JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE JEREZ DE LOS CABALLEROS (Badajoz)

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

DOCUMENTO Nº 1B MEMORIA DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO Nº 5 PLANOS DE ORDENACIÓN

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

05322082C
SANDRA SANZ
(R: P0607000G)

Firmado digitalmente por 05322082C SANDRA SANZ (R: P0607000G)
Fecha: 2023.03.16 10:52:18 +01'00'

Fecha: FEBRERO 2023

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ: Arquitecto
MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ Arquitecto e Ingeniero de C.C.y P.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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)

Documento Nº 1 B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
Documento Nº 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

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

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

DOCUMENTO Nº 1 A.- MEMORIA INORMATIVA
DOCUMENTO Nº 1 B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
DOCUM3NTO Nº 2.- PLANOS DE INFORMACI´ÓN
DOCUMENTO Nº 3.- NORMATIVA.
DOCUMENTO Nº 4.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
DOCUMENTO Nº 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN
DOCUMENO Nº 6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL

DOCUMENTO Nº 1 B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- ÍNDICE - Pag.

EQUIPO REDACTOR ……..…..11

B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN ……..……...12

B.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (LSOTEX). Y A LAS DE LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA (LOTUS) …….. 12

B.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN……...……12

CAPITULO I.- ÚNICO. ……12
1.1.- Adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y correspondientes de la LOTUS.
1.2.- Adecuación del Plan a las Determinaciones de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 11/2018 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).
1.3.- Adecuación de las definiciones legales del P.G.M. a lo establecido en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura **(**LOTUS).

B.1.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN…….....….....13

CAPÍTULO II.- BJETIVOS……..…...…..13
2.1.- Generalidades.
2.2.- En el término municipal.
2.3.- En suelo urbano.
2.4.- En suelo urbanizable.
2.5.- En suelo rústico.

CAPÍTULO III.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN……...…...…16
3.1.- Los usos del suelo.
3.2.- La clasificación de suelo.
3.3.- Dotaciones de Equipamiento Dotacional y de Zonas Verdes existentes. Sistemas Generales y Sistemas Locales.
3.3.1.- Equipamiento Dotacional y Zonas Verdes existentes. Cuadro resumen.
3.4.- Actividades sometidas a autorización y comunicación ambiental.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.1.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN……...……...……23

CAPÍTULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. JUSTIFICACIÓN……...……23
4.1.- Generalidades.
4.2.- Respecto a los usos globales del suelo.
4.3.- Respecto al Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras.

CAPÍTULO V.- PROPUESTA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN Y LAS INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL…...……25
5.1.- CONSIDERACIONES.

CAPÍTULO VI.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO……...……...27
6.1.- Propuesta de delimitación de Suelo Urbano.
6.1.1.- Áreas del Suelo Urbano que se clasifican.
6.1.2.- Delimitación.
6.2.- Propuesta de Suelo Urbanizable.
6.2.1.- General.
6.2.2.- Categorías de Suelo Urbanizable.
6.2.3.- Suelo Urbanizable Transitorio.
6.2.4.- Suelo Urbanizable.
6.2.5.- Análisis de las previsiones.
6.3.- Propuesta de Suelo Rústico..
6.3.1.- Áreas con regulación propia.

CAPÍTULO VII.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO URBANO……..…..…..31
7.1.- Núcleo histórico.
7.2.- Áreas que requieren actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
7.3.- Actuaciones urbanísticas sobre suelo urbano consolidado.
7.3.1.- Actuaciones urbanísticas en régimen de obras públicas ordinarias.
7.4.- Actuaciones urbanísticas sobre suelo no consolidado.
7.4.1.- Unidades de Actuación - Estudios de Detalle.
7.5.- Estrategias de equipamiento.
7.6.- Sistemas de actuación propuestos.
7.7.- Programación y prioridades de actuación.

B.1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL……...……34

CAPÍTULO VIII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO……...……...……..34
8.1.- Generalidades.
8.2.- Zonificación: asignación de usos pormenorizados.
8.2.1.- Cuadro resumen de zonas en Suelo urbano y Suelo urbanizable.
8.2.2.- Zona Urbana de Especial Protección Natural.
8.3.- Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
8.3.1.- Actuaciones urbanísticas sobre Suelo Urbano Consolidado..
8.3.1.1.- AUR - Actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.
8.3.2.- Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado.
8.3.2.1.- AU- Unidades de Actuación – Estudios de Detalle.
8.3.3.- Fichas de ámbito de planeamiento y/o gestión de las Unidades de Actuación.
8.3.4.- Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
8.3.5.- Dotaciones y cesiones en las Unidades de Actuación.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.3.6.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en las Unidades de Actuación incluidas en las actuaciones urbanísticas delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado.
8.3.6.1.- Aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano.
8.3.6.2.- Aprovechamiento Objetivo.
8.3.6.3.- Áreas de Reparto.

CAPÍTULO IX.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE……...……...……51
9.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable.
9.2.- Suelo Urbanizable Transitorio.
9.2.1.- Generalidades.
9.2.2.-Iintegración de los sectores en zonas .
9.2.3.- Fichas de ámbito de planeamiento de desarrollo y/o gestión de los sectores.
9.3.- Suelo Urbanizable.
9.3.1.- Zonificación, asignación de usos globales.
9.3.2.- Sectorización.
9.3.3.- Fichas de ámbito de planeamiento y/o gestión de los sectores.
9.3.4.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los sectores.
9.3.4.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los sectores.
9.3.4.1.- Aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable.
9.3.4.2.- Aprovechamiento Objetivo.
9.3.4.3.- Áreas de Reparto.
9.4.- Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas. Sectores y sistemas generales en Suelo Urbanizable.

CAPÍTULO X.- DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO……..…....….60
10.1.- Áreas en Suelo Rústico.
10.1.1.- Suelo Rústico Protegido Natural.
10.1.2.- Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
10.1.3.- Suelo Rústico Protegido Ambiental.
10.1.4.- Suelo Rústico Protegido Estructural.
10.1.5.- Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.
10.1.6.- Suelo Rústico Común.
10.1.7.- Cuadro Resumen de Áreas en Suelo Rústico.
10.2.- Condiciones generales de protección del Suelo Rústico.

B.1.5.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y DE ZONAS VERDES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL…....66

CAPÍTULO XI.- GENERAL ……..……..……..66
11.1.- Previsiones de dotaciones de Sistemas Generales de Equipamiento Dotacional y de Zonas verdes de nueva creación.
11.2.- Estudio sobre las necesidades de cementerios del conjunto de la población afectada.
11.2.1.- introducción.
11.2.2.- Análisis de la población.
11.2.3.- Análisis de los servicios funerarios realizados en el cementerio en la última década.
11.2.4.- Determinación de las superficies de las sepulturas.
11.2.5.- Cálculo de la superficie de sepultura.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

11.2.6.- Superficie de cementerio.
11.2.7.- Conclusiones.
11.3.- Resumen de la ordenación del P.G.M.

B.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL ARTÍCULO 75 LSOTEX, A LOS ARTÍCULOS 42 A 51 RPLANEX Y CORRESPONDIENTES DE LA LOTUS ……..…..…..72

CAPÍTULO XII.- GENERAL……...…….72
12.1.- Artículo 42.- Documentación de los planes generales municipales. RPLANEX.
12.2.- artículo 43.- Memoria Informativa.
12.3.- artículo 44.- Planos de Información RPLANEX.
12.4.- Artículo 45 a 49 RPLANEX.
12.5.- Artículo 50.- Catálogo de Bienes Protegidos que formen parte integrante del Plan General Municipal. RPLANEX.
12.6.- Artículo 51.- Planos de Ordenación. RPLANEX.

B.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO CON LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y CORRESPONDIENTES DE LA LE Y 11/2018 DE 21 DE DICIEMBRE LOTUS…...……...……..…79

CAPÍTULO XIII.- GENERAL……...…….....….79
13.1.- Artículo 9.- Suelo Urbano.
13.2.- artículo 11. Suelo Rústico..

B.4.- JUSTIFICACIÓN Y RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA……..……82

CAPÍTULO XIV.- GENERAL……...……82
14.1.- Documento Nº 3.- Normativa.
14.2.- Documento Nº 4.- Catálogo de Bienes Protegidos
14.3.- Documento Nº 5.- Planos de Ordenación.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY 15/2001, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (LSOTEX Y CORRESPONDIENTES DE LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBE LOTUS ..……...….88

CAPÍTULO XV.- GENERAL……..…...88
15.1.- Determinaciones relativas a la edificabilidad y a la reserva para Dotaciones y Zonas Verdes. Núcleo de Jerez de los Caballeros,
15.1.1.- Determinaciones establecidas en el artículo 74.1.
15.1.2.- Cuantificación de superficies.
151.2.1.- Suelo Urbano Consolidado. Núcleo de Jerez de los Caballeros.
15.1.2.2. Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
15.1.3.- Justificación relativa a la edificabilidad máxima residencial en Suelo Urbano Consolidado.
15.1.4.- Suelo de uso global residencial. Justificación relativa a la edificabilidad máxima residencial y a la reserva para Dotaciones Públicas incluidas las Zonas Verdes en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

15.1.5.- Suelo de uso global Productivo. Justificación relativa a la reserva para Dotaciones Públicas, excluido el viario en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
15.2.- Reserva para aparcamientos. Artículo 72.2 LSOTEX y correspondientes de la LOTUS.
15.3.- Viviendas de Protegidas.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN……..……..……91

CAPÍTULO XVI.- GENERAL……..…...91
16.1.- Operaciones previstas en el Plan General.
16.1.1.- Suelo urbano Consolidado. Actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.
16.1.2.- Suelo Urbano No Consolidado. Unidades de Actuación – Planes Especiales de Reforma Interior.
16.1.3.- Suelo Urbanizable.
16.1.3.1.- Zonificación, asignación de usos globales.
16.1.3.2.- sectorización**.**
16.2.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en las Unidades de Actuación y Sectores.
16.2.1.- Suelo Urbano No Consolidado.
16.2.2.- Suelo Urbanizable.

B.7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN RELACIÓN CON EL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO……..……..…..93

CAPÍTULO XVII.- GENERAL……...……..…..…..93
17.1.- Regulación de la protección.
17.2.- Bienes de Interés Cultural.
17.3.- Catálogo de Bienes Protegidos. Clasificación del Patrimonio Edificado.

B.8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL……95

CAPÍTULO XVIII.- GENERAL……..…93
18.1.- Introducción y metodología.
18.2.- Memoria Ambiental. Determinaciones finales incorporadas en el Plan General.

B.9. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL NO HACE INDISPENSABLE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES……..…….....101

CAPÍTULO XIX.- GENERAL……...……..…..…..101
19.1.- Justificación.

B.10.- EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL……..……..…..…..101

CAPÍTULO XX.- GENERAL……...……..……...…101
20.1.- Evaluación.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.11.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Al PLAN GENERAL MUNICIPAL. ESTUDIOS EN MATERIA DE AGUAS. MEDIDAS DE PREVENCIÓN ANTE INUNDACIONES…………102

CAPÍTULO XXI.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS (BADAJOZ). NOVIEMBRE DE 2017……………………………………………………………………………………..…...….102

21.1.- Contenido del Estudio Hidrológico del Arroyo de la Granja y su Afluente Innominado.
21.2.- Ordenación influenciada y conclusión del Estudio Hidrológico.
21.3.- Propuesta del Plan General.

CAPÍTULO XXII.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS – NÚCLEO DE LA BAZANA (BADAJOZ). MARZO DE 2019…………………………………………….......…..….103

22.1.- Contenido del Estudio Hidrológico del Arroyo del Carbajo.
22.2.- Medidas propuestas para mejora de la situación actual. Ordenación influenciada. Conclusión del Estudio Hidrológico.
22.3.- Propuesta del Plan General.

CAPÍTULO XXIII.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS. NÚCLEO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS (BADAJOZ). ABRIL DE 2017……………………….………..….105

23.1.- Contenido del Estudio Hidrológico del Arroyo del Albaraos.
23.2.- Análisis de resultados. Conclusión.
23.3.- Propuesta del Plan General.

CAPÍTULO XXIV.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS. NÚCLEO DE VALUENGO (BADAJOZ). 2017…………………………………………………...………......…...106

24.1.- Medidas propuestas para mejorar la situación actual. Conclusión del Estudio Hidrológico.
24.2.- Propuesta del Plan General.

B.12.- INFORMES SECTORIALES AL PLAN GENERAL MUNICIPAL……………..…..…..…107

CAPÍTULO XXV.- GENERAL…………………………………..……………………..……....107

25.1.- Introducción.
25.2.- Informes al PGM aprobado inicialmente.

B.13.- RESPUESTA A LOS INFORMES RELACIONADOS EN EL APARTADO B.12 ANTERIOR……………………………………………………………………………………..………..114

CAPÍTULO XXVI.- GENERAL ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,………………………………..……....…….114

26.1.- Respuesta al Informe Nº 1 Relativo a cementerios.
26.2.- Respuesta al Informe nº 2 Relativo a Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
26.3.- Respuesta al Informe Nº 3 Relativo a las Carreteras de Competencia Estatal.
26.4.- Respuesta al Informe Nº 4 Relativo a Patrimonio Histórico.
26.5.- Respuesta al Informe Nº 5 Relativo a la investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.
26.6.- Respuesta al Informe Nº 6 Relativo a Infraestructuras Eléctricas.
26.7.- Respuesta al Informe Nº 7 Relativo a Telecomunicaciones.
26.8.- Respuesta al Informe Nº 8 Relativo a Educación.
26.9.- Respuesta al Informe Nº 9.- Relativo a Ferrocarriles.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO 9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.10.- Respuesta al Informe Nº 10 Relativo a la Investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.
26.11.- Respuesta al Informe Nº 11.- Relativo a recursos cinegéticos y piscícolas.
26.12- Respuesta al Informe Nº 12.- Relativo a sanidad y políticas sociales.
26.13.- Respuesta al Informe Nº 13 Relativo a Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
26.14.- Respuesta al Informe Nº 14 Relativo a servidumbres aeronáuticas.
26.15.- Respuesta al Informe Nº 15 Relativo a carreteras del estado.
26.16.- Respuesta al Informe Nº 16 Relativo a infraestructuras hidráulicas.
26.17.- Respuesta al Informe Nº 17 Relativo a ferrocarriles. ADIF.
26.18.- Respuesta al Informe Nº 18 Relativo a Red Natura 2000.
26.19.- Respuesta al Informe Nº 19 Relativo a la Dirección general de aviación civil.
26.20.- Respuesta al Informe Nº 20 Relativo a Carreteras de Extremadura.
26.21.- Respuesta al Informe Nº 21 Relativo a Carreteras del Estado.
26.22.- Respuesta al Informe Nº 22 Relativo a Telecomunicaciones.
26.23.- Respuesta al Informe Nº 23 Relativo a Regadíos.
26.24.- Respuesta al Informe Nº 24 Relativo a Incendios forestales.
26 .25.- Respuesta al Informe Nº 25 Relativo a Carreteras del Estado.
26.26.- Respuesta al Informe Nº 26 Relativo a Patrimonio Histórico.
26.27.- Respuesta al Informe Nº 27 Relativo a Carreteras del Estado.
26.28 .- Respuesta al Informe Nº 28 Relativo a Carreteras del Estado.
26.29 .- Respuesta al Informe Nº 29 Relativo a Patrimonio Histórico.
26.30.- Respuesta al Informe Nº 30 Relativo a Patrimonio Histórico.

ÍNDICE DE CUADROS

B.1.2.- Objetivos y criterios de ordenación.

Capítulo III. Apartado 3.3.1.
Cuadro 2-1.- Equipamiento Dotacional. Sistema General de Dotaciones existentes. Núcleo de Jerez de los Caballeros.
Cuadro 2-2.-1.- Equipamiento Dotacional. Sistema Local de Dotaciones existentes. Núcleo de Jerez de los Caballeros.
Cuadro 2-2-2.- Equipamiento Dotacional. Sistemas Locales de Dotaciones existentes. Núcleos Secundarios.
Cuadro 2-3.- Zonas Verdes. Sistemas Generales y Sistemas Locales existentes. Núcleo de Jerez de los Caballeros

B.1.3.- Propuesta de ordenación y su justificación.

Capítulo IV. Apartado 4.2.
Cuadro 3-1.- Usos globales del suelo.
Capítulo V. Apartado 5.1.
Cuadro 3-2.- Asentamientos de Población. Propuesta de Clasificación, Uso y Categoría.
Capítulo VI. Apartado 6.1.2
Cuadro 3-3.- Superficie total clasificada como Suelo Urbano.

B.1.4.- Justificación de las determinaciones del Plan General Municipal.

Capítulo VIII. Apartado 8.2.1.
Cuadro 4-1.- Zonas de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Capítulo VIII. Apartado 8.3.4.
Cuadro 4-2.- Resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
Capítulo VIII. Apartado 8.3.6.2
Cuadro 4-3.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbano.
Capítulo VIII. Apartado 8.3.6.3
Cuadro 4-4.- Calculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.
Capítulo IX. Apartado 9.3.4.2
Cuadro 4-5.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbanizable.
Capítulo IX. Apartado 9.3.4.3
Cuadro 4-6.- Calculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.
Capítulo IX.- Apartado 9.4.
Cuadro 4-7.- Resumen de actuaciones urbanísticas Sectores y Sistemas Generales en Suelo Urbanizable.
Capítulo X.- Apartado 10.1.7.
Cuadro 4-8.- Áreas en Suelo Rústico.

B.1.5.- Justificación de previsiones de nuevos Sistemas Generales de Equipamiento Dotacional y de Zonas Verdes en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Resumen de la Ordenación del Plan General Municipal.

Capítulo XI. Apartado 11.1.
Cuadro 5-1.- Equipamiento Dotacional. Sistemas Generales de nueva creación. Núcleo de Jerez de los Caballeros.
Cuadro 5-2.- Zonas Verdes. Sistemas Generales de nueva creación. Núcleo de Jerez de los Caballeros.
Capítulo XI. Apartado 11.3.
Cuadro 5-3.- Resumen de datos de la ordenación del P.G.M.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

DOCUMENTO Nº 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

TERRITORIO

- **OE-1 y 2**.- Clasificación del suelo y categorías. Catálogo. Esc. 1/20.000. Hojas OE-1.1 y 2.1 a OE-1.7 y 2.7

NÚCLEO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

- **OE-3.-** Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo. Esc. 1/4.000. Hojas OE-3.1 y OE-3.2. Esc. 1/4.000.
- **OE-4.-** Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales. Esc. 1/4.000. Hojas OE-4.1 y OE-4.2.
- **OE-5 y OD-1.-** Equipamiento Dotacional. Esc.1/2.000. Hojas OE-5.1 y OD-1.1 a OE-5.6 y OD-1.6.
- **OE-6.-** Catálogo de Bienes Protegidos. Esc.1/2.000. Hojas OE-6.1 a OE-6.6.
- **OD-2.-** Estructura de Infraestructuras y Servicios. Esc.1/2.000. Hojas OD-2.1 a OD-2.6.
- **OD-7.-** Determinaciones en Suelo Urbano Consolidado. Esc.1/2.000. Hojas OD-7.1 a OD-7.6.

NÚCLEO DE LA BAZANA

- **OE-7 y OD-3.-** Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional. Esc.1/2.000.

NÚCLEO DE BROVALES

- **OE-8 y OD-4.-** Núcleo de Brovales. Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades edificatorias . Equipamiento Dotacional. Esc.1/2.000.

NÚCLEO DE VALUENGO

- **OE-9 y OD-5.-** Núcleo de Valuengo. . Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades edificatorias . Equipamiento Dotacional. Esc.1/2.000.

.

COMPLEJO SIDERÚRGICO

- **OE-10 y OD-6.-** Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades edificatorias. Infraestructuras. Esc.1/4.000.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Equipo Redactor:

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

FERNANDO MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

B.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (LSOTEX) Y A LAS DE LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA (LOTUS).

B.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

CAPITULO I.- ÚNICO.

1.1.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOE 69, 70 Y 75 DE LA LEY 15/2001 DE 14 DE DICIEMBRE DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (LSOTEX).

Este Plan General Municipal encuentra su marco legitimador en el Capítulo II "La Ordenación Urbanística. Sección 2ª Los Instrumentos de Planeamiento para la Ordenación Urbanística". Artículos 69 a 70 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura establece en su artículo 76 que los municipios son competentes para formular su propio planeamiento.

Nos encontramos con un municipio que posee unas Normas Subsidiarias tipo b aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Provincia de Badajoz el 29 de junio de 1992, publicada en el B.O.E. de fecha 6 de octubre de 1992, y que han sufrido diversas Modificaciones posteriormente.

Es un municipio con zonas interiores a la línea de Suelo Urbano, no desarrolladas, y con necesidad de gestionar estos suelos, así como con necesidad de nuevo suelo urbanizado residencial debidamente regulado. Por tanto, habiendo aparecido circunstancias de carácter urbanístico, demográfico y económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, la Consejería de Fomento, acordó, a solicitud de la Corporación Municipal de Jerez de los Caballeros, la revisión del planeamiento, para adecuarlo a las características actuales del municipio, procediendo a la redacción de un Plan General Municipal.

1.2.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 11/2018 DE 21 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA (LOTUS).

El PGM de Jerez de los Caballeros fue aprobado inicialmente el 13 de marzo de 2015, se publicó su aprobación en el DOE de 6 de abril de 2015.

La Disposición transitoria cuarta. *Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley* establece lo siguiente:
Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1.3.- ADECUACIÓN DE LAS DEFINICIONES LEGALES DEL P.G.M. A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA (LOTUS).

Para facilitar el desarrollo posterior en el tiempo y la utilización de términos legales. Las denominaciones de los distintos conceptos se han adecuado en todos los documentos del Plan General Municipal a las establecidas en la Ley 11/2018, en adelante LOTUS

B.1.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO II.- OBJETIVOS.

2.1.- GENERALIDADES.

Considerando que el horizonte temporal del planeamiento que se redacta es legalmente indefinido y siempre superior a los ocho años establecidos para los Planes Generales Municipales, y que se prevé que cualquier incidente en el municipio que supusiera una modificación importante en las pautas e indicadores actuales originaría la sustitución del presente Plan General Municipal por otro planeamiento, los objetivos se pueden cifrar en los siguientes:

2.2.- EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

De acuerdo con el artículo 8 "Clases de suelo" de la LSOTEX, Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y la LOTUS, Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, el Plan General Municipal clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico, distinguiendo en cada una de estas clases de suelo las correspondientes categorías.

2.3.- EN SUELO URBANO.

1) Clasificación de Suelo Urbano, de aquel que reúna las características necesarias, de acuerdo con el artículo 9 "Suelo Urbano" de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y correspondientes de la LOTUS en el núcleo urbano de Jerez de los Caballeros.

2) Subclasificación en “Suelo Urbano Consolidado" y en “Suelo Urbano No Consolidado”, de acuerdo con el citado artículo 9 de la LSOTEX. y correspondientes de la LOTUS,

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 Bienes Protegidos.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

7) Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación, módulos y modelos de composición arquitectónica, así como 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 Dotaciones de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parques, 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 con una densidad media de 40 Viv./Ha., acorde con la densidad media existente en el entorno en el que se ubica.

2.4.- EN SUELO URBANIZABLE.

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 Zonas Verdes de Interés Público y Social, especialmente, para viario y plazas.

3) Normativa que regule, 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 de Jerez de los Caballeros, apoyado en los Sistemas Generales de Dotaciones y de Zonas Verdes existentes, en ejecución o previstos, y mejorándose el tráfico vehicular actual.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2.5.- EN SUELO RÚSTICO.

1) Calificación del suelo, definiendo sus distintos usos.

2) Establecimiento de las medidas de protección sobre Espacios Objeto de Especial Protección, de acuerdo con el artículo 11 "Suelo Rústico" de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y con el correspondiente de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).

3) Fijación de normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con la legislación vigente.

4) Subclasificación de este suelo, de acuerdo con la legislación vigente, en:

- 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.

5) Fijación de normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con la legislación vigente.

Para evitar la formación de núcleos de población en el Suelo Rústico se definirán, de acuerdo con el artículo 66 de la LOTUS, en las Normativa los parámetros necesarios para las construcciones en suelo rústico, que se detallan a continuación:

Artículo 66. Construcciones en suelo rústico.

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 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público.

d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.

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

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.

6) Definición y descripción pormenorizada de los distintos elementos existentes en este tipo de suelo que integran alguno de los Sistemas Generales de Dotaciones:

- Sistema General de Infraestructuras
- Sistema General de Redes de Servicio.
- Sistema General de Equipamientos

7) De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente no se establecen en este Plan General reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO III.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

La consecuencia de los objetivos anteriormente propuestos debe ir ligada a la adopción de determinados criterios, que posibiliten una ordenación eficaz y racional del término municipal, siendo de particular interés lo referente a Usos del Suelo y a Dotaciones.

3.1.- LOS USOS DEL SUELO.

1. En el Suelo Urbano, dada la escasa mezcla de usos existentes en el núcleo urbano de Jerez de los Caballeros, parece aconsejable mantener dicha situación, mediante la correspondiente zonificación.

2. Mantener los usos claramente definidos en los núcleos urbanos, distinguiendo varias Áreas Residenciales, dos Áreas de Uso Productivo, una Terciaria y otra Dotacional que permitan la compatibilidad de usos.

3. La tipología dominante en Áreas Residenciales es la vivienda unifamiliar en línea o en hilera en dos plantas. Esta tipología se debe mantener por entender que es la que corresponde al patrimonio social, cultural e histórico y a los gustos y deseos de la población. No existen razones distintas de las puramente especulativas para forzar a la población a un cambio en sus costumbres habituales y para destruir el legado histórico recibido y que tenemos obligación de transmitir.

4. En el Suelo Rústico se mantendrán los usos actuales potenciándose los usos primordiales agrícola, ganadero y forestal.
Se evitará el uso residencial o productivo en este suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.2.- LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En el núcleo urbano de Jerez de los Caballeros se debe modificar la línea límite de Suelo Urbano vigente, incluyendo en ella los Suelos Urbanos definidos de acuerdo con la LESOTEX, Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En el Suelo urbano del núcleo se incluyen, como ya lo estaban anteriormente, algunos vacíos urbanos, sin ocupar, y para cada uno de ellos se define la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada a las características de estos vacíos, que constituyen el Suelo urbano No Consolidado por la urbanización.

Como Suelo Urbanizable, se prevé la clasificación del suelo que aparece definido en los correspondientes Planos de Ordenación, habiéndose definido los diferentes sectores para su desarrollo a través de los Planes Parciales, que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural OE-3.

El resto del suelo del término municipal se clasifica como Suelo Rústico, estableciéndose Áreas de Especial Protección (Suelo Rústico Protegido) y Áreas sin especial protección, Suelo Rústico Común).

3.3.- DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y DE ZONAS VERDES EXISTENTES. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

3.3.1.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y ZONAS VERDES EXISTENTES. CUADRO RESUMEN.

El Sistema General de Dotaciones existente en el núcleo de Jerez de los Caballeros se presenta en el adjunto cuadro nº 2.1.

El Sistema Local de Dotaciones existentes en el núcleo de Jerez de los Caballeros se presenta en el adjunto cuadro nº 2.2.1.

En el Sistema Local de Dotaciones existentes en los Núcleos Secundarios se presenta en el adjunto cuadro nº 2.2.2.

En el cómputo de Zonas Verdes sólo hemos incluido los Sistemas Generales, es decir, los Jardines y las Áreas de Juego y Recreo para niños que cumplen las dimensiones mínimas exigidas en legislación urbanística vigente.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CUADRO Nº 2-1.- Equipamiento Dotacional. Sistema General de Dotaciones existentes.
Núcleo de Jerez de los Caballeros.

TIPO, NOMBRE y NÚMERO DEL EQUIPAMIENTO			M2
A.- PARQUE DEPORTIVO			
	16	Pabellón deportivo	5.894,56
	18	Zona Deportiva	77.560,75
B.- SANITARIO			
	19	Centro de salud	2.882,72
	52	Oficina Veterinaria de Zona (OVZ) de Jerez de los Caballeros. (Ermita de San Antón)	2.029,61
	72	Cruz Roja	2.519,38
C.- CULTURAL			
	11	Casa de la Cultura/Antigua Iglesia del Convento de S. Agustín	493,56
	12	Biblioteca Pública Municipal Pepe Ramírez/Centro Cultural San Agustín	1.104,55
	13	Auditorio	648,69
	14	Plaza de toros	9.979,71
	46	Recinto Ferial, zona edificada	13.828,78
	64	Recinto Ferial	25.642,34
	73	Ampliación Recito Ferial	4.234,83
	76	Museo de Arte Sacro	630,84
	49	Villa Romana de El Pomar	3.898,03
	62	Casa Museo de Vasco Núñez de Balboa	355,90
D.- INSTITUCIONAL			
	26	Ayuntamiento	561,44
	28	Palacio de Justicia	377,26
	29	Cuartel Guardia Civil	3.780,14
	2	Policía Local	935,63
E.- SERVICIOS TECNICOS			
	36	Estación de Autobuses	3.382,64
	37	Mercado Municipal de Abastos	1.445,90
	38	Matadero Mpal	2.607,94
	39	Parque de Bomberos	805,22
	43	Estación de Ferrocarril	31.032,83
	67	Cementerio	14.490.35
Total Equipamiento Dotacional. Sistema General de Dotaciones existentes			**196.633,25**

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CUADRO Nº 2.2.1.- Equipamiento Dotacional. Sistema Local de Dotaciones existentes.
Núcleo de Jerez de los Caballeros.

TIPO, NOMBRE Y NÚMERO DEL EQUIPAMIENTO			M2
F.- CENTROS DOCENTES			
	1	CEIP Sotomayor y Terrazas	8.301,07
	3	CEIP El Rodeo	7.952,48
	4	Colegio Madre de Dios/Hermanas de la Cruz	7.957,05
	8	Colegio Público de Educación Esp. Ntra. Sra. de Aguasantas	16.791,91
	9	IES Ramón Carande	11.623,74
	10	IES El Pomar	14.346,64
G.- ASISTENCIAL			-
	15	Oficina de turismo	852,58
	21	Escuela de Educación Infantil Espíritu Santo	1.474,34
	22	Escuela Infantil Las Adelfas	3.942,04
	24	Centro Residencial Hernando de Soto	1.607,92
	47	Centro Ocupacional "San Bartolomé" y Centro de Profesores y Recursos de Jerez de los Caballeros	1.045,40
	77	Centro de Día Adolfo Suárez	mismo edificio que 15
	27	CEPA (Centro de Personas Adultas) Cervantes	2.260,14
	23	Hogar de Mayores	643,43
H.- SERVICIOS TECNICOS			-
	31	Oficina de Recaudación y Gestión Tributaria	191,34
	32	Oficina del ARI de Jerez de Los Caballeros (Antiguo Hospital de Pobres y Transeuntes)	146,46
	33	Escuela Taller "La Dehesa"	3.129,78
	34	Escuela Permanente de Consumo	555,14
	40	Báscula	164,59
	41	Punto de Almacenamiento de Agua para abastecimiento	648,22
	78	Oficina de Empleo de Jerez de los Caballeros	582,88
I.- VARIOS			
	48	Ermita de Santa Lucía	132,16
	63	Cine Teatro Balboa	2.392,65
	5	Casa de la Iglesia (AntiguoColegio Menor Hernando de Soto)	2.383,66
	79	Ermita del Espíritu Santo	134,76
	80	Ermita de San Roque	154,58
	81	Ermita del Cristo de la Vera Cruz	333,06
	82	Ermita de los Santos Mártires	471,83
	83	Ermita de Santiago	54,25
Total Equipamiento Dotacional. Sistemas Locales existentes			90.274,10

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CUADRO Nº 2.2.2.- Equipamiento Dotacional. Sistemas Locales de Dotaciones existentes.
Núcleos Secundarios

TIPO, NOMBRE Y NÚMERO DEL EQUIPAMIENTO			M2
NÚCLEO DE LA BAZANA			
	100	Pista Deportiva	149,58
	101	C.R.A (Colegio Rural Agrupado) Nuestra Señora de la Paz	5.445,00
		- La Bazana/ Servicios Sociales	
	102	Consultorio Local y Botiquín/Ayuntamiento	322,00
	103	Plaza de Toros	398,92
NÚCLEO DE BROVALES			
	200	Equipamiento Dotacional	75.177,41
	201	Equipamiento Dotacional	1.114,67
	202	C.R.A. (Colegio Rural Agrupado) Ntra.Sra. de la Paz -Brovales-	1.368,18
	203	Equipamiento Dotacional	467,40
	204	Equipamiento Dotacional	429,73
	205	Equipamiento Dotacional	488,13
NÚCLEO DE VALUENGO			
	300	Equipamiento Dotacional	588,57
	301	Equipamiento Dotacional	1.056,87
	302	C.R.A. (Colegio Rural Agrupado) Ntra.Sra. de la Paz -Valuengo-	2.840,37
	303	Equipamiento Dotacional	1.177,62
	304	Equipamiento Dotacional	850,02
Total Equipamiento Dotacional. Sistemas Locales existentes			91.874,47

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CUADRO Nº 2-3.- Zonas Verdes, Sistemas Generales y Sistemas Locales existentes

Núcleo de Jerez de los Caballeros

TIPO, NOMBRE y NÚMERO DE ZONAS VERDES			M2
SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES			
	44	Parque de Santa Lucía	9.955,99
	45	Plaza Alcazaba	7.128,11
	60	Parque de Popagallina	6.562,60
Total Zonas Verdes. Sistemas Generales existentes			**23.646,70**
SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES			
	17	Zona Verde	3.297,12
	50	Zona Verde	13.825,70
	56	Zona Verde	1.553,93
	57	Zona Verde	4.598,02
	69	Zona Verde	11.745,82
	70	Zona Verde	24.336,75
	59	Zona Verde	480,73
Total Zonas Verdes. Sistemas Locales existentes			**59.838,07**

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

3.4.- ACTIVIDADES SOMETIDAS A AUTORIZACIÓN Y COMUNICACIÓN AMBIENTAL.

Como consecuencia de las últimas reformas legislativas en materia de medio ambiente, se ha dictado la Ley 5/2010 de Prevención y Calidad Ambiental de Extremadura, el Decreto 54/2011 por el que se establece el Reglamento de Evaluación Ambiental de Extremadura, y el Decreto 81/2011, que implanta el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental.

Siguiendo lo ordenado en esta legislación que deroga el RAMINP en Extremadura, se establecen las condiciones que aparecen en los párrafos siguientes:

1.- Las actividades que por sus características requieran autorización ambiental integral y unificada o comunicación ambiental de instalaciones y actividades, se regirán por la legislación vigente en materia de medio ambiente, con el fin de evitar y, cuando no sea posible, reducir y controlar en origen la contaminación y las emisiones que puedan producir, garantizando la protección del medio ambiente y la salud de las personas. Régimen que podrá ser adecuado a la realidad del municipio, en lo que no contravenga la citada legislación en las Ordenanzas Municipales.

2.- El régimen de distancias aplicable será el que rija la legislación sectorial aplicable a tal efecto.
Por las Ordenanzas Municipales se podrá establecer un régimen mínimo de distancias aplicable a cada tipo de actividad, siempre que no contravenga la legislación aplicable.

3.- A título indicativo, teniendo en cuenta las características del municipio de Jerez de los Caballeros, y sin ánimo totalizador, se presenta el siguiente listado de actividades que podrán tener una regulación más específica mediante Ordenanzas Municipales:

* Agricultura.
* Elaboración de productos de molino.
* Almazaras.
* Elaboración de piensos compuestos para ganadería.
* Vaquerías.
* Cebo de ganado de cerda.
* Mataderos en general.
* Conservación de aceituna por aderezo en verde.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.1.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

Atendiendo a los criterios anteriormente expuestos, y, en función de la hipótesis de crecimiento elegida, se realiza una ordenación de los terrenos comprendidos en el término municipal.

Se programa el suelo residencial necesario para cubrir las necesidades de vivienda a largo plazo, así como el suelo productivo que se ha considerado oportuno, en función de las expectativas de crecimiento del municipio.

CAPÍTULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. JUSTIFICACIÓN.

4.1.- GENERALIDADES.

La estructura general queda reflejada a nivel municipal en el Plano nº OE-1 y 2 " Clasificación del suelo y categorías. Catálogo " de Ordenación, en los que se ha definido tanto la clasificación del suelo, los usos globales existentes o cuya implantación se prevé como el Sistema General de Dotaciones, que comprende:

- Sistema General de Infraestructuras.

- Sistema General de Redes de Servicio,

- Sistema General de Equipamientos

Tanto el Sistema General de Dotaciones como el de Zonas Verdes se representan en el Plano nº OE-5 y OD-1 "Equipamiento Dotacional" de Ordenación al tener un ámbito y localización más urbana. Igualmente en este Plano de Ordenación se representan el Sistema General de Equipamientos y el Sistema General de Infraestructuras,

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

4.2.- RESPECTO A LOS USOS GLOBALES DEL SUELO.

Se mantienen los usos existentes a nivel agrícola, salvo los que por razones de crecimiento se reconvierten para usos residenciales o industriales, localizándose éstos en las inmediaciones del núcleo urbano principal.

La distribución de los usos globales, en la totalidad del territorio es la siguiente:

CUADRO Nº 3-1.- Usos globales del suelo.

LOCALIZACIÓN	USO GLOBAL
Suelo Urbano Consolidado:	
Núcleo de Jerez de los Caballeros	Residencial,Terciario Productivo. Dotacional y Zonas Verdes
Núcleo de La Bazana	Residencial
Núcleo de Brovales	Residencial
Núcleo de Valuengo	Residencial
Complejo Siderúrgico	Productivo
Suelo Urbano No Consolidado: Núcleo de Jerez de los Caballeros	Residencial, Dotacional , Terciario y Productivo
Suelo Urbanizable : Núcleo de Jerez de los Caballeros	
- Sectores S1, S2, S4, S5, S9, S10	Residencial
- Sectores S6, S19, S20, S21A, S21B, S21C, S23	Productivo
Suelo Rústico: **- Suelo Rústico Protegido Natural:** • Lugares incluidos en la Red Natura 2000 • Otros espacios de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura • Áreas de Interés Natural **- Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno:** • Arqueológica **- Suelo Rústico Protegido Ambiental:** • Paisajístico **- Suelo Rústico Protegido Estructural:** ▪ De Vías Pecuarias ▪ Hidrológico ▪ Agrícola de Regadíos **- Suelo Rústico Protegido de Infraestructuras y Equipamientos:** ▪ Sistema General de Comunicaciones ▪ Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras ▪ Sistema General de Equipamientos **- Suelo Rústico Común**	

Plano de Ordenación Estructural OE-1y2 “Clasificación del suelo y Categorías. Catálogo”.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

4.3.-RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Se consideran integrantes del Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras en el término municipal de Jerez de los Caballeros, los siguientes elementos:

- Depósitos de abastecimiento de agua.
- Redes generales de abastecimiento de agua.
- Pozos de captación de agua potable y estaciones de bombeo.
- Estación depuradora de aguas residuales.
- Redes generales de saneamiento.
- Redes generales de electricidad de media tensión, telefónicas y similares.
- Centros de transformación de energía eléctrica.
- Antenas para telefonía móvil.
- Planta de Transferencia.

CAPÍTULO V.- PROPUESTA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN Y LAS INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

5.1.- CONSIDERACIONES.

Como se ha detallado en el punto B.1, Capítulo IV de esta Memoria, existen en el término municipal diversos asentamientos de población con características muy diversas. En función de dichas características y de las posibilidades estimadas de desarrollo, se presenta la propuesta que se detalla en el cuadro siguiente.

Para cada asentamiento se presenta su clasificación y uso global actual y, asimismo, se realiza propuesta de clasificación, uso global y categoría, esto último para los que se clasifiquen como Suelo Rústico.

a.- Núcleos de Población Urbanos y Urbanizables que se proponen:

Los asentamientos de población que se consideran núcleos de población en el presente Plan General Municipal los dividiremos en las siguientes categorías:

a.1.- Núcleos Urbanos y Urbanizables en la actualidad:

Corresponde a aquellos asentamientos de población consolidados, tales como núcleos urbanos, urbanizaciones residenciales, poblados o aldeas, que forman Núcleo de Población y están clasificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

En el término de Jerez de los Caballeros existen los siguientes Núcleos Urbanos y Urbanizables.

- Núcleo de Jerez de los Caballeros
- Núcleo de la Bazana
- Núcleo de Brovales
- Núcleo de Valuengo
- Núcleo de Complejo Siderúrgico

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

b.- Instalaciones Especiales Aisladas:

Se trata de instalaciones especiales aisladas ubicadas en Suelo Rústico y de propiedad pública o privada, tales como equipamientos públicos (hospitales, centros de enseñanza), grandes industrias, equipamientos terciarios privados (centros comerciales, etc.) y otros similares, que no son asentamientos de población, de los cuales se reconoce y consolida su existencia y usos, siempre que sus condiciones actuales de uso y edificación cumplan con las establecidas en las Normativa de este Plan General Municipal para el Suelo Rústico.

CUADRO Nº 3-2.- Asentamientos de Población.
Propuesta de Clasificación, Usos y Categoría

Denominación	Planeamiento Vigente Clasificación	Uso Global Actual	Propuesta		
			Clasificación	Uso Global	Categoría en el Suelo Rústico
Núcleos de Población					
Núcleo de Jerez de los Caballeros	Suelo Urbano y Urbanizable	Residencial	Suelo Urbano y Urbanizable	Residencial Dotacional Terciario Productivo Zonas Verdes	-
Núcleo de La Bazana	Suelo Urbano	Residencial	Suelo Urbano	Residencial Dotacional	-
Núcleo de Brovales	Suelo Urbano	Residencial	Suelo Urbano	Residencial Dotacional	-
Núcleo de Valuengo	Suelo Urbano	Residencial	Suelo Urbano	Residencial Dotacional	-
Núcleo de Complejo Siderúrgico	Suelo Urbano	Industrial	Suelo Urbano	Industrial Dotacional	-

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

CAPÍTULO VI.- CLASIFICACIÓN DE 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. El detalle de la Clasificación de suelo se presenta en el Plano de Ordenación OE-1 y 2 "Directrices y Clasificación".

6.1.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

6.1.1.- 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.

En el Suelo Urbano del núcleo principal, y según se grafía en el Plano de Ordenación OE-1 y 2 "Directrices y Clasificación" se clasifica Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

6.1.2.- 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**

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6.2.- PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE.

6.2.1.- 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.

6.2.2.- 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.

6.2.3.- 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.

6.2.4.- 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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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.

6.2.5.- 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.

6.3.- 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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

6.3.1.- 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.

CAPÍTULO VII.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO URBANO.

7.1.- 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.

7.2.- 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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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.

7.3.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO CONSOLIDADO.

7.3.1.- 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.

7.4.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

7.4.1.- 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.

7.5.- ESTRATEGIAS DE EQUIPAMIENTO.

Se prevé la dotación de Equipamientos mediante cuatro estrategias diferentes:

- La primera corresponde a las dotaciones que se establecen en las Unidades de Actuación en el Suelo Urbano, a desarrollar mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización..
- La segunda trata de los terrenos que se definen como Dotacionales en los nuevos Suelos Urbanizables, que se proyectan.
- La tercera corresponde a la actuación en suelo público, en base a Proyectos de Edificación, tanto de Rehabilitación como de obra nueva, y de Urbanización.
- La cuarta consiste en la posible adquisición de Suelo Rústico y su posterior reclasificación mediante la técnica establecida por la Ley del Suelo de Calificación de Suelo de Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo.

7.6.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN PROPUESTOS.

Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano se gestionarán mediante el sistema de actuación de Compensación. Las Actuaciones Urbanizadoras lo serán mediante el Sistema de Expropiación, según se describe en el apartado 8.3.1.1. de esta Memoria de Ordenación.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

7.7.- PROGRAMACIÓN Y PRIORIDADES DE ACTUACIÓN.

El diseño de los distintos desarrollos previstos se configura con Unidades integradas sin dependencia funcional o de prioridad con otras actuaciones, permitiendo la ejecución de todas las Unidades y Sectores de forma autónoma e independiente.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente se precisa la fijación de una programación y unas prioridades en las actuaciones, con el objetivo de posibilitar el desarrollo de los deberes y derechos básicos de los propietarios dentro del proceso urbanizador y edificatorio.

La regulación concreta de la programación se detalla en las Normativa de este Plan General Municipal.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

B.1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

En este epígrafe se definen, a través de la zonificación, el uso pormenorizado en Suelo Urbano y el uso global en Suelo Urbanizable. Se definen, asimismo, las actuaciones sobre Suelo Urbano Consolidado, sobre Suelo Urbano No Consolidado, sobre Suelo Urbanizable Transitorio y sobre Suelo Urbanizable..

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General Municipal y conforme a lo establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y la LOTUS, se establece una zona de Ordenanzas Genérica para Viviendas de Protegidas. Cualquier área residencial 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, siempre que mantenga la edificabilidad total máxima del área, pudiendo aumentarse la densidad de viviendas.

Gráficamente, se presentan las determinaciones de este Epígrafe B.5.-, en el Plano de Ordenación nº OE-4 "Usos Globales e Intensidades Edificatorias".

CAPÍTULO VIII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

8.1.- GENERALIDADES.

En el Suelo Urbano, tal como establecen la Ley del Suelo y los Reglamentos, esta ordenación asigna los usos pormenorizados de los terrenos a través de la correspondiente zonificación, detallándose en ordenanzas la reglamentación que afecta a cada zona.

Se determinan, igualmente, las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano No Consolidado.

En el presente capítulo, por operatividad metodológica, se incluye el estudio de todas las zonas con independencia de su ubicación concreta en Suelo Urbano o Urbanizable.

8.2.- ZONIFICACIÓN: ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

El Suelo Urbano y Urbanizable comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el plano OE-3 de ordenación.

Uso Residencial:

- Zona I.- Residencial Casco Histórico.

- Zona II.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Entorno. Densidad máxima 40 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,70 m2/m2.
  * Zona II-1.- Interior al Conjunto Histórico.
  * Zona II-2.- Exterior al Conjunto Histórico.

- Zona III.- Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en Manzana Cerrada. Densidad máxima 40 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,70 m2/m2.
  * Zona III-1.- Interior al Conjunto Histórico.
  * Zona III-2.- Exterior al Conjunto Histórico.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Zona IV.- Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión. Densidad máxima 40 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,70 m2/m2.
  * Zona IV-1.- Interior al Conjunto Histórico.
  * Zona IV-2.- Exterior al Conjunto Histórico.

- Zona V.- Residencial Unifamiliar Abierta. Densidad máxima 40 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,60 m2/m2.
  * Zona V-1.- Interior al Conjunto Histórico.
  * Zona V-2.- Exterior al Conjunto Histórico.

- Zona VI.- Residencial Unifamiliar en Hilera. Densidad máxima 40 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,70 m2/m2.

- Zona VII.- Residencial Plurifamiliar en Bloque. Densidad máxima 40 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,70 m2/m2.
  * Zona VII-1.- Interior al Conjunto Histórico.
  * Zona VII-2.- Exterior al Conjunto Histórico.

- Zona VIII.- Tolerancia Industrial. Densidad máxima 40 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,70 m2/m2.
  * Zona VIII-1.- Interior al Conjunto Histórico.
  * Zona VIII-2.- Exterior al Conjunto Histórico.

- Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada. Densidad máxima 25 Viv/Ha. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,60 m2/m2.

- Zonas Urbanas de Valuengo, Brovales y La Bazana.

- 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. Edificabilidad la existente.
  * Zona XVII-1.- Interior al Conjunto Histórico.
  * Zona XVII-2.- Exterior al Conjunto Histórico.

Uso Productivo:
- Zona IX.- Industrial Intensivo. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,55 m2/m2.
- Zona X.- Industrial Extensivo. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,45 m2/m2.
- Zona XVI.- Industrial. Ampliación Polígono Industrial El Pabellón.0,55 m2/m2.

Uso Zonas Verdes:
- Zona XI.- Zonas Verdes.

Uso Dotacional:
- Zona XII.- Equipamiento.

Uso Terciario:
- Zona XIV.- Terciaria. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,55 m2/m2.
- Zona XV.- Hostelería y Turismo. Edificabilidad global máxima para nuevos crecimientos 0,55 m2/m2.

Las características de las zonas anteriormente relacionadas figuran detalladas en el Título III.- Condiciones Particulares en Suelo Urbano del documento nº 5 Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.2.1.- CUADRO RESUMEN DE ZONAS EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

CUADRO N.º 4.1.- Zonas de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable..

Zona	Situación	Densidad Máxima Viv/Ha	Edificabilidad bruta para nuevos crecimientos m2/m2
Zona I Residencial Casco Histórico	Residencial		
	Interior Conjunto Histórico		
Zona II Residencial Unif.Cerrada de Entorno	Residencial	40	0,70
Zona II-1	Interior Conjunto Histórico		
Zona II-2	Exterior Conjunto Histórico		
Zona III Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar en Manzana Cerrada	Residencial	40	0,70
Zona III-1	Interior Conjunto Histórico		
Zona III-2	Exterior Conjunto Histórico		
Zona IV Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión	Resdencial	40	0,70
Zona IV-1	Interior Conjunto Histórico		
Zona IV-2	Exterior Conjunto Histórico		
Zona V Residencial Unifamiliar Abierta	Residencial	40	0,60
Zona V-1	Interior Conjunto Histórico		
Zona V-2	Exterior Conjunto Histórico		
Zona VI Residencial Unifamiliar en Hilera	Residencial	40	0,70
	Exterior Conjunto Histórico		
Zona VII Residencial Plurifamiliar en Bloque	Residencial	40	0,70
	Interior Conjunto Histórico		
Zona VIII Tolerancia Industrial	Residencial	40	0,70
Zona VIII-1	Interior Conjunto Histórico		
Zona VIII-2	Exterior Conjunto Histórico		
Zona IX Industrial Intensivo	Industrial		0,55
Zona IX-1	Interior Conjunto Histórico		
Zona IX-2	Exterior Conjunto Histórico		
Zona X Industrial Extensivo	Industrial		0,55
	Exterior Conjunto Histórico		
Zona XI Zonas Verdes	Zonas Vrde		
Zona XII Equipamiento	Equipamiento		
Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada	Residencial	25	0,50
	Exterior Conjunto Histórico		
Zona XIV Terciaria	Terciario		0,55
Zona XV Hostelería y Turismo	Terciario		0,55
Zona XVI Industrial Ampliación Poligono Industrial El Pabellón	Industrial		0,55
Zona XVII Residencial de Inmuebles incluidos en en el Inventario de la Comunidad Autónoma de Extremadura afectos a la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda adscritos a la DG de Vivienda.	Residencial		
Zona XVII-1	Interior Conjunto Histórico		
Zona XVII-2	Exterior Conjunto Histórico		
Zonas Urbanas de Valuengo, Brovales y la Bazana	Residencial		-
Zona Complejo Siderúrgico	Industrial		-

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.2.2.- ZONA URBANA DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL.

En Suelo Urbano se califica una Zona de Especial Protección Natural correspondiente a los ámbitos de nidificación del cernícalo primilla, integrada por diversos edificios. Se trata de la Zona de Especial Protección (ZEPA) "Colonias de cernícalo primilla".

El detalle de dicha zona y su protección figura en el documento "Normativa" de este PGM.

8.3.- 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.

Estas áreas, que en el plano nº OE-3 se detallan, desarrollarán su ordenación de acuerdo con la normativa que al efecto se establecerá en las Normativa del Plan General Municipal.

Las actuaciones, la dividiremos en:

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.

Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado:

- UA.- Unidades de Actuación – Estudios de Detalle a desarrollar mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

8.3.1.- ACTUACIONES SOBRE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

8.3.1.1.- AUR-ACTUACIONES URBANIZADORAS EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Se trata, en general, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán:

1º) Mediante la inclusión en una Unidad de Actuación, que así se convenga, la cual modificará su delimitación: o bien,

2º) Mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa.

3º) Mediante convenios con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

Las Actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano nº OE-3 y son las siguientes:

- UAR-1, UAR-4, UAR-5 y UAR-6

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.3.2.- ACTUACIONES SOBRE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

8.3.2.1.- UA-UNIDADES DE ACTUACIÓN – ESTUDIOS DE DETALLE.

Se incluyen 12 Unidades de Actuación que, por sus especiales características, precisan para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle. Su gestión y desarrollo para cada unidad será unitaria.

El sistema de actuación en todas las Unidades de Actuación – Estudios de Detalle será el de Compensación.

Las Unidades de Actuación son las siguientes:

a) Residenciales:
UA1 (40 Viv/Ha.)
UA2 (40 Viv/Ha.)
UA4 (40 Viv/Ha.)
UA5 (40 Viv/Ha.)
UA8 (40 Viv/Ha.)
UA9 (40 Viv/Ha.)
UA10 (40 Viv/Ha.)
UA13 (40 Viv/Ha.)

b) Industriales:
UA11
UA12
UA14

8.3.3.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Las fichas correspondientes a las Unidades de Actuación relacionadas en el apartado 8.3.2.1 anterior figuran en el Documento de Normativa.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.3.4.- 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			

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.3.5.- DOTACIONES Y CESIONES EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Se establecerán según el artículo 3.6.1 de la Normativa y que transcribimos, por operatividad, en su totalidad.

"Condiciones generales. Densidad, edificabilidad, aprovechamiento y cesiones de Dotaciones Públicas".

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 m2/m2, al tratarse de un municipio con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes.

2.- El 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en la unidad de actuación se destina a vivienda sujeta a un régimen de protección y, además, por R.D.L. 2/2008, el 30% de la edificabilidad residencial, considerándose el valor más restrictivo mediante los coeficientes de ponderación del Plan.

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 m2 de suelo por cada 100 m2 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 m2.

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 m2.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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 m2 de suelo por cada 100 m2 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 Equipamiento 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 m2 de techo edificable de cualquier uso completado con los aparcamientos de carácter privado necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso. Asimismo, como mínimo el 2% del total de plazas para usuarios minusválidos.

3.3.- Módulos mínimos:

3.3.1.- Condiciones generales.

a) Jardines:
- 1.000 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de juego y recreo para niños:
- 200 m2 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 m2 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 m2 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 m2 de superficie, y en las que se pueda inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro.

3.3.2.- Condiciones generales de la Consejería de Educación y Empleo para los CEIP 6+2 y IES 12+4.
Las superficies mínimas de parcelas para la construcción de los CEIP 6+2 y IES 12+4 son:
- Para un CEIP 6+12 unidades se requiere un solar cuya superficie de unos 10.000 m2, y que no presente formas de difícil aprovechamiento pues debe permitir una edificación de dos alturas con

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

una superficie construida mínima de 2.600 m2, y la inclusión de dos pistas deportivas de 44x22 m.

- Para un IES de 12+4 unidades se requiere un solar cuya superficie sea de unos 12.000 m2, y que no presente forma de difícil aprovechamiento pues debe permitir una edificación de dos alturas con una superficie construida mínima de 6.000 m2, y la inclusión de dos pistas deportivas de 44x22 m.

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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.3.6.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN, OBJETIVO Y MEDIO EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN INCLUIDAS EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

8.3.6.1.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS EN EL SUELO URBANO.

Es el que establezca la legislación vigente en el momento de la Aprobación Definitiva del presente documento.

8.3.6.2.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

A) Aprovechamiento Objetivo en las Unidades de Actuación:

Se establece en la ficha correspondiente a cada una de las Unidades de Actuación.

B) Coeficientes generales de ponderación de usos pormenorizados:

B.1) Justificación de los coeficientes:

1.- Homogeneización de usos y tipologías según clase de suelo.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio es distinta para cada clase de suelo como consecuencia del distinto grado de detalle con que el Plan General Municipal establece las determinaciones en cada una de ellas.

2.- Criterios de Homogeneización.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen vigente permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

b) El uso característico:

Habrá de considerarse como uso característico de cada área de reparto al predominante según la ordenación urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen por qué coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la consideración de *"predominante"*, como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) La valoración relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

Asimismo, las previsiones legales dan un apoyo técnico adicional a los criterios utilizados en el documento para tener en cuenta en cada área de reparto aquellas condiciones que dan lugar a rendimientos económicos diferentes en función de tipologías más extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por tanto menos costes de urbanización), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidación previo y que aparte de encarecer dificulta su gestión, o los costes adicionales derivados de la cautela arqueológica sobre algunas actuaciones, en que aparte del coste puede condicionar la ordenación y su aprovechamiento económico. De acuerdo con estos argumentos, ya desde el documento de aprobación inicial se han introducido los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

- Coeficientes expresivos del valor residual del suelo bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías.

- Coeficientes expresivos objetivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

    - Porcentaje de viario según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.
    - Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.
    - Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. En ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, sí es función de planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

d) Homogeneización.

La homogeneización de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas o Sectores que forman las Áreas de Reparto, se realiza con los criterios generales definidos con anterioridad.

- Coeficientes de valoración relativa de las diferentes calificaciones pormenorizadas definidas por el Plan General Municipal en relación al uso y tipología característico de la misma.

  El cálculo se realiza en función del diferente valor de repercusión del suelo que mediante el método residual se deduce de una prospección de mercado del municipio para las diferentes calificaciones, por el valor comercial de las posibilidades de uso en sí, con independencia de cualquier consideración de ubicación que conllevan las diferentes tipologías de implantación, puesto que dicha cuestión se valora con posterioridad.
- Coeficientes de ponderación de las diferencias de costes de urbanización (C_c): La ordenación, tal y como se ha justificado en otros apartados de esta Memoria, se ha realizado con criterios de mejor solución de los problemas y déficits del entorno concreto del Área o Sector, por lo tanto, la cuantía de las reservas con incidencia en los costes de urbanización (cuantía de viario y de espacios libres) crea desequilibrios económicos entre las Áreas o Sectores que deben corregirse. Para evaluar los coeficientes correctores derivados de las diferentes tipologías de implantación, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización de cada Área o Sector en base a un precio medio por metro cuadrado de vial y de espacios libres, lo que nos da el coste total del conjunto las Áreas o Sectores del Área de Reparto, el coste medio por m2 de suelo bruto aportado en cada Área o Sector y la desviación de cada Área o Sector respecto al citado coste medio, que puesto en relación con el valor del aprovechamiento lucrativo, nos da el coeficiente preciso equilibrante de las diferencias de costes de urbanización en las Áreas o Sectores del área de reparto. Como consecuencia las Áreas o Sectores con unos costes de urbanización inferiores a los medios del área de reparto tendrán un coeficiente C_c superior a la unidad, y los que se encuentren en situación inversa, inferior a la unidad.

3.- Viviendas Protegidas.

En cuanto al coeficiente de uso de ponderación de vivienda protegida adoptado, hay que precisar lo siguiente:

1º) Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del Suelo Urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita el Plan. Esta previsión de futuro no es otra que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los principales desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciados actuales entre los diversos usos es previsible que se acorten a medio plazo.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

2º) En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VP.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento con destino a vivienda protegida, lo que representa al menos el 34,8 de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en este plazo de seis años se concretará en una disminución del 25% de las diferencias actuales.

3º) La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todos los sectores y áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellos, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de Reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente, por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

La limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que estos costes se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.
Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

4º) Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.
Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de la vivienda libre Residencial Unifamiliar en línea o en hilera unitaria) de 1 y, como coeficiente de vivienda protegida el 0,80.

Si se estableciera un coeficiente de ponderación con un diferencial mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto con carácter general (aproximadamente en el 34,8% de la edificabilidad del ámbito y un 40% del número total de viviendas) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.2) De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que los Coeficientes de Ponderación de usos y tipologías serán los siguientes:

Los coeficientes del cuadro siguiente son los coeficientes generales de aplicación en todo el Plan General. En caso de variación de los coeficientes en alguna unidad o sector concreto, dichos coeficientes aparecen reflejados en la ficha correspondiente a la unidad o sector.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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			

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

8.3.6.3.- ÁREAS DE REPARTO.

A) Relación de Áreas de Reparto.

Se establecen dos Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado.
- Área de Reparto Nº 1:
  UA-1, UA-2, UA-4, UA-5, UA-8, UA-9, UA-10 y UA-13.
- Área de Reparto Nº 2:
  UA-11 y UA-12 .
  La UA-14 tiene el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que no se incluye en ningún Área de Reparto.

B) Cálculo del Aprovechamiento Medio.
Teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada unidad en las fichas correspondientes, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen el cálculo del aprovechamiento medio.

Detalle de los cálculos del siguiente cuadro Nº 4.4. UA Uso Global Residencial:

S – Superficie de la Unidad descontando Sistemas Generales.
EB – Edificabilidad bruta.
EM – Edificabilidad máxima = S x EB
RU – Residencial unifamiliar = EM x 0,70
RVP – Residencial V.P. = EM x 0,30
EH – Edificabilidad homogeneizada = RU + RVP x 0,80
CP – Coeficiente de ponderación de uso, tipología y situación de las unidades =1
AOH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EH x CP
AM – Aprovechamiento medio. Coeficiente obtenido por división de la suma de los aprovechamientos objetivos homogeneizados entre la superficie total de las unidades.
AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio = S x AM
AS – Aprovechamiento subjetivo = AAM x 0,90
CM – Cesión al municipio = AAM x 0,10
CMED = Cesión al municipio del exceso/defecto de aprovechamiento = AOH - AAM

Detalle de los cálculos del siguiente cuadro Nº 4.4. UA Uso Global Productivo:

S – Superficie de la Unidad descontando Sistemas Generales.
EB – Edificabilidad bruta.
EM – Edificabilidad máxima = S x EB
I – Industrial. = EM x 1
EH – Edificabilidad homogeneizada = I
CP – Coeficiente de ponderación de uso, tipología y situación de las unidades = 1
AOH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EH x CP
AM – Aprovechamiento medio. Coeficiente obtenido por división de la suma de los aprovechamientos objetivos homogeneizados entre la superficie total de las unidades.
AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio = S x AM
AS – Aprovechamiento subjetivo = AAM x 0,90
CM – Cesión al municipio = AAM x 0,10
CMED = Cesión al municipio del exceso/defecto de aprovechamiento = AOH - AAM

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023
DEPOSITADO
FECHA: 6 de junio de 2023
El jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

CUADRO Nº 4.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO EN S.URBANO.

NÚCLEO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

ÁREA DE REPARTO 1

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 1: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UA 1 (Zona II-2 R. Unif. Cerrada de entorno exterior a Conjunto Histórico)

ARI/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Bruta (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial V.P. (Coef. de Pon.=0,80)	Edificabildad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)
UA-1	Residencial	Zona II-2.- R. Unif. cerrada de entorno exterior a C. H.	-	7.022,72	7.022,72	0,700	4.915,90	3.441,13	1.474,77	4.620,95	1,000000	4.620,95	0,658000	4.620,95	4.158,85	462,09	0,00
UA-2	Residencial	Zona III-2.- R. Plurif.y Unif. manzana cerrada ext. a C.H.	-	10.424,43	10.424,43	0,700	7.297,10	5.107,97	2.189,13	6.859,27	1,000000	6.859,27	0,658000	6.859,27	6.173,35	685,93	0,00
UA-4	Residencial	Zona II-1.- R. Unif. cerrada de entorno interiorr a C.H.	-	2.672,38	2.672,38	0,700	1.870,67	1.309,47	561,20	1.758,43	1,000000	1.758,43	0,658000	1.758,43	1.582,58	175,84	0,00
UA-5	Residencial	Zona III-2.- R. Plurif.y Unif. manzana cerrada ext a C.H.	-	13.518,31	13.518,31	0,700	9.462,82	6.623,97	2.838,85	8.895,05	1,000000	8.895,05	0,658000	8.895,05	8.005,54	889,50	0,00
UA-8	Residencial	Zona VI.- R. Unif en Hilera.	-	6.729,57	6.729,57	0,700	4.710,70	3.297,49	1.413,21	4.428,06	1,000000	4.428,06	0,658000	4.428,06	3.985,25	442,81	0,00
UA-9	Residencial	Zona II-2.- R. Unif. cerrada de entorno exterior a C.H.	-	6.279,02	6.279,02	0,700	4.395,31	3.076,72	1.318,59	4.131,60	1,000000	4.131,60	0,658000	4.131,60	3.718,44	413,16	0,00
UA-10	Residencial	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial.	-	4.251,71	4.251,71	0,700	2.976,20	2.083,34	892,86	2.797,63	1,000000	2.797,63	0,658000	2.797,63	2.517,86	279,76	0,00
UA-13	Residencial	Zona VIII-2.- Tolerancia Industrial.		5.335,91	5.335,91	0,700	3.735,14	2.614,60	1.120,54	3.511,03	1,000000	3.511,03	0,658000	3.511,03	3.159,93	351,10	0,00
TOTAL				56.234,05	56.234,05		39.363,84	27.554,68	11.809,15	37.002,00		37.002,00	0,658000	37.002,00	33.301,80	3.700,20	0,00

ÁREA DE REPARTO 2

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 2: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UA 11 (Zona X Industrial Extensivo)

ARI/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Bruta (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabildad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)
UA-11	Productivo	Zona X.- Industrial Extensivo	-	28.544,88	28.544,88	0,550	15.699,68	15.699,68	15.699,68	1,000000	15.699,68	0,550000	15.699,68	14.129,72	1.569,97	0,00
UA-12	Productivo	Zona X.- Industrial Extensivo	-	11.471,85	11.471,85	0,550	6.309,52	6.309,52	6.309,52	1,000000	6.309,52	0,550000	6.309,52	5.678,57	630,95	0,00
TOTAL				40.016,73	40.016,73		22.009,20	22.009,20	22.009,20		22.009,20	0,550000	22.009,20	19.808,28	2.200,92	0,00

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CAPÍTULO IX.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

9.1.- 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.

9.2.- SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO.

9.2.1.- GENERALIDADES.

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.

No se delimitan en el Suelo Urbanizable Transitorio áreas de reparto.

9.2.2.- INTEGRACIÓN DE LOS SECTORES EN ZONAS .

Los distintos sectores de Suelo Urbanizable Transitorio de han integrado en las siguientes zonas:

- Zona X. – Industrial Extensivo, en ella se integra el sector S19.
- Zona X. – Industrial Extensivo, en ella se integra el sector S21C

En el plano OE-4 de Ordenación se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

9.2.3.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN DE LOS SECTORES.

Las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable relacionados en el apartado 9.2.1 anterior figuran en el Documento de Normativa.

9.3.- SUELO URBANIZABLE.

9.3.1.- ZONIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES.

A.- ZONIFICACIÓN

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.

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-2.
Sectores Residenciales S2, S5 y S10

ZONA XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.
Sectores Residenciales S1, S4, S9.

ZONA X.- Industrial Extensivo.
Sectores Industriales S6, S20, S21A, S21B y S23.

En el plano OE-4 de Ordenación se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

9.3.2.- SECTORIZACIÓN.

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.

9.3.3.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN DE LOS SECTORES.

Las fichas correspondientes a los sectores relacionados en el apartado 9.3.1 anterior figuran en el Documento de Normativa.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

9.3.4.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN, OBJETIVO Y MEDIO EN LOS SECTORES.

9.3.4.1.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS EN EL SUELO URBANIZABLE.

Es el que establece la legislación vigente a la Aprobación Definitiva del presente documento.

9.3.4.2.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

A) Aprovechamiento objetivo en las Unidades de Ejecución.
Se establece en la ficha correspondiente a cada uno de los sectores.

B) Coeficientes generales de ponderación de usos pormenorizados:
Los coeficientes del cuadro siguiente son los coeficientes generales de aplicación en todo el Plan General. En caso de variación de los coeficientes en algún sector concreto, dichos coeficientes aparecen reflejados en la ficha correspondiente al sector.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Cuadro nº 4.5.- Coeficientes de Ponderación de Uso Pormenorizado. Suelo Urbanizable.

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VP (RVP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial Unifamiliar en Línea o Hilera (RUL)	**1**	1,20 m2 RUL	0,95 m2 RUL	-	1,14 m2 RUL	0,80 m2 RUL	1,00 m2 RUL

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VP (RVP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	**1**	0,83 m2 RUA	0,79 m2 RUA	-	0,95 m2 RUA	0,67 m2 RUA	0,83 m2 RUA

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VP (RVP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Industrial (I)	**1**	1,05 m2 I	1,26 m2 I	0,91 m2 I	1,20 m2 I	0,84 m2 I	1,05 m2 I

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Industrial Agropecuario (IA)	**1**	-	-	1,10 m2 IA	-	-	-

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Residencial VP (RVP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Terciario (T)	**1**	0,88 m2 T	1,05 m2 T	0,83 m2 T	-	0,70 m2 T	0,88 m2 T

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial VP (RVP)	**1**	1,25 m2 RVP	1,50 m2 RVP	1,19 m2 RVP	-	1,43 m2 RVP	1,25 m2 RVP

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VP (RVP)
Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)	**1**	1,00 m2 RPL	1,20 m2 RPL	0,95 m2 RPL	-	1,14 m2 RPL	0,80 m2 RPL

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

9.3.4.3.- ÁREAS DE REPARTO.

A) Relación de Áreas de Reparto.

Se establecen cinco Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable.

* Área de Reparto Nº 3:
  S1, S4, S9.
* Área de Reparto Nº 4:
  S2, S5, S10
* Área de Reparto Nº 5:
  S6, S20, S21A, S21B, S23

B) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

Teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las fichas correspondientes a cada sector, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen el cálculo del aprovechamiento medio.

Detalle de los cálculos del siguiente cuadro Nº 4.6: Sectores Uso Global Residencial

S – Superficie del sector descontando Sistemas Generales.
EB – Edificabilidad bruta.
EM – Edificabilidad máxima = S x EB
RU – Residencial unifamiliar = EM x 0,70
RVP – Residencial V.P. = EM x 0,30
EH – Edificabilidad homogeneizada = RU + RVP x 0,80
CP – Coeficiente de ponderación de uso, tipología y situación de los sectores = 1
AOH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EH x CP
AM – Aprovechamiento medio. Coeficiente obtenido por división de la suma de los aprovechamientos objetivos homogeneizados entre la superficie total de los sectores.
AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio = S x AM
AS – Aprovechamiento subjetivo = AAM x 0,90
CM – Cesión al municipio = AAM x 0,10
CMED = Cesión al municipio del exceso/defecto de aprovechamiento = AOH - AAM

Detalle de los cálculos del siguiente cuadro Nº 4.6: Sectores Uso Global Productivo

S – Superficie del sector descontando Sistemas Generales.
EB – Edificabilidad bruta.
EM – Edificabilidad máxima = S x EB
I – Industrial. Coeficiente de ponderación = EM x 1
EH – Edificabilidad homogeneizada = I
CP – Coeficiente de ponderación de uso, tipología y situación de los sectores = 1
AOH – Aprovechamiento objetivo homogeneizado = EH x CP
AM – Aprovechamiento medio. Coeficiente obtenido por división de la suma de los aprovechamientos objetivos homogeneizados entre la superficie total de los sectores.
AAM – Aprovechamiento del aprovechamiento medio = S x AM
AS – Aprovechamiento subjetivo = AAM x 0,90
CM – Cesión al municipio = AAM x 0,10
CMED = Cesión al municipio del exceso/defecto de aprovechamiento = AOH - AAM

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023
FECHA: 6 de junio de 2023
El jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Roldán

CUADRO Nº 4.6.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO EN S.URBANIZABLE.

NÚCLEO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

ÁREA DE REPARTO 3

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 3: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL SECTOR 1 (Zona XIII Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Bruta (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial V.P. (Coef. de Pon.=0.8)	Edificabildad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
S-1	Residencial	Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.	-	55.410,42	55.410,42	0,500	27.705,21	19.393,65	8.311,56	26.042,90	1,000000	26.042,90	0,470000	26.042,90	23.438,61	2.604,29	0,00
S-4	Residencial	Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.	-	34.946,46	34.946,46	0,500	17.473,23	12.231,26	5.241,97	16.424,84	1,000000	16.424,84	0,470000	16.424,84	14.782,35	1.642,48	0,00
S-9	Residencial	Zona XIII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Pareada.	-	15.533,91	15.533,91	0,500	7.766,96	5.436,87	2.330,09	7.300,94	1,000000	7.300,94	0,470000	7.300,94	6.570,84	730,09	0,00
TOTAL				105.890,79	105.890,79		52.945,40	37.061,78	15.883,62	49.768,67		49.768,67	0,470000	49.768,67	44.791,80	4.976,87	0,00

49.768,671300

ÁREA DE REPARTO 4

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 4: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL SECTOR 2 (Zona IV-2 Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión exterior a Conjunto Histórico)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Bruta (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial V.P. (Coef. de Pon.=0.8)	Edificabildad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
S-2	Residencial	Zona IV-2.-Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión ext a C.H.	-	19.169,50	19.169,50	0,700	13.418,65	9.393,06	4.025,60	12.613,53	1,000000	12.613,53	0,658000	12.613,53	11.352,18	1.261,35	0,00
S-5	Residencial	Zona IV-2.-Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión ext a C.H.	-	37.798,73	37.798,73	0,700	26.459,11	18.521,38	7.937,73	24.871,56	1,000000	24.871,56	0,658000	24.871,56	22.384,41	2.487,16	0,00
S-10	Residencial	Zona IV-2.-Residencial Unifamiliar Cerrada de Expansión ext a C.H.	-	23.938,10	23.938,10	0,700	16.756,67	11.729,67	5.027,00	15.751,27	1,000000	15.751,27	0,658000	15.751,27	14.176,14	1.575,13	0,00
TOTAL				80.906,33	80.906,33		56.634,43	39.644,10	16.990,33	53.236,37		53.236,37	0,658000	53.236,37	47.912,73	5.323,64	0,00

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA
D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: J. Ignacio Rodríguez Rubio

AREA DE REPARTO 5

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 5: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL S-17 (Zona IX Industrial Intensivo exterior al conjunto histórico)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Bruta (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
S-17	Productivo	Zona IX-2.-Industrial Intensivo ext. a C.H.	-	20.937,18	20.937,18	0,550	11.515,45	11.515,45	11.515,45	1,000000	11.515,45	0,550000	11.515,45	10.363,90	1.151,54	0,00
S-18	Productivo	Zona IX-2.-Industrial Intensivo ext. a C.H.	-	6.383,41	6.383,41	0,550	3.510,88	3.510,88	3.510,88	1,000000	3.510,88	0,550000	3.510,88	3.159,79	351,09	0,00
S-22	Productivo	Zona IX-2.-Industrial Intensivo ext. a C.H.	-	64.038,94	64.038,94	0,550	35.221,42	35.221,42	35.221,42	1,000000	35.221,42	0,550000	35.221,42	31.699,28	3.522,14	0,00
TOTAL				91.359,53	91.359,53		50.247,74	50.247,74	50.247,74		50.247,74	0,550000	198.609,59	178.748,63	19.860,96	0,00

AREA DE REPARTO 6

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 6: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL S-6 (Zona X Industrial Extensivo)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Bruta (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
S-6	Productivo	Zona X.- Industrial Extensivo.	-	**99.132,65**	**99.132,65**	0,550	54.522,96	54.522,96	54.522,96	1,000000	54.522,96	0,550000	54.522,96	49.070,66	5.452,30	0,00
S-20	Productivo	Zona X.- Industrial Extensivo.	-	**23.232,98**	**23.232,98**	0,550	12.778,14	12.778,14	12.778,14	1,000000	12.778,14	0,550000	12.778,14	11.500,33	1.277,81	0,00
S-21-B	Productivo	Zona X.- Industrial Extensivo.	-	36.150,58	36.150,58	0,550	19.882,82	19.882,82	19.882,82	1,000000	19.882,82	0,550000	19.882,82	17.894,54	1.988,28	0,00
S-21-A	Productivo	Zona X.- Industrial Extensivo.	-	51.549,34	51.549,34	0,550	28.352,14	28.352,14	28.352,14	1,000000	28.352,14	0,550000	28.352,14	25.516,92	2.835,21	0,00
S-23	Productivo	Zona X.- Industrial Extensivo.	-	33.057,75	33.057,75	0,550	18.181,76	18.181,76	18.181,76	1,000000	18.181,76	0,550000	18.181,76	16.363,59	1.818,18	0,00
TOTAL				243.123,30	243.123,30		133.717,82	133.717,82	133.717,82		133.717,82	0,550000	133.717,82	120.346,03	13.371,78	0,00

AREA DE REPARTO 7

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 7: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL S-24 (Zona XVI Industrisl Ampliación Poligono Industrial El Pabellón)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Bruta (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
S-24	Productivo	**Zona XVI Industrisl Ampliación Poligono Industrial El Pabellón**	-	81.840,12	81.840,12	0,550	45.012,07	45.012,07	45.012,07	1,000000	45.012,07	0,550000	45.012,07	40.510,86	4.501,21	0,00
S-25	Productivo	**Zona XVI Industrisl Ampliación Poligono Industrial El Pabellón**	-	60.488,45	60.488,45	0,550	33.268,65	33.268,65	33.268,65	1,000000	33.268,65	0,550000	33.268,65	29.941,78	3.326,86	0,00
TOTAL				142.328,57	142.328,57		78.280,71	78.280,71	78.280,71		78.280,71	0,550000	78.280,71	70.452,64	7.828,07	0,00

JUNTA DE EXTREMADURA | Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio | En Mérida, Sesión de: 27 de abril de 2023 | La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE | La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio | Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

9.4.- 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
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**

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CAPÍTULO X.- DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.

10.1.- 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.

10.1.1.- 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,

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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".

10.1.2.- 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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

10.1.3.- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AMBIENTAL.

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

10.1.4.- 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.

10.1.5.- 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.

10.1.6.- SUELO RÚSTICO COMÚN.

Comprende el resto del Suelo Rústico.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

10.1.7.- CUADRO RESUMEN DE ÁREAS EN SUELO RÚSTICO.

CUADRO N.º 4. 8.- Áreas en Suelo Rústico.

Áreas	Subáreas	
Suelo Rústico Protegido Natural	a.- Red Natura 2000	a.1.- Zona de Especial Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las de Aves (Z.E.P.A) "Dehesa de Jerez" (ES431004)
		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 (ZEPA) "Embalse de Valuego" (ES0000330)
		a.6.- Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Colonias de cernícalo primilla de Jerez ce los Caballeros" (ES0000533)
	b.- Otros espacios de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura	b.1.- Corregor Ecológico y de Biodivesidad. Río Alcarrache
	c.- Áreas de Interés Natural	
Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno	a.- Arqueológica	
Suelo Rústico Protegido Ambiental.	a .- Paisajístico	
Suelo Rústico Protegido Estructural	a.- De Vías Pecuarias.	
	b.- Hidrológico	
	c.- Agrícola de Regadíos	
Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones	a.- Sistema General de Infraestructuras	a.1- Sistema General Viario.Carreteras
		a.2.- Ex3 Vía de Alta Capacidad de Zafra a Jerez de los Caballeros
		a.3.- Sistema General Ferroviario. Vía Férrea
	b.- Sistema General de Redes de Servicio	b.1.- Abastecimiento
		b.1.1.- Red de Abastecimiento
		b.1.2.- Depósito
		b.2.- Electricidad
		b.2.1.- Red de Electricidad
		b.2.2.- Subestación Transformadora
		b.3.- Saneamiento
		b.3.1.- Red de Saneamiento
		b.3.2.- Depuradora
		b.4.- Residuos sólidos
		b.4.1.- Vertedero de Escombros
		b.4.2.- Planta de Transferencia
	c.- Sistema General de Equipamientos	c.1.- Servicios Urbanos
		c.1.1.- Cementerio
Suelo Rústico Común		

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

10.2.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Dentro del Suelo Rústico existen suelos afectados por condiciones de protección según legislación sectorial. Estos suelos son los siguientes:

- Suelo afectado por la protección de Carreteras.
- Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.
- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos, específicamente cursos fluviales, cauces, riveras y márgenes.
- Suelo afectado por la legislación sobre protección del Medio Ambiente.
- Suelo afectado por la protección de Vías Pecuarias.
- Suelo afectado por la protección de redes de infraestructuras aéreas y subterráneas, específicamente, líneas de energía eléctrica, de abastecimiento de agua y saneamiento, etc.
- Suelo afectado por la protección de vías férreas.
- Suelo afectado por la protección de cementerios.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.1.5.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES Y DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

CAPÍTULO XI.- GENERAL

11.1.- PREVISIONES DE DOTACIONES DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y DE ZONAS VERDES DE NUEVA CREACIÓN.

Se presentan los cuadros nº 5.1 "Equipamientos Dotacional. Sistemas Generales de nueva creación" y nº 5.2 "Zonas Verdes. Sistemas Generales de nueva creación.".

No se incluyen en los cuadros las Dotaciones Locales, Equipamientos y Zonas Verdes que se obtengan del desarrollo de los Suelos Urbanos No Consolidados y de los Suelos Urbanizables.

CUADRO Nº 5-1.-Equipamiento Dotacional. Sistemas Generales de nueva creación.
Núcleo de Jerez de Los Cablleros.

TIPO Y NOMBRE y NÚMERO DEL EQUIPAMIENTO			m2
SISTEMA GENERAL DE NUEVA CREACIÓN			
	68	SGD-1-Ampliación Cementerio en Suelo Rústico	11.114,52
	65	SGD-2-Ampliación Zona Deportiva en Suelo Rústico	85.599,33
	74	SGD-3-Centro de Servicios al Transporte de Jerez de los Caballeros	11.112,25
	75	SGD-4-Ampliación Zona Deportiva en Suelo Urbano	21.779,11
	84	SGD-5-Centro de Convalecencia	11.181,00
	85	SGD-6-Peatonal y aparcamientos en El Rodeo	651,97
TOTAL SISTEMA GENERAL DE NUEVA CREACIÓN			**141.438,18**

CUADRO Nº 5-2.-Zonas Verdes. Sistemas Generales de nueva creación.
Núcleo de Jérez de Los Caballeros

TIPO, NOMBRE y NÚMERO DE LAS ZONAS VERDES			m2
SISTEMA GENERAL DE NUEVA CREACIÓN			
A.- JARDINES			
	53	SGZV-1 en Suelo Urbano	12.239,79
	66	SGZV-2-Parque el Cabezo en Suelo Urbano	53.828,05
	71	SGZV-3-Parque Ladera Extramuros del Castillo en Suelo Urbano	5.586,32
TOTAL SISTEMA GENERAL DE NUEVA CREACIÓN			71.654,16

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

11.2.- ESTUDIO SOBRE LAS NECESIDADES DE CEMENTERIOS DEL CONUNTO DE LA POBLACIÓN AFECTADA.

11.2.1.- INTRODUCCIÓN.

El artículo 23 del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, cita en su apartado numero 2; "Los Planes Generales Municipales y las Normas Subsidiarias de Planeamiento habrán de incluir entre los documentos informativos, un estudio sobre las necesidades de cementerios del conjunto de la población afectada".

Por ello, para poder calcular las necesidades de superficie destinadas a cementerio y otros servicios funerarios para el futuro del Plan General Municipal, es preciso realizar por un lado, un análisis de la población y de su previsiones de incremento en el futuro, y por otro, cuantificar los servicios funerarios afectados en los últimos años, para estimar su tendentica en el futuro. Así calculada las defunciones en los próximos 50 años, podemos comprobar si es suficiente con la superficie de ampliación para el cementerio prevista en el Plan General Municipal.

11.2.2.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN.

Los datos generales de la población que nos puede interesar son el número total de habitantes y el de defunciones, en el periodo comprendido entre 2003 y 2012.

Puesto que el Plan General Municipal no recoge datos de la población prevista para el desarrollo de dicho plan, calcularemos la tasa de crecimiento media para obtener el número aproximado de habitantes para los próximos 50 años.

Año	Población	Crecimiento neto	Crecimiento anual
2003	9.664		
2004	9.723	59	0,61 %
2005	9.776	53	0,55 %
2006	9.778	2	0,02 %
2007	9.828	50	0,51%
2008	10.177	349	3,55 %
2009	10.237	60	0,59 %
2010	9.980	-257	-2,51 %
2011	9.918	-62	-0.62 %
2012	9.870	-48	-0,48%
Tasa de crecimiento media			0,25 %

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

A partir de los datos de población y de los de inhumaciones, facilitados desde el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros, se elabora el siguiente cuadro:

AÑOS	POBLACIÓN	DEFUNCIONES	TASA DE	INHUMACIONES	TASA DE
2003	9.664			44	4,55
2004	9.723			48	4,94
2005	9.776	90	9,2	46	4,71
2006	9.778	71	7,2	42	4,30
2007	9.828	97	8,6	55	5,60
2008	10.177	90	7,4	38	3,73
2009	10.237	103	8,3	47	4,59
2010	9.980	84	10,5	58	5,81
2011	9.918			41	4,13
2012	9.870			61	6,18
Media anual		**89**	**8,53**	**48**	**4,85**

Se observa que la tasa de inhumaciones en tanto por mil por población aumenta lentamente a lo largo de los últimos años, pero para hacer el cálculo de necesidades de superficie destinada a Cementerio se aplicará la tasa media de 4,85 incrementada en un punto para ir sobre seguro en la reserva de este equipamiento público, es decir, se aplicará una tasa de 5,85.

Con el cálculo de la población prevista y la tasa media de inhumaciones calculamos el número necesario de sepulturas para albergar las inhumaciones de los 50 años futuros.

AÑOS	POBLACIÓN POTENCIAL	TASA %	NÚMERO DE	TOTAL DE
2017	9.994	5,85	58	290
2022	10.119	5,85	59	295
2027	10.247	5,85	60	300
2032	10.375	5,85	61	305
2037	10.506	5,85	61	305
2042	10.638	5,85	62	310
2047	10.771	5,85	63	315
2052	10.907	5,85	64	320
2057	11.044	5,85	65	325
2062	11.182	5,85	65	325
TOTAL DE INHUMACIONES HASTA				**3.090**

El número de inhumaciones aproximadas para la población previstas para 50 años es de 3.090. El total de nichos vacios en la actualidad es de 184.

El total de columbarios vacios en la actualidad es de 132.

Así mismo, hay que señalar que la superficie del cementerio no está totalmente colmatada. Siguiendo la simetría de la mitad del cementerio que ya esta ejecutada el número de nichos a construir seria de 1.120 nichos.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

11.2.3.- ANÁLISIS DE LOS SERVICIOS FUNERARIOS REALIZADOS EN EL CEMENTERIO EN LA ÚLTIMA DÉCADA.

Para realizar el estudio de los servicios funerario realizados en los últimos años y poder proyectar las necesidades futuras de acuerdo con las previsiones de incremento poblacional, se ha tomado como base los datos incluidos en el Libro del Cementerio facilitados por el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros.

Año	Nichos con entierro	Nichos colindantes	Columbarios
2002	52	12	0
2003	44	9	0
2004	48	14	0
2005	46	10	0
2006	42	11	0
2007	55	10	0
2008	38	13	0
2009	47	7	0
2010	56	13	2
2011	40	13	1
2012	60	13	1
TOTAL	**528**	**125**	**4**
	99,2%		**0,8%**

Partiendo del cuadro anterior, observamos que las sepulturas en nichos son las mayoritarias en el municipio, siendo mínimo el número de columbarios utilizados en los últimos años. Así mismo, podemos observar, que es tradición en el municipio obtener concesiones administrativas del nicho colindante, para futuras inhumaciones.

11.2.4.- DETERMINACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE LAS SEPULTURAS.

Analizaremos en este apartado las superficies que requieren los distintos tipos de sepultura, según lo especificado Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Nicho: El nicho tendrá como mínimo 0,90 metros de ancho por 0,75 metros de alto y 2,60 metros de profundidad. Los de niños, de 0,50 metros por 0,50 metros en una profundidad de 1,60 metros. La separación entre nichos será de 0,28 metros en vertical y 0,21 metros en horizontal, salvo si se usan sistemas prefabricados previamente homologados por el Ministerio de Sanidad y Consuno, o por la Consejería de sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura, en cuyo caso, la separación horizontal y vertical entre nichos vendrá dada por las características técnicas de cada sistema constructivo concreto. A efectos de cálculo de superficie consideramos unas dimensiones de 1,00 x 3,00 m, es decir, 3,00 m^2 por nicho con 4 pisos de altura.

Columbarios: Los columbarios estarán constituidos por un conjunto de nichos, cada uno de los cuales tendrá como mínimo 0,40 metros de ancho por 0,40 metros de alto y 0,60 metros de profundidad. A efectos de cálculo de superficie consideramos unas dimensiones de 0,50 x 0,60 m, es decir, 0,30 m^2

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

por columbario con 6 pisos de altura.

Es decir, teniendo en cuenta el resultado de las dimensiones descritas anteriormente, a efectos de cálculo de necesidades para cada una de los tipos seria:

Nichos: 3,0 m^2 para 4 sepulturas: 0,75 m^2/sepultura.

Columbarios: 0,3 m^2 para 6 sepulturas: 0,05 m^2/sepultura.

11.2.5.- CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE SEPULTURA.

Según el cálculo de proyección realizada anteriormente y los datos facilitados por el ayuntamiento respecto al tipo de sepultura que se realiza generalmente en el municipio, se calculara la superficie necesaria para dar cabida a las 1.970 inhumaciones prevista para el 2062.

La distribución de las inhumaciones necesarias entre los tipos de sepulturas, según la tabla anterior, será de 98 % para nicho y 2 % para columbarios (para dar mayor margen), ya que estos no son generalmente utilizados y hay más de 100 columbarios libres en la actualidad.

Nichos 98% s/1.970 = 1.930

Columbarios 2% s/1.970 = 40

Multiplicando en número de cada tipo de sepultura prevista, por la superficie de suelo necesaria para cada una, se obtendrá la cantidad de suelo necesaria.

Nichos 1.930 x 0,75 m^2/sepultura = 1.447,50 m^2

Columbarios 40 x 0,05 m^2/sepultura = 2,0 m^2

Las superficies anteriores se refieren a las necesidades estrictas de suelo netas para cada tipo de sepultura. No obstante, se considera que los nichos se sitúan conformando un espacio libre ajardinado, por lo que la superficie de suelo será de 3 veces la estricta de la sepultura.

Los columbarios se sitúan de forma similar, por lo que se mantiene la misma proporción entre superficie ocupada y libre, es decir, 3 veces la estricta de la sepultura.

Nichos 1.447,50 x 3 = 4.342,50 m^2
Columbarios 2 x 3 = 6,0 m^2

La superficie bruta de suelo será de 4.348,50 m^2.

11.2.6.- SUPERFICIE DE CEMENTERIO.

A la superficie bruta de los distintos tipos de sepultura habrá que sumarle la correspondiente a viales, paseos, zonas verdes y demás servicios funerarios, estimándose estos en torno al 40 % de la superficie del cementerio, por lo que la superficie bruta destinada a estos servicios será de 2/3 de la

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

correspondiente a las sepulturas, es decir, 2.899 m^2, y la superficie total del cementerio será de 7.247,50 m^2.

11.2.7.- CONCLUSIONES.

La necesidad de suelo de Cementerio para los próximos 50 años asciende a 7.247,50 m^2. La reserva de suelo establecida en el Plan General Municipal para ampliación del cementerio asciende a 11.114,52 m^2, por tanto el PGM cumple con las necesidades futuras para una población potencial de 11.182 habitantes.

11.3.- RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL P.G.M.

En el cuadro adjunto se presenta el resumen de datos de la ordenación establecida en el Plan General Municipal.

CUADRO Nº 5-3.- Resumen de datos de la Ordenación del PGM

			M2
A.- Núcleo de Jerez de los Caballeros			
Suelo Urbano			
		Suelo Urbano Consolidado	2.104.083,65
		Suelo Urbano No Consolidado	110.009,03
Total Suelo Urbano			**2.214.092,68**
Suelo Urbanizable			
		Residencial	186.799,12
		Productivo	349.662,05
		Sistema General Viario SGV-2	10.673,83
		Sistema General Viario SGV-3	2.827,37
Total Suelo Urbanizable			**549.962,37**
Total Núcleo de Jerez de los Caballeros			**2.764.055,05**
B.- Aldeas y Complejo Siderúrgico			
Suelo Urbano			
		La Bazana	172.191,69
		Brovales	143.546,81
		Valuego	174.030,23
		Complejo Siderúrgico	544.719,30
Total Aldeas y Complejo Siderúrgico			**1.034.488,03**
C.- Suelo Rústico			
Sistema General de Dotaciones			
	SGD-1	Sistema General de Dotaciones Ampliación del Cementerio en Suelo Rústico	11.114,52
	SGD-2	Sistema General de Dotaciones Ampliación Zona Deportiva en Suelo Rústico	85.599,33
Resto del Suelo Rústico			736.605.743,07
Total Suelo Rústico			**736.701.456,92**
D.- Término municipal			
Total Término municipal			**740.500.000,00**

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL ARTÍCULO 75 LSOTEX, A LOS ARTÍCULOS 42 A 51 RPLANEX Y CORRESPONDIENTES DE LA LOTUS.

El artículo 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece el contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística, más específicamente desarrollado en los artículos 42 a 51 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, de 23 de enero, por lo que la estructura de este apartado seguirá este articulado último para la justificación de la adecuación del Plan General.

CAPÍTULO XII.- GENERAL

12.1.- ARTÍCULO 42.- DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES. RPLANEX.

Los documentos integrantes del presente Plan General Municipal son los siguientes:

- Documento Nº 1-A.- Memoria Informativa.
- Documento Nº 1-B.- Memoria de Ordenación.
- Documento Nº 2.- Planos de Información.
- Documento Nº 3.- Normativa
- Documento Nº 4.- Catálogo de Bienes Protegidos.
- Documento Nº 5.- Planos de Ordenación.
- Documento Nº 6.- Memoria de Viabilidad Económica y Social

12.2.- ARTÍCULO 43.- MEMORIA INFORMATIVA.

1. Memoria Informativa.

a) Las características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas se presentan en el Título I "Estructura Fisioambiental" de la Memoria Informativa.

b) Los usos actuales del suelo y las edificaciones existentes se presentan en el Título 3 "Estructura Urbana". Las infraestructuras existentes se presentan en el Título 5 "Estructura de Infraestructuras Territoriales y Servicios".

c) Los valores paisajísticos y ecológicos existentes se presentan en el Título 1 "Estructura Fisioambiental, Capítulo 8 "Paisajes y Ecosistemas. Los valores urbanos e histórico-artísticos existentes se presentan en el título 3 "Estructura Urbana, apartados 3.1.6 y 3.1.7.

d) La aptitud de los terrenos para la utilización urbana y para la implantación de usos e infraestructuras de relevancia territorial se presenta en el Título 3 "Estructura Urbana".

e) Las características socioeconómicas de la población y las tendencias previsibles de la evolución demográficas se presentan en el Título 4 "Estructura Socioeconómica".

f) El análisis del planeamiento vigente, el planeamiento en desarrollo y la situación urbanística se presenta en el Título 7 "Planeamiento Urbanístico".

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

g) El estudio de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio que son de aplicación se presentan en el Título 1 "Estructura Fisioambiental", Capítulo 9 "Espacios Naturales".

h) La Identificación de planes, programas y proyectos públicos sectoriales que incidan en el término municipal**.** Las afecciones derivadas de la legislación sectorial (hidrológicas, arqueológicas y análogas) se incluyen en el Título 1 "Estructura Fisioambiental.

2. Memoria de Ordenación.

a y b) Las determinaciones de la ordenación detallada se incluyen en el Capítulo III "Justificación de las Determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural y Detallada" de esta Memoria de Ordenación.

c) El análisis del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros.

d) No se prevén en el Plan General Municipal actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal.

e) La evaluación analítico-financiara se presenta en el Capítulo IX "Evaluación Analítica de las Implicaciones Económicas del Plan General Municipal" de esta Memoria de Ordenación.

12.3.- ARTÍCULO 44.- PLANOS DE INFORMACIÓN RPLANEX.

1. Estructura catastral vigente del terreno.

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- Plano I-2.- Estructura urbana. Usos del suelo. Estado de conservación. Tipología y altura de la edificación. Procesos de urbanización irregular. Edificaciones fuera de ordenación. Escala 1:2.000. Hojas I-2.1 a I-2.6.
- Plano I-3.- Estructura de la propiedad. Dotaciones. Sistema General de Comunicaciones. Elementos estructurantes. Posibles emplazamientos de nuevas dotaciones. Altimetría. Escala 1:2.000. Hojas I-3.1 a I-3.6.

Núcleo de La Bazana:

- Plano I-7.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Brovales:

- Plano I-8.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Valuengo:

- Plano I-9.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Término municipal de Jerez de los Caballeros:

- Plano I-14.- Catastro de rústica. Escala 1:20.000. Hojas I-14.1 a I-14.7.

2. Tipología del terreno.

- Plano I-1.- Estructura territorial. Infraestructuras y servicios. Escala 1:20.000. Hojas I-1.1 a I-1.7.

3. Usos, aprovechamientos y vegetación existentes:

Usos y aprovechamientos:

- Plano I-12.- Ocupación del suelo. Espacios de titularidad municipal o públicos. Escala 1:50.000. Hojas I-12.1 y I-12.2.

Vegetación:

- Plano I-13.- Paisajes y Ecosistemas. Escala 1:50.000. Hojas I-13.1 y I-13.2.

4. Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales:

Término municipal de Jerez de los Caballeros:

- Plano I-1.- Estructura territorial. Infraestructuras y servicios. Escala 1:20.000. Hojas I-1.1 a I-1.7.

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- Plano I-3.- Estructura de la propiedad. Dotaciones. Sistema General de Comunicaciones. Elementos estructurantes. Posibles emplazamientos de nuevas dotaciones. Escala 1/2.000. Hojas I-3.1 a I-3.6.
- Plano I-5.- Estructura de la Infraestructura y servicios Escala 1/2.000. Hojas I-5.1 a I-5.6.

Núcleo de La Bazana:

- Plano I-7.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Brovales:

- Plano I-8.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Valuengo:

- Plano I-9.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

5. Estado actual de los núcleos de población consolidados:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- Plano I-2.- Estructura urbana. Usos del suelo. Estado de conservación. Tipología y altura de la edificación. Procesos de urbanización irregular. Edificaciones fuera de ordenación. Escala 1:2.000. Hojas I-2.1 a I-2.6.
- Plano I-3.- Estructura de la propiedad. Dotaciones. Sistema General de Comunicaciones. Elementos estructurantes. Posibles emplazamientos de nuevas dotaciones. Altimetría. Escala 1:2.000. Hojas I-3.1 a I-3.6.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Núcleo de La Bazana:
- Plano I-7.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Brovales:
- Plano I-8.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Valuengo:
- Plano I-9.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

La Acería:
- Plano I-10.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Edificaciones fuera de ordenación. Escala 1:2.000.

6. Clasificación del Suelo en el planeamiento vigente distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ya ejecutados y el grado de ejecución de los no ejecutados:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:
- Plano I-6.- Planeamiento vigente. Hojas I-6.1 a I-6.6. Escala 1/2.000.

Núcleo de La Bazana:
- Plano I-7.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Brovales:
- Plano I-8.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Núcleo de Valuengo:
- Plano I-9.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Usos del Suelo. Estado de Conservación. Edificaciones fuera de ordenación. Tipología y Altura de la Edificación. Parcelario Catastral y Callejero. Infraestructuras. Escala 1:2.000.

Complejo Siderúrgico (La Acería):
- Plano I-10.Estructura Urbana. Planeamiento Vigente. Edificaciones fuera de ordenación. Escala 1:2.000.

12.4.- ARTÍCULO 45 A 49 RPLANEX.

Documento Nº 3.- Normativa:
- Título 3: Ordenación de carácter estructural.
- Título 4: Ordenación de carácter Detallado.

12.5.- ARTÍCULO 50.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS QUE FORME PARTE INTEGRANTE DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. RPLANEX.

- Documento Nº 4.- Catálogo de Bienes Protegidos.
- Documento Nº 3.- Normativa.
  - Título 3, Capítulo 8.- Catálogo.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

12.6.- ARTÍCULO 51.- PLANOS DE ORDENACIÓN. RPLANEX.

1. Planos de Ordenación:

a) Se presentan dos juegos de planos, de Ordenación Estructural y Detallada. Hay que señalar que se presentan conjuntas en los planos OE-5 y OD-1, OE-7 y OD-3, OE-8 y OD-4, OE-9 y OD-5; y OE-10 y OD-6.
b) La escala empleada en los planos de ordenación es 1:2.000, 1:4.000 y 1:20.000.
c) Los planos de ordenación se presentan en un único archivo denominado PLANEAMIENTO.dwg.

2. Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada.

a) Clasificación del Suelo:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- OE-1 y 2.- Clasificación del suelo y Categorías. Catálogo.
- OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo

Núcleo de La Bazana:

- OE-7 y OD-3.- Núcleo de la Bazana. Usos Globales, Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Núcleo de Brovales:

- OE-8 y OD-4.- Núcleo de Brovales. Usos Globales, Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Núcleo de Valuengo:

- OE-9 y OD-5.- Núcleo de Valuengo. Usos Globales, Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Complejo Siderúrgico:

- OE-10 y OD-6.-. Complejo Siderúrgico. Usos Globales, Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Infraestructuras.

b) Reservas Dotacionales Estructurantes:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- OE-1 y 2.- Clasificación del suelo y Categorías. Catálogo.
- OE-5 y OD-1.- Equipamiento Dotacional.

Núcleo de La Bazana:

- OE-7 y OD-3.- Núcleo de la Bazana. Usos Globales. Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Núcleo de Brovales:

- OE-8 y OD-4.- Núcleo de Brovales. Usos Globales, Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Núcleo de Valuengo:

- OE-9 y OD-5.- Núcleo de Valuengo.- Núcleo de Brovales. Usos Globales, Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Complejo Siderúrgico:

- OE-10 y OD-6.- Complejo Siderúrgico. Usos Globales, Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Infraestructuras.

c) No procede tal y como se justifica en el Capítulo VIII de esta Memoria de Ordenación.

d) Ámbitos sujetos a operaciones de Reforma Interior:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- OE-3.- Unidades de Actuaciòn y Sectores. Instrumentos de Desarrollo.

e) Unidades de Actuación:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo.

f) División en Zonas de Ordenación Urbanística y Uso Global:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados, Intensidades Edificatorias y Sistemas Generales.

Núcleo de La Bazana:

- OE-7 y OD-3.- Núcleo de La Bazana. Usos Globales. Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Núcleo de Brovales:

- OE-8 y OD-4.-Núcleo de Brovales. Usos Globales. Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Núcleo de Valuengo:

- OE-9 y OD-5.-Núcleo de Valuengo. Usos Globales. Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Equipamiento Dotacional.

Complejo Siderúrgico:

- OE-10 y OD-6.- Complejo Siderúrgico. Usos Globales. Usos Pormenorizados e intensidades edificatorias. Infraestructuras.

g) Sectores y Unidades de Actuación de Suelo Urbanizable:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

h) Áreas de Reparto y Sistemas Generales Adscritos:

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- OE-3 Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo.

i) Infraestructuras:

- OE-1 y 2.- Clasificación del suelo y Categorías. Catálogo.
- OD-2.- Estructura de Infraestructuras y Servicios

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO CON LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y CORRESPONDIENTES DE LA LEY 11/2018 DE 21 DE DICIEMBRE LOTUS.

CAPÍTULO XIII.- GENERAL

13.1.- ARTÍCULO 9.- SUELO URBANO.

a) Núcleo urbano de Jerez de los Caballeros:
Se clasifica como Suelo Urbano un total de 2.214.092,68 m2 correspondientes al núcleo urbano de Jerez de los Caballeros

b) Otros Núcleos:
Se incluyen los núcleos de La Bazana (172.191,69 m2), Brovales (143.546,81 m2), Valuengo (174.030,23 m2) y Complejo Siderúrgico (544.523,41 m2).

c) Término municipal de Jerez de los Caballeros:
Se clasifica como Suelo Urbano un total de 3.248.580,71 m2. correspondientes al término municipal de Jerez de los Caballeros

Como Suelo Urbano Consolidado, por criterios de urbanización y de consolidación por la edificación (Art. 9.1.a) y b), se clasifica un total de 2.104.083,65 m2. en el núcleo de Jerez de los Caballeros. El estado de los terrenos que así se clasifican al inicio de los trabajos de redacción de este Plan General se presenta en los Planos de Información siguientes:

- **I-2**.- Estructura urbana. Usos del suelo. Estado de conservación. Tipología de la edificación. Procesos de urbanización irregular. Edificaciones fuera de ordenación. Escala 1/2.000. Hojas I-2.1 a I-2.6.

  I-3.- Estructura de la propiedad. Dotaciones. Sistema General de Comunicaciones. Elementos estructurantes. Posibles emplazamientos de nuevas dotaciones. Escala 1/2.000. Hojas I-3.1 y I-3.6.

El estado de las infraestructuras al inicio de los trabajos de redacción de este Plan General se presenta en el Plano de Información siguiente:

- **I-5**.- Estructura de Infraestructura y servicios. Escala 1/2.000. Hojas I-5.1 a I-5.6.

El análisis del planeamiento vigente, el planeamiento en desarrollo y la situación urbanística al inicio de los trabajos de redacción de este Plan General se presenta en el siguiente Plano de Información:

- **I-6**.- Planeamiento vigente. Escala 1/2.000. Hojas I-6.1 a I-6.6.

Como Suelo Urbano No Consolidado, en el núcleo de Jerez de los Caballeros, se clasifica un total de 112.103,03 m2 correspondientes a terrenos que necesitan ser sometidos a operaciones de reforma o renovación urbanas que deben ejecutarse mediante unidades de actuación urbanística (Art. 9.2.a)). Las áreas son las siguientes:

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

UA1: 7.022,72 m2
UA2: 10.424,43 m2
UA4: 2.672,38 m2
UA5: 13.518,31 m2
UA8: 6.729,57 m2
UA9: 6.279,02 m2
UA10: 4.251,71 m2
UA11: 28.544,88 m2
UA12: 11.471,85 m2
UA13: 5.335,91 m2
UA14: 13.758,25 m2
Total: 112.103,03 m2

- **OE-3.-** Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo. Esc. 1/4.000. Hojas OE-3.1 y OE-3.2.

13.2.- ARTÍCULO 11. SUELO RÚSTICO.

Como Suelo Rústico se clasifica las áreas que se presentan en el plano de Ordenación "OE-1 y 2.- Clasificación del suelo y Categorías. Catálogo.", y son las siguientes:

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" (ES0000330)**.**
a.6.- Zona de Especial Protección de Aves (Z.E.P.A) Colonias de Cernícalos 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.

c.- Áreas de Interés Natural.

2.- Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
a.- Arqueológica.

3.- Suelo Rústico Protegido Ambiental.
a.- Paisajística.

4.- Suelo Rústico Protegido Estructural.
a.- De Vías Pecuarias (Ancho Legal).
b.- Hidrológico.
c.- Agrícola de Regadíos.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

5.- Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.

a.- Sistema General de Infraestructuras

a.1.- Carreteras.

b.- Sistema General de Redes de Servicio.

b.1.- Abastecimiento.

b.2.- Electricidad

b.3.- Saneamiento.

b.4.- Residuos sólidos

c.- Sistema General de Equipamientos.

c.1.- Servicios Urbanos

6.- Suelo Rústico Común.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

B.4.- JUSTIFICACIÓN Y RELACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

CAPÍTULO XIV.- GENERAL

14.1.- DOCUMENTO Nº 3.- NORMATIVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Documento de Normativa

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
ART. 3.1.1.- Condiciones Generales

CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
ART. 3.2.1.1.- Directrices Término Municipal
ART. 3.2.1.2.- Directrices para Suelo Urbano.
ART. 3.2.1.3.- Directrices para Suelo Urbanizable,
ART. 3.2.1.4.- Directrices para Suelo Rústico. Áreas
ART. 3.2.1.5.- Directrices de Protección Natural
ART. 3.2.1.6.- Directrices de Protección Cultural o de Entorno
ART. 3.2.1.7.- Directrices de Protección Ambiental
ART. 3.2.1.8.- Directrices de Protección Estructural
ART. 3.2.1.9.- Directrices de Protección de Sistema General de Dotaciones.
ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras del Estado.
ART. 3.2.1.9.2.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras de Extremadura
ART. 3.2.1.9.3.- Sistema General de Infraestructuras. Vía Férrea (ADIF).
ART. 3.2.1.9.4.- Condiciones de Protección de las vías férreas establecidas en el Informe de 18-10-2017 de ADIF
ART. 3.2.1.9.5.- Resumen de Normativa aplicable al sector ferroviario según Informe de de 18-10-2017 de ADIF.
ART. 3.2.1.9.6.- Sistema General de Redes de Servicio.
ART. 3.2.1.9.7.- Afecciones a Instalaciones Aeronáuticas. Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas
ART. 3.2.1.9.8- Sistema General de Equipamientos.
ART. 3.2.1.10.- Directrices para Suelo Rústico Común

CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERA.
ART. 3.3.1.- Condiciones generales.
ART. 3.3.1.1.- Condiciones edificatorias en travesías y tramos urbanos de carreteras del Estado.
SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES
ART. 3.3.2.- Condiciones particulares.
SECCIÓN 3: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO PROTEGIDO RELATIVO A LA ZEPA ES0000533.
ART. 3.3.3.- Medidas específicas de aplicación en relación a la ZEPA ES0000533 Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros.
ART. 3.3.3.1.- Inventario de Edificios de Interés para la Conservación del Cernícalo Primilla.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CAPÍTULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE.
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL
ART. 3.4.1.- Condiciones Generales.

CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL
ART. 3.5.1.- Condiciones Generales
ART. 3.5.2.- Régimen del Suelo Rústico
ART. 3.5.3.- Definición de núcleo de población
ART. 3.5.4.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población
3.5.4.1.- Construcciones en Suelo Rústico. Características generales. Condiciones de la edificación
3.5.4.2.- Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Condiciones generales.
ART. 3.5.5.- Regulación de usos, actividades y sus construcciones
ART. 3.5.5.1.- Parcelaciones en Suelo Rústico.
ART. 3.5.5.2.- Condiciones de las parcelas
ART. 3.5.6.- Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas
ART. 3.5.7.- Actividades de carácter infraestructural.
ART. 3.5.7.1.- Condiciones que deben cumplir las obras y actuaciones sobre el medio fluvial para evitar impactos negativos sobre el hábitat fluvial
ART. 3.5.8.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las... obras públicas
ART. 3.5.9.- Viviendas Familiares Aisladas.
ART. 3.5.10.- Industrias.
ART. 3.5.11.- Equipamientos y Servicios Terciarios
SECCIÓN 2: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL
ART. 3.5.12.- Suelo Rústico Protegido Natural. Relación.
ART. 3.5.12.1.- Valores naturales afectados por el PGM.
ART. 3.5.12.2.- Consideraciones generales. Suelo Rústico Protegido Natural.
ART. 3.5.12.3.- Regulación del Suelo Rústico Protegido 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.
SECCIÓN 4: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO. AMBIENTAL
ART. 3.5.14.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Ambiental.
SECCIÓN 5: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ESTRUCTURAL
ART. 3.5.15.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Vías Pecuarias.
ART. 3.5.16.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Hidrológico.
ART. 3.5.17.- Condiciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Confederación. Hidrográfica del Guadiana al PGM aprobado inicialmente.
ART. 3.5.18.- Suelo Rústico Protegido Agrícola 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.
SECCIÓN 7: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO COMÚN.
ART. 3.5.20.- Regulación del Suelo Rústico Común.
SECCIÓN 8: CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
ART. 3.5.21.- Protección ante incendios forestales.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CAPÍTULO 6: GESTIÓN
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES
ART. 3.6.1.- Condiciones generales. Densidad, Edificabilidad. Viviendas de Protección Pública y Cesiones obligatorias.
SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
ART. 3.6.2.- Condiciones particulares.
SECCIÓN 3: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.
ART. 3.6.3.- Condiciones particulares.

CAPÍTULO 7: SISTEMAS GENERALES.
SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.
ART. 3.7.1.- Sistemas Generales.
SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES .
ART. 3.7.2.- Sistema General de Equipamiento Dotacional.
ART. 3.7.3.- Sistema General de Zonas Verdes.
CAPÍTULO 8: CATÁLOGO.
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.
ART. 3.8.1.- Condiciones Generales.
ART. 3.8.2.- Tipo de Obras.
ART. 3.8.3.- Deberes de Conservación.
ART. 3.8.4.- Niveles de Protección.
SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES .

CAPÍTULO 9: INFRAESTRUCTURAS.
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.
ART. 3.9.1.- Red de distribución de agua.
ART. 3.9.2.- Red de saneamiento y residuos sólidos.
ART.3.9.3.- Red eléctrica. Condiciones establecidas en el Real Decreto 1955/2000.
ART.3.9.4. - Suelo afectado por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

CAPÍTULO 10: PROTECCIÓN AMBIENTAL.
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.
ART. 3.10.1.- Protección Ambiental.

Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-1 A UA-14:

- Parámetros globales:
  - Superficie U.A. (m2).
  - Superficie Área Uso Global. (m2).
  - Densidad Área Uso Global Residencial (Viv/ha).
  - Capacidad de la U.A. (Viviendas).

- Usos y Zonificación:
  - Uso Global.

- Edificabilidades:
  - Edificabilidad lucrativa (m2/m2).
  - Edificabilidad equipamientos (m2/m2)
  - Edificabilidad mínima V.P.P. (m2)

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Cesiones al Ayuntamiento:
    - Espacios Libres completamente urbanizados.
    - Suelos destinados a Equipamientos Comunitario urbanizados.

SUELO URBANIZABLE. SECTORES S1 A S25

- Parámetros globales:
    - Superficie Sector (m2).
    - Superficie Área Uso Global (m2).
    - Densidad Área Uso Global Residencial (Viv/ha).
    - Capacidad del Sector. (Viviendas).

- Usos y Zonificación:
    - Uso Global.

- Edificabilidades:
    - Edificabilidad lucrativa (m2/m2).
    - Edificabilidad equipamientos (m2/m2)
    - Edificabilidad mínima V.P.P. (m2)

- Cesiones al Ayuntamiento:
    - Espacios Libres completamente urbanizados.
    - Suelos destinados a Equipamientos Comunitario urbanizados.

- Sistemas Generales:
    - Adscritos incluidos o exteriores.

- Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales €/m2 de Aprovechamiento Subjetivo Homogeneizado) en €.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Documento de Normativa

TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO

ART. 4.1.1.- Condiciones Generales.
SECCIÓN 1: CONDICINES Y DEFINICIONES GENERAL ES
ART. 4.1.1.1.- Definiciones.
ART. 4.1.1.2.- Parcela mínima edificable.
ART. 4.1.1.3.- Uso Residencial. Superficie edificable.
ART. 4.1.1.4.- Tipología de la edificación. Definiciones.
ART. 4.1.1.5.- Regulación de las tipologías.
ART. 4.1.1.6.- Viviendas interiores.
SECCIÓN 2: CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICACIONES.
ART. 4.1.1.7.- Altura de la edificación.
ART. 4.1.1.8.- Altura de pisos.
ART. 4.1.1.9.- Altura libre de pisos.
ART. 4.1.1.10.- Planta baja.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ART. 4.1.1.11.- Sótanos y semisótanos.
ART. 4.1.1.12.- Planta de piso.
ART. 4.1.1.13.- Altura de la edificación.
ART. 4.1.1.14.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
ART. 4.1.1.15.- Vuelos pretiles
ART. 4.1.1.16.- Patios cerrados
ART. 4.1.1.17.- Cubiertas en patios cerrados
ART. 4.1.1.18.- Adaptación topográfica y movimiento de tierra
ART. 4.1.1.19.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo
SECCIÓN 3: OBRAS EN EDIFICIOS
ART. 4.1.1.20.- Obras en edificios fuera de ordenación
ART. 4.1.1.21.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional
SECCIÓN 4: ORDENANZAS GENERALES DE USO
ART. 4.1.1.22.- Clasificación y simultaneidad de usos
ART. 4.1.1.23.- Usos principales, complementarios y prohibidos
ART. 4.1.1.24.- Residencial
ART. 4.1.1.25.- Terciario
ART. 4.1.1.26.- Uso Industrial
ART. 4.1.1.27.- Equipamiento Dotacional
ART. 4.1.1.28.- Uso Agrícola
ART. 4.1.1.29.- Servicios de Infraestructuras y Transportes
ART. 4.1.1.30.- Usos no conformes
ART. 4.1.1.31.- Usos
ART. 4.1.1.32.- Transformación de usos.
SECCIÓN 5: CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS.
ART. 4.1.1.33.- Condiciones mínimas.
ART. 4.1.1.34.- Chimeneas de ventilación.
SECCIÓN 6: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.
ART. 4.1.1.35.- Estética y composición de las edificaciones.
ART. 4.1.1.36.- Materiales de cubierta.
ART. 4.1.1.37.- Materiales de fachada.
ART. 4.1.1.38.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería.
ART. 4.1.1.39.- Instalaciones en fachada, acondicionadores de aire e instalaciones de electricidad que incidan en la vía pública ART. 4.1.1.40.- Anuncios y rótulos.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL
ART. 4.2.1.- Condiciones Generales
SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES .
ART.4.2.2..- Condiciones particulares.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL ART. 4.3.1.- Condiciones Generales-

CAPÍTULO 4: GESTIÓN.
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.
ART. 4.4.1.- Condiciones Particulares
CAPÍTULO 5: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.
ART. 4.5.1.- Condiciones Generales.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

El resto de determinaciones no incluidas en la relación de Determinaciones de Ordenación Estructural del apartado anterior se consideran en este Plan General como Determinaciones de Ordenación Detallada.

14.2.- DOCUMENTO Nº 4.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

De acuerdo con lo establecido en el Art. 70 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de Modificación de la Ley 15/2001 de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Catálogo pertenece en su totalidad a la Ordenación Estructural.

14.3.- DOCUMENTO Nº 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

Término Municipal de Jerez de los Caballeros:

- **OE-1 y 2**.- Clasificación del suelo y Categorías. Catálogo. E. 1/20.000.
  Hojas OE-1.1 y 2.1 a OE-1.7 y 2.7

Núcleo de Jerez de los Caballeros:

- **OE-3.-** Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo.
  E. 1/4.000. Hojas OE-3.1 y OE-3.2 .
- **OE-4.-** Usos Globales , Usos Pormenorizados. Intensidades Edificatorias y Sistemas Generales..
  E. 1/4.000. Hojas OE-4.1 y OE-4.2.
- **OE-5 y OD-1.-** Equipamiento Dotacional. E.1/2.000.
  Hojas OE-5.1 y OD-1.1 a OE-5.7 y OD-1.7.
- **OE-6.-** Catálogo de Bienes Protegidos. E.1/2.000.
  Hojas OE-6.1 a OE-6.7.
- **OD-2.-** Estructura de infraestructuras y servicios. E.1/2.000. Hojas OD-2.1 a OD-2.7.
- **OD-7.-** Determinaciones en Suelo Urbano Consolidado. Esc.1/2.000.
  Hojas OD-7.1 a OD-7.7.

Núcleo de La Bazana:

- **OE-7 Y OD-3.-** Núcleo de la Bazana. Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades Edificatorias Equipamiento Dotacional. E.1/2.000.

Núcleo de Brovales:

- **OE-8 Y OD-4.-** Núcleo de Brovales**.** Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades Edificatorias. Equipamiento Dotacional. E.1/2.000.

Núcleo de Valuengo:

- **OE-9 Y OD-5.-** Núcleo de Valuengo. Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades Edificatorias. Equipamiento Dotacional.1/2.000.

Complejo Siderúrgico:

- **OE-10 y OD-6.-** Complejo Siderúrgico**.** Usos Globales, Usos Pormenorizados e Intensidades Edificatorias. Infraestructuras. E.1/4.000.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

B.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY 15/2001, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (LSOTEX) Y CORRESPONDIENTES DE LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE LOTUS.

CAPÍTULO XV.- GENERAL.

15.1.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD Y A LA RESERVA PARA DOTACIONES Y ZONAS VERDES . NÚCLEO DE JEREZ DELOS CABALLEROS,

15.1.1.- DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 74.1.

a) En el Suelo Urbano Consolidado la edificabilidad no podrá superar un metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo.

b) En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable deberán respetarse los siguientes estándares:

- Suelo de uso global residencial, la edificabilidad residencial no podrá superar los 0,70 m2/m2. y la reserva para dotaciones públicas, excluido el viario, no podrá ser inferior a 20 m2 por 100 m2 de techo, dedicando a zonas verdes un mínimo de 10 m2 por cada 100 m2 de techo edificable.

- Suelo de uso global Productivo, la reserva para dotaciones públicas, excluido el viario, será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinándose 2/3 de dicha reserva a zonas verdes.

15.1.2.- CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES.

15.1.2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. NÚCLEO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

La distribución de superficies es la siguiente:

- Parcelas de uso residencial: 976.061,87 m2
- Parcelas de uso productivo: 199.965,50 m2
- Parcelas de uso dotacional: 285.826,09 m1
- Parcelas de uso dotacional de nueva creación:141.438,18 m2
- Parcelas de uso zonas verdes: 92.440,34 m2
- Parcelas de uso zonas verdes de nueva creación: 71.654,16 m2
- Sistema General Viario: 100.388,11 m2
- Sistema General Ferroviario: 31.032,83
- Red Viaria: 209.716,00 m2

Total Suelo Urbano Consolidado: 2.104.083,65 m2

15.1.2.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

- Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial: 56.234,05 m2
- Suelo Urbano No Consolidado de uso Productivo: 53.774,98 m2
- **Total Suelo Urbano No Consolidado: 110,009,03 m2**
- Suelo Urbanizable de uso global Productivo: 349.662,05 m2
- Suelo Urbanizable de uso global Residencial: 186.799,12 m2
- Sistema General Viario: 13.501,20 m2
- **Total Suelo Urbanizable: 549.962,37 m2**

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

15.1.3.- JUSTIFICACIÓN RELATIVA A LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El artículo 4.2.2. de la Normativa del PGM establece que la edificabilidad máxima sobre parcela de uso residencial en las zonas de suelo urbano es 1,40 m2/m2

La edificabilidad máxima construible es pues:
Superficie de parcelas residenciales x 1,40 = 976.061,87 m2 x 1,40 m2/m2 = 1.366.486, 62 m2 de techo.

La edificabilidad máxima bruta en m2/m2 construible será: 1.366.486,62 m2 de techo/2.104.083,65 m2 de superficie de Suelo Urbano consolidado = 0,649445 m2/m2, inferior al máximo permitido de 1 m2/m2 indicado en el apartado 15.1.1. anterior.

15.1.4.- SUELO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL. JUSTIFICACIÓN RELATIVA A LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESDENCIAL Y A LA RESERVA PARA DOTACIONES PÚBLICAS INCLUIDAS LAS ZONAS VERDES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADADO Y EN SUELO URBANIZABLE.

a.- Edificabilidad máxima residencial:
Los artículos n1 3.6.2 y 3.6.3 "Condiciones particulares" de la Normativa del PGM establecen que la edificabilidad máxima bruta será: 0,70 m2/m2.
No se supera, pues, la condición de edificabilidad residencial máxima de 0,70 indicado en el apartado 15.1.1. anterior.

b.- Reserva mínima de Dotaciones públicas.
El artículo 3.6.1 de la Normativa establece que la cuantía mínima de las cesiones será:
- Zonas verdes: 15 m2 de suelo/100 m2 de techo edificable.
- Dotaciones de equipamiento: 20 m2 de suelo/ 100m2 de techo edificable.
Total 35 m2 de suelo /100 m2 de techo edificable, superior a los 20 mínimos establecidos en el apartado 15.1.1 anterior.

c.- Reserva mínima concreta de Zonas Verdes.

El artículo 3.6.1 de la Normativa establece que la cuantía mínima de las cesiones será:
- Zonas verdes: 15 m2 de suelo/100 m2 de techo edificable, superior a los 10 mínimos establecidos en el apartado 15.1.1 anterior.

15.1.5.- SUELO DE USO GLOBAL PRODUCTIVO. JUSTIFICACIÓN RELATIVA A LA RESERVA PARA DOTACIONES PÚBLICAS EXCLUIDO EL VIARIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

a.- Reserva mínima de Equipamientos Dotacionales:
El artículo 3.6.1 de la Normativa establece que la cuantía mínima de las cesiones será: 15% de la superficie total ordenada, equivalente al 15% establecido en el apartado 15.1.1 anterior.

b.- Reserva mínima de Zonas Verdes:
El artículo 3.6.1 de la Normativa establece que la cuantía mínima de las cesiones de zonas verdes será del 10% de la superficie total ordenada, , equivalente al 10% establecido en el apartado 15.1.1 anterior.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

15.2.- RESERVA PARA APARCAMIENTOS. ARTÍCULO 72.2 LSOTEX.

De acuerdo con el Artículo 74.2.2. b), c) y d) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), las dotaciones concretas que se reservan en cada uno de los nuevos desarrollos urbanos figuran en el Documento de Normativa y en las Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión de este PGM.

15.3.- VIVIENDAS PROTEGIDAS.

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 10% en Suelo Urbano No Consolidado y de un 30% en Suelo Urbanizable.

En actuaciones concretas, motivadamente cabe:
- Eximir la obligación de construir viviendas Protegidas V.P.
- Reducir el porcentaje mínimo establecido en la Legislación Básica Estatal.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

CAPÍTULO XVI.- GENERAL.

16.1.- OPERACIONES PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

16.1.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. ACTUACIONES URBANIZADORAS EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Se trata, en general, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán:

1º) Mediante la inclusión en una Unidad de Actuación, que así se convenga, la cual modificará su delimitación: o bien,
2º) Mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa.
3º) Mediante convenios con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

16.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN – PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

Se incluyen once Unidades de Actuación que, por sus especiales características, precisan para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle. Su gestión y desarrollo para cada unidad será unitaria.

El sistema de ejecución en todas las Unidades de Actuación será el de Compensación.

Las condiciones particulares para cada una de ellas se definen en el Documento Nº 3.- Normativa.

Se delimitan en el Suelo Urbano dos Áreas de Reparto, la nº 1 y la 2 cuyo ámbito y características se definen en el Capítulo VIII de la presente Memoria.

No se incluye Ordenación Detallada en las Unidades de Actuación, aunque sí aparecen reflejados en todas ellas los viarios principales con carácter vinculante. La ordenación detallada completa se establecerá en los estudios de detalle que se redacten.

No se establecen condiciones para Programa de Ejecución simplificado.

16.1.3.- SUELO URBANIZABLE.

16.1.3.1.- ZONIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES.

El Suelo Urbanizable se ha dividido en tres Zonas Residenciales y una Zona Industrial. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Todas las características de las zonas en Suelo Urbanizable son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano. En los planos OE-4 de Ordenación se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona.

16.1.3.2.- SECTORIZACIÓN.

Se han delimitado 13 Sectores de Suelo Urbanizable en el núcleo urbano de Jerez de los Caballeros con diferentes usos; con este suelo se cubren los diversos objetivos del Plan General Municipal y cuyas características son las que figuran en la Normativa. Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación OE-3 y OE-4.

Se delimita en el Suelo Urbanizable tres Áreas de Reparto, la nº 3 a 5, cuyo ámbito y características se definen en el Capítulo IX de la presente Memoria.

No se incluye Ordenación Detallada en todos los sectores, aunque sí aparecen reflejados en todos ellos los viarios principales con carácter vinculante en los Planos de Ordenación.

La Ordenación Detallada completa se establecerá en los planes parciales que se redacten.

No se establecen condiciones para Programa de Ejecución.

16.2.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN, OBJETIVO Y MEDIO EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES.

16.2.1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las áreas de reparto, aprovechamientos: subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio figuran en la Memoria de Ordenación y en el Documento de Normativa.

16.2.2.- SUELO URBANIZABLE.

Las áreas de reparto, aprovechamientos: subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio figuran en la Memoria de Ordenación y en el Documento de Normativa.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL EN RELACIÓN CON EL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO.

CAPÍTULO XVII.- GENERAL.

17.1.- 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.

17.2.- 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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

17.3.- 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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.8.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

CAPÍTULO XVIII.- GENERAL.

18.1.- INRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA.

La Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros se realiza conforme a los establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente –al tratarse de un plan que puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que debe ser aprobado por una Administración pública (Art. 3).

En este punto conviene destacar que la ejecución del procedimiento de Evaluación Ambiental desde las primeras etapas de definición del Plan posibilita la integración de los aspectos ambientales en el mismo y la previsión sobre los impactos significativos de su aplicación, a través de las siguientes actuaciones:

1.- IDENTIFICACIÓN: Determinación de la existencia de efectos significativos en el medio ambiente del Plan General Municipal, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo II, Ley 9/2006.

2,- DOCUMENTACIÓN INICIAL: Marca el comienzo formal del proceso de evaluación ambiental estratégica. Comunicación por el Ayuntamiento del inicio del plan al órgano ambiental.

3.- ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA: Determinación del alcance del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

4.- REDACCIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: Definición del contenido ambiental. Análisis de los efectos ambientales y las alternativas mediante la selección de acciones con efectos ambientales, el análisis de los efectos en el medio ambiente y el análisis de las alternativas.
La amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental serán determinados por el órgano ambiental mediante el Documento de Referencia.

5.- REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL APTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL: El Ayuntamiento redactará el P.G.M. incluyendo el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

6.- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL: El Ayuntamiento aprobará inicialmente el P.G.M.

7.- CONSULTA: El P.G.M. será puesto a disposición del público y se consultará a las administraciones públicas afectadas. El plazo mínimo de exposición será de 45 días.

8.- ELABORACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL: Finalizada la fase de consultas, la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura elaborará una Memoria Ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de planeamiento urbanístico, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el Informe de Sostenibilidad Ambiental y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros.
9.- REDACCIÓN DEL P.G.M. APTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL: El proceso de Evaluación Ambiental del Plan se completará con la incorporación de las determinaciones de la Memoria Ambiental, en lo que proceda, a la versión definitiva del Plan General Municipal para su Aprobación Provisional y Definitiva.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

18.2.- MEMORIA AMBIENTAL. DETERMINACIONES FINALES INCORPORADAS EN EL PLAN GENERAL.

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

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- 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

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- 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.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.9. - JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL NO HACE INDISPENSABLE LA DE TERRENOS PERTENECIENTES A TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.

CAPÍTULO XIX.- GENERAL

19.1.- JUSTIFICACIÓN.

Se considera que, al tener los núcleos urbanos de Jerez de los Caballeros, La Bazana, Brovales, Valuengo y Complejo Siderúrgico la ordenación prevista en el Plan General Municipal completamente autónoma, no es necesaria la ordenación de terrenos pertenecientes a términos municipales colindantes.

B.10.- EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

CAPÍTULO XX.- GENERAL.

20.1.- EVALUACIÓN.

El Plan General Municipal prevé la ejecución de diversas actuaciones necesarias en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable del municipio de Jerez de los Caballeros, que se consideran como elementos del Sistema General de Comunicaciones y del Sistema General de Dotaciones.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales del Suelo Urbanizable. Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva del Plan General.

Primer periodo de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

Sector Residencial S1
Sector Residencial S2
Sector Residencial S4
Sector Residencial S5
Sector Residencial S9
Sector Residencial S10
Sector Industrial S6
Sector Industrial S20

Segundo periodo de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 84 meses y Aprobación Definitiva, antes de 8 años.

Sector Industrial S21B
Sector Industrial S21A
Sector Industrial S23

En el Suelo Urbano No Consolidado no se establece la obligatoriedad de cubrir los gastos originados por la ampliación de redes de infraestructuras fuera del ámbito de las Unidades de Actuación.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.11.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS Al PLAN GENERAL MUNICIPAL. ESTUDIOS EN MATERIA DE AGUAS. MEDIDAS DE PREVENCIÓN ANTE INUNDACIONES.

CAPÍTULO XXI.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS. COMPLEJO SIDERÚRGICO (BADAJOZ). NOVIEMBRE DE 2017.

21.1.- CONTENIDO DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO DEL ARROYO DE LA GRANJA Y SU AFLUENTE INNOMINADO.

MEMORIA
1.- ANTECEDENTES.
2.- INTRODUCCIÓN.
3.- OBJETO.
4.- PROMOTOR.
5.- LOCALIZACIÓN
6.- ESTADO ACTUAL.
7.- MEDIO NAURAL
8.- DATOS DE PARTIDA.
10.- ESTUDIO HIDRÁULICO.
11.- COMPROBACIÓN DE SECCIONES ESPECÍFICAS.
12.- MEDIDAS PROPUESTAS PARA MEJORA DE LA SITUACIÓN ACTUAL.
13.- PLANOS
14.- RESUMEN
15.- ORDENACIÓN INFLUENCIADA.
16.- CONCLUSIÓN.
ANEJO 1.- RESULTADOS CAUCE 1: ARROYO DE LA GRANJA.
ANEJO 2.- RESULTADOS CAUCE 2: ARROYO INNOMINADO.
ANEJO 3.- PLANOS
ANEJO 4.- PUNTOS PERFILES TRANSVERSALES.

21.2.- ORDENACIÓN INFLUENCIADA Y CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO.

1.- Ordenación Influenciada:

La ordenación incluida en este Estudio se ha obtenido de la información gráfica facilitada por el equipo redactor del PGM (D. José Mañas López), con fecha 16/11/2017.

Como se expone en este Estudio, se superpone la Inundabilidad obtenida a la clasificación de suelo urbanizable incluida en el PGM para el Complejo Siderúrgico

Las láminas de Inundabilidad se han superpuesto a la ordenación elaborándose el plano nº 9 adjunto.

2.- Conclusión:

Del Estudio Hidrológico – de Inundabilidad realizado (resumido en el apartado anterior), se obtienen las siguientes conclusiones:

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

a) Que los cauces influyentes en el Estudio tienen poca importancia hidráulica. No obstante debe tenerse en consideración la evacuación de la avenida presentada con un periodo de retorno de 500 años, dado las afecciones que pueden causar sobre los bienes y las personas.
b) Los cauces se encuentran y se han considerado en estado natural. Ambos cauces están cubiertos de vegetación.
c) Las manchas de inundación obtenidas se han superpuesto en la topografía contenida en el Plan General Municipal.
d) El caudal utilizado para el cálculo ha sido en cada caso proporcionado por Organismo de Cuenca.
e) 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 la traza de la carretera EX112, para el cauce 1 – arroyo de la Granja).
f) Ante esta situación, se considera necesario que en el Plan General Municipal se recojan las medidas necesarias para paliar esta situación antes de proceder a la ordenación definitiva y urbanización de los terrenos afectados. Para ello el técnico que suscribe ha propuesto las medidas incluidas en el apartado "MEDIDAS PROPUESTAS PARA MEJORA DE LA SITUACIÓN ACTUAL", que deberán materializarse en el correspondiente proyecto de ejecución.

21.3.- PROPUESTA DEL PLAN GENERAL.

El ámbito propuesto como "Posible Suelo Urbanizable" en el Documento Aprobado Inicialmente quedará como Suelo Rústico ya que, por parte de los interesados, no se ha iniciado ninguna gestión para consolidar estos suelos como Suelo Urbanizable. Con ello se evita la inundación de posibles Suelos Urbanizables.

CAPÍTULO XXII.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS – NÚCLEO DE LA BAZANA (BADAJOZ). MARZO DE 2019.

22.1.- CONTENIDO DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO DEL ARROYO DEL CARBAJO.

MEMORIA
1.- ANTECEDENTES.
2.- INTRODUCCIÓN.
3.- OBJETO.
4.- PROMOTOR.
5.- LOCALIZACIÓN
6.- ESTADO ACTUAL.
7.- MEDIO NAURAL
8.- DATOS DE PARTIDA.
9.- CÁLCULOS HIDROLÓGICOS.
10.- ESTUDIO HIDRÁULICO.
11.- MEDIDAS PROPUESTAS PARA MEJORA DE LA SITUACIÓN ACTUAL.
12.- PLANOS.
13.- RESUMEN.
ANEJO 1. RESULTADOS CAUCE 1, Arroyo del Carbajo.
ANEJO 2. PLANOS.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

22.2.- MEDIDAS PROPUESTAS PARA MEJORA DE LA SITUACIÓN ACTUAL. ORDENACIÓN INFLUENCIADA. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO.

1.- Medidas propuestas para mejora de la situación actual.

A la vista de los resultados obtenidos se proponen, a criterio del técnico que suscribe, las siguientes propuestas a la situación actual identificada en la delimitación de la ordenación facilitada.

* Redelimitar el límite del Suelo Urbano en la zona sureste del núcleo de la Bazana, salvando la zona inundable grafiada en el plano nº 8 para la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 50 años.

* Mantener el límite del Suelo Urbano limitando los usos en la zona inundable grafiada en el plano referido.

No obstante, cabe indicar que estas consideraciones son a modo de propuesta, debiendo ser el Equipo Redactor del Plan General Municipal quien determine las acciones a plantear.

2.- Ordenación influenciada.

La ordenación incluida en este Estudio se ha obtenido de la información gráfica facilitada por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros en marzo de 2019.

Como se expone en este Estudio, la Inundabilidad obtenida afecta a parte de la delimitación del núcleo urbano en la zona sureste del mismo cuando se presenta la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años.

Las láminas de Inundabilidad se han superpuesto a la ordenación del plano nº 8 adjunto.

3.- Conclusión.

Del Estudio Hidrológico – de Inundabilidad realizado (resumido anteriormente), se obtienen las siguientes conclusiones:

a) Que el cauce influyente en el Estudio puede considerarse con importancia hidráulica moderada; debe tenerse en consideración la evacuación de la avenida presentada con un periodo de retorno de 500 años, dado las afecciones que pueden causar sobre los bienes y las personas.
b) El cauce se encuentra y se ha considerado en estado natural.
c) El caudal utilizado para el cálculo ha sido proporcionado por el Organismo de Cuenca.
d) Las manchas de inundación obtenidas se han superpuesto con la ordenación del Plan General Municipal en el plano nº 8. La Inundabilidad obtenida afecta a parte de la delimitación del núcleo urbano en la zona sureste del mismo cuando se presenta la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años.

22.3.- PROPUESTA DEL PLAN GENERAL.

Se delimitará el límite del Suelo Urbano en la Zona Sureste del núcleo de La Bazana, excluyendo la zona inundable para la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años. Con ello se evita la inundación de Suelos Urbanos.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CAPÍTULO XXIII.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS. NÚCLEO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS (BADAJOZ). ABRIL DE 2017.

23.1.- CONTENIDO DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO DEL ARROYO ALBARAOS.

MEMORIA
1.- INTRODUCCIÓN.
2.- ANTECEDENTES. MARCO LEGAL
3.- OBJETIVO. METODOLOGÍA DE TRABAJO.
4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE TRABAJO
5.- CÁLCULO DE CAUDALES DE AVENIDA.
6.- MODELIZACIÓN HIDRÁULICA.
7.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.
8.- ANÁLISIS DE RESULTADOS. CONCLUSIÓN.

23.2.- ANÁLISIS DE RESULTADOS. CONCLUSIÓN.

1. Se cree insuficiente la capacidad de desagüe de la ODT situada en la N-35 PK-69+200, debido a ello el terraplén de la carretera hace de "presa" frente a las avenidas. En estas condiciones, según se demuestra en el presente artículo, tanto para la avenida de T-100 como de T-500 años aguas arriba de la carretera se crea un embalse que inunda una amplia zona, llegando incluso a rebosar por encima de la carretera en el periodo de retorno de 500 años.

2. Parte de la ampliación que se pretende realizar del polígono industrial "El Pabellón", queda inundada por la avenida para el periodo de retorno de 100 años, como se puede ver en el mapa de inundación para el tiempo de retorno indicado. Por ello, se propone como una posible solución para los terrenos inundados y recuperados para el uso urbanístico pretendido, ampliar la capacidad de desagüe de la ODT. Así, se ha realizado una simulación aumentando las dimensiones de la ODT, con unas dimensiones de 4x2 metros, 4 en horizontal por 2 metros en vertical, para aumentar la capacidad de desagüe y tener en cuenta la altura de lámina de agua.

23.3.- PROPUESTA DEL PLAN GENERAL.

Se delimitará el límite del Suelo Urbanizable excluyendo la zona inundable para la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años. Se elimina el Sector S26 y se redelimita el Sector S25

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

CAPÍTULO XXIV.- ESTUDIO HIDROLÓGICO (INUNDABILIDAD) COMPLEMENTARIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS. NÚCLEO DE VALUENGO (BADAJOZ). 2017.

24.1.- MEDIDAS PROPUESTAS PARA MEJORAR LA SITUACIÓN ACTUAL. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO HIDROLÓGICO.

1. Medidas propuestas para mejora de la situación actual.

A la vista de los resultados obtenidos se proponen, a criterio del técnico que suscribe, las siguientes propuestas a la situación actual identificada en la delimitación de la ordenación facilitada.

* Redelimitar el límite del Suelo Urbano en la zona sureste del núcleo de Valuengo, salvando la zona inundable grafiada en el plano nº 8 para la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 50 años.

2. Conclusión.

Del Estudio Hidrológico – de Inundabilidad realizado se obtienen las siguientes conclusiones:

a.-Que el cauce influyente en el Estudio puede considerarse con importancia hidráulica moderada; debe tenerse en consideración la evacuación de la avenida presentada con un periodo de retorno de 500 años, dado las afecciones que pueden causar sobre los bienes y las personas.
b.- El cauce se encuentra y se ha considerado en estado natural.
c.- El caudal utilizado para el cálculo ha sido proporcionado por el Organismo de Cuenca.
d.- Las manchas de inundación obtenidas se han superpuesto con la ordenación del Plan General Municipal. La Inundabilidad obtenida afecta a parte de la delimitación del núcleo urbano en la zona sureste del mismo cuando se presenta la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años.

24.2.- PROPUESTA DEL PLAN GENERAL.

Se delimitará el límite del Suelo Urbano en la Zona Sureste del núcleo de Valuengo, excluyendo la zona inundable para la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años. Con ello se evita la inundación de Suelos Urbanos.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.12.- INFORMES SECTORIALES AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

CAPÍTULO XXV.- GENERAL

25.1.- INTRODUCCIÓN.

Al Documento de Aprobación Inicial del PGM se han presentado, por parte de organismos públicos y compañías suministradoras, los informes que figuran en el apartado 23.2 siguiente, con incidencia en el medio ambiente y la ordenación del territorio.

25.2.- INFORMES AL PGM APROBADO INICIALMENTE.

Se han emitido los siguientes informes sectoriales:

Informe Nº 1.- Relativo a Cementerios.

Emite: Gobierno de Extremadura. Consejería de Salud y Política Socio Sanitaria. Servicio Extremeño de Salud. Dirección General de Salud Pública.
Ref.: DGSP/CDM.
Expte: No consta
Asunto: Plan General Municipal Jerez de los Caballeros (Badajoz).
Fecha del Informe: 15/04/2015.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando determinaciones a incluir en el Plan General Municipal.

Informe Nº 2 .- Relativo a Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
Ref.: PBG/lgg
Expte: No consta
Asunto: R/Informe Plan General de Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: 20 de abril de 2015.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando deficiencias a subsanar en el Plan General Municipal.

Informe Nº 3.- Relativo a las Carreteras del Estado.

Emite: Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras. Secretaría General de Infraestructuras. Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Plan General Municipal Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: Badajoz 2015- Fecha de salida 23 Feb 2015.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando deficiencias a subsanar en el Plan General Municipal.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Informe Nº 4.- Relativo a Patrimonio Histórico.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Presidencia. Secretaría General de Cultura. Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico y Equipamientos Culturales..
Nº Expte/Ref.: PLN/2012/243 (MAG)
Asunto: Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: 26 de febrero de 2016.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando deficiencias a subsanar en el Plan General Municipal.

Informe Nº 5.- Relativo a la Investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Economía e Infraestructuras. Dirección General de Industria, Energía y Minas.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto:. Informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, Área de Minas, sobre el Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: 18 de octubre de 2016.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 26/10/2016. Nº 2016/4356
Carácter del Informe: Informe desfavorable, comunicando deficiencias a subsanar en el Plan General Municipal.

Informe Nº 6.- Relativo a Infraestructuras Eléctricas.

Emite: Red Eléctrica de España.
Ref.: M/L/15-0603.
Expte: B4IL 15033
Asunto: Publicación relativa a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal.
Fecha del Informe: 25 de mayo de 2015.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando precisiones a incluir en el Plan General Municipal.
.

Informe Nº 7. Relativo a Telecomunicaciones.

Emite: Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones.
Ref.: No consta
Expte: URB00245/17
Asunto: Informe de Telecomunicaciones.
Fecha del Informe: 8 de junio de 2017.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe desfavorable, comunicando deficiencias a subsanar en el Plan General Municipal.

Informe Nº 8.- Relativo a Educación.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Educación y Empleo. Secretaría General.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial relativo a revisión del PGM de Jerez de los Caballeros (Badajoz).
Fecha del Informe: 26 de julio de 2017.
Carácter del Informe: Informe favorable condicionado, comunicando precisiones a incluir en el Plan General Municipal.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Informe Nº 9.- Relativo a Ferrocarriles.

Emite: Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda. Secretaría General de Infraestructuras.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Informe sobre la Aprobación Inicial del Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Fecha del Informe: 3 de agosto de 2017.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando determinaciones a incluir en el Plan General Municipal.
Observaciones: Previamente a la Aprobación Definitiva deberá solicitarse Informe a ADIF.

Informe Nº 10.- Relativo a la Investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Economía e Infraestructuras. Dirección General de Industria, Energía y Minas.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto:. Informe sobre Plan General Municipal.
Fecha del Informe: 31 de agosto de 2017.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe favorable.

Informe Nº 11.- Relativo a Recursos Cinegéticos y Piscícolas

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Dirección General de Medio Ambiente, Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas. Sección de Pesca Acuicultura y Coordinación.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Informe sectorial Sección de Pesca y Acuicultura.
Fecha del Informe: 28 de julio de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 08/08/2017. Nº 2017/3542
Carácter del Informe: Informe comunicando determinaciones a incluir en el Plan General Municipal.

Informe Nº 12 .- Relativo a Sanidad y Políticas Sociales.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Sanidad y Políticas Sociales. Dirección General de Planificación. Formación y Calidad Sanitarias y Sociosanitarias.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Reserva de suelo para equipamientos públicos destinados a centros sanitarios.
Fecha del Informe: 1 de agosto de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 08/08/2017. Nº 2017/3520
Carácter del Informe: Informe favorable, comunicando que no se considera necesario realizar reserva de suelo para equipamientos públicos destinados a centros sanitarios.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Informe Nº 13 .- Relativo a Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Sanidad y Políticas Sociales. Dirección General de Arquitectura.
Ref.: JMNC/PBG/r n b
Expte: No consta
Asunto: R/Informe Plan General de Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: 28 de agosto de 2017.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 01/09/2017. Nº 2017/3786.
Carácter del Informe: Informe favorable.

Informe Nº 14 .- Relativo a Servidumbres Aeronáuticas.

Emite: Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado de Infraestructura. Subdirector General de Patrimonio.
Ref.: 342-UP3/06-345-000-0002.
Expte: No consta
Asunto: Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz).
Fecha del Informe: 15 de septiembre de 2017.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe favorable comunicando que el PGM no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de sus instalaciones, ni afecta a las zonas de seguridad de las mismas.

Informe Nº 15.- Relativo a Carreteras del Estado.

Emite: Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras**.** Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Fecha del Informe: 11 de septiembre de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 14/09/2017. Nº 2017/3899
Carácter del Informe: Solicita remisión del Plan General Municipal.

Informe Nº 16 .- Relativo a Infraestructuras Hidráulicas

Emite: Ministerio para la Transición Ecológica.
Ref.: URBA 61/12-AMP/MCGC
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial
Fecha del Informe: 27 de mayo de 2019
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe favorable comunicando determinaciones a incluir en el Plan General Municipal.

Informe Nº 17.- Relativo a Ferrocarriles. Adif.

Emite: D. G. de Desarrollo de Negocio Corporativo. De Patrimonio y Urbanismo. Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial Plan General Municipal Jerez de los Caballeros (Badajoz).
Fecha del Informe: 18 de octubre de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta
Carácter del Informe: Informe comunicando determinaciones a incluir en el Plan General Municipal.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Informe Nº 18.- Relativo a la Red Natura 2000

Emite: Consejería de Medio Ambiente y Rural, D. G. de Medio Ambiente.
Ref.: No consta
Expte: CN2130/17/INA (3112(17))
Asunto: Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz).
Fecha del Informe: 23 de octubre de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta
Carácter del Informe: Informe comunicando determinaciones a incluir en el Plan General Municipal.

Informe Nº 19.- Relativo a la Dirección General de Aviación Civil.

Emite: Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil..
Ref.: No consta
Expte: 170245
Asunto: Informe sobre el Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz).
Fecha del Informe: 24 de octubre de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 30/10/2017.- Nº 2017/4550
Carácter del Informe: Informe comunicando determinaciones a incluir en el Plan General Municipal.

Informe Nº 20.- Relativo a Carreteras de Extremadura.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Economía e Infraestructuras. ..
Ref.: Carretera EX112 de Zafra a Villanueva del Fresno.
Expte: No consta.
Asunto: Informe vinculante sobre Estudio de Planeamiento.
Fecha del Informe: 25 de octubre de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe favorable comunicando precisiones a incluir en el Plan General Municipal.

Informe Nº 21.- Relativo a Carreteras del Estado.

Emite: Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras**.** Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
Ref.: 2017/URB/026
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial Plan General Municipal Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Fecha del Informe: 23 de noviembre de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 29/11/2017 – 2017/5112
Carácter del Informe: Informe desfavorable, comunicando deficiencias a subsanar en el Plan General Municipal.

Informe Nº 22.- Relativo a Telecomunicaciones.

Emite: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital**.** Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.
Ref.: No consta
Expte: URB00245/17
Asunto: Informe de Telecomunicaciones.
Fecha del Informe: 23/06/2020
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe favorable.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Informe Nº 23.- Relativo a Regadíos.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Medio Ambiente y Rural. Políticas Agrarias y Territorio. Dirección General de Desarrollo Rural. Servicios de Regadíos.
Ref.: 06/NS/0041/17
Expte: No consta
Asunto: Regadíos. Zonas regables.
Fecha del Informe: 10 de julio de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 21/07/2017 – 2017/3316
Carácter del Informe: Informe favorable, comunicando precisiones a incluir en el PGM.

Informe Nº 24.- Relativo a Incendios Forestales.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Medio Ambiente y Rural. Políticas Agrarias y Territorio. Dirección General de Medio Ambiente. Servicio de prevención y Extinción de Incendios.
Ref.: No consta
Expte: No consta
Asunto: Prevención de Incendios Forestales,
Fecha del Informe: 14 de julio de 2017
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: 01/08/2017 – 2017/3445
Carácter del Informe: Informe favorable, comunicando precisiones a incluir en el PGM.

Informe Nº 25.- Relativo a Carreteras del Estado.

Emite: Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras**.** Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
Ref.: 2017/URB/026
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial Plan General Municipal Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Fecha del Informe: 14 de julio de 2020
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta
Carácter del Informe: Informe desfavorable, comunicando deficiencias a subsanar en el PGM.

Informe Nº 26.- Relativo a Patrimonio Histórico.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural.
Nº Expte/Ref.: PLN/2012/243 (MAG)
Asunto: Consideraciones de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural al Expediente relativo al Plan General Municipal del Término Municipal de Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: 31 de julio de 2020.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando deficiencias a subsanar en el PGM.

Informe Nº 27.- Relativo a Carreteras del Estado.

Emite: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Infraestructuras**.** Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
Ref.: 2017/URB/026
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial Plan General Municipal Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Fecha del Informe: 22 de agosto de 2020
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta
Carácter del Informe: Informe desfavorable, comunicando deficiencias a subsanar en el PGM.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Informe Nº 28.- Relativo a Carreteras del Estado.

Emite: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Infraestructuras**.** Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
Ref.: 2017/URB/026
Expte: No consta
Asunto: Informe Sectorial Plan General Municipal Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Fecha del Informe: 10 de marzo de 2021
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta
Carácter del Informe: Informe favorable.

Informe Nº 29.- Relativo a Patrimonio Histórico.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural.
Nº Expte/Ref.: PLN/2012/243.
Asunto: Consideraciones de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural al Expediente relativo al Plan General Municipal del Término Municipal de Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: 25 de junio de 2021.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe comunicando deficiencias a subsanar en el PGM.

Informe Nº 30.- Relativo a Patrimonio Histórico.

Emite: Junta de Extremadura. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural.
Nº Expte/Ref.: PLN/2012/243.
Asunto: Consideraciones de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural al Expediente relativo al Plan General Municipal del Término Municipal de Jerez de los Caballeros.
Fecha del Informe: 15 de julio de 2021.
Fecha y nº de Registro de entrada en Ayto.: No consta.
Carácter del Informe: Informe favorable.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

B.13.- RESPUESTA A LOS INFORMES RELACIONADOS EN EL APARTADO B.12 ANTERIOR.

CAPÍTULO XXVI.- GENERAL.

26.1.- RESPUESTA AL INFORME Nº 1 RELATIVO A CEMENTERIOS.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 1.- Memoria de Ordenación**

  B.1.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.
  CAPÍTULO IV.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.
  SU JUSTIFICACIÓN.
  4.2.- Respecto a los usos globales del suelo.
  CAPÍTULO VI.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
  6.3.1.- Áreas con regulación propia.

  B.1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
  CAPÍTULO X.- DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.
  10.1.5.- Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.
  10.2.- Condiciones generales de protección del Suelo Rústico.
  B.1.5.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y DE NUEVAS ZONAS VERDES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.
  CAPÍTULO XI.- GENERAL
  11.2.- Estudio sobre las necesidades de cementerios del conjunto de la población afectada.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN
  CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN.
  ART.1.2.2.- Normativa técnica.

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES
  ART. 3.2.1.9.- Directrices de Protección de Sistema General de Dotaciones.
  CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
  ART. 3.5.19.- Regulación del Suelo Rústico Protegido y de Sistema General de Dotaciones.
  CAPÍTULO 7: SISTEMAS GENERALES.
  ART. 3.7.1.- Sistemas Generales.
  ART. 3.7.2.- Sistema General de Equipamiento Dotacional.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

26.2.- RESPUESTA AL INFOME Nº 2 RELATIVO A INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

Se crea una Zona Residencial de 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.
Se modifican los siguientes documentos con el detalle que se relaciona a continuación:

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL .
  CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.
  SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.
  ART. 3.3.2- Condiciones particulares.

  TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.
  CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.
  SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.
  ART. 4.2.2.- Condiciones particulares.

- **Documento Nº 5.- Planos de Ordenación**
- OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales.

26.3.- RESPUESTA AL INFORME Nº 3 RELATIVO A LAS CARRETERAS DEL ESTADO.

La Jefatura de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura comunicó lo que sigue:
"Por el término municipal de Jerez de los Caballeros transcurre de Norte a Sur la carretera de competencia estatal N-435. Esta carretera, de tipo convencional, posee un tramo calificado como "variante de población" entre los puntos kilométricos 68.500 y 74.000. Por otra parte, y después de puesta en funcionamiento esta variante, se cedió al Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros el tramo de carretera que transcurría en travesía por el casco urbano entre los puntos kilométricos 69.160 y 74.530."

Así mismo, comunicó que deberían contemplarse diversos extremos en la normativa relacionada con las carreteras y vías estatales.

En relación con el apartado SEXTO, incluido en el Informe que se responde, debemos hacer constar que su contenido no procede, dado que la Autovía A66 no discurre por el término municipal de Jerez de los Caballeros.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación:

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN
  CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN.
  ART.1.2.1.- Normativa general

  TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO.
  CAPÍTULO 0: GENERALIDADES.
  ART. 2.0.6.- Licencias
  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ART. 3.2.1.9.- Directrices de Protección de Sistema General de Dotaciones.
ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General Viario. Carreteras del Estado.
ART. 3.2.1.9.3.- Sistema General de Infraestructuras . Vía Férrea (ADIF)
CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.
ART. 3.5.12.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Natural. Relación.
ART. 3.5.12.1.- Valores naturales afectados por el PGM.
ART. 3.5.12.2.- Consideraciones generales. Suelo Rústico Protegido Natural.
ART. 3.5.13.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
ART. 3.5.14.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Ambiental.
ART. 3.5.15.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Vías Pecuarias.
ART. 3.5.16.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Hidrológico.
ART. 3.5.17.- Condiciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana al PGM aprobado inicialmente.
ART. 3.5.18.- Suelo Rústico Protegido Agrícola de Regadíos.
ART. 3.5.19.- Regulación del Suelo Rústico Protegido DE Sistema General de Dotaciones.
ART. 3.5.20.- Regulación del Suelo Rústico Común

26.4.- RESPUESTA AL INFORME Nº 4 RELATIVO A PATRIMONIO HISTÓRICO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 1 A. Memoria Informativa**

TÍTULO 3: ESTRUCTURA URBANA.

3.2.7. B.I.C.
Bienes de Interés Cultural.

3.2.8. Bienes recogidos en los archivos del Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura.
Bienes Inventario Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura e Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura

3.2.9. Elementos catalogados en las NN.SS. vigentes.
Elementos catalogados.

- **Documento Nº 1 B. Memoria de Ordenación**

CAPÍTULO VII.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO URBANO.
7.1.- NÚCLEO HISTÓRICO.
CAPÍTULO XIV.- GENERAL
14.1.- DOCUMENTO Nº 3.- NORMATIVA.
14.2.- DOCUMENTO Nº 4.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
14.3.- DOCUMENTO Nº 5.- PLANOS DE ORDENACIÓN.
CAPÍTULO XVII.- GENERAL
17.1.- REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.
17.2.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.
17.3.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- **Documento Nº 2. Planos de Información.**
  Nº I-4.- Catálogo. Espacios de Interés Ambiental. Hojas I-4.1 a I-4.6.

- **Documento Nº 3: Normativa.**
  Se modifican los artículos que figuran en el siguiente cuadro:

Normas Urbanísticas. Artículos Modificados	
Articulos de las Normas Urbanísticas	**Punto delInforme que se subsana**
3.2.6	**1**
3.3.2	**6**
3.8.1	**1**
3.8.2.Apartado 8	**8**
3.8.3	**7**
4.1.1.35	**9**
4.1.1.36	**10**
4.1.1.38	**11**
4.2.2	**12**
3.8.1	**13**
3.8.2	**13**
3.8.4	**13**
3.8.1	**14**
3.8.4	**14**
3.8.2	**15**
Todo el documento	**16**

- **Documento Nº 4: Catálogo de Bienes Protegidos.**
  Se modifica el documento en su totalidad.

- **Documento Nº 5: Planos de Ordenación.**
  OE-1 Y 2.- Directrices y Clasificación. Hojas OE-1.1 y 2.1 a OE-1.7 y 2.7
  OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo. Esc. 1/4.000.
  Hojas OE-3.1 y OE-3.2.
  OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales.
  Esc. 1/4.000. Hojas OE-4.1 y OE-4.2.
  OE-5 y OD-1.- Equipamiento Básico Dotacional.
  Hojas OE-5.1 y OD-1.1 a OE-5.7 y OD-1.7.
  OE-6.- Catálogo de Bienes Protegidos.
  Hojas OE-6.1 a OE-6.7.
  OD-2.- Estructura de infraestructuras y servicios. Hojas OD-3.1 a OD-3.7.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.5.- RESPUESTA AL INFORME Nº 5 RELATIVO A LA INVESTIGACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS YACIMIENTOS MINERALES Y DEMÁS RECURSOS GEOLÓGICOS.

La Ley de Minas indica que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno son bienes de dominio público.

La ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura indica que los planes generales municipales deben determinar el tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

De acuerdo con lo anterior, las Actividades Extractivas han de ser autorizables en cualquier categoría de Suelo Rústico.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe, autorizando, con las condiciones correspondientes, las actividades extractivas en todas las categorías de Suelo Rústico

Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación:

- **Documento Nº 3.- Normativa**

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL .
CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
ART. 3.2.1.9.- Directrices de Protección de Sistema General de Dotaciones.
ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras del Estado.
ART. 3.2.1.9.2.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras de Extremadura.
ART. 3.2.1.9.3.- Sistema General de Infraestructuras. Vía Férrea (ADIF)
ART. 3.2.1.9.4.- Condiciones de Protección de las vías férreas establecidas en el Informe de 18-10-2017 de ADIF.
ART. 3.2.1.9.5.- Resumen de Normativa aplicable al sector ferroviario según Informe de de 18-10-2017 de ADIF
CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO RÚSTICO.
ART. 3.5.12.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Natural. Relación.
ART. 3.5.12.1.- Valores naturales afectados por el PGM.
ART. 3.5.12.2.- Consideraciones generales. Suelo Rústico Protegido Natural.
ART. 3.5.12.3.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Natural.
ART. 3.5.13.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno..
ART. 3.5.14.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Ambiental.
ART. 3.5.15.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Vías Pecuarias.
ART. 3.5.16.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Hidrológico.
ART. 3.5.17.- Condiciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana al PGM aprobado inicialmente.
ART. 3.5.18.- Suelo Rústico Protegido Agrícola de Regadíos.
ART. 3.5.19.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones. Equipamientos.
ART. 3.5.20.- Regulación del Suelo Rústico Común

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

26.6.- RESPUESTA AL INFORME Nº 6 RELATIVO A INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  Se crea el siguiente artículo:

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL .
  CAPÍTULO 9: INFRAESTRUCTURAS.
  SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.
  ART. 3.9.3.- Red eléctrica. Condiciones establecidas en el Real Decreto 1955/2000.

24.7.- RESPUESTA AL INFORME Nº 7 RELATIVO A TELECOMUNICACIONES.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN.
  CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN.
  ART. 1.2.1.- Normativa general.
  ART.1.2.2.- Normativa técnica

  TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO.
  CAPÍTULO 0: GENERALIDADES.
  ART. 2.0.6.- Licencias.

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 9: INFRAESTRUCTURAS.
  SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.
  ART. 3.9.1.- Red de distribución de agua.
  ART. 3.9.2.- Red de saneamiento y residuos sólidos.
  ART. 3.9.3.- Red eléctrica. Condiciones establecidas en el Real Decreto 1955/2000.
  ART. 3.9.4.- Suelo afectado por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

  TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO.
  CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO
  SECCIÓN 2: CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICACIONES.
  ART. 4.1.1.14.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
  SECCIÓN 6: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.
  ART. 4.1.1.39.- Instalaciones en fachada, acondicionadores de aire e instalaciones de electricidad que incidan en la vía pública.
  ART. 4.1.1.40.- Anuncios y rótulos.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.8.- RESPUESTA AL INFORME Nº 8 RELATIVO A EDUCACIÓN.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 1.- Memoria Informativa**

  TÍTULO 5: ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y SERVICIOS
  CAPÍTULO 2: INFRAESTRUCTURAS
  5.2.14 Equipamientos públicos.

  TÍTULO 6: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
  CAPÍTULO 2: CATASTRO.
  6.2.1.- Datos catastrales.

- **Documento Nº 1.- Memoria de Ordenación**
  Se modifican los siguientes apartados:
  B.1.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
  CAPÍTULO III.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
  3.3.1.- Equipamiento Dotacional y Zonas Verdes existentes. Cuadro resumen.

  B.1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.
  CAPÍTULO VIII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.
  8.3.5.- Dotaciones y cesiones en las Unidades de Actuación.
  B.1.5.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y DE ZONAS VERDES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.
  CAPÍTULO XI.- GENERAL
  11.1.- Previsiones de dotaciones de Sistemas Generales de Equipamiento Dotacional y de Zonas Verdes de nueva creación.

- **Documento Nº 2.- Planos de Información**

  Plano I-3.5.- Estructura de la propiedad. Dotaciones. Sistema General de Comunicaciones. Elementos estructurantes. Posibles emplazamientos de nuevas dotaciones. Altimetría.

- **Documento Nº 5.- Planos de Ordenación**
  Se modifica el siguiente plano:

  Plano OE-5 y OD-1.- Equipamiento Dotacional.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.9.- RESPUESTA AL INFORME Nº 9 RELATIVO A FERROCARRILES

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN
  CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN
  ART.1.2.1.- Normativa general

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES
  ART. 3.2.1.9.- Directrices de Protección de Sistema General de Dotaciones.
  ART. 3.2.1.9.2.- Sistema General de Infraestructuras. Vía Férrea (ADIF).
  CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

  ART. 3.5.19.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones. Equipamientos.

- **Documento Nº 5.- Planos de Ordenación**

  Plano OE-1 y 2.- Clasificación del suelo y categorías. Catálogo.
  Plano OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales.

26.10.- RESPUESTA AL INFORME Nº 10 RELATIVO A LA INVESTIGACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS YACIMIENTOS MINERALES Y DEMÁS RECURSOS GEOLÓGICOS.

El Informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, Área de Minas, sobre el Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros es favorable y no indica ninguna subsanación a incluir en el PGM.

26.11.- RESPUESTA AL INFORME Nº 11 RELATIVO A RECURSOS CINEGÉTICOS Y PISCÍCOLAS

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**
  Se crea el siguiente artículo:

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

  CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO RÚSTICO
  SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.
  ART. 3.5.7.1.- Condiciones que deben cumplir las obras y actuaciones sobre el medio fluvial para evitar impactos negativos sobre el hábitat fluvial.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.12.- RESPUESTA AL INFORME Nº 12 RELATIVO A SANIDAD Y POLÍTICAS SOCIALES.

El Informe de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales sobre el Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros es favorable y no indica ninguna subsanación a incluir en el PGM.

26.13.- RESPUESTA AL INFORME Nº 13 RELATIVO A INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

El Informe de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo sobre el Plan General Municipal de Jerez de los Caballeros es favorable y no indica ninguna subsanación a incluir en el PGM.

26.14 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 14 RELATIVO A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El Informe del Ministerio de Defensa es favorable y no indica ninguna subsanación a incluir en el PGM.

26.15 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 15 RELATIVO A CARRETERAS DEL ESTADO.

El Informe únicamente solicita nueva remisión del Plan General Municipal.

26.16.- RESPUESTA AL INFORME Nº 16 RELATIVO A INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
  SECCIÓN 5**:** CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ESTRUCTURAL
  ART. 3.5.16.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Hidrológico.
  ART. 3.5.17.- Condiciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana al PGM aprobado inicialmente.

26.17 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 17 RELATIVO A FERROCARRILES. ADIF.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN
  CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN
  ART.1.2.1.- Normativa general

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES
  ART. 3.2.1.9.4.- Condiciones de Protección de las vías férreas establecidas en el Informe de 18-10-2017 de ADIF.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ART. 3.2.1.9.5.- Resumen de Normativa aplicable al sector ferroviario según Informe de 18-10-2017 de ADIF.
CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO RÚSTICO.
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL
ART. 3.5.19.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Sistema General de Dotaciones.

- **Documento Nº 5.- Planos de Ordenación**

Plano OE-1 y 2.- **OE-1 y 2**.- Clasificación del suelo y categorías. Catálogo.
Plano OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo. Esc. 1/4.000.
Hojas OE-3.1 y OE-3.2. Esc. 1/4.000.
Plano OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales. Esc. 1/4.000. Hojas OE-4.1 y OE-4.2.

26.18 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 18 RELATIVO A RED NATURA 2000.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL .
CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
ART: 3.2.1.5.- Directrices de Protección Natural.
ART. 3.2.1.7.- Directrices de Protección Ambiental.
CAPÍTULO 3.- CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO
ART. 3.3.3.- Medidas específicas de aplicación en relación a la ZEPA ES0000533 Colonias de Cernícalo Primilla de Jerez de los Caballeros.
ART. 3.3.3.1.- Inventario de Edificios de Interés para la Conservación del Cernícalo Primilla.
ART. 3.5.12.3.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Natural.
CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL DE SUELO RÚSTICO.
ART. 3.5.1.- Condiciones generales.
ART. 3.5.12.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Natural. Relación.
ART. 3.5.12.1.- Valores naturales afectados por el PGM.
ART. 3.5.12.2.- Consideraciones generales. Suelo Rústico Protegido Natural.

26.19.- RESPUESTA AL INFORME Nº 19 RELATIVO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AVIACIÓN CIVIL.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación:

- **Documento Nº 3.- Normativa**
  Se crea el siguiente artículo:

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
ART. 3.2.1.9.7.- Afecciones a Instalaciones Aeronáuticas. Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.20 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 20 RELATIVO A CARRETERAS DE EXTREMADURA.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación:

- **Documento Nº 3.- Normativa**
  Se crea el siguiente artículo:

  TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN.
  CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN.
  ART. 1.2.1.- Normativa general.

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
  ART. 3.2.1.9.2.- Sistema General Viario. Carreteras de Extremadura.

26.21 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 21 RELATIVO A CARRETERAS DEL ESTADO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación:

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN.
  CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN.
  ART. 1.2.1.- Normativa general.

  TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO..
  CAPÍTULO 0: GENERALIDADES.
  ART. 2.0.6.- Licencias.

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
  ART. 3.2.1.3.- Directrices para Suelo Urbanizable.
  ART. 3.2.1.5.- Directrices de Protección Natural.
  ART. 3.2.1.6.- Directrices de Protección Cultural o de Entorno.
  ART. 3.2.1.7.- Directrices de Protección Ambiental.
  ART. 3.2.1.8.- Directrices de Protección Estructural.
  ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras del Estado.
  ART. 3.2.1.9.3.- Sistema General de Infraestructuras. Vía Férrea (ADIF).
  ART. 3.2.1.9.6.- Sistema General de Redes de Servicio.
  ART. 3.2.1.10.- Directrices para Suelo Rústico Común.
  CAPÍTULO 3.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.
  SECCIÓN 1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.
  ART. 3.3.1.1.- Condiciones edificatorias en travesías y tramos urbanos de carreteras del Estado.
  CAPÍTULO 5.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO RÚSTICO.
  SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL.
  ART. 3.5.12.- Suelo Rústico Protegido Natural. Relación.
  SECCIÓN 3**:** CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO CULTURAL O DE ENTORNO.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ART. 3.5.13.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Cultural o de Entorno.
SECCIÓN 4**:** CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AMBIENTAL.
ART. 3.5.14.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Ambiental.
SECCIÓN 5: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ESTRUCTURAL.
ART. 3.5.15.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Vías Pecuarias.
ART. 3.5.16.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Hidrológico.
SECCIÓN 7: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO COMÚN.
ART. 3.5.20.- Regulación del Suelo Rústico Común.

- **Documento Nº 5.- Planos de Ordenación**
  OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo.
  OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales.

26.22 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 22 RELATIVO A TELECOMUNICACIONES.

El Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales es favorable y no indica ninguna subsanación a incluir en el PGM.

26.23 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 23 RELATIVO A REGADÍOS.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 5: **:** CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
  SECCIÓN 5.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ESTRUCTURAL
  ART. 3.5.18.- Suelo Rústico Protegido Agrícola de Regadíos

26.24.- RESPUESTA AL INFORME Nº 24 RELATIVO A INCENDIOS FORESTALES.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 5: **:** CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
  SECCIÓN 8.- CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO
  ART. 3.5.21.- Protección ante incendios forestales.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

26.25 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 25 RELATIVO A CARRETERAS DEL ESTADO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe.
Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
  ART. 3.2.1.3.- Directrices para Suelo Urbanizable.
  ART. 3.2.1.5.- Directrices de Protección Natural.
  ART. 3.2.1.6.- Directrices de Protección Cultural o de Entorno.
  ART. 3.2.1.7.- Directrices de Protección Ambiental.
  ART. 3.2.1.8.- Directrices de Protección Estructural.
  ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General de Infraestructuras. Carreteras del Estado.
  ART. 3.2.1.9.3.- Sistema General de Infraestructuras. Vía Férrea (ADIF).
  ART. 3.2.1.9.6.- Sistema General de Redes de Servicio.
  ART. 3.2.1.10.- Directrices para Suelo Rústico Común.
  CAPÍTULO 3.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.
  SECCIÓN 1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.
  ART. 3.3.1.1.- Condiciones edificatorias en travesías y tramos urbanos de carreteras del Estado.
  CAPÍTULO 5.- CONDICIONES EDIFICATORIAS Y DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
  SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO NATURAL.
  ART. 3.5.12.- Suelo Rústico Protegido Natural. Relación.
  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.
  SECCIÓN 4**:** CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO AMBIENTAL.
  ART. 3.5.14.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Ambiental.
  SECCIÓN 5: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ESTRUCTURAL.
  ART. 3.5.15.- Regulación del Suelo Rústico Protegido de Vías Pecuarias.
  ART. 3.5.16.- Regulación del Suelo Rústico Protegido Hidrológico.
  SECCIÓN 7: CONDICIONES DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO COMÚN.
  ART. 3.5.20.- Regulación del Suelo Rústico Común.

- **Documento Nº 5.- Planos de Ordenación**
  OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo. .
  OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.26 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 26 RELATIVO A PATRIMONIO HISTÓRICO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3: Normativa .**
  - Art. 3.8.3.- Deberes de conservación.

- **Documento Nº 4: Catálogo de Bienes Protegidos.**
  Se modifica el documento en su totalidad.

- **Documento Nº 5: Planos de Ordenación.**

  OE-1 y 2.- Clasificación del suelo y categorías. Catálogo.
  OE-6.- Catálogo de Bienes Protegidos.

26.27 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 27 RELATIVO A CARRETERAS DEL ESTADO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
  ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General Viario. Carreteras del Estado.

- **Documento Nº 5.- Planos de Ordenación**
  OE-3.- Unidades de Actuación y Sectores. Instrumentos de Desarrollo.
  OE-4.- Usos Globales, Usos Pormenorizados. Intensidades edificatorias y Sistemas Generales.

26.28 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 28 RELATIVO A CARRETERAS DEL ESTADO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 3.- Normativa**

  TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
  CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.
  ART. 3.2.1.9.1.- Sistema General Viario. Carreteras del Estado.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D.G. Urbanismo y Ordenación del Territorio
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/028/2023 FECHA: 6 de junio de 2023
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

26.29 .- RESPUESTA AL INFORME Nº 29 RELATIVO A PATRIMONIO HISTÓRICO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 4: Catálogo de Bienes Protegidos.**
  Se modifica el documento en su totalidad.

- **Documento Nº 5: Planos de Ordenación.**

  OE-1 y 2.- Clasificación del suelo y categorías. Catálogo.
  OE-6.- Catálogo de Bienes Protegidos.

26.30.- RESPUESTA AL INFORME Nº 30 RELATIVO A PATRIMONIO HISTÓRICO.

Se recoge en el Plan General Municipal apto para Aprobación Provisional lo indicado en este Informe. Se modifican los siguientes documentos y sus apartados, con el detalle que se relaciona a continuación.

- **Documento Nº 4: Catálogo de Bienes Protegidos.**
  Se modifica modifican los apartados 6.4.2 y 6.4.3

Jerez de los Caballeros, febrero 2023

EQUIPO REDACTOR:

Mario José Mañas López, Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Firmado digitalmente por MAÑAS LOPEZ MARIO JOSE - 27140501H

Fernando Mañas López, Arquitecto
Firmado digitalmente por MAÑAS LOPEZ FERNANDO - 28735155J

José Mañas López, Arquitecto
Firmado digitalmente por MAÑAS LOPEZ JOSE - 28721433E

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
9 MARZO 2023

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 27 de abril de 2023
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA