I.- Parcelación:

Se autoriza la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva del PGM.

II.- Tipología edificatoria:

Se autoriza la tipología edificatoria existente en el momento de la aprobación definitiva del PGM.

III.- Implantación:

Se autoriza la implantación existente en el momento de la aprobación definitiva del PGM.

IV.- Volumen

Se autoriza el volumen existente en el momento de la aprobación definitiva del PGM.



## **CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ART. 4.3.1.- Condiciones Generales**

##### PARÁMETROS

##### **Tipología: Condiciones Edificatorias de Suelo Urbanizable - Detallado**

##### **Contenido:**

##### **A.- ZONIFICACIÓN**

El Suelo Urbanizable se ha dividido en tres Zonas Residenciales y tres Zonas Industriales. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano.

Todas las características de las zonas en Suelo Urbanizable son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano. El detalle de todas ellas figura en las fichas de zonas incluidas anteriormente.

##### **B.- INTEGRACIÓN DE LOS SECTORES EN ZONAS.**

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se han integrado en las siguientes zonas:

##### **ZONA IV-2.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Subzona 2 Exterior al Conjunto Histórico.**

Dentro de ella se integran los Sectores Residenciales S2, S5 y S10.

##### **ZONA XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.**

Dentro de ella se integran los Sectores Residenciales S1, S4 y S9.

##### **ZONA X.- Industrial Extensivo.**

Dentro de ella se integran los Sectores industriales S6, S19, S20, S21A, S21B, S21C y S23.

En el plano OE-4 de Ordenación se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona.



### C.- SECTORIZACIÓN.

Se han delimitado 13 Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en el núcleo urbano principal con diferentes usos; con este suelo se cubren los diversos objetivos del Plan General Municipal y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación OE-3.

Se delimitan en el Suelo Urbanizable 3 Áreas de Reparto, las número 3, 4 y 6.

- Área de Reparto nº 3.-  
El uso característico es el uso pormenorizado principal del Sector S1. Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.  
Se integran los sectores S1, S4 y S9.
- Área de Reparto nº 4.-  
El uso característico es el uso pormenorizado principal del Sector S2. Zona IV-2 Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión.  
Se integran los sectores S2, S5 y S10.
- Área de Reparto nº 6.-  
El uso característico es el uso pormenorizado principal del Sector S21. Zona X Industrial Extensivo.  
Se integran los sectores S6, S20, S21A, S21B, y S23.

Todo el Suelo Urbanizable será de Promoción Privada.

Cada Sector constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial. La ejecución del planeamiento se realizará a través de Unidades de Actuación.

Cada Plan Parcial delimitará las Unidades de Actuación que se consideren oportunas, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Como requisitos para la delimitación de las Unidades de Actuación se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

Cada Unidad de Actuación materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Actuación.

El Sistema de Ejecución para todos los Sectores será el de Compensación. De no cumplirse los plazos establecidos en este Plan General Municipal, este Ayuntamiento podrá cambiar, por vía administrativa, exposición pública e información a los propietarios afectados, el Sistema de Compensación por el de Cooperación para agilizar el proceso urbanizador si así lo estima conveniente.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General Municipal y conforme a la legislación vigente, se establece una zona de Ordenanzas Genéricas para Viviendas de Protección Pública. Cualquier área de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General Municipal.

Con independencia de lo anterior, se establece que deberá destinarse un 30% de la edificabilidad residencial, RDL (2/2008), superior al 25% del aprovechamiento objetivo de uso residencial, a viviendas de cualquier tipo de protección pública.



## CAPÍTULO 4: GESTIÓN

### SECCIÓN 1: GESTIÓN

#### **ART. 4.4.1.- Condiciones Particulares**

##### **Sector Residencial S1**

###### PARÁMETROS

**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado**

**Zona en la que se integra:**

Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

##### **Sector Residencial S2**

###### PARÁMETROS

**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado**

**Zona en la que se integra:**

Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Subzona IV-2 Exterior al Conjunto Histórico

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Subzona IV-2 Exterior al Conjunto Histórico, en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

##### **Sector Residencial S4**

###### PARÁMETROS

**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado**

**Zona en la que se integra:**

Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada, en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

##### **Sector Residencial S5**

###### PARÁMETROS

**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado**

**Zona en la que se integra:**

Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Subzona IV-2 Exterior al Conjunto Histórico

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**



Las condiciones son las establecidas para la Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Subzona IV-2 Exterior al Conjunto Histórico, en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Industrial S6**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona X Industrial Extensivo.

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona X Industrial Extensivo en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Residencial S9**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Residencial S10**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Subzona IV-2 Exterior al Conjunto Histórico

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Subzona IV-2 Exterior al Conjunto Histórico, en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Industrial S19**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona X Industrial Extensivo

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona X Industrial Extensivo en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Industrial S20**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona X Industrial Extensivo

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona X Industrial Extensivo en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Industrial S21A**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona X Industrial Extensivo

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona X Industrial Extensivo en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Industrial S21B**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona X Industrial Extensivo

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona X Industrial Extensivo en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

**Sector Industrial S21C**PARÁMETROS**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado****Zona en la que se integra:**

Zona X Industrial Extensivo

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona X Industrial Extensivo en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.

***Sector Industrial S23***PARÁMETROS

**Tipología: Gestión - Unidades de Actuación Urbanizadoras - Detallado**

**Zona en la que se integra:**

Zona X Industrial Extensivo

**Condiciones de usos y Condiciones de edificación:**

Las condiciones son las establecidas para la Zona X Industrial Extensivo en la cual se integra, artículo 4.2.2.- Condiciones Particulares, de esta Normativa.



## **CAPÍTULO 5: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA**

### **SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES**

#### **ART. 4.5.1.- Condiciones Generales**

##### **RED VIARIA.**

La red viaria del núcleo de Jerez de los Caballeros, se define en el Plano de Ordenación nº OE-3 y 6, escala 1/4.000.

##### **EN SUELO URBANO.**

En el Plano de Ordenación nº OE-3 y 6 figura la red viaria existente y la red viaria de nueva creación en el Suelo Urbano.

Los viarios de nueva creación quedan todos incluidos en alguna de las Unidades de Actuación que se prevén, a desarrollar mediante Estudios de Detalle, además de las Actuaciones urbanizadoras en Régimen de obras públicas ordinarias y de las nuevas alineaciones que se proyectan, que se corresponden con los viarios urbanos sin consolidar y entornos urbanos sin ordenación detectados, en los que se establece una red viaria local en consonancia con la Estructura General del núcleo urbano que se proyecta.

##### **EN SUELO URBANIZABLE.**

En los Sectores de Suelo Urbanizable, se definen las vías interiores principales, con un ancho que oscila entre 10,00 y 15,00 metros, según se detalla en el Plano de Ordenación OE-3 y 6.

Los viarios que este Plan General señala como vinculantes en el Plano de Ordenación nº OE-3 y 6 serán respetados en la ordenación de los Estudios de Detalle y de los Planes Parciales que se proyecten.

El viario secundario se deberá definir en los correspondientes Estudios de Detalle y Planes Parciales que desarrollen dicho suelo, teniendo en cuenta que los que se proponen en este Plan General poseen un carácter orientativo.

##### **EN SUELO RÚSTICO**

No se establece nuevo Sistema General Viario en Suelo Rústico.

Jerez de los Caballeros, febrero 2023

#### **EQUIPO REDACTOR:**

**José Mañas López**, Arquitecto

**Fernando Mañas López**, Arquitecto

**Mario José Mañas López**, Arquitecto  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



**TÍTULO 5: FICHAS DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y  
GESTIÓN**



## ÍNDICE DE FICHAS

### I.- UNIDADES DE ACTUACIÓN:

**Residenciales:**

UA1

UA2

UA4

UA5

UA8

UA9

UA10

UA13

**Industrial:**

UA11

UA12

### II.- SECTORES:

**Residenciales:**

S1

S2

S4

S5

S9

S10

**Industrial:**

S6

S20

S21A

S21B

S23



## I.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

### Detalles de los cálculos de las siguientes fichas:

#### A.- Unidades de Actuación de Uso Global Residencial:

S – Superficie de la U.A.

SAUG – Superficie del área de uso global.

DA – Densidad del área de uso global residencial

C – Capacidad de la U.A. =  $S \times DA / 10.000$

EB – Edificabilidad bruta

EM – Edificabilidad máxima =  $S \times EB$

ERL – Edificabilidad residencial libre =  $EM \times 0,70$

ERVP – Edificabilidad máxima de vivienda protegida =  $EM \times 0,30$

EH – Edificabilidad homogeneizada =  $ERL + ERVP \times 0,80$

EE – Edificabilidad equipamientos =  $EM \times 0,20$

ETG – Edificabilidad total global =  $EM + EE$

ADH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EHM – Aprovechamiento medio (de cuadro 4.4 de la Memoria de Ordenación).

AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio =  $SAUG \times AM$ .

AS – Aprovechamiento subjetivo =  $AAM \times 0,90$

Aprovechamiento municipal =  $AAM \times 0,10$

A – Aparcamientos =  $ETG / 100$

ZV – Zonas verdes =  $EM \times 0,15$

SE – Suelos destinados a equipamiento dotacional =  $EM \times 0,20$

#### B.- Unidades de Actuación de Uso Global Productivo:

S – Superficie de la U.A.

SAUG – Superficie del área de uso global.

EB – Edificabilidad bruta

EM – Edificabilidad máxima =  $S \times EB$

ERL – Edificabilidad industrial = EM

EH – Edificabilidad homogeneizada = ERL

EE – Edificabilidad equipamientos =  $EM \times 0,20$

ETG – Edificabilidad total global =  $EM + EE$

ADH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EH

AM – Aprovechamiento medio (de cuadro 4.4 de la Memoria de Ordenación).

AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio =  $SAUG \times AM$ .

AS – Aprovechamiento subjetivo =  $AAM \times 0,90$

Aprovechamiento municipal =  $AAM \times 0,10$

A – Aparcamientos =  $ETG / 100$

ZV – Zonas verdes =  $EM \times 0,15$

SE – Suelos destinados a equipamiento dotacional =  $EM \times 0,20$



UA1		
<b>UBICACIÓN</b>		
Este del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	7.022,72
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	7.022,72
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	28
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona II.2.- R. Unif. cerrada de entorno
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona II.2.- R. Unif. cerrada de entorno
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	4.915,90
	Edificabilidad Residencial Libre	3.441,13
	Edificabilidad Residencial VP	1.474,77
	Edificabilidad Homogeneizada	4.620,95
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	1.376,45
	Edificabilidad Total Global (m2)	6.292,36
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	4.620,95
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	4.620,95
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	4.158,85
	10% Aprov. Municipal (m2.u.c.a.r.)	462,09
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2.u.c.a.r.)	462,09
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaros completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	63
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	737,39
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial,	983,18
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	<b>Total</b>	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA2		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	10.424,43
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	10.424,43
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	42
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona III-2.- R. Plurif.y Unif. manzana c.
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona III-2.- R. Plurif.y Unif. manzana c.
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	7.297,10
	Edificabilidad Residencial Libre	5.107,97
	Edificabilidad Residencial VP	2.189,13
	Edificabilidad Homogeneizada	6.859,27
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	2.043,19
	Edificabilidad Total Global (m2)	9.340,29
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	6.859,27
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	6.859,27
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	6.173,35
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	685,93
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	685,93
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
	<b>Sistemas Locales</b>	
	Viaros completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	93
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	1.094,57
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, (m2)	1.459,42
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	<b>Total</b>	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA4		
<b>UBICACIÓN</b>		
Oeste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	Concepto	Determinación
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	2.672,38
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	2.672,38
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	11
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	Concepto	Determinación
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona II-1.- R. Unif. cerrada de entorno
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona II-1.- R. Unif. cerrada de entorno
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	Total	-
<b>Edificabilidades</b>	Concepto	Determinación
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta(m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	1.870,67
	Edificabilidad Residencial Libre	1.309,47
	Edificabilidad Residencial VP	561,20
	Edificabilidad Homogeneizada	1.758,43
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	523,79
	Edificabilidad Total Global (m2)	2.394,45
<b>Aprovechamientos</b>	Concepto	Determinación
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	1.758,43
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	1.758,43
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	1.582,58
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	175,84
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	Concepto	Determinación
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	175,84
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaros completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	24
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	280,60
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, (m2)	374,13
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	Total	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	Total	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA5		
<b>UBICACIÓN</b>		
Noroste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	13.518,31
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	13.518,31
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	54
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona III-2.- R. Plurif.y Unif. manzana c.
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona III-2.- R. Plurif.y Unif. manzana c.
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	9.462,82
	Edificabilidad Residencial Libre	6.623,97
	Edificabilidad Residencial VP	2.838,85
	Edificabilidad Homogeneizada	8.895,05
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	2.649,59
	Edificabilidad Total Global (m2)	12.112,41
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	8.895,05
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	8.895,05
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	8.005,54
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	889,50
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	889,50
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaros completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	121
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	1.419,42
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, (m2)	1.892,56
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	<b>Total</b>	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA8		
<b>UBICACIÓN</b>		
Oeste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	6.729,57
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	6.729,57
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	27
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona VI.- R. Unif en Hilera
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona VI.- R. Unif en Hilera
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	4.710,70
	Edificabilidad Residencial Libre	3.297,49
	Edificabilidad Residencial VP	1.413,21
	Edificabilidad Homogeneizada	4.428,06
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	1.319,00
	Edificabilidad Total Global (m2)	6.029,69
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	4.428,06
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	4.428,06
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	3.985,25
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	442,81
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	442,81
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaros completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	60
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	706,60
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, (m2)	942,14
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	<b>Total</b>	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA9		
<b>UBICACIÓN</b>		
Sur del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	Concepto	Determinación
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	6.279,02
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	6.279,02
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	25
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	Concepto	Determinación
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona II-2 R. Unifamiliar cerrada de entorno exterior a ARI
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona II-2 R. Unifamiliar cerrada de entorno exterior a ARI
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	Total	-
<b>Edificabilidades</b>	Concepto	Determinación
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	4.395,31
	Edificabilidad Residencial Libre	3.076,72
	Edificabilidad Residencial VP	1.318,59
	Edificabilidad Homogeneizada	4.131,60
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	1.230,69
	Edificabilidad Total Global (m2)	5.626,00
<b>Aprovechamientos</b>	Concepto	Determinación
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	4.131,60
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	4.131,60
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	3.718,44
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	413,16
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	Concepto	Determinación
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	413,16
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	56
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	659,30
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, (m2)	879,06
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	Total	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	Total	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA10		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	4.251,71
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	4.251,71
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	17
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	2.976,20
	Edificabilidad Residencial Libre	2.083,34
	Edificabilidad Residencial VP	892,86
	Edificabilidad Homogeneizada	2.797,63
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	833,34
	Edificabilidad Total Global (m2)	3.809,53
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	2.797,63
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	2.797,63
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	2.517,86
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	279,76
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	279,76
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaros completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	38
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	446,43
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, (m2)	595,24
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	<b>Total</b>	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA11		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	28.544,88
	Superf. Área Uso Global Productivo (m2)	28.544,88
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. V. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	-
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	-
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	2
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Productivo
	Uso Pormenorizado Principal	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	Total	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,55
	Edificabilidad Máxima (m2)	15.699,68
	Edificabilidad industrial	15.699,68
	Edificabilidad Residencial VP	-
	Edificabilidad Homogeneizada	15.699,68
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	999,07
	Edificabilidad Total Global (m2)	16.698,75
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	15.699,68
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprob. Medio	15.699,68
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	14.129,72
	10% Aprob. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.569,97
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprob. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.569,97
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	167
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (10% de la U.E.). (m2)	2.854,49
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (5% de la superficie de la U.E.). (m2)	1.427,24
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	Total	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	Total	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA12		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	11.471,85
	Superf. Área Uso Global Productivo (m2)	11.471,85
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Z. Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	-
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	-
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	2
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Productivo
	Uso Pormenorizado Principal	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	Total	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,55
	Edificabilidad Máxima (m2)	6.309,52
	Edificabilidad Industrial	6.309,52
	Edificabilidad Residencial VP	-
	Edificabilidad Homogeneizada	6.309,52
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	401,51
	Edificabilidad Total Global (m2)	6.711,03
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	6.309,52
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprob. Medio	6.309,52
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	5.678,57
	10% Aprob. Municipal (m2 u.c.a.r.)	630,95
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprob. Municipal (m2 u.c.a.r.)	630,95
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	67
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (10% de la U.E.). (m2)	1.147,19
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (5% de la superficie de la U.E.). (m2)	573,59
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	Total	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	Total	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



UA13		
<b>UBICACIÓN</b>		
Este del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbano No Consolidado		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Estudio de Detalle		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie U.A. (m2)	5.335,91
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	5.335,91
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Zonas Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad de la U.A. (Viviendas)	21
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	3.735,14
	Edificabilidad Residencial Libre	2.614,60
	Edificabilidad Residencial VP	1.120,54
	Edificabilidad Homogeneizada	3.511,03
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	1.045,84
	Edificabilidad Total Global (m2)	4.780,98
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	3.511,03
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	3.511,03
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	3.159,93
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	351,10
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	351,10
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaros completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	48
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Estudio de Detalle
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	560,27
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, (m2)	747,03
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>		
	<b>Total</b>	
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>		
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



## II.- SECTORES

### Detalles de los cálculos:

#### A.- Sectores de Uso Global Residencial:

S – Superficie del Sector.

SAUG – Superficie del área de uso global.

DA – Densidad del área de uso global residencial

C – Capacidad del Sector =  $S \times DA / 10.000$

EB – Edificabilidad bruta

EM – Edificabilidad máxima =  $S \times EB$

ERL – Edificabilidad residencial libre =  $EM \times 0,70$

ERVP – Edificabilidad máxima de vivienda protegida =  $EM \times 0,30$

EH – Edificabilidad homogeneizada =  $ERL + ERVP \times 0,80$

EE – Edificabilidad equipamientos =  $EM \times 0,20$

ETG – Edificabilidad total global =  $EM + EE$

ADH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EHM – Aprovechamiento medio (de cuadro 4.6 de la Memoria de Ordenación).

AM – Aprovechamiento medio (de cuadro 4.6 de la Memoria de Ordenación)

AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio =  $SAUG \times AM$ .

AS – Aprovechamiento subjetivo =  $AAM \times 0,90$

Aprovechamiento municipal =  $AAM \times 0,10$

A – Aparcamientos =  $ETG / 100$

ZV – Zonas verdes =  $EM \times 0,15$

SE – Suelos destinados a equipamiento dotacional =  $EM \times 0,20$

#### B.- Sectores de Uso Global Productivo:

S – Superficie del Sector.

SAUG – Superficie del área de uso global.

EB – Edificabilidad bruta

EM – Edificabilidad máxima =  $S \times EB$

ERL – Edificabilidad industrial = EM

EH – Edificabilidad homogeneizada = ERL

EE – Edificabilidad equipamientos =  $EM \times 0,20$

ETG – Edificabilidad total global =  $EM + EE$

ADH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EH

AM – Aprovechamiento medio (de cuadro 4.4 de la Memoria de Ordenación).

AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio =  $SAUG \times AM$ .

AS – Aprovechamiento subjetivo =  $AAM \times 0,90$

Aprovechamiento municipal =  $AAM \times 0,10$

A – Aparcamientos =  $ETG / 100$

ZV – Zonas verdes =  $EM \times 0,15$

SE – Suelos destinados a equipamiento dotacional =  $EM \times 0,20$



S1		
<b>UBICACIÓN</b>		
Sureste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	55.410,42
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	55.410,42
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	25
	Capacidad del Sector (Viviendas)	139
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	3
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona XIII.- Res. Unif. Aislada Unit. Pareada
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada
	Denominación	Superficie (m2)
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>		
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,50
	Edificabilidad Máxima (m2)	27.705,21
	Edificabilidad Residencial Libre	19.393,65
	Edificabilidad Residencial VP	8.311,56
	Edificabilidad Homogeneizada	26.042,90
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	7.203,35
	<b>Edificabilidad Total Global (m2)</b>	<b>34.908,56</b>
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	26.042,90
	Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,470000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	26.042,90
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	23.438,61
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.604,29
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.604,29
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaríos completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	72
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	5.541,04
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial). (m2)	5.541,04
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S2		
<b>UBICACIÓN</b>		
Sureste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	19.169,50
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	19.169,50
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad del Sector (Viviendas)	77
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	4
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,05
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona IV-2 R.Unif. Cerrada Expansión
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona IV-2.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión
	<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	13.418,65
	Edificabilidad Residencial Libre	9.393,06
	Edificabilidad Residencial VP	4.025,60
	Edificabilidad Homogeneizada	12.613,53
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	3.757,22
	<b>Edificabilidad Total Global (m2)</b>	<b>17.175,87</b>
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	13.244,21
	Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	12.613,53
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	11.352,18
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.261,35
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	630,68
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.261,35
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	630,68
<b>Sistemas Locales</b>	Viviendas completamente urbanizadas	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	38
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Espacios Libres completamente urbanizados (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	2.012,80
	Suelos destinados a Equipamiento Comunitario urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial). (m2)	2.683,73
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S4		
<b>UBICACIÓN</b>		
Este del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	34.948,46
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	34.948,46
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Zonas Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	25
	Capacidad del Sector (Viviendas)	87
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	3
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona XIII.- Res. Unif. Aislada Unit. Pareada
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,50
	Edificabilidad Máxima (m2)	17.474,23
	Edificabilidad Residencial Libre	12.231,96
	Edificabilidad Residencial VP	5.242,27
	Edificabilidad Homogeneizada	16.425,78
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	4.543,30
	<b>Edificabilidad Total Global (m2)</b>	<b>22.017,53</b>
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	16.425,78
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,470000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	16.425,78
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	14.783,20
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.642,58
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.642,58
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	45
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	2.621,13
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial). (m2)	3.494,85
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S5		
<b>UBICACIÓN</b>		
Oeste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	37.798,73
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	37.798,73
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Zonas Verdes Incluido (m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad del Sector (Viviendas)	151
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	4
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona IV-2 R.Unif. Cerrada Expansión
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona IV-2.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	26.459,11
	Edificabilidad Residencial Libre	18.521,38
	Edificabilidad Residencial VP	7.937,73
	Edificabilidad Homogeneizada	24.871,56
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	7.408,55
	<b>Edificabilidad Total Global (m2)</b>	<b>33.867,66</b>
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	24.871,56
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	24.871,56
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	22.384,41
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.487,16
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.487,16
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	74
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	3.968,87
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial). (m2)	5.291,82
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S9		
<b>UBICACIÓN</b>		
Oeste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	15.533,91
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	15.533,91
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	25
	Capacidad del Sector (Viviendas)	39
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona XIII.- Res. Unif. Aislada Unit. Pareada
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,50
	Edificabilidad Máxima (m2)	7.766,96
	Edificabilidad Residencial Libre	5.436,87
	Edificabilidad Residencial VP	2.330,09
	Edificabilidad Homogeneizada	7.300,94
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	2.019,41
	<b>Edificabilidad Total Global (m2)</b>	<b>9.786,36</b>
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	7.300,94
	Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,470000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	7.300,94
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	6.570,84
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	730,09
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	730,09
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viaríos completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	20
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	1.165,04
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial). (m2)	1.553,39
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S10		
<b>UBICACIÓN</b>		
Oeste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	23.938,10
	Superf. Área Uso Global Residencial (m2)	23.938,10
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	40
	Capacidad del Sector (Viviendas)	96
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	1
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Zona IV-2.- Res. Unif. Cerrada de Expansión
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona IV-2.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,70
	Edificabilidad Máxima (m2)	16.756,67
	Edificabilidad Residencial Libre	11.729,67
	Edificabilidad Residencial VP	5.027,00
	Edificabilidad Homogeneizada	15.751,27
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	4.356,73
	Edificabilidad Total Global (m2)	21.113,40
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	15.751,27
	Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,658000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	15.751,27
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	14.176,14
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.575,13
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.575,13
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	44
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizadas (0,15 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación). (m2)	2.513,50
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (0,20 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial). (m2)	3.351,33
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	0,00
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



<b>S6</b>		
<b>UBICACIÓN</b>		
Noreste del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área.		
Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	99.132,65
	Superf. Área Uso Global Productivo (m2)	99.132,65
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	-
	Capacidad del Sector (Viviendas)	-
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	6
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Productivo
	Uso Pormenorizado Principal	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,55
	Edificabilidad Máxima (m2)	54.522,96
	Edificabilidad industrial	54.522,96
	Edificabilidad Residencial VPP	-
	Edificabilidad Homogeneizada	54.522,96
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	6.939,29
	Edificabilidad Total Global (m2)	61.462,24
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	54.522,96
	Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	54.522,96
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	49.070,66
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	5.452,30
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	5.452,30
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Viales completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	69
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizados (10% de la U.E.). (m2)	9.913,27
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (5% de la superficie de la U.E.). (m2)	4.956,63
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	<b>Total</b>	-
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S20		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	23.232,98
	Superf. Área Uso Global Productivo (m2)	23.232,98
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	-
	Capacidad del Sector (Viviendas)	-
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	6
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Productivo
	Uso Pormenorizado Principal	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	Total	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,55
	Edificabilidad Máxima (m2)	12.778,14
	Edificabilidad industrial	12.778,14
	Edificabilidad Residencial VPP	-
	Edificabilidad Homogeneizada	12.778,14
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	1.626,31
	Edificabilidad Total Global (m2)	14.404,45
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	12.778,14
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	12.778,14
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	11.500,33
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.277,81
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.277,81
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	Sí
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	16
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizados (10% de la U.E.). (m2)	2.323,30
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (5% de la superficie de la U.E.). (m2)	1.161,65
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	Total	-
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S21A		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	51.549,34
	Superf. Área Uso Global Productivo (m2)	51.549,34
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	-
	Capacidad del Sector (Viviendas)	-
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	6
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Productivo
	Uso Pormenorizado Principal	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	Total	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,55
	Edificabilidad Máxima (m2)	28.352,14
	Edificabilidad industrial	28.352,14
	Edificabilidad Residencial VPP	-
	Edificabilidad Homogeneizada	28.352,14
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	3.608,45
	Edificabilidad Total Global (m2)	31.960,59
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	28.352,14
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	28.352,14
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	25.516,92
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.835,21
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.835,21
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	36
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones,	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizados (10% de la U.E.). (m2)	5.154,93
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (5% de la superficie de la U.E.). (m2)	2.577,47
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
	-	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	Total	-
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



<b>S21B</b>		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	36.150,58
	Superf. Área Uso Global Productivo (m2)	36.150,58
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	-
	Capacidad del Sector (Viviendas)	-
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	6
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Productivo
	Uso Pormenorizado Principal	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	Denominación	Superficie (m2)
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	Total	-
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,55
	Edificabilidad Máxima (m2)	19.882,82
	Edificabilidad industrial	19.882,82
	Edificabilidad Residencial VPP	-
	Edificabilidad Homogeneizada	19.882,82
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	2.530,54
	Edificabilidad Total Global (m2)	22.413,36
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	19.882,82
	Medio (m2.u.c.a.r./m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	19.882,82
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	17.894,54
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.988,28
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.988,28
<b>Aprovechamiento</b>	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Varios completamente urbanizados	Sí
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	25
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizados (10% de la U.E.). (m2)	3.615,06
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (5% de la superficie de la U.E.). (m2)	1.807,53
<b>Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2</b>	-	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	Total	-
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto



S23		
<b>UBICACIÓN</b>		
Norte del núcleo urbano		
<b>OBJETIVOS</b>		
Ordenación del área. Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
<b>TIPO DE SUELO</b>		
Suelo Urbanizable		
<b>Figura de Planeamiento de Desarrollo</b>		
Plan Parcial		
<b>Parámetros globales</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Superficies</b>	Superficie Sector (m2)	33.057,75
	Superf. Área Uso Global Productivo (m2)	33.057,75
	Superf. Sist. Gral. Comunic. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Dotaciones Incluido (m2)	0,00
	Super.Sist.Gral.Zonas Verdes Incluido(m2)	0,00
<b>Densidad y Capacidad</b>	Densidad Área Uso Global Resid. (viv/ha)	-
	Capacidad del Sector (Viviendas)	-
<b>Otros</b>	Promoción	Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Unidades de Ejecución	1
	Área de Reparto	6
	Coefficiente de Uso, Tipología y Situación	1,00
<b>Usos y Zonificación</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Usos</b>	Uso Global	Productivo
	Uso Pormenorizado Principal	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Zonificación</b>	Ordenanzas Particulares	Zona X.- Industrial Extensivo
<b>Sistemas Generales (- m2 por m2 de la U.A.)</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie (m2)</b>
<b>Adscritos Incluidos</b>	-	-
<b>Adscritos Exteriores</b>	-	-
	<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Edificabilidades</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Edificabilidades sobre el Área de Uso Global Residencial</b>	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	0,55
	Edificabilidad Máxima (m2)	18.181,76
	Edificabilidad industrial	18.181,76
	Edificabilidad Residencial VPP	-
	Edificabilidad Homogeneizada	18.181,76
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	1.157,02
	Edificabilidad Total Global (m2)	19.338,78
<b>Aprovechamientos</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamientos</b>	Objetivo Homogeneizado (m2.t.)	18.181,76
	Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprov. Medio	18.181,76
	Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	16.363,59
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.818,18
	Exceso/Defecto (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Cesiones al Ayuntamiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Determinación</b>
<b>Aprovechamiento</b>	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.818,18
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.a.r.)	0,00
<b>Sistemas Locales</b>	Vialios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (1por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso)	12
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	Características a determinar por el Plan Parcial
	Zonas Verdes completamente urbanizados (10% de la U.E.) (m2)	3.305,78
	Suelos destinados a Equipamiento Dotacional urbanizados (5% de la superficie de la U.E.) (m2)	1.652,89
	Superficie destinada a S. Generales (- m2/m2 de la U.A.) en m2	-
<b>Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales (- €/m2 de la U.A.) en €</b>	-	-
	-	-
	<b>Total</b>	<b>-</b>
<b>Condiciones particulares de la Urbanización</b>	Según capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.	

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global  
m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO****1. Contenido y alcance.**

Según el artículo 11.3 "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, se redacta un Resumen Ejecutivo en el que por la identificación del técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación profesional se recogen las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

En cumplimiento de los citados artículos se redacta este documento que constituye el Resumen Ejecutivo del PGM de Jerez de los Caballeros.

**2. Equipo redactor:**

Los técnicos redactores del Plan General Municipal son los que figuran a continuación, con indicación de su cualificación profesional.

Mario José Mañas López.  
Arquitecto.  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

José Mañas López.  
Arquitecto.

Fernando Mañas López.  
Arquitecto.



### 3. Análisis y descripción del proyecto.

#### 3.1. Objeto y justificación.

El objeto del Plan General Municipal del municipio de Jerez de los Caballeros es el análisis, diagnóstico integral del territorio municipal, así como la definición y regulación del régimen jurídico del suelo y la edificación.

Se redacta el presente Plan General Municipal, por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros.

Responden al deseo de este organismo de proporcionar al municipio un documento que regule la edificación y usos del suelo en todo el territorio municipal.

La figura de planeamiento general Municipal vigente en el municipio de Jerez de los Caballeros es la siguiente:

- Normas Subsidiarias Municipales tipo b, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Provincia de Badajoz el 29 de junio de 1992. Dicha aprobación se publicó en el BOP de fecha 6 de octubre de 1992.

Posteriormente, se han redactado diversas Modificaciones Puntuales.

#### 3.2. Ámbito de actuación del planeamiento.

El Plan General Municipal es un instrumento urbanístico de carácter prioritario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del término municipal desde el momento de su Aprobación Definitiva.

El Plan General Municipal abarca todo el territorio comprendido en el término municipal de Jerez de los Caballeros siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

#### 3.3. Clasificación del suelo.

Se clasifica el suelo en tres categorías: Urbano, Urbanizable y Rústico, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para el Plan General Municipal, proponiéndose para cada tipo de suelo un uso concreto, pormenorizado para Suelo Urbano, y global, para el Suelo Urbanizable. Igualmente, se proponen las figuras de planeamiento que lo desarrollen y las medidas de protección que se requieran.

##### 3.3.1. Propuesta de delimitación de suelo urbano.

###### 3.3.1.1. Áreas de suelo urbano que se clasifican.



En el término municipal se clasifican como Suelo Urbano las siguientes áreas:

- Suelo que se delimita del núcleo urbano principal de Jerez de los Caballeros.
- Suelo que se delimita del núcleo urbano de La Bazana.
- Suelo que se delimita del núcleo urbano de Brovales.
- Suelo que se delimita del núcleo urbano de Valuengo.
- Suelo que se delimita del núcleo Complejo Siderúrgico.

### 3.3.1.2. Delimitación.

#### A) Núcleo urbano principal:

Se clasifican como Suelo Urbano un total de 2.214.092,68 m<sup>2</sup> correspondientes al núcleo urbano de Jerez de los Caballeros.

Para la inclusión en la categoría de Suelo Urbano nos hemos basado en los clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes, así como en las zonas exteriores a la delimitación, que han ido consolidándose desde la aprobación de éstas.

#### B) Otros núcleos:

Se incluyen los núcleos de La Bazana, Brovales, Valuengo y el Complejo Siderúrgico.

**CUADRO N.º 3.3.- Superficie total clasificada como Suelo Urbano.**

Denominación	Usos	Superficie m2	
Núcleo de Jerez de los Caballeros	Conjunto Histórico	929.413,62	
	Exterior al Conjunto Histórico	1.284.679,06	
<b>Total Núcleo de Jerez de los Caballeros</b>			<b>2.214.092,68</b>
Núcleo de la Bazana			172.191,69
Núcleo de Brovales			143.546,81
Núcleo de Valuengo			174.030,23
Complejo Siderurgico			544.523,41
<b>Total Suelo Urbano</b>			<b>3.248.384,82</b>



### 3.3.2. Propuesta de suelo urbanizable.

#### 3.3.2.1. General.

En el municipio de Jerez de los Caballeros se delimita Suelo Urbanizable. Para favorecer la gestión en cada sector se delimitarán varias Unidades de Actuación que podrán ejecutarse por fases, aunque será necesaria la redacción previa del Plan Parcial con la ordenación global definitiva, en la que se justifique la distribución equitativa de cargas y beneficios entre las distintas Unidades de Actuación.

#### 3.3.2.2. Categorías de suelo urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en la LESOTEX se delimitan dos categorías de suelo en función de las prioridades y posibilidades de desarrollo y ejecución en el tiempo:

- Suelo Urbanizable Transitorio.
- Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable Transitorio es el que tiene su Plan Parcial aprobado definitivamente.

#### 3.3.2.3. Suelo urbanizable transitorio.

Se prevé un total de 106.538,75 m<sup>2</sup> de Suelo Urbanizable Transitorio.

Se incluyen diversos sectores con las características que a continuación se señalan.

Sector Industrial S19: Suelo de uso global Productivo. Uso pormenorizado Industrial. Zona X Industrial Extensivo, con una superficie de 54.678,36 m<sup>2</sup>.

Sector Industrial S21C- Suelo de uso global Productivo. Uso pormenorizado Industrial. Zona X Industrial Extensivo, con una superficie de 51.860,39 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.2.4. Suelo urbanizable.

##### A.1. Áreas.

Se propone la creación de las siguientes áreas de Suelo Urbanizable en el núcleo principal de Jerez de los Caballeros:

- Área Residencial. Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada (densidad máxima 25 Viv/ha) conformada por los sectores S1, S4, S9.



- Área Residencial. Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión (densidad máxima 40 Viv/ha) conformada por los sectores S2 (Zona IV-2), S5 (Zona IV-2) y S10 (Zona IV-2).
- Área Industrial. Zona X Industrial Extensivo al norte del núcleo urbano, conformada por los Sectores S6, S20, S21A, S21B y S23.

Se ha procurado delimitar estas áreas de acuerdo con la estructura actual de la propiedad.

#### A.2. Sectores.

Se prevé un total, para el núcleo urbano principal, de 549.962,37 m<sup>2</sup>. de Suelo Urbanizable que se divide en 6 Sectores Residenciales y 7 Sectores Industriales, según figura en el Plano de Ordenación n.º OE-3y6 "Áreas de Reparto, Unidades de Actuación Urbanística y Sectores. Instrumentos de Desarrollo".

Cada sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

##### A.2.1. Uso global residencial.

SECTOR RESIDENCIAL S1. Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (25 Viv/ha) y una superficie total de 55.410,42 m<sup>2</sup>.

SECTOR RESIDENCIAL S2. Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (40 Viv/ha) y una superficie total de 19.169,50 m<sup>2</sup>.

SECTOR RESIDENCIAL S4. Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (25 Viv/ha) y una superficie total de 34.948,46 m<sup>2</sup>.

SECTOR RESIDENCIAL S5. Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (40 Viv/ha) y una superficie total de 37.798,73 m<sup>2</sup>.

SECTOR RESIDENCIAL S9. Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (25 Viv/ha) y una superficie total de 15.533,91 m<sup>2</sup>.

SECTOR RESIDENCIAL S10. Suelo de uso global residencial de densidad sobre el área de uso global (40 Viv/ha) y una superficie total de 23.938,10 m<sup>2</sup>.

##### A.2.2. Uso global productivo.

SECTOR INDUSTRIAL S6. Suelo de uso global productivo, su superficie es de 99.132,65 m<sup>2</sup>.



SECTOR INDUSTRIAL S20. Suelo de uso global productivo, su superficie es de 23.232,98 m<sup>2</sup>

SECTOR INDUSTRIAL S21A. Suelo de uso global productivo, su superficie es de 51.549,34 m<sup>2</sup>.

SECTOR INDUSTRIAL S21B. Suelo de uso global productivo, su superficie es de 36.150,58 m<sup>2</sup>.

SECTOR INDUSTRIAL S23. Suelo de uso global productivo, su superficie es de 33.057,75 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.2.5. Análisis de las previsiones.

Con todo el Suelo Urbanizable previsto emplazado en diferentes zonas que reúnen las características apropiadas para el uso que se les asigna, se cumplen las necesidades que, a largo plazo, pueda requerir el municipio en cada uno de los aspectos señalados y, en particular, el industrial, cubriéndose así las posibles perspectivas de desarrollo.

#### 3.3.3. Propuesta de suelo rústico.

El suelo del término municipal que se clasifica como Rústico es el que se presenta en el Plano OE-1 y 2 de Ordenación "Directrices y Clasificación".

- \* Suelo Rústico Protegido Natural.
- \* Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
- \* Suelo Rústico Protegido Ambiental.
- \* Suelo Rústico Protegido Estructural.
- \* Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.
- \* Suelo Rústico Común.

Con objeto de evitar un uso de este suelo, distinto del que su propio carácter le infiere, y, sobre todo, protegerlo de la posible acción urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que, en realidad, encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben respetarse los tamaños de las unidades mínimas de cultivo que establece el Decreto 46/1997, de 22 de abril, para el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



### 3.3.3.1. Áreas con regulación propia.

Se regulan como Áreas con Uso Asignado en Suelo Rústico, áreas a las que se les asigna el uso correspondiente, no podrán modificarlo ni dedicar el suelo a otro fin. En caso contrario, será necesaria la redacción de una Modificación Unitaria de este Plan General Municipal, y su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las áreas que se regulan específicamente son las siguientes:

Ampliación de cementerio en suelo rústico:

Suelo de reserva en Suelo Rústico, al norte del núcleo urbano principal, detrás del cementerio, con una superficie total de 11.114,52 m<sup>2</sup>. Sistema General de Dotaciones SGD-1.

Ampliación de zona deportiva en suelo rústico:

Suelo de reserva en Suelo Rústico al este del núcleo urbano principal con una superficie total de 85.599,33 m<sup>2</sup>. Sistema General de Dotaciones SGD-2.

## 3.4. Actuaciones previstas sobre el suelo urbano.

### 3.4.1. Núcleo histórico.

Desde este Plan General Municipal se prevé la protección y rehabilitación mediante los mecanismos siguientes:

- Confección del Catálogo de Bienes Protegidos Exterior al Conjunto Histórico Declarado, como documento integrante de este Plan General Municipal. (Documento n.º 4)
- La aplicación de la diversa legislación existente sobre rehabilitación del patrimonio inmobiliario.
- El ámbito del Conjunto Histórico Declarado se regirá por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico vigente (que lo regula parcialmente) y para las zonas no reguladas por el mismo, se deberá remitir para cualquier intervención a resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según lo establecido en el artículo 42 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.



### 3.4.2. Áreas que requieren actuaciones urbanísticas en suelo urbano.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado, y su ordenación paralela o posterior a la redacción del presente Plan General Municipal.

Las actuaciones, la dividiremos en:

Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado:

- UA-Unidades de Actuación a desarrollar mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Actuaciones Sobre Suelo Urbano Consolidado no incluidas en Unidades de Actuación:

- AUR-Actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias, a desarrollar mediante Proyecto de Obras.

### 3.4.3. Actuaciones urbanísticas sobre suelo consolidado. Actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

Se definen en el Suelo Urbano del núcleo de Jerez de los Caballeros 4 Actuaciones Urbanizadoras en Régimen de Obras Públicas, AUR-1, AUR-4 y AUR-5 y AUR-6 que corresponden a la apertura de nuevos viarios y mejora de las ya existentes no incluidas en ninguna figura de planeamiento de desarrollo a ejecutar mediante el Sistema de Expropiación.

### 3.4.4. Actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano no consolidado.

Unidades de actuación – estudios de detalle.

Se prevén 12 Unidades de Actuación a desarrollar mediante Estudios de Detalle en el núcleo urbano principal. El Plan General Municipal propone, para cada una de ellas aquellos aspectos principales concernientes a la ordenación de las calles y la distribución de los distintos usos, si bien la ordenación definitiva se establecerá en el propio Estudio de Detalle. Estas tendrán que ajustarse a la zonificación establecida en el Plan General, así como a los parámetros mínimos que se aplican, dotaciones, cesiones, etc.

### 3.4.5. Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas en suelo urbano.



## CUADRO N.º 4. 2.- Resumen de Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano.

## I.- Unidades de Actuación - Estudio de Detalle

Tipo	Nombre	Zona	Usos	Sup. m2	N.º Viv. máx.	Altura máx.	Dens. Viv/Ha
<b>RESIDENCIALES</b>							
Unidad de Actuación	<b>UA1</b>	Zona II-2.- R.Unif. cerrada de entorno ext. a Conjunto H.	Residencial	7.022,72	28	2	40
Unidad de Actuación	<b>UA2</b>	Zona III-2.- R.Plurif. y Unif. manzana cerrada exterior a Conjunto H.	Residencial	10.424,43	42	2	40
Unidad de Actuación	<b>UA4</b>	Zona II-1.- R.Unif. cerrada de entorno interior a Conjunto H.	Residencial	2.672,38	11	2	40
Unidad de Actuación	<b>UA5</b>	Zona III-2.- R.Plurif. y Unif. manzana cerrada exterior. a Conjunto H.	Residencial	13.518,31	54	2	40
Unidad de Actuación	<b>UA8</b>	Zona VI.- R. Unif. En Hilera	Residencial	6.729,57	27	2	40
Unidad de Actuación	<b>UA9</b>	Zona II-2.- R. Unif. Cerrada de entorno exterior a Conjunto.H.	Residencial	6.279,02	25	2	40
Unidad de Actuación	<b>UA10</b>	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial	Residencial	4.251,71	17	2	40
Unidad de Actuación	<b>UA13</b>	Zona VIII-2.-Tolerancia Industrial	Residencial	5.335,91	21	2	40
<b>INDUSTRIALES</b>							
Unidad de Actuación	<b>UA11</b>	Zona X.- Industrial Extensivo	Industrial	28.544,88	-	2	-
Unidad de Actuación	<b>UA12</b>	Zona X.- Industrial Extensivo	Industrial	11.471,85	-	2	-
Unidad de Actuación	<b>UA14</b>	Zona IX-2.- Industrial Intensivo	Industrial	13.758,25	-	2	-
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>				<b>110.009,03</b>	<b>225</b>		

## II.- Actuaciones Urbanizadoras en Régimen de obras Públicas Ordinarias

Tipo	Nombre	Zona	Usos	Sup. m2	N.º Viv. máx.	Altura máx.	Dens. Viv/Ha
Actuaciones Urbanizadoras	<b>AUR-1</b>	Red Viaria	Viarío	1.006,53	-	-	-
Actuaciones Urbanizadoras	<b>AUR-4</b>	Red Viaria	Viarío	261,60	-	-	-
Actuaciones Urbanizadoras	<b>AUR-5</b>	Red Viaria	Viarío	132,11	-	-	-
Actuaciones Urbanizadoras	<b>AUR-6</b>	Red Viaria	Viarío	314,84	-	-	-

## III.- Sistema General Viario en Suelo Urbano

Tipo	Nombre	Zona	Usos	Sup. m2	N.º Viv. máx.	Altura máx.	Dens. Viv/Ha
Sistema G. Viario	<b>SGV-1</b>	Red Viaria	Viarío	100.388,11			
Sistema G. ferroviario	<b>SGF-1</b>	Red Ferroviaria	Ferrocarril	31.032,83			

## 3.5. Determinaciones en suelo urbanizable.

## 3.5.1. Delimitación del suelo urbanizable.



Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los Planos de Ordenación OE-1y2 y OE-3, para el núcleo de Jerez de los Caballeros.

De acuerdo con lo establecido en la LSOTEX y la LOTUS, el Suelo Urbanizable puede dividirse en:

— Suelo Urbanizable Transitorio.

— Suelo Urbanizable.

a). Para el Suelo Urbanizable Transitorio este Plan General Municipal asume la ordenación detallada establecida en los Planes Parciales correspondientes.

Como Suelo Urbanizable Transitorio se establecen tres sectores: el S9 y el S21C.

b). En los apartados siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Transitorio, estableciéndose las condiciones para su desarrollo.

### 3.5.2. Suelo urbanizable transitorio.

De acuerdo con lo establecido en la LSOTEX y la LOTUS, se considera Suelo Urbanizable Transitorio el integrado por los terrenos que formen el ó los sectores para los que el Plan General Establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

Todo el Suelo Urbanizable Transitorio será de promoción privada.

Se incluyen los siguientes sectores:

— Sector Industrial S19.

— Sector Industrial S21C.

Las determinaciones de cada sector de Suelo Urbanizable Transitorio serán las definidas en los planes parciales correspondientes aprobados definitivamente.

### 3.5.3. Suelo urbanizable.

El Suelo Urbanizable se ha dividido en tres Zonas de uso global Residencial y dos Zonas de uso global Productivo. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano.



Todas las características de las zonas en Suelo Urbanizable son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano. El detalle de todas ellas figura en Documento n.º 3 Normativa.

Se han delimitado 13 Sectores de Suelo Urbanizable en el núcleo urbano principal con diferentes usos; con este suelo se cubren los diversos objetivos del Plan General Municipal y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación OE-3 y OE-4.

Se delimitan en el Suelo Urbanizable 5 Áreas de Reparto, las número 3 a 7, cuyo ámbito se define en el punto 9.3.4. de la presente memoria. En este punto igualmente se establecen los parámetros correspondientes a las Áreas de Reparto, esto es, sus usos característicos, aprovechamientos medios y demás conceptos afines. Asimismo, se indican las superficies correspondientes a los sectores que las integran.

Todo el Suelo Urbanizable será de Promoción Privada.

Cada Sector constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial. La ejecución del planeamiento se realizará a través de Unidades de Actuación.

Cada Plan Parcial delimitará las Unidades de Actuación, que se consideren oportunas, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Como requisitos para la delimitación de las Unidades de Actuación se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

Cada Unidad de Actuación materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Actuación.

El Sistema de Actuación para todos los Sectores será el de Compensación. De no cumplirse los plazos establecidos en este Plan General Municipal, este Ayuntamiento podrá cambiar, por vía administrativa, exposición pública e información a los propietarios afectados, el Sistema de Compensación por el de Cooperación para agilizar el proceso urbanizador si así lo estima conveniente.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General Municipal y conforme a la legislación vigente, se establece una zona de Ordenanzas Genéricas para Viviendas de Protección Pública. Cualquier área de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General Municipal.



Con independencia de lo anterior, se establece que deberá destinarse un 30% de la edificabilidad residencial, RDL (2/2008), superior al 25% del aprovechamiento objetivo de uso residencial, a viviendas de cualquier tipo de protección pública.

3.5.4. Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas. Sectores y sistemas generales en suelo urbanizable.

La superficie de los 25 sectores delimitados es la siguiente:

**CUADRO N.º 4. 7.- Resumen de actuaciones urbanísticas, Sectores y Sistemas Generales en Suelo Urbanizable.**

Área o Sector	Zona	Superficie Total m2	Superficie Área de Uso Global m2	Densidad viv/ha	Nº de Viviendas
<b>Sectores Residenciales</b>					
S1	Zona XIII	55.410,42	55.410,42	25	139
S2	Zona IV-2	19.169,50	19.169,50	40	77
S4	Zona XIII	34.948,46	34.948,46	25	87
S5	Zona IV-2	37.798,73	37.798,73	40	151
S9	Zona XIII	15.533,91	15.533,91	25	39
S10	Zona IV-2	23.938,10	23.938,10	40	96
Total Sectores Residenciales		186.799,12	186.799,12	-	588
<b>Sectores Industriales</b>					
S6	Zona X	99.132,65	99.132,65	-	-
S19	Zona X	54.678,36	54.678,36	-	-
S20	Zona X	23.232,98	23.232,98	-	-
S21A	Zona X	51.549,34	51.549,34	-	-
S21B	Zona X	36.150,58	36.150,58	-	-
S21C	Zona X	51.860,39	51.860,39	-	-
S23	Zona X	33.057,75	33.057,75	-	-
Total Sectores Industriales		349.662,05	349.662,05	-	-
<b>Sistemas Generales</b>					
SGV-2		10.673,83	10.673,83	-	-
SGV-3		2.827,37	2.827,37	-	-
Total Sistemas Generales		13.501,20	13.501,20	-	-
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>		<b>549.962,37</b>	<b>549.962,37</b>	<b>-</b>	<b>588</b>

### 3.6. Determinaciones en suelo rústico.

#### 3.6.1. Áreas en suelo rústico.

El suelo clasificado como Rústico, figura delimitado en el Plano de Ordenación n.º OE-1 y 2 "Directrices y Clasificación". Como se indica en él, este suelo se divide en seis grandes áreas:

1. Suelo Rústico Protegido Natural.
2. Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
3. Suelo Rústico Protegido Ambiental.
4. Suelo Rústico Protegido Estructural.
5. Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.
6. Suelo Rústico Común.

##### 3.6.1.1. Suelo rústico protegido natural.

###### a. Lugares incluidos en la Red Natura 2000.

Varios espacios del término municipal de Jerez de los Caballeros se encuentran incluidos dentro de los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura, en virtud de la Directiva 79/409/CEE del Consejo de 2 de abril de 1979 relativo a la conservación de aves silvestres, de la Directiva de Aves 2009/147/CE y de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE. Estos espacios son los siguientes:

- a.1. Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Dehesa de Jerez" (ES4310004).

Se califica como Suelo Rústico Protegido un área situada en el término municipal de Jerez de los Caballeros, declarada Zona de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A.) en virtud de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Este espacio es una extensa masa de dehesas situadas en el suroeste de la provincia de Badajoz, en las estribaciones de Sierra Morena, prolongándose hasta el río Guadiana que hace frontera con Portugal. Este espacio se corresponde con una amplia faja de terreno en plena comarca de Jerez, entre las localidades de Jerez de los Caballeros, Zahínos, Villanueva del Fresno y Valle de Matamoros

entre otras, englobando las cuencas de los ríos Godolid, Cofrentes y Alcarrache hasta el límite con Portugal.

a.2. Zona de Especial Conservación (ZEC) "Río Ardila Bajo". (ES4310020).

Este espacio se extiende por el río Ardila aguas abajo del Embalse de Valuengo hasta su entrada en Portugal. El medio Fluvial varía desde las vegas en las partes altas de este tramo en las cercanías de Jerez de los Caballeros, encajonándose cada vez más a medida que discurre hacia los campos de Oliva de la Frontera. Gran parte de su extensión presenta un carácter fronterizo, constituyendo el accidente geográfico que separa a España de Portugal.

Un total de 16 elementos referidos en la Directiva se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 6 son hábitats y 10 se corresponden con taxones del anexo II. Los hábitats representados van desde herbáceas y matorrales hasta arbolado, destacando el hábitat ripario de galerías termomediterráneas. Por otra parte existen numerosos taxones directamente relacionados con el medio fluvial. Éstos van desde invertebrados (Coenagriem mercuriale), una muy diversa comunidad piscícola, (Barbus, Chondrostoma,

Rutilus y Cobitis) herpetos (Emys orbicularis y Mauremys leprosa) y un mamífero, la Nutria (Lutra lutra).

a.3. Zona de Especial Conservación (ZEC) "Río Alcarrache". (ES4310015).

Este espacio se sitúa sobre el tramo alto y medio del río Alcarrache en el cuadrante suroeste de la comunidad extremeña. Se extiende desde su nacimiento entre las sierras de Sierra Brava y Sierra de Santa María, recibiendo al poco las aguas del Arroyo Merdero procedente de la cercana localidad de Barcarrota. Posteriormente el río fluye en dirección suroeste pasando por la localidad de Higuera de Vargas, finalizando el tramo a proteger en la localidad de Villanueva del Fresno.

Un total de 14 elementos referidos en la Directiva se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 6 son hábitats y 8 se corresponden con taxones del Anexo II. Además de los hábitats que contiene la mayor aportación de este espacio son los taxones incluidos. Éstos lógicamente se encuentran ligados al medio fluvial, como es el caso de un mamífero, Lutra lutra, y diversas especies de peces (Anaecypris hispánica, Barbus comiza, Chondrostoma polylepis, Rutilus lemningii, etc).

a.4. Zona de Especial Conservación (ZEC) "Río Ardila Alto" (ES4310019).

Cauce del río Ardila dentro de los límites del espacio por presencia de jarabugo, y sus márgenes por hábitat ribereño 9200. La zona comprendida entre la col a del embalse de Valuengo hasta la carretera EX-101. Es una zona de importancia de alimentación y concentración de cigüeña negra, otro valor de interés en este lugar.

a.5. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Embalse de Valuengo". Núm. ES0000330.

Se califica como Suelo Rústico Protegido un área situada en el término municipal de Jerez de los Caballeros, declarada Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada Embalse de Valuengo.

Situado en el suroeste de la provincia de Badajoz. Su entorno está formado fundamentalmente por retamares y formaciones de quercíneas, principalmente *Quercus ilex* y *Quercus suber*. Embalsa las aguas del río Ardila y de algunos arroyos que vierten en los límites de la zona de protección. Situado en un valle entre lomas que lo dejan encerrado presenta una morfología sinuosa adaptándose a los distintos valles que a él llegan. Esto conforma la existencia de islas y algunos brazos de aguas remansadas. De especial interés son las isletas formadas en la cola del mismo y que albergan zonas de cría de ardeidos durante la época reproductora y zonas de dormitorio durante casi la totalidad del año. Hay que destacar también la existencia de dormitorios de otras especies en los árboles de las riberas, entre los que hay que hacer especial mención de los utilizados durante la invernada por los cormoranes. En esta época es utilizado el embalse también como dormitorio por una población de grullas. La inexistencia de vegetación acuática y de ribera en buena parte del embalse imposibilita el total desarrollo de la potencialidad del mismo para acoger fauna aviar. Decir también que el río Ardila presenta una alta calidad de las aguas y alberga importantes poblaciones piscícolas, lo cual favorece también la existencia de buenas poblaciones de aves acuáticas que aprovechan este recurso alimenticio.

En este espacio solo se encuentra representado un hábitat prioritario, los Retamares y matorrales de genisteas (Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos) (5335). Por lo que se refiere a taxones del Anexo II encontramos 3 ejemplos de ellos, un mamífero (*Lutra lutra*) y dos reptiles (*Mauremys leprosa* y *Emys orbicularis*). Sin embargo no puede olvidarse la importancia que tiene el mismo para una gran cantidad de especies de aves. Son abundantes las acuáticas



que utilizan la lámina de agua o su entorno a lo largo del ciclo anual. Hay que destacar la presencia en la zona de buenas poblaciones de *Podiceps cristatus*. Durante la reproducción la zona cobra gran valor por su utilización por una colonia de ardeidos con *Bubulcus ibis* y *Egretta garzetta*. En la invernada existe un importante dormitorio de *Phalacrocorax carbo*.

a.6. Zona de Especial Protección de Aves (Z.E.P.A.) "Colonias de Cernícalo Primi-lla de Jerez de los Caballeros /ES0000533).

b. Otros Espacios de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura.

b.1. RENPEX. Corredor Ecológico y de Biodiversidad. "Río Alcarrache".

El Decreto 139/2006, de 25 de julio, declaró el Corredor Ecológico y de Biodiversidad del río Alcarrache.

El río Alcarrache se localiza, en su margen derecha, en los términos municipales de Barcarrota, Olivenza, Alconchel y Villanueva del Fresno. La margen izquierda del río se sitúa en los términos municipales de Jerez de los Caballeros, Higuera de Vargas y Villanueva del Fresno.

El tramo alto y medio del río Alcarrache posee unos valores naturales notables desde el punto de vista paisajístico y ecológico.

Parte de este tramo de río coincide con una de las zonas propuestas como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) en base a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

c. Áreas de Interés Natural.

Se califica como Suelo Rústico Protegido Natural, Áreas de Interés Natural, según se refleja en el Plano de Ordenación OE.1 y 2 Clasificación del Suelo y Categorías. Catálogo, los siguientes ámbitos conformados en su mayor parte por Dehesas perrenniformes de *Quercus SPP* con importante zona densidad de arbolado:

- Zona al sur del cauce del río Ardila.
- Zona al Oeste de la carretera de Fregenal de la Sierra.
- Sierras del Zarzoso, El Payo y San José.
- Zona situada al norte del río Ardila, entre éste y la ZEPA-ZEC "Dehesas de Jerez".

### 3.6.1.2. Suelo rústico protegido cultural o de entorno.

#### a. Arqueológica.

Se proyecta este área de Suelo Rústico Protegido para propiciar la salvaguarda y conservación de los yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal y que están a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dichos yacimientos.

A los efectos de este Plan General Municipal, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo Rústico Protegido Arqueológico, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985 y a la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

### 3.6.1.3. Suelo rústico protegido ambiental.

#### a. Paisajística.

Se establece una franja de protección del paisaje del núcleo urbano, al sur de éste.

### 3.6.1.4. Suelo rústico protegido estructural.

#### a. De Vías Pecuarias.

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias existentes en el término municipal de Jerez de los Caballeros

La relación de vías pecuarias que integran este suelo son las siguientes:

- Cañada Real de Salvaleón por el Monte Porrino.
- Cordel del Alcarrache.
- Cañada Real de Burguillos del Cerro por la Dehesa El Toconal.

#### b. Hidrológico.

Se corresponde con el conjunto de ríos y arroyos que discurren por el término municipal de Jerez de los Caballeros y, en especial, los ríos Ardila y Alcarrache y los cuatro embalses existentes:



- Embalse de Valuengo.
- Embalse de Brovales.
- Embalse de Aguijón.
- Embalse de la Albuera de Jerez de los Caballeros.

c. Agrícola de Regadíos.

Dadas las características agrícolas de los suelos, se declaran suelo Rústico protegido estructural las áreas agrícolas de regadío que se ubican principalmente en torno a los poblados de La Bazana, Brovales y Valuengo.

3.6.1.5. Suelo rústico protegido de sistema general de dotaciones.

a. Sistema General de Infraestructuras.

- Sistema General Viario. Carreteras.
- Sistema General Ferroviario. Vía Férrea. (ADIF)

b. Sistema General de Redes de Servicio.

- Red de abastecimiento. Depósitos.
- Red de electricidad. Subestación transformadora.
- Red de saneamiento. Estación depuradora de aguas residuales.
- Residuos sólidos. Vertedero de escombros y planta de transferencia.

c. Sistema General de Equipamientos.

- SGD-1 Ampliación del cementerio.
- SGD-2 Ampliación de la zona deportiva.

3.6.1.6. Suelo rústico común.

Comprende el resto del Suelo Rústico.

3.7. Justificación de las determinaciones del plan general municipal en relación con el mantenimiento y la conservación del patrimonio arquitectónico e histórico.



### 3.7.1. Regulación de la protección.

El ámbito del Conjunto Histórico declarado se regirá por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico vigente (que lo regula parcialmente) y para las zonas no reguladas por el mismo, se deberá remitir para cualquier intervención a resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio.

#### Documentos:

De acuerdo con los condicionantes establecidos por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento, se ha considerado oportuno regular la protección del Patrimonio Artístico e Histórico del municipio mediante los documentos que se detallan, elaborados a partir de las consiguientes premisas e hipótesis:

#### — Plan General Municipal:

Establecen una regulación del patrimonio, clasificándolo y definiendo las medidas de protección que se fijan en las Normativa.

#### — Catálogo:

Según el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento, los Catálogos de Bienes Protegidos identifican y regulan la conservación, rehabilitación y protección de los bienes protegidos y los espacios considerados de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

Sin perjuicio de las medidas de protección que el Plan General establezca, se podrán incluir en Catálogos relaciones de Bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora. La aprobación de Catálogos Complementarios de las determinaciones del Plan General se efectuará simultáneamente con la de éste.

### 3.7.2. Bienes de interés cultural.

El Decreto 571/1963, de 14 de marzo, establece la declaración genérica sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.



Existen diversos elementos de esta clase en el término municipal de Jerez de los Caballeros que están declarados, según lo anterior, como Bien de Interés Cultural.

### 3.7.3. Catálogo de bienes protegidos. Clasificación del patrimonio edificado.

Desde este Plan General Municipal, y como apoyo a la protección del patrimonio, se incluye a continuación un listado de aquellos inmuebles o elementos que el equipo redactor ha considerado necesario proteger y conservar. Dichos edificios conforman el Catálogo de Bienes Protegidos.

De acuerdo con el artículo 88 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), se distinguen tres niveles de protección:

1. Protección Integral.
2. Protección Parcial.
3. Protección Ambiental.

Los inmuebles aparecen indicados en los Planos de Ordenación OE-1 y 2 "Clasificación y Categorías. Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/20.000 y en el plano OE-6 "Catálogo de Bienes Protegidos", escala 1/2.000.

## 4. Aspectos ambientales del plan general municipal.

El artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como el artículo 14 de la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, indican que la memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan, será preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva.

En la propuesta de memoria ambiental redactada por la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad, Dirección General de Sostenibilidad, redactada con fecha 26/10/2021, se han indicado las determinaciones finales que será necesario incluir en el Plan General Municipal antes de la aprobación definitiva.

En este sentido se detallan a continuación las determinaciones finales indicadas, que se han incluido en el Plan General Municipal.

- El Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros incluye las condiciones que recoge la memoria ambiental, así como las medidas y actuaciones del informe de sostenibilidad



ambiental, no siendo contradictorias con las primeras. También tiene en cuenta y recoge todas las condiciones expuestas por las diferentes Administraciones públicas consultadas.

- El Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros cumple con todo lo establecido en la normativa sectorial vigente en las materias de biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.
- Asimismo, el objeto de las determinaciones es evitar afecciones sobre el medio ambiente, por ello se adoptan las necesarias para evitar que se produzcan efectos ambientales significativos sobre los factores ambientales implicados en la evaluación.
- El Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros cumple con todo lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- El Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros cumple con lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Los crecimientos propuestos de Suelo Urbano, así como de Suelo Urbanizable, en el Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros, de acuerdo con lo establecido en su Memoria Ambiental, se consideran ambientalmente compatibles con las áreas protegidas designadas y con la conservación de los hábitats y especies protegidas, en base a los informes emitidos por el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas. Todos los Sectores de Suelo Urbanizable de nueva creación se encuentran situados fuera de la Red Natura 2000.
- El Suelo Urbanizable, que figuraba en Documentos anteriores relativo a posible ampliación del Complejo Siderúrgico, ha desaparecido en el PGM al no existir expectativas para su desarrollo.

Asimismo, el ámbito de Suelo Urbanizable sin identificar al sur de la N-435 se ha eliminado en toda la documentación, incluido el Plano OE-1.4 y 2.4 al tratarse de un error y una determinación que existía en versiones anteriores del PGM.

- Las previsiones contenidas en la Normativa Urbanística y en general cualquier documento del Plan General Municipal que haga una remisión directa a la regulación establecida en los planes de gestión de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, se entiende realizadas a la norma autonómica que incorpore dicho Plan de Gestión y que se encuentre vigente en cada momento.



- Las medidas específicas de aplicación a tener en cuenta en relación a la ZEPA "Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros" se recogen en el Capítulo 3 de la Normativa Urbanística sobre "Condiciones edificatorias del Suelo Urbano", al tratarse de una ZEPA que se ubica íntegramente en Suelo Urbano. Las medidas recogidas son las establecidas en el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas, que se indican a continuación:
  - En las obras de restauración de edificios incluidos en la ZEPA se evitará tapar los huecos que usa el Cernícalo primilla para criar y se adecuarán de forma que se evite que sean ocupados por otras especies (como paloma doméstica). Para ello, la entrada al hueco debe ser de 6,5 de diámetro para los de entrada circular y 5x12 cm para los de entrada rectangular, y el material usado para recubrir la entrada debe reunir las características necesarias para no causar daños a las aves al entrar, así como integrarse con los materiales y colores del edificio.
  - En las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitadas en el Plan de Gestión de la ZEPA, se someterán a informe de afección aquellas obras o trabajos de reforma a llevar a cabo en edificios con presencia de Cernícalo Primilla y que puedan afectar a la especie. En cualquier caso, con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
    - Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor del cernícalo primilla (15 de febrero-15 de julio).
    - Se hará una adecuada planificación de las fases de obras con el objeto de compatibilizar la realización de las obras y evitar las molestias durante la reproducción de las aves. De este modo, durante el periodo de reproducción se programarán los trabajos que se desarrollen en zonas del edificio sin presencia de nidos o cuando no se provoquen molestias a las aves.
    - Cuando no sea posible respetar los huecos de nidificación, deberán adoptarse medidas alternativas para el mantenimiento de las parejas reproductoras. Para ello, se instalarán preferentemente nidales artificiales de cemento aptos para la cría del cernícalo primilla en el exterior del edificio o, en el caso de los nidos bajo teja, en la restauración deberán usarse tejas de ventilación bajo las que se colocarán cajas nido aptas para la cría del cernícalo primilla.
- El Ayuntamiento incluirá en su normativa urbanística un Inventario de Edificios de Interés para la Conservación del Cernícalo primilla, para lo que la Dirección General de Medio Ambiente (DGMA) facilitará periódicamente la actualización del censo de colonias de



cernícalo primilla. A los edificios incluidos en dicho inventario le serán de aplicación las consideraciones incluidas en el punto 2 sobre la ZIP. En base a la información de la que actualmente dispone la DGMA, los edificios que deben ser incluidos en dicho inventario, al menos son:

- Mansión Acosta.
  - Muralla.
  - Santa Catalina.
  - Parroquia de Santa María.
  - Iglesia y Torre de San Bartolomé.
  - Convento de Aguas Santas.
  - Parroquia y Torre de San Miguel.
- Este inventario deberá ser actualizado siempre que se disponga de nueva información sobre la localización de las colonias de nidificación de cernícalo primilla, para lo que la DGMA facilitará información actualizada en base a los censos periódicos que lleva a cabo.
  - El informe de sostenibilidad ambiental adecúa su contenido a la clasificación de suelo propuesta y la redacción de la normativa urbanística que consta en el Plan General Municipal, así como a la cartografía actualizada. Todos los documentos del Plan son coherentes y están actualizados antes de su aprobación definitiva.
  - En cualquier categoría de suelo sobre la que se superponga un Suelo Rústico afectado por normativa sectorial (Patrimonio Cultural, Dominio Público Hidráulico y Cauces, así como Carreteras, Ferrocarriles, etc.), se entiende que al régimen de protección establecido se le aplicará además la normativa sectorial que corresponda.
  - La clasificación de Suelo Rústico, teniendo en cuenta versión final de la Normativa Urbanística es la siguiente:
    - Suelo Rústico de Protegido Natural:
      - Lugares incluidos en la Red Natura 2000 y en RENPEX.
      - Áreas de Interés Natural.
    - Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.



- Suelo Rústico Protegido Ambiental.
    - Paisajístico.
  - Suelo Rústico Protegido Estructural.
    - De Vías Pecuarias.
    - Hidrológico.
    - Agrícola de Regadíos.
  - Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.
    - Sistema General de Infraestructuras.
    - Sistema General de Redes de Servicio.
    - Sistema General de Equipamientos.
  - Suelo Rustico Común.
- En cuanto a la distribución de esta clasificación de suelos en el término municipal de Jerez de los Caballeros, se hacen las siguientes precisiones:
    - Todos los hábitats de interés comunitario incluidos en la Directiva 92/43/CEE, cuentan con protección dentro de la clasificación de suelos recogida en el Plan General Municipal. En este sentido las áreas situadas al norte del río Ardila, entre éste y la ZEPA - ZEC.

“Dehesas de Jerez” teniendo características similares a las situadas al sur, que están clasificadas como Suelo Rústico de Protección Natural (Áreas de Interés Natural), cuentan con protección. Asimismo, cuentan con protección los Hábitats de Interés Comunitario situados en la mitad este del término municipal de Jerez de los Caballeros conformado en su mayor parte por Dehesas perennifolias de Quercus SPP con importante densidad de arbolado.
    - Dado que según el ámbito de aplicación definido para el Suelo Rústico de Protección Natural de Áreas de Interés Natural, éste tipo de Suelo está integrado por aquellos suelos del término municipal que, no formando parte de la Red Natura 2000 ni de RENPEX, por sus características ambientales merecen ser catalogados como de Interés Natural, se ha considerado que los ámbitos identificados en el párrafo precedente deben ser incluidos en dicha clasificación y así se ha hecho en este PGM.



- En cuanto al régimen de usos establecido para Suelo Rústico de Protección, se señala lo siguiente en lo relativo a los usos permitidos, autorizables y prohibidos, con objeto de eliminar los efectos ambientales que podrán producirse en estas zonas:
  - En el Suelo Rústico de Protección Natural de Lugares incluidos en la Red Natura 2000 en las Zonas ZIP y ZAI se ha introducido el uso extractivo como autorizable y compatible. Se recoge en el artículo 3.5.12.3 “Regulación del Suelo Rústico Protegido Natural” de la Normativa lo previsto en el apartado 2.9 del Anexo II del Plan Director de la Red Natura 2000: “ las nuevas actividades extractivas se localizarán preferentemente fuera de Red Natura 2000, especialmente de las superficies zonificadas como ZIP y ZAI y de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbre”. Asimismo, se recoge que dentro de Red Natura 2000, “podrán mantenerse las actividades ya existentes conforme a la normativa sectorial vigente, siempre que no comprometan el estado de conservación de las especies Natura 2000 y hábitats de interés comunitario”.
- Las viviendas y edificaciones aisladas quedan supeditadas al cumplimiento estricto de las medidas de autoprotección o memorias técnicas si tuviesen suficiente entidad, conforme al informe del Servicio de Prevención y Extinción de Incendios recogido en el artículo 3.5.21 “Protección ante incendios” de la normativa.
- Se incorpora, asimismo, en el artículo citado en la Normativa la utilización de elementos y actuaciones para la prevención de incendios forestales para las edificaciones cercanas a superficies forestales. Asimismo, se recoge que cualquier modificación del suelo urbano que realice el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros vaya precedida obligatoriamente de las debidas medidas preventivas en materia de incendios forestales.
- Se recoge en el artículo 3.5.21 citado que la ampliación del casco urbano, mediante cualquiera de las figuras urbanísticas establecidas por ley, se deberá notificar al Servicio de Prevención y Extinción de Incendios, en cumplimiento del artículo 21.1 del Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la prevención de incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Se adoptan en el artículo 3.5.17 de la normativa las medidas y consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, y que se detallan a continuación:
  - Solicitar y obtener la concesión de aguas públicas para abastecimiento poblacional desde el embalse de Valuengo, que ampare tanto el consumo actual del municipio, como el que resulte del desarrollo de los nuevos sectores planificados.
  - Solicitar y obtener la concesión de aguas públicas para abastecimiento de las pedanías de La Bazana, Brovales y Valuengo.



- Solicitar y obtener la revisión de la autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulte del desarrollo de los nuevos sectores planificados en el núcleo de Jerez de los Caballeros.
  - Disponer a la mayor brevedad posible de las oportunas instalaciones de depuración para la protección de la calidad de las aguas en las pedanías de La Bazana, Brovales y Valuengo, así como solicitar y obtener la correspondiente autorización de vertido.
  - Dar cumplimiento a las limitaciones a los usos en los sectores y zonas afectados por la ZFP y zona inundable, indicadas en el informe correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Se han subsanado en la documentación de la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros las deficiencias encontradas en el informe de sostenibilidad ambiental, así como en el resto de documentación del plan que han sido puestas de manifiesto en la presente memoria ambiental.
  - En la normativa, título 3 capítulo 10, Protección ambiental, se recoge lo siguiente ordenado en la memoria ambiental:
    - Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo Rústico Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.
    - Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la recientemente aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.
    - Se llevará a cabo un programa de seguimiento ambiental siguiendo lo establecido en el epígrafe 8 de la memoria ambiental.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 06/06/2023 y n.º BA/028/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Jerez de los Caballeros.

Aprobación definitiva: 27 de abril de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 6 de junio de 2023.

• • •

