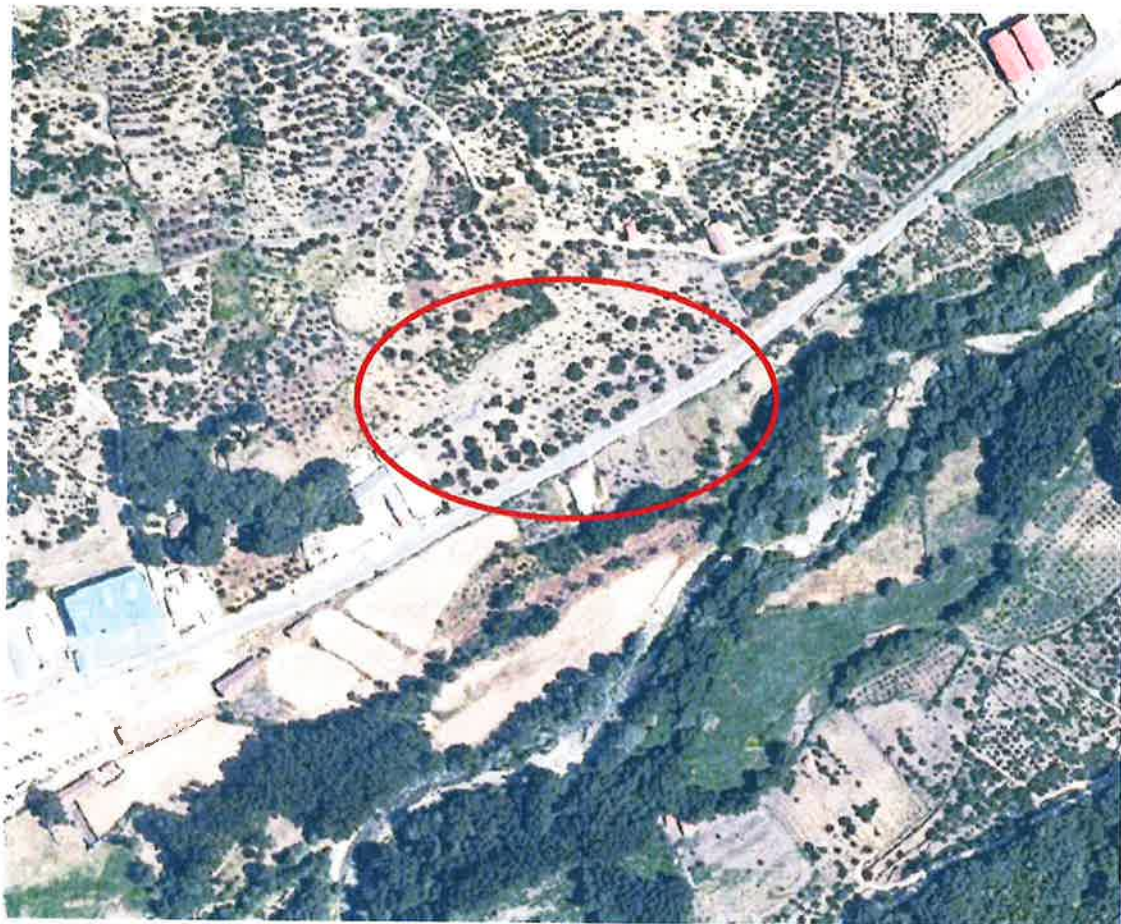




## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSSMM DE ÁMBITO MUNICIPAL DE JERTE

### CLASIFICACIÓN DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL (SECTOR SUR-2) CON ORDENACIÓN DETALLADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que contiene la Modificación Puntual de las NNSS de Jerte "Clasificación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial Sector Sur 2, corresponde con el aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Jerte de fecha 28/10/2016

El Secretario

Firmado digitalmente por CABEZAS DE LUQUE, FRANCISCO JOSE (AUTENTICACIÓN) Fecha: 2016.11.02 11:38:35 +01'00'




DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que contiene la Modificación Puntual de las NNSS de Jerte "Clasificación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial Sector Sur 2, corresponde con el aprobado INICIALMENTE por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Jerte de fecha 31/3/2016

El Secretario

JUSTIA DE

SENERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Mérida

13 JUL 2017

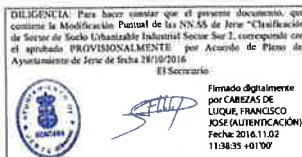
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Mérida de Acevedo Yagüe

- 7 NOV 2016

Memoria

## 1. ANTECEDENTES.



La base informativa y normativa para la realización de la presente modificación es la contenida en las Normas Subsidiarias de ámbito Municipal de Jerte (Cáceres), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 27 de enero de 1999.

**Con fecha 21 de Mayo de 2015, el Ayuntamiento remitió a la dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, la documentación completa para el sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada con número de expediente IA 15/00546, resultando a propuesta del Servicio de Protección Ambiental, que lo propuesto no es previsible que vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada.**

Teniendo en cuenta, por tanto, el resultado de las consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, en base a los términos de la resolución de 13 de octubre de 2015, **la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio ha considerado que la presente modificación puntual no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.**

El nuevo sector de suelo urbanizable propuesto SUR-2, siempre dentro de las directrices del plan Territorial del Jerte y de las NNSSMM en vigor, establecerá las diferentes categorías y cesiones dentro del suelo urbanizable mediante la **Clasificación de Suelo Urbanizable para uso industrial en una extensión de 17.891,20 m2.**

**El promotor es D. Hermógenes Seijas Yustas** realizando esta propuesta dentro de sus propiedades en el término municipal de Jerte, y única posibilidad de expansión de tan importante núcleo industrial para la comarca.

## Memoria

El presente documento se redacta por parte de Marino Álvarez Rey, arquitecto, colegiado en el COADE con el nº 399558, en representación de la sociedad marino.AR/Arquitecto s.l.p. con domicilio en C/ Arcos de San Antón de Plasencia, Cáceres.

Dentro del Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias Municipales de Jerte se distinguen dos tipos: Suelo No Urbanizable Protegido y Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para el Mantenimiento de la Calidad Visual del Paisaje Natural y únicamente existe en Jerte un sector de suelo urbanizable ( en ejecución y desarrollo, y totalmente colmatado además) denominado Sector SUR-1, colindante al Sur con los terrenos objeto de este documento, situados ambos en el entorno a la Carretera Nacional N-110, en la zona denominada “Los Arenales”.

[illegible]

INFORMACIÓN. Para hacer saber que el presente documento, que contiene la Modificación Parcial de los NÚM. de serie "Clasificación de Seres de Fuego y otros cableado Industrial Serie 2" correspondiente al expediente INFORMATICA/16, por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Sarriena de fecha 24/9/2014.

C/ Ayuntamiento

**INDRA**

**SISTEMAS Y TERMOFICIO**

**CLASIFICACIÓN DE SERES DE FUEGO Y OTROS CABLEADO INDUSTRIAL**

**SERIE 2**

Se informa a quienes se relacionan a continuación que el expediente INFORMATICA/16, por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Sarriena de fecha 24/9/2014.

Mérida

13 JUL 2017

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE JERTE (SECTOR SUR-2)**

~~Página 3~~

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de ~~Arango~~ Yanke

7 NOV 2016

## Memoria

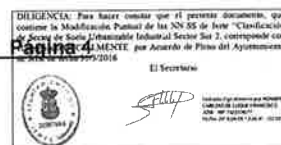
En esta zona existen terrenos donde favorecidos por la facilidad de suministro de energía eléctrica, relativa cercanía al núcleo de población y ser adyacentes a una importante vía de comunicación, ha condicionado se fueran implantando una serie de instalaciones construcciones y servicios a lo largo del tiempo.

En el municipio de Jerte no existe delimitado suelo no urbanizable común, extendiendo la denominación de suelo no urbanizable protegido a la generalidad de toda la comarca del Valle del Jerte, argumentando que por su interés de vistas y paisajes debe tenerse un especial cuidado y protección.

Sin embargo, no parece afortunado generalizar para toda una comarca la denominación y determinación de unas condiciones específicas de un suelo protegido puesto que, por una parte, el documento de Planeamiento se refiere a un solo municipio y aunque parece deseable que las condiciones de protección sean similares en los distintos municipios de la comarca, ámbitos del territorio de características físicas similares, la realidad es que cada municipio puede contener determinaciones diferentes para suelos no urbanizables tanto protegidos como suelos que no merezcan una protección. Y por otra parte, del análisis del documento de planeamiento urbanístico en vigor en el Municipio de Jerte, no parece que se argumente adecuadamente el resultado de la delimitación y condiciones particulares de los dos tipos de suelo no urbanizable, más que por el comentario de "interés por sus vistas y paisaje" en uno y calidad visual y uniformidad del paisaje natural en otro, pues no existe en las NNSS vigentes un estudio adecuado para determinar sobre el territorio posibles y diferentes categorías de suelo no urbanizable además de las especificadas en el Planeamiento ( Suelo No urbanizable Protegido y suelo no urbanizable especialmente protegido para el mantenimiento de la calidad visual del paisaje natural), de forma que posiblemente hubiera dado lugar a condiciones específicas que sin contradecir las especificadas en normativas de protección de rango superior, las hubieran complementado, o bien, áreas que por su degradación o escaso interés productivo, no merecieran la denominación de suelo no urbanizable protegido.

No obstante, no se pretende ahora el estudio de todo el ámbito territorial del municipio de Jerte, para crear un tipo de suelo no urbanizable común o sin

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE JERTE (SECTOR SUR-2)



## Memoria

denominación de protección, que fuera de aplicación en todas aquellas áreas que así se determinaran en función de sus características similares por no merecer una protección específica en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales o de protección de dominio público, o bien por su valor productivo. Se trata de posibilitar la autorización de instalaciones o construcciones futuras en una zona concreta de suelo no urbanizable, que aunque tenga la categoría de protegido, no merece esta protección, por su condición actual ya transformado servir de soporte a instalaciones propias de otro tipo de suelo, tanto por los servicios existentes, como por las obras de la N-110 que acondicionarán viales de servicio en su ámbito, como por la cercanía y ejecución del sector SUR-1, ya colmatado.

Se trata del entorno a la Carretera Nacional N-110, en la zona denominada "Los Arenales", donde existen terrenos improductivos junto con cerezales en explotación donde, favorecidos por la facilidad de suministro de energía eléctrica, y contener el resto de servicios urbanos a pie de parcela, se pretende una expansión industrial a corto plazo.

Los datos para la elaboración de este trabajo se han obtenido fundamentalmente a través de la información aportada por el propio Ayuntamiento y la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo.

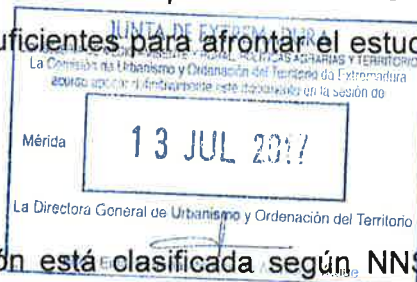
A su vez se han empleado los textos del vigente NNSSMM de Jerte con aprobación definitiva de 27/01/1999

## ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Los datos contenidos en las N.N.S.S. en su apartado memoria de ordenación, se consideran adecuados y de sobra suficientes para afrontar el estudio de modificación que se expone.

### 1.2.2.b. Normativa urbanística.

La zona objeto de esta modificación está clasificada según NNSS de Jerte como suelo no urbanizable protegido, y las condiciones de este tipo de suelo se encuentran recogidos en los artículos 192 y 193 de las Normas Urbanísticas.



7 NOV 2016

Memoria

**En el apartado 7.3, el artículo 192 define el Suelo No Urbanizable Protegido:**

*Este suelo es en general todo el Valle del Jerte, ya que se considera que por su interés sus vistas y paisajes debe tenerse un especial cuidado y protección.*

*Por lo tanto solo podrán realizarse construcciones para el uso agrícola, ganadero o forestal para pequeños almacenes de materiales.*

*Estas construcciones se realizarán de forma que no interrumpan en ningún momento las plantaciones o la silueta del paisaje.*

**Y el artículo 193 define para este tipo de suelo la edificabilidad máxima:**

*Parcela mínima cinco hectáreas.*

*Altura una planta (2,5 metros).*

*Edificabilidad 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Características constructivas: Solo podrán realizarse las fachadas en piedra. La cubierta será de teja cerámica curva, de color rojo. Los cerramientos de parcela serán exclusivamente de piedra.*

El sector vecino, denominado Sector Sur-1, posee unos aprovechamientos y ordenanzas que serán asumidos en el sector ahora propuesto, a los efectos de conseguir un desarrollo unificado, coherente y lejos de especulaciones entre vecinos que podrían generar tensiones, excepto en la parcela mínima que se reduce a 500 m<sup>2</sup>.

La redacción de las condiciones del sector Sur-1 se amplían al SECTOR SUR-2 según lo siguiente:

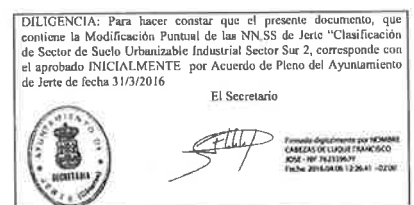
**2.- ORDENANZA 2.- INDUSTRIAL.**

**Art. 184.a.- Tipo de edificación.**

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

**Usos permitidos.**

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante.
- Garaje-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.



## Memoria

- Industrias en las categorías segunda y tercera.
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

### Alineaciones y rasantes.

- 1.- Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en estas Normas.
- 2.- Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

### Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 10,50 metros a la cumbrera y número máximo de plantas: tres.

Separación a todos los linderos tres metros. Para el caso de promociones conjuntas o cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, se permitirá el adosamiento lateral de las edificaciones.

### Parcela mínima.

500 metros. No obstante para promociones conjuntas adosadas o cuando las edificaciones puedan adosarse podrá disminuirse esta superficie a 250 m2.

### Superficie ocupada.

Será como máximo el setenta por ciento del total de la parcela edificable.

### Edificabilidad máxima.

La edificabilidad neta de la parcela se fija en 1 m2/m2 o 7 m3/m2.

## 9.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

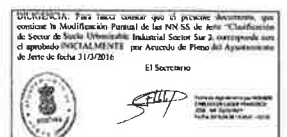
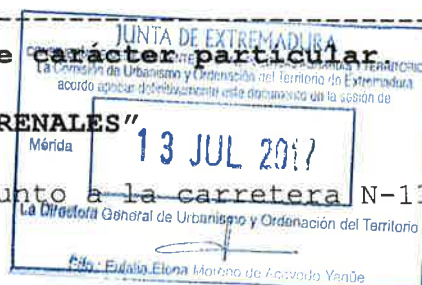
Condiciones de edificatorias de carácter particular.

Art. 205.- SUR-1 y SUR-2 "LOS ARENALES"

Suelo urbanizable colindante junto a la carretera N-110.

PARÁMETROS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE JERTE (SECTOR SUR-2)



Página 7

- 7 NOV 2016

## Memoria

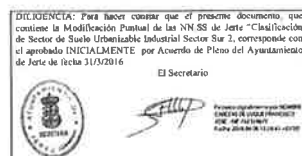
Altura máxima permitida: 10,5 metros, tres plantas.  
Otras consideraciones: Suelo urbanizable industrial  
Superficie total del sector: 68.570 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento medio: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Número máximo de naves industriales: 72 naves en SUR-1, no se fija para el SUR-2.  
Densidad de naves industriales: 10,5 naves/ha.  
Reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario: será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.  
Previsión de plazas de aparcamiento: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.  
Planeamiento de desarrollo: Mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial y programa de ejecución en ordenaciones detalladas.

Es condición necesaria para el desarrollo del sector, la obligatoriedad del mantenimiento del acceso al Refugio ganadero existente en la zona clasificada.

USO PRINCIPAL: INDUSTRIAL, en primera y segunda categoría.

USOS COMPATIBLES:

- .- Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil, en todas sus categorías.
- .- Talleres domésticos y pequeña industria al servicio de las viviendas, en categoría 3ª y 4ª.
- .- Uso hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión.
- .- Dotacional en todas sus categorías.
- .- Zonas libres de edificación y verdes públicas.

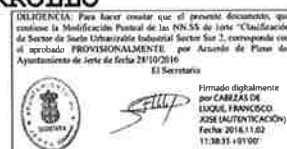


## Art. 206.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

### Red viaria.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta además de las determinaciones recogidas en los artículos siguientes, la Ley 8/1997 de 18 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según decreto 153/1997 de 22 de Diciembre.



## Memoria

### Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes con las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes serán las que se fijen en los planos de ordenación.

### Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.- Sendas públicas para peatones: La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

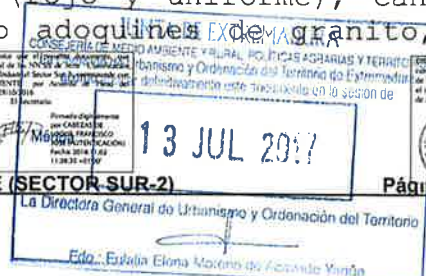
Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiente.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.



## Memoria

B.- Calles de coexistencia: Se tratará a un mismo nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón, diferenciándolas mediante el uso del color o de distintos materiales. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado A.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m.

Se señalizarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

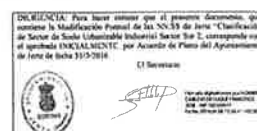
C.- Calles con separación de tránsito: Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales. En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m., ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante la textura o color del pavimento.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán pivotes o bolardos.

E.- Protección a la invasión de espacio por vehículos: La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.



## Memoria

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento mas acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

### Vados Permanentes.

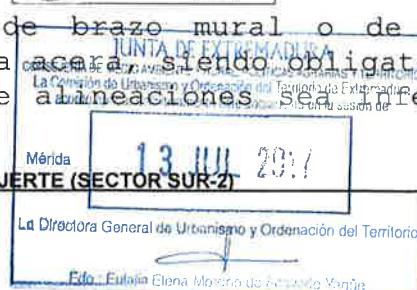
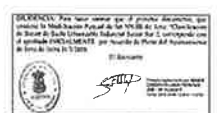
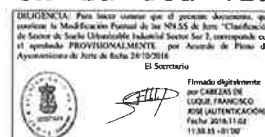
Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante planos inclinados con pendiente inferior al 8%, que permita la continuidad del recorrido sin crear obstáculos o elementos molestos para los usuarios, tal y como establece el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

### Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

### Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.



## Memoria

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

## Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 0,80 m. manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorques comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

Todo lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y Reglamento que de desarrollo

## Memoria

### 2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL viene motivado por la intención del promotor previo acuerdo con el Ayuntamiento de Jerte de reclasificar y ordenar detalladamente unos terrenos como SUB que cuentan con los servicios municipales de manera inmediata , cerca de suelo urbano, y muy delimitados físicamente y prácticamente incluidos en la trama urbana existente, para así facilitar el desarrollo de esa parte del municipio dentro de la ordenanza industrial existente en el Sector Sur-1 en desarrollo mediante la **Clasificación de Suelo Urbanizable para uso industrial en una extensión de 17.891,20 m<sup>2</sup>**, situados en el término municipal de Jerte en la zona denominada "Los Arenales", actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido, y justificado por no reunir las condiciones precisas para su consideración como suelo urbano o no urbanizable, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones así como el artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El objetivo es la ordenación del área para su posterior urbanización en un sector de suelo urbanizable de uso industrial que resuelva y aproveche adecuadamente la dotación de servicios y equipamientos suficientes para la satisfacción de la demanda propia de la población o de las actividades que el ámbito de la actuación se consoliden o implanten, y las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

La realidad es que la actual ubicación del sector respecto a núcleo industrial consolidado de Jerte , en el vial principal que lo articula, y continuando la trama industrial existente ofrece continuos beneficios en el flujo de tráfico, por lo que es deseable su clasificación como urbanizable que permitan las actividades propias de la zona.

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN.

#### 3.1. Alcance del documento

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE JERTE (SECTOR SUR-2)

Página 13

13 JUL 2017

El Secretario

Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territoriales

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Edo: Eulalia Elena Morcillo de Teruel y Morcillo

7 NOV 2016

## Memoria

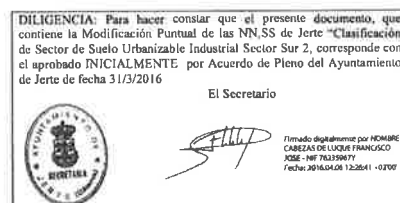
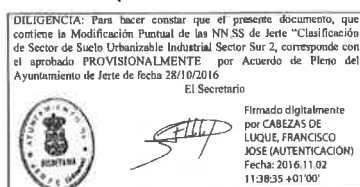
Creación de un sector de suelo urbanizable "SUR-2" con superficie bruta de 17.891,20 m2.

### 3.2. Contenido de la Planificación.

La modificación contiene memoria justificativa, planos, anexo de homologación y fichas del sector y de las unidades de actuación propuestas. Por ello se define según LSOTEX la ordenación detallada a los efectos de cumplimiento de normativa según lo siguiente:

La ORDENACIÓN DETALLADA se organiza manteniendo los criterios resultantes de la ordenación en cuanto a usos, viarios, reservas etc., planteándose áreas con ordenación detallada a definida. Se considerará ordenación detallada lo siguiente:

- La distribución de volúmenes edificables en las manzanas industriales resultantes de la ordenación establecida de viarios, reservas dotacionales..Se consideran detallados todos los viarios establecidos en la ordenación propuesta.
- Las dotaciones públicas no estructurales, tanto suelo de uso dotacional como zonas verdes o espacios libres. Determinación y localización establecimiento de la red básica de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la ficha que asume las del PGM. Se consideran detalladas las reservas dotacionales definidas así como su localización y sus dimensiones conforme a lo establecido en las fichas resumen y en la ordenación propuesta.
- La localización de las reservas de plazas de aparcamientos.
- La posible apertura de nuevos viarios en las manzanas resultantes de la ordenación establecida de viarios así como las reservas dotacionales restantes por definir.
- La posibilidad de que las plazas de aparcamiento de carácter privado se localicen anejas o no al viario (art.28.1.d.2 REPLANEX).



Memoria

FICHAS DE LAS UNIDADES RESULTANTES

| FICHA de SECTOR SUR-2                                                                                                                           |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie                                                                                                                                      | 17.891,20 m <sup>2</sup>            |
| APROVECHAMIENTO MÁXIMO (E)                                                                                                                      | 8.051,04 m <sup>2</sup>             |
|                                                                                                                                                 | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (E)                                                                                                                       |                                     |
| DOTACIONES: ORDENACION DETALLADA                                                                                                                |                                     |
| Superficie para viales (D)                                                                                                                      | 2.395,56 m <sup>2</sup>             |
| ZV (D)                                                                                                                                          | 1.950,87 m <sup>2</sup>             |
| Superficie Uso industrial (D)                                                                                                                   | 11.585,85 m <sup>2</sup>            |
| Equipamiento Dotacional (D)                                                                                                                     | 1.213,82 m <sup>2</sup>             |
| Usos:<br>IA. INDUSTRIA Y ALMACENAJE<br>EQ_ EQUIPAMIENTO<br>ZV_ ZONA VERDE                                                                       |                                     |
| Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 % (E)- 805,104 M2<br>Reserva de aparcamientos (745,10 M2): 41 plazas públicas |                                     |
| Sistema de Actuación recomendado: <b>Gestión indirecta Compensación</b>                                                                         |                                     |

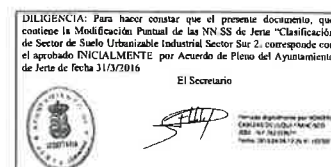
4. DIAGNÓSTICO PREVIO DE LA ZONA

ÁREA DE ESTUDIO

La zona de Estudio se ubica al noreste de la provincia de Cáceres en la Comarca de Valle del jerte en el término municipal de Jerte.

La orografía del terreno es sensiblemente plana en la cota más baja y según nos acercamos al Norte, alejándonos de la N-110, se va tornando en desniveles muy pronunciados de ladera, destinada principalmente al cultivo del cerezo y dentro de la parcela no existen edificaciones de carácter aislado que signifiquen obstáculo al desarrollo pretendido.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN



## Memoria

En las actuaciones que se proponen es viable la dotación de servicios urbanísticos en grado suficiente para la edificabilidad máxima prevista apoyándose en las redes generales existentes. Con objeto de que puedan apreciarse las características de dichas infraestructuras se aportan planos de información y reportaje fotográfico en los que se refleja la situación actual de cada uno de los servicios quedando suficientemente justificada la capacidad de los terrenos.

Con respecto al grado de consolidación puede apreciarse en los propios planos de estado actual que todas las manzanas adyacentes al sector que se proyecta están edificadas en parte, lo que permite fijar un ámbito suficiente con unas infraestructuras realizadas.

Dentro del sector vecino existen varias naves en funcionamiento, hoteles, fábricas de distintos productos manufacturados, almacenes, naves, y muchas otras, y gran parte de los viales se encuentran asfaltados, con centros de transformación e incluso accesos consolidados desde la N-110. Dentro de las parcelas o en sus proximidades de la parcela en cuestión, existen los servicios urbanísticos correspondientes que se examinan a continuación, correspondiendo a viales, abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, sistema de alumbrado público y red de telefonía.

### Viario

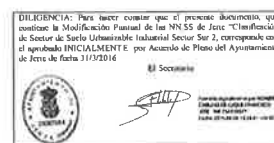
Existen varios viales que servirán de acceso al planteado en la zona sur de la parcela, todos se realizarán por el Ministerio en las obras de adecentamiento de la N-110-

### Red de abastecimiento de agua

Existe un sistema de abastecimiento de agua correspondiente al vial anteriormente señalado; de éste se enganchará para llevar un ramal por cada acerado del que acometerá a cada una de las futuras naves o instalaciones.

A esta red general existente se realizará la conexión cuyos puntos de enganche se definirán en los planos correspondientes.

### Red de alcantarillado



## Memoria

La nueva red de alcantarillado propuesta para la zona a urbanizar conectará a las redes de alcantarillado existente y concretamente a la red general supramunicipal que constituyen los colectores generales del Valle del Jerte, ya en funcionamiento.

### Red de energía eléctrica

La red actualmente discurre aérea en su totalidad por la zona de actuación, por lo que será necesario realizar las conexiones que se consideren oportunas.

El trazado y características de este servicio se reflejan en los correspondientes planos de electricidad.

### Alumbrado público

Existe en la actualidad un tipo de iluminación en la zona por tanto se optará por báculos y elementos similares a los actuales que garantizan la intensidad, iluminación y uniformidad requeridas para la zona de actuación.

El trazado y características de este servicio serán modificados, y se refleja en los correspondientes planos de Alumbrado Público.

### Red de telefonía

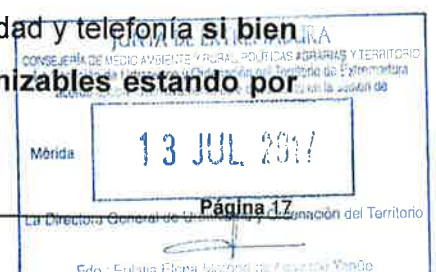
Las proximidades de la zona constan de una serie de canalizaciones de diferentes diámetros con alambre guía y una serie de arquetas, diferentes según el uso y destino de cada una de ellas.

El trazado y características de este servicio se reflejan en los correspondientes planos de Telefonía.

## 5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.



La ubicación del nuevo suelo urbanizable cumple los requisitos reflejados en el **Art.9.a) de la LSOTEX para suelo urbano** en tanto que se trata de unos terrenos integrables en el núcleo de población al contar con acceso rodado desde vía urbana e incluso dentro ya del ámbito así como que cuenta con conexión a las redes municipales de abastecimiento de aguas, saneamiento, electricidad y telefonía **si bien se tomarán los estándares de la LSOTEX para suelos urbanizables estando por**



## Memoria

lo tanto sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en los arts. 13 y 14 de dicha Ley, para esta clase de suelo.

La modificación propuesta asegura el respeto por el modelo de crecimiento de los municipios afectados (**artículo 78.3 de la ley 15/2001 de 14 de diciembre LSOTEX**), en tanto que como hemos visto en Jerte no significa aumento alguno que pueda agotar recursos ni saturar las infraestructuras y quedan justificadas dentro del contexto de modernización urbanística que debe mantener todo municipio. Al tratarse de suelo fácilmente integrable en la trama urbana no significan un obstáculo a dicho modelo de crecimiento urbanístico.



Asimismo sirva la presente memoria para la justificación del **art. 82 de la LSOTEX** en el concepto, procedencia y límites de la modificación de los planes de ordenación urbanística:

La modificación mejora la posterior gestión y desarrollo de los espacios adyacentes, pues con su diseño, ordenación y dotación de infraestructuras, permite que las ordenaciones que en el futuro se realicen hagan uso de lo ya existente, dejándose los viales de conexión necesarios sin ningún tipo de alteración y situando la nueva zona verde en la zona más externa junto a la N-110, protegiendo el entorno inmediato a las cotas más escarpadas desde la carretera de acceso.



## Memoria



De acuerdo con lo indicado en el sector se cumplen los requisitos necesarios para hacer viable su desarrollo dado que es posible el cumplimiento de los deberes derivados de la actuación urbanizadora y que son los de cesión, ejecución de la urbanización y equidistribución. La ordenación concreta mantiene las disposiciones contenidas en el NNSSMM vigentes resolviéndose la ampliación necesaria del viario contenido en las mismas con objeto de mantener la necesaria coherencia y definir un sistema suficiente de infraestructuras que garantice la funcionalidad y calidad del futuro desarrollo. De esta forma se consigue que el crecimiento urbano resulte armónico definiendo con claridad las características generales de la ordenación estructural cuyo desarrollo resulta así perfectamente viable.

De este estudio realizado por técnicos del Ayuntamiento y el equipo redactor, que en todo momento se ha basado en las necesidades y peticiones de los distintos organismos y particulares afectados, se desprenden las mejoras que la modificación supondrá y así conseguir el mejor cumplimiento de la actividad urbanística en tanto que la misma se acercará a la realidad del municipio y permitirá unas nuevas dotaciones hoy inalcanzables ya que la propia Normativa no las permite ya que no existen bolsas de suelo urbano o urbanizable a desarrollar de un tamaño accesible y con este tipo de industrias a la actividad urbanística y social.

EXTRAMADURA

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Estela Elena

7 NOV 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que contiene la Modificación Puntual de las NNSS de Jerte "Clasificación de Suelo Urbanizable Industrial Sector Sur 2, corresponde con el aprobado INICIALMENTE por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Jerte de fecha 31/3/2016.

El Secretario

Remota digitalizada por K20000  
CAROLINA LAJO RAMÍREZ  
25/11/2016 10:05:00

## Memoria

De hecho la modificación supone y garantiza una correcta organización del desarrollo urbano en lo que a suelo dotacional en relación con el suelo urbano existente y ampliable se refiere.

## DISEÑO DE LA RED VIARIA



La red viaria que se proyecta en el documento tramitado trata de solucionar tanto las necesidades del tráfico y vialidad dentro del propio ámbito objeto de la actuación como las conexiones con el resto del viario existente incluyendo las necesidades futuras derivadas de un posible crecimiento en espacios que actualmente no son susceptibles de urbanizar hacia el Norte hasta colmar la zona rodeada por fuertes pendientes y zona de acceso a la N110

Con objeto de asegurar la coherencia de los resultados de la actuación se ha incorporado al documento el viario detallado que se desarrollará posteriormente en el programa de ejecución si bien viene a recoger casi en un 100% las obras que realizará el Ministerio de Fomento en la N-110.

La N-110 entronca con el resto del pueblo, viniendo desde el centro de la zona urbana del núcleo de población y siguiendo posteriormente por terrenos no urbanos y consolidados a ambos lados del vial hacia la zona rústica presenta la conexión con el suelo urbano consolidado de la zona y desde este vial se apoya la ordenación y nace el vial de servicio que articula de manera longitudinal el sector consolidando el acceso que actualmente se encuentra fuera de suelo urbano y por tanto, fuera de la red municipal de dotaciones.

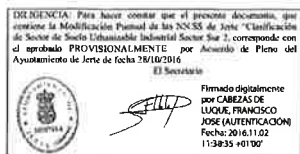
La situación de los viales, que proceden de los proyectados en realidad, desde el trazado de la N-110 y que continúan con su mismo carácter, mismas anchuras y uniéndose entre ellos, y a su vez su situación al borde de la zona, no dificulta la creación de futuros crecimientos urbanos y conexiones de este vial con futuros viales. Así mismo la consolidación del vial principal permitirá asumir el continuo tráfico hacia las fincas que pasan por él.

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece en sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso

## Memoria

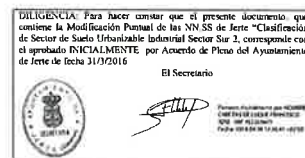
resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

Siendo, a efectos de ordenación detallada, las plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.



**Edificabilidad: 8.051,04 m<sup>2</sup>t**

**8.051,04 / 200 = 41 plazas de carácter público.**



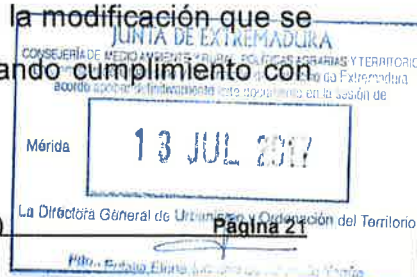
## MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y DOTACIONES. CONEXIONES.

Las mejoras correspondientes a la ordenación que se introducen con la solución contenida en la presente propuesta se refieren especialmente a la conexión viaria de la zona y a la adecuación de las manzanas resultantes para la implantación de nuevos negocios y naves de carácter agroindustrial.

Respecto al resto de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito ordenado se basan en la ampliación y mejora de las redes existentes de forma que den cabida a las nuevas necesidades planteadas por el desarrollo urbano que se propone. En especial se incorporan en el plano correspondiente la situación de las distintas redes con lo cual se justifica la disponibilidad para absorber la demanda resultante.

Para que pueda apreciarse con mayor claridad la situación de la periferia urbana del casco en la zona objeto de la actuación, así como su interrelación con los ejes fundamentales del territorio, se acompañan vistas aéreas del entorno afectado.

Con lo hasta aquí indicado se justifica la mejora que significará la modificación que se propone en cuanto a infraestructuras servicios y dotaciones dando cumplimiento con ello a lo establecido en el art.80.5 de la Ley 15/2001.



Memoria

MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

La nueva ordenación que se propone para el desarrollo urbanístico del ámbito comprendido en el sector producirá una serie de mejoras que habrán de redundar en el bienestar de la población y que se describen en los apartados que siguen:

- Como resultado del desarrollo urbano que se propone se pondrá en el mercado de forma inmediata una cantidad de suelo considerable que incidirá a la baja sobre los precios actuales del suelo
- El carácter urbano de la situación de los terrenos facilitará la percepción de una trama urbana continua y articulada
- La escasa iniciativa en el desarrollo del suelo no consolidado privado en el municipio imposibilita al Ayuntamiento la obtención de suelo dotacional e industrial, lo que ahora se facilita.
- Cabe señalar la dinamización del sector de la construcción local derivada de todo el proceso urbanizador y de la construcción de las viviendas que tendrán cabida en ese ámbito.
- Se consolida y moderniza el acceso al cementerio y corrales así como el vial de salida hacia numerosas fincas de varios propietarios.
- El sector vecino SUR-1, está prácticamente consolidado, con lo que esta iniciativa permite nuevos desarrollos, dado el tirón que actualmente tiene el municipio en este sentido y en esta ubicación.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen.



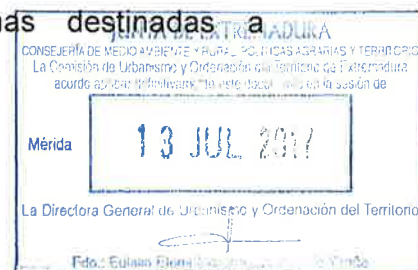
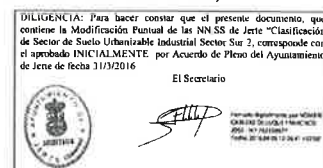
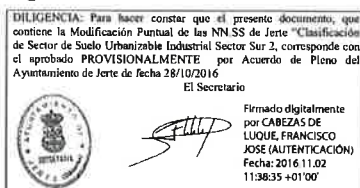
## Memoria

- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación dé lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.
- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.
- Como ya se ha indicado la puesta en el mercado del suelo objeto de desarrollo evitará la especulación con el suelo.
- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- Con las cesiones de suelo previstas y las infraestructuras a realizar se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Se procede a fijar la forma de gestión por el sistema de ejecución por compensación y las condiciones de ejecución de las actividades de urbanización como consecuencia directa de la acción planificadora.
- En el diseño realizado y la tramitación seguida se garantiza la protección y conservación del paisaje natural integrándose en la ordenación global de las Normas Subsidiarias vigentes.

A continuación de enumeran las diferentes acciones de la construcción y funcionamiento de los viales y las instalaciones que requieren y que puede tener alguna incidencia del medio, distinguiendo entre las fases de construcción, funcionamiento y clausura.

### FASE DE CONSTRUCCIÓN

- Desbroce y acondicionamiento del terreno en zonas destinadas a infraestructuras e instalaciones auxiliares de las obras
- Mejora de accesos existentes y creación de nuevo vial



## Memoria

- Acondicionamiento de área para parque de maquinaria, área de almacenamiento/ acopio de materiales de construcción y residuos.
- Ocupación del suelo
- Movimientos de tierra y excavaciones para las cimentaciones y zanjas
- Actividad de maquinaria y trabajadores
- Transportes de materiales y equipos
- Eliminación de materiales sobrantes, residuos y restauración de daños

## FASE DE FUNCIONAMIENTO

- Presencia del Vial ejecutado
- Visitas y mantenimiento

## FASE DE CLAUSURA

- Retirada de los materiales
- Abandono del emplazamiento

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que contiene la Modificación Puntual de las NN.SS de Jerte "Clasificación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial Sector Sur 2, corresponde con el aprobado INICIALMENTE por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Jerte de fecha 31/3/2016

El Secretario



Firmado digitalmente por NOMBRE  
CABEZAS DE LUQUE FRANCISCO  
JOSE - NIF 76235967Y  
Fecha: 2016.04.06 12:26:41 +02'00'

En Plasencia, Enero de 2016

EL ARQUITECTO

Marino Álvarez Rey

ALVAREZ  
REY  
MARINO -  
28954017F

Firmado digitalmente por  
ALVAREZ REY MARINO -  
28954017F  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=ALVAREZ REY MARINO -  
28954017F, sn=ALVAREZ REY,  
givenName=MARINO, c=ES,  
serialNumber=28954017F  
Motivo: SOY EL AUTOR  
Fecha: 2016.02.02 18:51:12  
+01'00'

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que contiene la Modificación Puntual de las NN.SS de Jerte "Clasificación de Sector de Suelo Urbanizable Industrial Sector Sur 2, corresponde con el aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Jerte de fecha 28/10/2016

El Secretario



Firmado digitalmente  
por CABEZAS DE  
LUQUE, FRANCISCO  
JOSE (AUTENTICACIÓN)  
Fecha: 2016.11.02  
11:38:35 +01'00'