AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO. JUNTA DE EXTREMADURA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS (BADAJOZ)

RESUMEN EJECUTIVO

EQUIPO REDACTOR:
José Mañas López, Arquitecto
Mario José Mañas López, Arquitecto,
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Fernando Mañas López, Arquitecto
FECHA**:** Mayo 2023

RESUMEN EJECUTIVO

- ÍNDICE -

MEMORIA

1.- Contenido y alcance.
2.- Equipo Redactor
3.- Análisis y descripción del proyecto.
3.1.- Objeto y justificación.
3.2.- Ámbito de la actuación del planeamiento.
3.3.- Clasificación del suelo.
3.3.1.- Propuesta de delimitación de Suelo Urbano.
3.3.1.1.- Áreas de Suelo Urbano que se clasifican.
3.3.1.2..- Delimitación.
3.3.2.- Propuesta de Suelo Urbanizable.
3.3.2.1.-- General.
3.3.2.2.- Categorías de Suelo Urbanizable.
3.3..2.3.- Suelo Urbanizable Transitorio.
3.3..2.4.- Suelo Urbanizable.
3.3..2.5.- Análisis de las previsiones.
3.3.3.- Propuesta de Suelo Rústico..
3.3.3.1.- Áreas con regulación propia.
3.4.- Actuaciones previstas sobre el suelo urbano.
3.4.1.- Núcleo histórico.
3.4.2.- Áreas que requieren actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
3.3.3- Actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano consolidado.
3.4.4.- Actuaciones urbanísticas sobre suelo no consolidado. Unidades de Actuación - Estudios de Detalle.
3.4.5.- Cuadro resumen de Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
3.5.- Determinaciones en suelo urbanizable.
3.5.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable.
3.5.2.- Suelo Urbanizable Transitorio.
3.5.3.- Suelo Urbanizable.
3.5.4.- Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas. Sectores y sistemas generales en Suelo Urbanizable.
3.6.- Determinaciones en suelo rústico.
3.6.1.- Áreas en Suelo Rústico.
3.6.1.1.- Suelo Rústico Protegido Natural.
3.6.1.2.- Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
3.6.1.3.- Suelo Rústico Protegido Ambiental.
3.6.1.4.- Suelo Rústico Protegido Estructural.
3.6.1.5.- Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.
3.6.1.6.- Suelo Rústico Común.
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.
3.7.2.- Bienes de Interés Cultural.
3.7.3.- Catálogo de Bienes Protegidos. Clasificación del Patrimonio Edificado.
4.- Aspectos ambientales del Plan General Municipal

MEMORIA

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 B.O.P. 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 m2 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	Superficiie m2	
Núcleo de Jerez de los Caballeros	Conjunto Histórico	929.413,62	
	Exterior al Conjunto Histórico	1.284.679,06	
Total Núcleo de Jerez de los Caballeros			**2.214.092,68**
Núcleo de la Bazana			172.191,69
Núcleo de Brovales			143.546,81
Núcleo de Valuengo			174.030,23
Complejo Siderurgico			544.523,41
Total Suelo Urbano			**3.248.384,82**

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 m2 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 m2.

Sector Industrial S21C- Suelo de uso global Productivo. Uso pormenorizado Industrial. Zona X Industrial Extensivo, con una superficie de 51.860,39 m2.

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 m2. 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 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 m2.

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 m2.

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 m2.

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 m2.

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 m2.

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 m2.

A.2..2.- USO GLOBAL PRODUCTIVO

SECTOR INDUSTRIAL S6.- Suelo de uso global productivo, su superficie es de 99.132,65 m2.

SECTOR INDUSTRIAL S20.- Suelo de uso global productivo, su superficie es de 23.232,98 m2

SECTOR INDUSTRIAL S21A.- Suelo de uso global productivo, su superficie es de 51.549,34 m2.

SECTOR INDUSTRIAL S21B.- Suelo de uso global productivo, su superficie es de 36.150,58 m2.

SECTOR INDUSTRIAL S23.- Suelo de uso global productivo, su superficie es de 33.057,75 m2.

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 m2. 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 m2. 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 nº 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 Art. 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
RESIDENCIALES							
Unidad de Actuación	**UA1**	Zona II-2.- R.Unif. cerrada de entorno ext. a Conjunto H.	Residencial	7.022,72	28	2	40
Unidad de Actuación	**UA2**	Zona III-2.- R.Plurif. y Unif. manzana cerrada exterior a Conjunto H.	Residencial	10.424,43	42	2	40
Unidad de Actuación	**UA4**	Zona II-1.- R.Unif. cerrada de entorno interior a Conjunto H.	Residencial	2.672,38	11	2	40
Unidad de Actuación	**UA5**	Zona III-2.- R.Plurif. y Unif. manzana cerrada exterior. a Conjunto H.	Residencial	13.518,31	54	2	40
Unidad de Actuación	**UA8**	Zona VI.- R. Unif. En Hilera	Residencial	6.729,57	27	2	40
Unidad de Actuación	**UA9**	Zona II-2.- R. Unif. Cerrada de entorno extetior a Conjunto.H.	Residencial	6.279,02	25	2	40
Unidad de Actuación	**UA10**	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial	Residencial	4.251,71	17	2	40
Unidad de Actuación	**UA13**	Zona VIII-2.-Tolerancia Industrial	Residencial	5.335,91	21	2	40
INDUSTRIALES							
Unidad de Actuación	**UA11**	Zona X.- Industrial Extensivo	Industrial	28.544,88	-	2	-
Unidad de Actuación	**UA12**	Zona X.- Industrial Extensivo	Industrial	11.471,85	-	2	-
Unidad de Actuación	**UA14**	Zona IX-2.- Industrial Intensivo	Industrial	13.758,25	-	2	-
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				**110.009,03**	**225**		

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	**AUR-1**	Red Viaria	Viario	1.006,53	-	-	-
Actuaciones Urbanizadoras	**AUR-4**	Red Viaria	Viario	261,60	-	-	-
Actuaciones Urbanizadoras	**AUR-5**	Red Viaria	Viario	132,11	-	-	-
Actuaciones Urbanizadoras	**AUR-6**	Red Viaria	Viario	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	**SGV-1**	Red Viaria	Viario	100.388,11			
Sistema G. ferroviario	**SGF-1**	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 le 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 Nº 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 actuciones 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
Sectores Residenciales					
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
Sectores Industriales				-	-
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		
Sistemas Generales				-	-
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		
TOTAL SUELO URBANIZABLE		**549.962,37**	**549.962,37**	**-**	**588**

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 nº 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 1079 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 (Coenagrien 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 lemmingii, 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 (Z.E.P.A.) "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 (Z.E.P.A) 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 dormidero durante casi la totalidad del año. Hay que destacar también la existencia de dormideros 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 dormidero 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 dormidero de Phalacrocórax carbo.

a.6.- Zona de Especial Protección de Aves (Z.E.P.A.) "Colonias de Cernícalo Primilla 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 perenniformes 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 Art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985 y a la Ley 2/99 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.- Hidrológivo.
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 Art. 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 Art. 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 P.G.M. 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 P.G.M.

- 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 Rustico 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 Habitats 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 P.G.M.

- 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 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.

- 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.

Jerez de los Caballeros, mayo 2023

EQUIPO REDACTOR:

Mario José Mañas López, Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fernando Mañas López, Arquitecto

José Mañas López, Arquitecto