INTRODUCCION.

Se redactan las presentes Normas subsidiarias, por deseo del Excmo. Ayuntamiento de Zahinos y por iniciativa de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Responde al deseo de estos dos organismos, de proporcionar al municipio un documento actualizado que regule la edificación y usos del suelo en todo el territorio municipal.

Se cuenta, actualmente, con una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada Inicialmente por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 31 de Marzo de 1.980.

Aparecidas circunstancias de carácter demográfico, económico y de conservación del Patrimonio Histórico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente acordó la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales, convocando concurso para la adjudicación de los trabajos de redacción.

Vista la propuesta del Presidente de la Mesa de Contratación, el Titular de esta Consejería resolvió, con fecha de 20 de Diciembre de 1.991 adjudicar los trabajos de redacción de las Normas Subsidiarias del Municipio de Zahinos (Badajoz) a D. Mario José Mañas López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Arquitecto.



O. C. 22 DIC. 1994

Equipo Redactor:

MARIO JOSE MAÑAS LOPEZ
Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PEDRO CERVANTES VELARDE
Geógrafo



O.C. 22 DIC. 1994

A.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.1.- ENCUADRE REGIONAL.

1.- LOCALIZACION.

El término municipal de Zahinos se encuentra situado en el extremo suroccidental de la provincia de Badajoz. La capital provincial aparece al Norte, a 72 Kms. de la misma.

La situación geográfica del núcleo urbano, queda definida por la intersección de las coordenadas 38º 19´de latitud Norte y 38º 16´de longitud Oeste del Meridiano de Madrid.

El núcleo urbano principal dista de la capital provincial 72 Kms. Las distancias a los núcleos de población más cercanos son:

A Jerez de los Caballeros ..... 20 Kms.
A Villanueva del Fresno ..... 30 Kms.
A Higuera de Vargas ..... 15 Kms.
A Oliva de la Frontera ..... 10 Kms.

El término municipal queda limitado al Norte por el término de Higuera de Vargas, al Este por el de Jerez de los Caballeros, al Sur por el de Oliva de la Frontera y al Oeste por el de Villanueva del Fresno.

O.C. 22 DIC. 1994

2.- DATOS GEOGRAFICOS GENERALES.

Zahinos pertenece al partido judicial de Jerez de los Caballeros y se integra en la comarca natural "Sierra de Jerez o del Suroeste", que comprende los siguientes municipios:

Barcarrota
Bodonal de la Sierra
Burguillos del Cerro
Cabeza de Vaca
Fregenal de la Sierra
Fuentes de León
Higuera la Real
Jerez de los Caballeros
Oliva de la Frontera
Salvaleón
Segura de León
Valencia de Mombuey
Valverde de Burguillos
Valle de Matamorros
Valle de Santa Ana
Zahinos

COMISIONADO DE D.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 2 2 DIC. 1994

(Fuente: Censo Agrario de 1.982).

La superficie total de la comarca es de 1.888 kilómetros cuadrados, con una población de 52.904 habitantes en 1.981.

El término municipal de Zahinos posee una extensión de 45,1 Km2, lo que supone el 2,4% de la comarcal.

El núcleo urbano se encuentra aproximadamente en el Este del territorio del término, y a una altitud media de 372 metros sobre el nivel del mar.

3.- COMUNICACIONES.

La situación suroccidental del municipio de Zahinos respecto a la provincia de Badajoz, le aparta de la principal red de comunicación que atraviesa Extremadura de Norte a Sur, la antigua "Ruta de la Plata", representada hoy por la Carretera Nacional 630 Gijón - Sevilla.

La principal vía de comunicación que atraviesa el término es la Carretera Comarcal 4.311, hacia la que se accede desde el núcleo a través de dos carreteras locales, una sin asfaltar, en dirección a Valencia de Mombuey; y una segunda, asfaltada, que comunica al núcleo con el de Oliva de la Frontera.

Otra carretera local asfaltada y recientemente reparada, une Zahinos con Higuera de Vargas.

COMISIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 2-2 DIC. 1994

A.2.- EL TERRITORIO.

1.- MEDIO FISICO.

1.1.- GEOLOGIA Y RELIEVE.

COMISIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 2 2 DIC. 1994

1.1.1.- Planimetría general e hipsometría.

El término municipal de Zahinos se encuentra ubicado en la comarca de Jerez de los Caballeros, y en el extremo suroccidental de la provincia de Badajoz, estando cruzado por las aguas de los ríos Godolid y Cofrentes, que desembocan en el Ardila, afluente del Guadiana,

El territorio municipal se extiende por las estribaciones de la Sierra de Jerez de los Caballeros, que constituyen el tramo más occidental de Sierra Morena.

En general, no es un terreno excesivamente quebrado ni de mucha altitud, pero los desniveles son constantes y esto hace que el conjunto orográfico del término sea muy confuso y accidentado. El propio núcleo urbano de la población se encuentra ubicado en lo alto de un cerro, mirando al Sur, lo que hace que algunas de sus calles, sean muy empinadas.

La altitud media sobre el nivel del mar, está cifrada en los 372 m.

Las Sierras más destacadas que configuran el entorno orográfico de Zahinos son:

- Sierras de Botello.
- Sierra de las Mesas (donde está ubicado el repetidor de T.V.)
- Sierras de la Herrumbre.

Las elevaciones más sobresalientes son: Cerro de la Marta, Cerro Gordo, Cerro de La Salve, Cerro del Peón, San Isidro, Atalaya, Peña del Brujo y Cerro del Moriano. En este último se hallan las ruinas de "Castillejos". Todos ellos con altitud inferior a los 400 m. Sólo un 12% de los terrenos municipales tienen pendientes superiores al 20%.

Mención aparte, cabe considerar, las Peñas del "Cabril", enormes fallas calizas, pizarras, cuarcitas y areniscas, de gran altura, con enormes desniveles y formas caprichosas como la "Cueva de los Ladrones", gruta de "Los Enamorados" y fuente de "La Embozá", que hace de este paraje un bello mirador, digno de ser visitado.



O. C. 22 DIC. 1994

1.1.2.- Caracterización geológica y edafológica.

La riqueza geológica del subsuelo de Zahinos, según sondeos efectuados para buscar indicios de minerales metálicos y energéticos en su término, está formada por óxido de hierro y manganeso entre rocas encajantes de pizarras, cuarcitas y volcánicas, cuyas pruebas de calidad y cantidad, parece ser, se iniciaron allá por el año 1.940. El mismo núcleo de la población se encuentra atravesado por galerías que, en distintas direcciones, fueron excavadas para estudiar la cantidad y riqueza del mineral. Las bocas de entrada a dichas galerías, ya cegadas, estaban situadas en distintos puntos de la localidad, como PLazoleta del Castillo, Calle de los Caños...

El manganeso, es una sustancia, cuya minería, ha tenido muy poca incidencia en Extremadura: Las mineralizaciones de manganeso normalmente asociadas a hierro, son, en general, de morfología estratiforme. Están asociadas al complejo volcano-sedimentario de Zahinos, posiblemente de la Edad del Ordívico inferior y posiblemente tenga una génesis mixta, volcánica y sedimentaria.

Todo esto, hace pensar que Zahinos y su término, tengan un subsuelo rico en diferentes minerales que, durante un tiempo dieron trabajo a sus habitantes, ignorándose por qué dejaron de explotarse o si sólo se pretendía conocer y estudiar la cantidad y calidad del mineral encontrado para dejarlas como zonas de reserva en casos de necesidad o urgencia de explotación.

O. C. 2 2 DIC. 1994

1.1.3.- Barreras naturales.

No puede hablarse, en el núcleo urbano de Zahinos, de barreras naturales que impidan o entorpezcan el crecimiento del núcleo urbano, puesto que el Arroyo Judío que bordea el núcleo y sirve de límite a éste y al término municipal ha sido ampliamente superado por las edificaciones residenciales.

1.1.4.- Líneas de acceso.

El acceso a Zahinos se verifica fundamentalmente por la Carretera Comarcal 4.311, que le une con el núcleo de Jerez de los Caballeros y de Oliva de la Frontera, a través de una carretera local.

Por el Norte, el acceso se realiza a través de Higuera de Vargas, desde donde se puede conectar con la CN-435 ó la CC-436.

CONSEJERIA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

1.2.- RED HIDROGRAFICA.

Zahinos carece de ríos y arroyos de importancia. Su abundancia de aguas es relativa. Si la riqueza de aguas subterráneas parece ser que es abundante en comparación con los pueblos limítrofes, sin embargo las de superficie son más bien escasas, secándose los arroyos en la época estival, dejando algunas charcas manantiales de más o menos extensión.

Vamos a hablar aquí de los arroyos más destacados que bañan el término: El Godolid y el Confrentes o Cofrentes.

RIO GODOLID.- Nace en la Sierra de San José, en la finca de "La Sirgada" del término municipal de Jerez de los Caballeros; pasa por las fincas de "Las Medianas" y "Chanca", bordea la "Peña del Bujo" en "Las Carrascosas", siguen sus aguas cruzando por "García Alvarez" y "Zamoreja" donde forma la llamada "Vuelta de la Golongrina" hasta llegar al "Pico de la Junta" en la "Cabra Baja" donde se le une el arroyo del Cofrentes. Continúa hacia el Suroeste, haciendo límite entre este término y el de Villanueva del Fresno, regando las fincas de "La Gamonosa" y "El Halcón" por la izquierda y las de la "Cabra Baja" y "Aguzaderas" por la derecha. Desemboca en el Río Ardila, afluente del Guadiana, ya metido en Portugal, muy cerca de la finca "Pedro Pinto" en el término de Villanueva del Fresno.
Recibe las aguas de pequeños arroyos que le entran por la izquierda. Entre ellos, cabe destacar:

1) El arroyo Judío, que cruza el núcleo urbano de la población, y a él van a parar las aguas residuales de la misma, y desemboca en el Godolid después de pasar por las fincas de "García Alvarez, Las Monjas y los Lotes",

2) Otros arroyos que se le unen en el término de Zahinos, por la finca de "El Halcón", son: regatos de La Cagona, del Pocito y Seco.

O.C. 2 DIC. 1994

ARROYO DEL CONFRENTES O COFRENTES.- Nace en la Sierra de su nombre, en el "Confrente de Malaver" término municipal de Jerez de los Caballeros, pasa por las fincas de "Coto del Rey", La Cañada y La Crespa", donde deslinda el término de Jerez con el de Higuera de Vargas; siguen sus aguas por las fincas de "El Carrascal y La Sierra" de este último término. Ya cerca del término de Zahinos, forma el "Charco de las Cañas" deslindando nuestro término del de Higuera de Vargas. Riega las tierras de la "Cabra Alta" por la derecha y las de "Zamoreja" por la izquierda, desembocando en el Río Godolid por el sitio denominado "Pico de la Junta" en la Cabra Baja.

Plano de Información nº 1.- "Estructura Territorial". Escala 1/10.000.



O.C. 22 DIC. 1994

1.3.- CLIMA.

El clima de Zahinos, como el de la comarca en que se incluye, Sierra de Jerez, se caracteriza por la alternancia anual de un periodo seco y caluroso de 4 meses (Junio a Septiembre), con otro más húmedo y de temperaturas suaves (Octubre a Mayo). Las precipitaciones se sitúan en torno a los 650 mms. anuales. Los vientos dominantes son los procedentes del Oeste y del Noroeste.

Los datos de temperaturas y precipitaciones que se ofrecen en el Cuadro siguiente están tomados de la estación meteorológica existente en el núcleo de Jerez de los Caballeros. Dada la situación de éste respecto al término municipal de Zahinos, sus valores pueden considerarse totalmente representativos del régimen climático general.

Las coordenadas geográficas de la estación, son 6º 46´Oeste y 38º 19´ Norte, con una altitud de 492 m. sobre el nivel del mar. Los registros de esta estación corresponden a un periodo de 27 años, lo que nos permite establecer los criterios básicos para caracterizar el clima del término municipal. En todo caso, podrían matizarse algo los valores de la estación de Jerez, diciendo que las temperaturas del municipio serán algo inferiores y las precipitaciones ligeramente más elevadas que los datos que aparecen en el cuadro número 1 "Datos Climáticos", según avancemos en el término municipal de Norte a Sur.



O.C. 22 DIC. 1994

1.3.1.- Temperaturas y precipitaciones.

La temperatura media anual de Zahinos es de 16º C., siendo la media anual de las máximas de 22,2º C. y la media anual de las mínimas de 9,9º C.

La temperatura media mensual más alta se alcanza en Agosto, con 25,5º C. y el frío más intenso llega en el mes de Enero con una temperatura media de 8,1 grados.

La duración media del periodo de heladas es de 3,3 meses al año. Las heladas se suelen producir, por término medio, durante los meses de Diciembre, Enero, o Febrero. En este último mes es cuando los daños en la agricultura son más importantes ya que las temperaturas medias ascienden con respecto a los meses anteriores y el proceso vegetativo, en consecuencia, experimenta una importante aceleración.

El régimen de temperaturas en el término municipal muestra una oscilación estacional elevada con una notable amplitud térmica entre el periodo estival , caluroso, y el periodo invernal, bastante frío.

Esta situación térmica es indicativa de un cierto matiz de continentalidad en el régimen climático del municipio

La distribución mensual de las lluvias responde a las características del clima mediterráneo, con máximas en invierno y mínimas acusadas en los meses estivales.

Las estaciones más lluviosas corresponden al invierno y al otoño, que registran respectivamente el 38,9 y el 37,5% de las lluvias anuales. Así pues, entre las dos estaciones el registro de precipitaciones alcanza más del 76% del total anual. El mes con mayor precipitación es Diciembre, con

O.C. 22 DIC. 1994

96 mm.

Se puede definir una estación seca estival que va desde Mayo-Junio hasta Septiembre, con precipitaciones mínimas en Julio y Agosto, siendo frecuente en estos meses la ausencia de precipitaciones, manteniendo el resto del año niveles de precipitación medios o altos.

El número medio de días de lluvia al año es de 81, correspondientes la mayor parte de ellos a una intensidad de precipitación de menos de 10 mm. diarios.

CONSEJERIA DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 2 2 DIC. 1994

CUADRO Nº 1.- DATOS CLIMATICOS - PROVINCIA DE BADAJOZ - ESTACION DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

METRIA	Periodo 1.943 - 1.969 (27 años)											Altitud 492 metros	
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Año
.	12,8	14,4	16,9	20,2	24,1	29,0	33,1	33,6	29,2	23,3	16,7	13,2	22,2
m.	8,1	9,3	11,6	14,0	17,4	21,7	24,8	25,2	22,2	17,5	12,0	8,6	16,0
.	3,5	4,2	6,4	7,8	10,8	14,3	16,4	16,8	15,2	11,8	7,2	4,0	9,9
.			10									2	

Invierno: t del mes más frío (Enero)= 3,5
T del mes más frío (Enero)= 12,8
Tipo = Citrus (Ci)

Verano: M = 28,7º
E = 8,7 meses (267 días)
Tipo = Algodón más cálido (G)

- Régimen térmico = Subtropical cálido (SU) -

OMETRIA	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Año
	83	86	90	49	45	24	4	6	29	67	87	96	666
.	9	10	11	8	7	4	1	1	4	8	9	9	81

Regimen de humedad = Mediterráneo húmedo (ME)

Tipo climático = Mediterráneo subtropical (SU,ME)

T= Temperatura media de las máximas.
tm= Temperatura media.
t= Temperatura media de las mínimas.
H= Fechas que fijan la estación libre de heladas disponible.
M= Media de las máximas del semestre más cálido.
E= Duración de la estación libre de heladasdisponible.
P= Precipitación media mensual en milímetros.
LL= Número medio de días de lluvia.

1.3.2.- Caracterización climática.

Desde el punto de vista de la caracterización agroecológica, con objeto de estimar las respuestas y condiciones óptimas de los distintos cultivos, se ha hecho uso de la clasificación de J. Papadakis para las variables climáticas del término municipal de Zahinos. Según la clasificación, estas variables definen un invierno de tipo Avena cálido (AV) en la parte más oriental del término, y Citrus (Ci)desde el núcleo hacia el Oeste, aproximadamente. En cuanto al verano, es de tipo Algodón más cálido (G). Todo ello caracteriza un "Régimen Térmico" del tipo "subtropical cálido" (SU).

En cuanto al "régimen de humedad", el balance entre las precipitaciones estivales e invernales, corresponde a un régimen típicamente Meditarráneo con carácter húmedo (ME), con inviernos más o menos húmedos y veranos secos.

El tipo climático resultante de estas variables es el "Mediterraneo Subtropical" (SU, ME).

En estas condiciones pueden cultivarse sin riego, con buenos rendimientos, los cereales de invierno (trigo, cebada, avena, habas...), el olivo, la vid, el almendro, la higuera, etc., y con riego se pueden citar, entre otros, el algodón, los cítricos, los frutales de hoja caduca y las hortalizas tempranas y tardías. Las noches frescas, características de la zona (la media de las temperaturas mínimas no pasa en ningún mes de los 16,8º c.) permiten considerarsela como idónea para el cultivo del maiz y la judía.

Puede hablarse en suma de que nos encontramos ante un clima típicamente mediterráneo, pero matizado por algún rasgo de continentalidad: los veranos son secos y muy calurosos (se alcanzan los 40 grados en las horas mas calurosas del verano) y los inviernos son lluviosos y algo frios.

O.C. 12 DIC. 1994

2.- USOS DEL SUELO.

2.1.- RUSTICO.

El único lugar del término municipal en el que se conserva aún la vegetación autóctona, es la Sierra del Tío Facundo, debido, posiblemente, a lo abrupto de su terreno y no haber sido roturado a través de los tiempos.

En esta zona predominan los grandes bosques de encina (Quercus rotundifolia) y alcornoques (Quercus suber), junto a un buen número de plantas arbustivas, como el acebuche (Olea europea), la coscoja (Quercus coccifera), el lentisco (Pistacia lentiscus) o el majuelo (Crataecus Sp).

Según el Censo Agrario de 1.992, la distribución de la superficie total de las explotaciones censadas es la siguiente:

Herbáceos solos o asociados entre sí, incluidos barbechos	757 Has.
Olivar solo o asociado con herbáceos	73 Has.
Frutales solos o asociados entre sí o con herbáceos	12 Has.
Resto de tierras labradas	3 Has.
TOTAL TIERRAS LABRADAS	845 Has.
Prados, Praderas permanentes y pastizales	4.437 Has.
Especies arbóreas forestales	117 Has.
Otras	24 Has.
TOTAL TIERRAS NO LABRADAS	4.578 Has.
TOTAL	5.423 Has.

O.C. 22 DIC. 1994

Tal como aparece en el cuadro, existe un amplio predominio de los prados, praderas y pastizales, que en el municipio son Dehesas, que son el soporte territorial de la importante actividad ganadera que se da en el municipio.

Las Dehesas suponen el 81,8% de la superficie censada del término y aparecen en el plano territorial como "Monte bajo/Arbolado".

Dentro de las tierras labradas, el 89,6%, 757 Has., corresponden a los cultivos herbáceos.

El resto de los aprovechamientos que se dan en el término municipal carecen de importancia superficial o económica.



O.C. 22 DIC. 1994

2.2.- URBANIZADO.

2.2.1.- Suelo Urbano.

La característica que permite definir el Suelo Urbano es la intensidad del uso del suelo, uso que es básicamente residencial.

En el término municipal aparece un único núcleo que se clasifica como "Suelo Urbano" en la Delimitación de Suelo Urbano vigente.

El núcleo de población se sitúa en el Este del municipio, quedando una gran parte de éste en el término de Jerez de los Caballeros.

Aparte del uso residencial, aparecen actividades industriales relacionadas con la agricultura o la ganadería, tales como almacenes, talleres, etc.

La principal actividad económica en todo el término es la agricultura y el núcleo urbano surge como hábitat concentrado de la población agricultora.

Plano nº 1 de Información: "Estructura Territorial".
Escala 1/10.000.

O.C. 2/2010

2.2.2.- Instalaciones especiales.

En el término de Zahinos, las edificaciones aisladas no son muy abundantes. Podemos destacar el Cementerio, la Piscina Municipal, el Vertedero de resíduos sólidos, algunas minas abandonadas y el hábitat disperso.

Muy cerca del núcleo urbano y al Sur de éste, junto a la Carretera de oliva, se encuentra el Cementerio Municipal. Su ubicación en el exterior del casco urbano viene justificada por razones legales y sanitarias, lo que hace que aparezca perfectamente aislado dentro del Suelo No Urbanizable.

Entre el Cementerio y el núcleo, se ubican las piscinas municipales, de reciente construcción.

También se ubica en el Suelo Urbanizable el Campo de Fútbol Municipal, más al sur del Cementerio y junto a la carretera.

Repartidas por el término, existen diversas instalaciones mineras que se encuentran en la actualidad abandonadas.

El hábitat disperso incluye los cortijos que se distribuyen por todo el término municipal. La mayor parte de ellos se encuentran deshabitados o sólo se ocupan estacionalmente, utilizándose gran parte de las edificaciones como almacenes de útiles y maquinaria agrícola.

En las proximidades del Río Godolid y con fachada a la Carretera de Higuera, existen diversas instalaciones industriales en Suelo No Urbanizable. Las principales detectadas son las siguientes: Una Granja Avícola, un gran Almacen y dos Carboneras. Al existir peligro de formación de un núcleo de población, debe de regularizarse, por parte del Ayuntamiento, su situación urbanística y solicitarse su legalización como industrias en Suelo No Urbanizable.

O. C. 2 2 DIC. 1994

Plano nº 1 de Información: "Estructura Territorial". Es. 1/10.000.

3.- ASENTAMIENTOS DE POBLACION.

3.1.- NUCLEOS EXISTENTES.

Existe un único núcleo urbano en el término municipal de Zahinos.

Como ya se ha reseñado anteriormente, se trata del núcleo situado en el Este del término.

Históricamente, el núcleo parece fundarse en torno a 1.453, fecha de fundación del Mayorazgo de Alconchel, cuando en él se incluyen ya las llamadas Tierras de Zahinos y Dehesa de Zamorejo.

El Uso Residencial se extiende por todo el núcleo, incluyendo en su trama los equipamientos comerciales y comunitarios. La actividad industrial es reducida y las instalaciones industriales no presentan patrón claro de distribución en el núcleo urbano.

La estructura urbana del núcleo de Zahinos presenta una trama irregular, debido a la adaptación a la orografía y a las expansiones recientes.

La forma del núcleo originario del casco antiguo es ovoide, alargada de Norte a Sur.

O. C. 22 DIC. 1994

3.2.- INTERRELACIONES.

El sistema de relaciones que se produce en torno al término municipal de Zahinos se sintetiza señalando que se trata de una relación de dependencia del núcleo respecto al núcleo de Jerez de los Caballeros, principal de la Comarca. Pero no es una dependencia total, ya que la mayor parte de los equipamientos básicos se ubican en Zahinos y sólo las actividades algo más especializadas se ubican en Jerez.

Además, Zahinos depende tanto de Mérida (capital autonómica), como de Badajoz (Capital provincial) para todos los temas administrativos, así como para los de educación universitaria.



O.C. 2 2 DIC. 1994

4.- INFRAESTRUCTURAS.

4.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La captación para el abastecimiento de agua potable al núcleo de Zahinos, se ubica en la finca El Machío. En dicho lugar existen en funcionamiento varios pozos de sondeo con el caudal entre 2 y 5 litros por segundo, por término medio.

Desde dichos pozos se impulsa el agua al depósito acumulador existente y en uso, ubicado sobre una loma al este del núcleo a una distancia de 600 metros del límite del Suelo Urbano.

Está previsto el suministro de agua potable en un futuro próximo, desde el Embalse del Río Alcarrache. Se ha formado una Mancomunidad de municipios para la gestión de dicho abastecimiento intermunicipal. El pueblo de Zahinos se ha incorporado a dicha Mancomunidad.

O.C. 22 DIC. 1994

4.2.- RESIDUOS.

4.2.1.- Resíduos líquidos.

El vertido de resíduos líquidos se realiza directamente al Arroyo del Judío y sin ningún tipo de depuración. Dicho vertido se realiza en dos puntos del arroyo, a través de los dos emisarios siguientes:

- Tubería de 60 cm de diámetro, de una longitud de unos 300 metros, ubicada en la margen del Arroyo del Judío, discurriendo en dirección Noreste, paralela a la Carretera de Higuera.

- Tubería de 40 Cm de diámetro, de una longitud de unos 400 metros, que conecta la parte Noroeste de la Urbanización García Alvarez con el Arroyo del Judío.

4.2.2.- Resíduos sólidos.

El servicio de recogida de basura en el término municipal de Zahinos, se realiza con vehículo especializado. La gestión es municipal. La recogida es diaria.

Los resíduos sólidos se depositan y tratan en el vertedero municipal, que se ubica en la finca La Dehesilla, situada al final de un camino vecinal de una longitud de unos 2 Km , que parte de la Carretera de Zahinos a Oliva a 2,5 km del núcleo urbano.

4.3.- REDES ELECTRICAS.

Las principales líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el término municipal son las siguientes:

- Por el Norte, en paralelo a la carretera local a Higuera de Vargas parte una línea de 20.000 V. que conecta el núcleo de Zahinos con el de Higuera de Vargas.

- Por el Sur, en dirección a Oliva de la Frontera, discurre una línea de 20.000 V., que une esta última población al núcleo de Zahinos.

Las dos líneas citadas se conectan al sur del núcleo, partiendo desde ese mismo punto de entronque las líneas de alimentación a los distintos centros de transformación ubicados en Zahinos.

Plano de Información nº 1 "Estructura Territorial".
Esc. 1/10.000.

O.C. 2 2 DIC. 1994

4.4.- INFRAESTRUCTURA VIARIA.

4.4.1.- Red de Carreteras y Ferrocarril.

El núcleo de Zahinos se conecta con Higuera de Vargas, al Norte por la carretera local que parte de Zahinos. La conexión con Oliva de la Frontera y Jerez de los Caballeros se establece a través de la Carretera Local "C.P. BA-V-2012 de Zahinos a la Carretera C-431 de Jerez a Oliva".

De Zahinos parte en dirección Suroeste una carretera local no asfaltada que, en dirección a Valencia de Mombuey, cruza la CC-4311.

Finalmente, el término municipal es atravesado al Sur por la citada CC-4311.

Asimismo, al Sur del término municipal, se conservan obras abandonadas del ferrocarril, que pretendía llegar hasta la frontera.

4.4.2.- Vías Pecuarias.

No le ha sido posible a este equipo redactor acceder a información referida a las Vías Pecuarias del municipio de Zahinos.

Plano de Información nº 1 "Estructura Territorial"
Esc. 1/10.000.

O.C. 2 2 DIC. 1994

A.3.- MEDIO HUMANO.

1.- DEMOGRAFIA.

1.1.- POBLACION TOTAL Y DISTRIBUCION ESPACIAL.

La población de derecho del municipio de Zahinos al 1 de Enero de 1.992, se cifraba en 3.287 habitantes, según el Padrón Municipal realizado en esta fecha.

La densidad global de población del municipio, teniendo en cuenta que cubre una superficie de 451 km2, se sitúa en 71,8 habitantes por kilómetro cuadrado.

Para analizar con más profundidad la distribución espacial de la población, hemos tenido que recurrir a los datos del Nomenclator de Población de 1.981 que e presentan en el cuadro nº 3-1.

CUADRO Nº 3-1.- DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION

ENTIDAD	Nº HABITANTES	% DE POBLACION
Zahinos	2.747	99,8
Diseminado	6	0,2
TOTAL (Pobl. de Hecho)	2.753	100

Fuente.- Nomenclator de Población 1.981 Prov. Badajoz. INE.

Como puede verse, la práctica totalidad de población se da en el núcleo principal, la villa de Zahinos, ubicada en la zona Este del término.

O.C. 22 DIC. 1994

1.2.- ESTRUCTURA POR SEXO Y EDAD.

La población del término municipal de Zahinos contaba en Marzo de 1.991 con un total de 3.249 habitantes, de los que el 47,9% eran varones, y el 52,1%, mujeres; presentando una proporción de 92 hombres por cada 100 mujeres en la "Sex Ratio".

En el siguiente cuadro, se realiza un primer acercamiento a la estructura por sexo y edad a través de los tres grandes grupos de edad.

CUADRO Nº 3-2.- DISTRIBUCION DE LA POBLACION SEGUN LOS TRES GRANDES GRUPOS DE EDAD.

	V	M	TOTAL
JOVENES (0 - 14 años)	18,77%	22,62%	20,78%
ADULTOS (15 - 64 años)	63,75%	58,63%	61,07%
ANCIANOS (65 años y más)	17,48%	18,75%	18,15%

Fuente, Padrón Municipal de Habitantes 1.992.
(Muestreo del 20% ±)

Nos encontramos con una población madura, en la que el grueso más importante de efectivos se sitúa en los dos últimos grupos de edad. Así, el porcentaje registrado para los ancianos muestra un cierto envejecimiento de la población (18,15%) especialmente en el caso de las mujeres que tienen una "esperanza de vida" mayor.

O.C. 22 DIC. 1994

Un análisis más afinado es el estudio de la "Pirámide de la población". Varios hechos destacan en este análisis: en primer lugar, se observa un importante estrechamiento de la base de la pirámide en los primeros escalones, lo que nos está hablando de una importante disminución de la tasa de natalidad en los últimos años, hecho que no está directamente relacionado con un control voluntario de dicha natalidad.

El principal grueso de la población se sitúa, en los varones, entre 15 y 29 años y, en las mujeres, entre 15 y 24 años. A partir de dichas edades se produce un nuevo estrechamiento de la pirámide, hasta 54 años, en las mujeres y 49 años, en los varones. Este segundo estrechamiento queda claramente relacionado con el primero, ya que se observa la escasez de maternidad comentada anteriormente. Este hecho debe explicarse principalmente por la dinámica emigratoria que se produce en los municipios extremeños de características similares a Zahinos, durante la década de los 60 y principios de los 70 y que, en este municipio está especialmente acentuada.

En los escalones inmediatamente superiores a los comentados, se produce un ensanchamiento que representa a las edades más maduras del municipio. Ello supone que en las edades más altas (mayores de 54 años) se encuentra el 29% de la población municipal.

Va a ser precisamente este dato el que determine la conclusión del análisis global de la pirámide. Nos encontramos frente a una población con clara tendencia al envejecimiento, con escasa natalidad y poca población en edad de procrear. Esta tendencia sólo sería suceptible de transformación en caso de que permanecieran en el municipio los jóvenes entre 15 y 29 años y que estos generasen una mayor tasa de natalidad.

Esto último se hace bastante difícil, dada la reducción progresiva en el número de hijos entre las parejas más jóvenes.

CONSEJERIA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

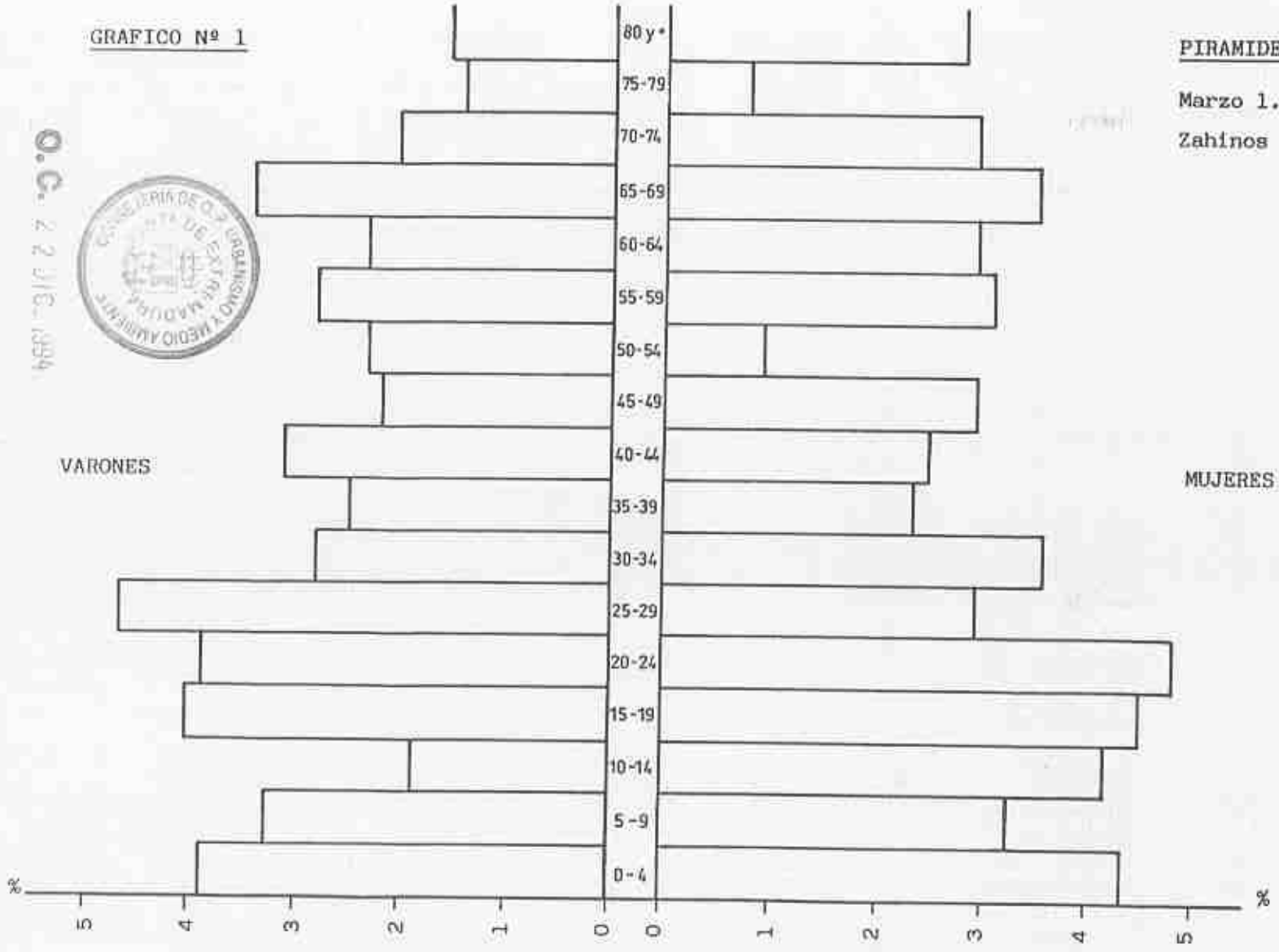
O.C. 22 DIC. 1994

GRAFICO Nº 1

PIRAMIDE DE POBLACION

Marzo 1.991

Zahinos



Fuente.- Padrón Municipal de Habitantes. 1.991. Elaboración propia.

O.C. 2 2 JIC. 1994

1.3.- ACTIVIDAD Y EMPLEO.

Según el Censo de Población de 1.981, la tasa de actividad global del municipio era del 40,09%, siendo la referida a varones del 75,48% y a mujeres del 7,06%. Estas tasas resultan del producto de dividir la población realmente activa entre los mayores de 15 años.

A la vista de los datos ofrecidos, obtenemos las siguientes conclusiones:

- Escaso número de activos respecto a la población total, debido a varios hechos destacables:
  * Alto número de menores escolarizados y sin escolarizar.
  * Importante número de población anciana.
  * Gran número de mujeres no integradas en el mercado de trabajo.

Los datos relativos al sector de producción, al que pertenece la población activa del municipio, los hemos obtenido del "Censo de Población de 1.981". Son los siguientes:

Agricultura	74,2%
Industria	2,6%
Construcción	6,1%
Servicios	17,1%

O.C. 22 DIC. 1994

Como puede observarse, es el sector agrícola el que recoge el principal volumen de población activa, quedando el resto de los sectores por debajo.

Es digno de resaltar el escaso porcentaje de población industrial que, en todo caso, se referiría a industrias de transformación de productos agrarios o a talleres.

También escasa importancia tiene el sector terciario (17,1%), puesto que el volumen de la actividad agrícola absorbe la práctica totalidad de la actividad del municipio.



O.C. 22 DIC. 1994

1.4.- ESTRUCTURA FAMILIAR Y VIVIENDA.

El estudio de la estructura familiar en relación con la vivienda en el municipio de Zahinos, se va a realizar en base a la secuencia de datos que se reflejan en el siguiente cuadro.

CUADRO Nº 3-3.-

ESTRUCTURA FAMILIAR Y VIVIENDA. EVOLUCION.

TERMINO MUNICIPAL			
	1.981	1.991	1.992
Número de viviendas	1.093	-	1.523
Número de familias	845	1.051	1.044
Población total	2.894	3.249	3.237
Tamaño medio familiar (personas por familia)	3,4	3,1	3,1
Nº de viviendas/Nº de familias	1,3	-	1,46

Las fuentes utilizadas para conseguir estos datos son las siguientes:

- En los datos referidos a 1.981, el Nomenclator de Población de dicha fecha ha facilitado, tanto el número de viviendas, como el de familias y la población de derecho. Los dos índices proceden de posteriores cálculos de gabinete.

- En cuanto a los datos de 1.991, el origen de éstos es diferente:

  * El número total de familias ha sido conseguido por extrapolación del número de hojas padronales muestreadas del Padrón de Habitantes actualizado a 31 de Marzo de 1.991.

D.O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

* Los listados del Ayuntamiento nos han facilitado la población total.

* El tamaño medio familiar es un dato propio del trabajo de gabinete.

- En cuanto a los datos referidos a 1.992, el origen de estos es el siguiente:

* El número de viviendas, se ha obtenido del trabajo de campo.

* Los listados del Ayuntamiento nos han facilitado la población total.

* El tamaño medio familiar, hemos considerado que se mantiene el dato del año anterior.

* Tanto el número de familias, como la relación viviendas/familias se han obtenido a través de cálculos de gabinete.

Pasando a analizar los datos del cuadro, las cinco variables han sufrido diferentes variaciones en su evolución desde 1.981 a 1.992.

En el municipio, el número de viviendas ha aumentado un 39,3%, mientras que la población ha descendido un 9,2% en el mismo periodo.

Asimismo, el número de familias asciende a nivel municipal, pasando de 845 en 1.981 a 1.051 en 1.991, para reducirse a 1.044 en 1.992.

El tamaño medio familiar, expresado en número de personas por familia, desciende, siguiendo la tendencia demográfica normal en la actualidad, desde 3,4 a 3,1 personas por familia en el término municipal.

La evolución del número de viviendas, al igual que el número de familias, es ascendente, pasando de 1.093 a 1.523.

O. C. 22 DIC. 1994

Los datos hasta aquí comentados se complementan, para 1.992 con los que se presentan a continuación y que se para establecer las necesidades actuales y futuras de residencial que se realizan en la Memoria Justificativa.

Año 1.992 - Término Municipal.-

- Número de viviendas ocupadas permanentemente (estimadas Zahinos en un 70% del número total de viviendas): 1.066 vi das.

- Demanda potancial de viviendas: se calcula en base a consi como óptimo un índice de hacinamiento igual a 1, es d una vivienda por cada familia, y manteniendo el 30% consid de viviendas vacías u ocupadas temporalmente.

  1.044 - 1.066 = 22 (superavit de viviendas)

- Superavit real de viviendas (superavit potencial más en función de la rehabilitación y las familias no demandante

  22 + 5,5 = 27,5 = 28 viviendas.

CONSEJERIA DE O. PUBLICAS Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-1.- EVOLUCION DE LA POBLACION

(1.751 - 1.992)

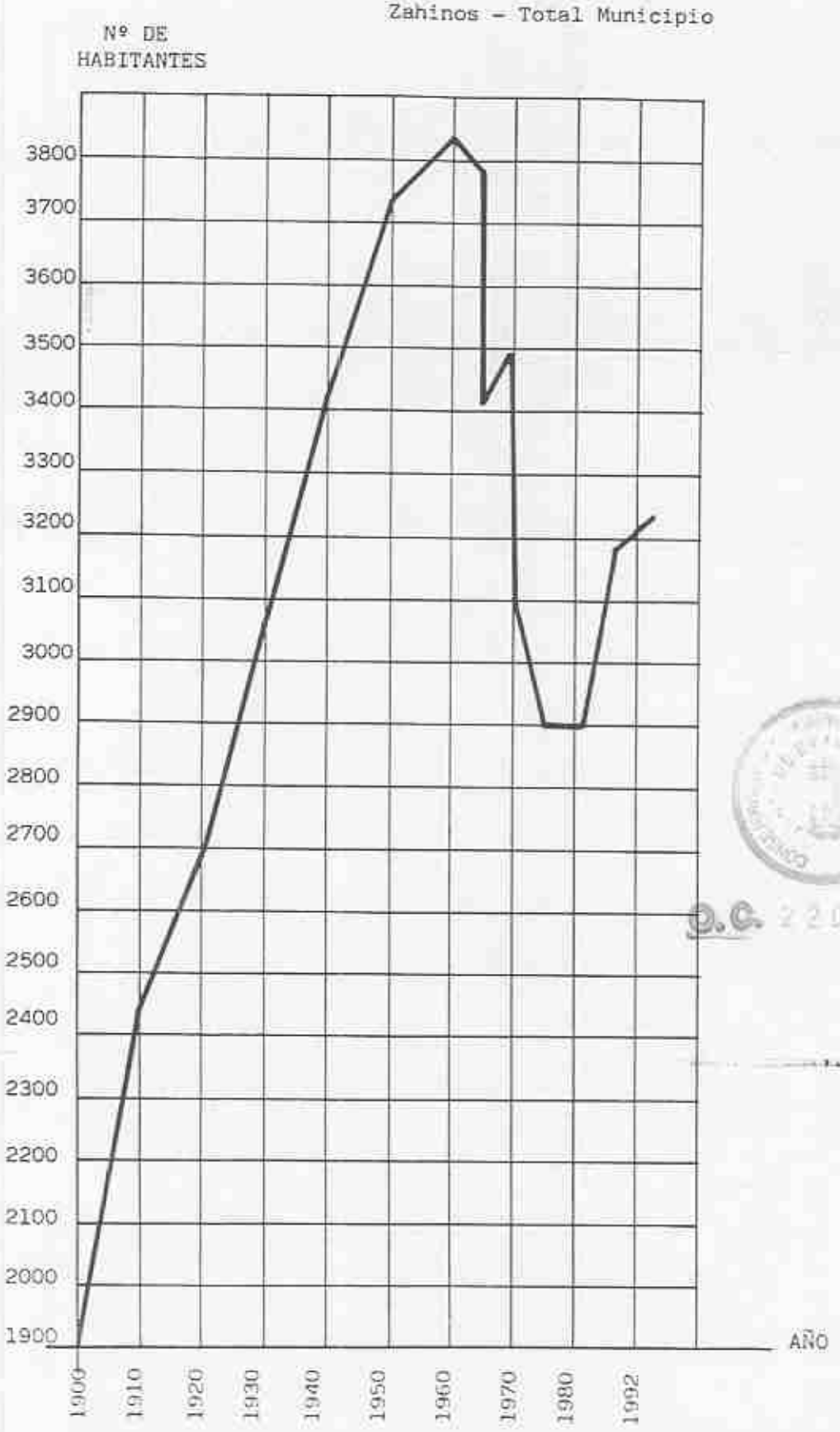
AÑO	POBL. TOTAL
1.751	300
1.828	947
1.900	1.930
1.910	2.438
1.920	2.686
1.930	3.062
1.940	3.419
1.950	3.734
1.960	3.834
1.964	3.789
1.965	3.407
1.969	3.488
1.970	3.165
1.971	3.183
1.972	3.175
1.973	3.191
1.974	3.175
1.975	2.896
1.976	2.930
1.977	2.889
1.978	2.908
1.979	2.946
1.980	2.894
1.981	2.894
1.982	2.912
1.983	2.921
1.984	2.936
1.985	2.959
1.986	3.180
1.987	3.192
1.988	3.210
1.989	3.221
1.990	3.211
1.991	3.249
1.992	3.237

O. C. 22 DIC. 1994

GRAFICO Nº 2.- EVOLUCION DE LA POBLACION

Periodo 1.900 - 1.992

Zahinos - Total Municipio



C.C. 22 DIC. 1994

2.2.- MOVIMIENTOS NATURALES Y MIGRATORIOS.

Los datos referidos a los movimientos naturales de la población (nacimientos y defunciones) aparecen en el cuadro nº 3-2, para los años 1.981 a 1.992.

Podemos comentar, que la tasa bruta de natalidad en estos años es, excepto los años 1.991 y 1.992, siempre superior a la mortalidad, originando un crecimiento vegetativo de carácter positivo.

La natalidad se mueve en unos valores entre 6,48‰ y 19,37‰ con una tasa bruta media del 14,65% . La mortalidad lo hace entre 4,39‰ y 14,86‰ , con una media de 9,72‰. Todo ello produce un crecimiento vegetativo de ligero valor positivo = 0,49% de media en estos 10 años estudiados.

Respecto a los movimientos migratorios, únicamente hemos encontrado los datos referidos a los periodos del 88-89-90-91 y 92, presentando unos saldos migratorios de - 27, - 23 y - 12, respectivamente. Al ser los datos escasos, no son fiables, pero destaca el hecho de que todos son negativos, con lo que se contrarresta el porcentaje positivo que presenta el crecimiento vegetativo.



O.C. 22 DIC. 1994

O.C. 2.2.1.C. 1994

CUADRO Nº 3-2 MOVILIDAD DE LA POBLACION

AÑO	POBLACION TOTAL	POBLACION MEDIA	NACIMIENTOS (*)	TASA BRUTA NATALIDAD ‰	DEFUNCIONES	TASA BRUTA MORTALIDAD ‰	CRECIMIENTO VEGETATIVO ‰
1.981	2.894	-	-	-	-	-	-
1.982	2.912	2.903	53 (*)	18,26	35	12,06	+ 6,20
1.983	2.921	2.916,5	35 (*)	12,00	27	9,26	+ 2,74
1.984	2.936	2.928,5	55 (*)	18,78	35	11,95	+ 6,83
1.985	2.959	2.947,5	52 (*)	17,64	27	9,16	+ 8,48
1.986	3.180	3.069,5	50 (*)	16,29	33	10,75	+ 5,54
1.987	3.192	3.186	39 (*)	12,24	14	4,39	+ 7,85
1.988	3.210	3.201	62 (*)	19,37	23	7,19	+ 12,18
1.989	3.221	3.215,5	50 (*)	15,55	32	9,95	+ 5,60
1.990	3.211	3.216	42 (*)	13,06	26	8,08	+ 4,98
1.991	3.249	3.230	37 (*)	11,46	48	14,86	- 3,40
1.992	3.237	3.243	21	6,48	30	9,25	- 2,77

(*) número de bautizados

O.C. 22 DIC. 1994

3.- ACTIVIDADES ECONOMICAS.

3.1.- SECTOR PRIMARIO.

Es Zahinos una población eminentemente agrícola y ganadera aunque de suelo pobre tanto para una como para otra actividad. Goza, eso si, de un amplio bosque de encinas y alcornoques, a cuyo amparo surgen las industrias de transformación de su madera en carbón vegetal, antiquísimas en esta población, aunque lógicamente con modernos sistemas de elaboración y envasado.

Hay que destacar el abultado peso del sector agrario en la población, con un 74,2% frente al raquitismo de la industria con un 8,7% y al sector "Servicios" que da empleo al 17,1%.

Las tierras de labor únicamente representan el 18,7% de la superficie agraria municipal y el 98,5% está destinado a la producción de cultivos herbáceos. El olivar ocupa un 8,6% y los frutales un 1,4%.

Según el censo agrario de 1.982, existe una estructura muy desigual de la empresa agraria. De las 335 explotaciones censadas, el 89,6% tenía un tamaño inferior a las 10 Has., y un 1,8% superaba las 100 Has. El número de parcelas ascendió a 1.431, arrojando un promedio de 4,3 parcelas por explotación.

La riqueza derivada de la bellota, como alimento fundamental en el ganado porcino, hacen la exquisitez del jamón o de cualquier otro producto derivado del cerdo.

El olivo es otro árbol característico de la zona, si bien no existe en mucha abundancia, destacando los olivares de "La Zorrera, Cerca de los Hoyos, el Coto, los Pinos" y algunos en Zamoreja.

La higuera, en sus múltiples variedades, y árboles frutales como el ciruelo, peral, membrillero, etc. son abundantes en los pequeños huertos cercanos a la población, siendo las tierras de "La Fontanilla" las más castizas para su crianza.

En el matorral y monte bajo, la jara y el jaguarzo son tan prolíferos que obligan a contínuas labores de arranque para que permanezcan limpias las fincas, sin llegar a conseguirse totalmente, dado los elevados costes de sus trabajos y su constante persistencia, a pesar de las ayudas que, para tal fin, concede la administración estatal. Hay que hacer constar que la jara es utilizada en la fabricación de picón para la calefacción casera en braseros y últimamente es también producto generador de riqueza, al ser vendidas sus ramas para elaboración de esencias y perfumes en cosmética.

Entre las distintas clases de setas que se crían en el término, es el "gurumelo" el más exquisito y apreciado, siendo otras variedades comercializadas desde hace sólo unos años, con destino principal a Cataluña.

El tomillo, poleo, orégano y el espárrago son también otras plantas autóctonas que se crían en la zona, usándose unas como medicinales y otras en la alimentación.

Las hortalizas como tomates, pimientos, pepinos, judías, etc., sólo se siembran en pequeños huertos para consumo familiar, al igual que los ajos, principalmente el "castaño" y las cebollas.

En cuanto a las plantas forrajeras, heno y pastos, es muy variable la producción en nuestra localidad.

O. C. 22 DIC. 1994

El corcho, y según datos de 1.980, nos dan un total de 35.000 quintales castellanos aproximadamente, siendo también variable su producción, pues depende del número de alcornoques a los que corresponda sacar su corteza cada año, actividad que se realiza cada ciclo de 9-10 años.

El cuadro siguiente nos puede dar idea de la producción agrícola del término, según datos muy aproximativos, referentes al año 1.987.

O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 3-6.- PRODUCCION AGRICOLA. AÑO 1.987

ARBOLADO O CULTIVO	HECTAREAS SEMBRADAS	PRODUCCION	TOTAL PRODUCCION
ENCINAS	2.840	20.000 árboles	1.300.000 Kg. bellotas
ALCORNOQUES	312	3.000 árboles	150.000 Kg. bellotas
OLIVAR	196	1.000 Kg./Ha.	196.000 Kg. aceitunas
TRIGO	100	800 Kg./Ha.	80.000 Kg.
AVENA	500	700 Kg./Ha.	350.000 Kg.
CEBADA	60	800 Kg./Ha.	48.000 Kg.
ALTRAMUZ	20	500 Kg./Ha.	10.000 Kg.
HABAS	18	500 Kg./Ha.	9.000 Kg.
GARBANZOS	12	500 Kg./Ha.	6.000 Kg.
PATATAS	7	3.000 Kg./Ha.	21.000 Kg.



O.C. 22 DIC. 1994

3.2.- SECTOR SECUNDARIO.

Para el estudio del Sector Secundario y el Sector Terciario, usamos como fuente principal el "Listado de actividades comerciales e industriales", referido al año fiscal 1.992.

El Sector Secundario ocupaba el 8,7% de la población activa de Zahinos, lo que indica que la actividad industrial tenía escasísima relevancia en el término municipal. Dicha situación se mantiene actualmente.

En el Sector Secundario se incluyen todas las Industrias, consideradas en un sentido amplio, es decir: los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado transporte y distribución.

Se incluyen también en esta actividad de industria los almacenes sin servicio de venta al público, los servicios del automovil, los pequeños artesanos y las industrias de la construcción y afines.

Se abarcan, pues, los siguientes subsectores:

- Industrias de producción: son aquellas instalaciones donde se transforman materias primas para obtener algún producto, bien para otra industria, bien para el consumo.

- Almacenes: locales o espacios destinados a la guarda y conservación de materias primas o artículos manufacturados, para suministro al resto de la cadena de comercialización.

O. C. 2 JIC. 1994

- Garajes-aparcamientos y servicios del automovil y maquinaria: lugares destinados a todo tipo de servicios a vehículos y maquinaria, así como talleres y estaciones de servicio.

- Artesanos: artes u oficios que son compatibles con el uso residencial, por no entrañar molestias.

- Construcción y afines: constructores, empresas de albañilería y fabricación y venta de elementos para la construcción.

3.2.1.- Industrias de producción.

El primer subsector que se analiza es el de "Industrias de producción", que incluye, en primer lugar, la rama de la alimentación y bebidas.

Los establecimientos industriales ligados al sector agrícola y alimenticio, el municipio de Zahinos Cuenta con los siguientes:



O.C. 22 DIC. 1994

INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS

TIPOS DE INDUSTRIAS	Nº ESTABLECIMIENTOS
Elaboración de pan	2
Fábrica de harinas	1
TOTAL	3

Otras "Industrias de producción" no relacionadas con la agricultura son las que se detallan a continuación:

INDUSTRIAS DIVERSAS

TIPOS DE INDUSTRIAS	Nº ESTABLECIMIENTOS
Industria productos minerales no metálicos ...	3
Preparado industrial de la madera	1
Fábrica productos molinería	1
Fábrica de artículos de ferretería	1
TOTAL	6



O.C. 22 DIC. 1994

3.2.2.- Almacenes.

En Zahinos se contabilizan un total de 11 almacenes al por mayor.

ALMACENES

TIPOS DE ALMACENES MAYORISTAS	NUMERO
Cereales	1
Bebidas	2
Carbón	5
Productos lácteos	1
Madera y corcho	1
Pollos	1
TOTAL	11

Como puede verse, destacan sobre todo los almacenes de venta de productos derivados de la agricultura y ganadería o relacionados con éstas.



O.C. 22 DIC. 1994

3.2.3.- Servicios del automovil y maquinaria.

En este apartado se incluyen los talleres y servicios relacionados con el automovil. Tienen escasa importancia económica y emplean poca mano de obra.

SERVICIOS DEL AUTOMOVIL Y MAQUINARIA

TIPOS DE INDUSTRIAS	Nº ESTABLECIMIENTOS
Reparación bienes de consumo	1
Reparación de automóviles	3
Venta minorista accesorios del automovil	1
TOTAL	5

3.2.4.- Artesanos.

Este grupo de actividades se caracteriza por ser compatibles con el uso residencial, pudiendo estar alternadas con él, en el casco urbano.

Son industrias que, en su mayor parte, son de carácter familiar, con uno o dos empleados a lo sumo y que vienen a cubrir exclusivamente las necesidades del municipio.

ARTESANOS

TIPOS	NUMERO
Carpintero	1
Fontanero	1
TOTAL	2



O. C. 2 2 DIC. 1994

3.2.5.- Construcción.

Se incluye en este subsector, tanto las empresas constructoras, como las industrias de procucción relacionadas con esta actividad.

INDUSTRIAS DE LA CONSTRUCCION

TIPOS	NUMERO
Carpintería metálica	2
Albañilería	8
Mayorista materiales de construcción	1
Fabricación de derivados de cemento	1
Instalaciones eléctricas	2
Extracción de áridos	1
Minorista materiales de construcción	1
TOTAL	16

Todas estas industrias tienen un carácter local , con una producción y un consumo que se realiza en el propio municipio.



O.C. 2 2 .IC. 1994

3.3.- SECTOR TERCIARIO.

Este sector ocupa al 17,1% de la población activa del municipio.

Al igual que en el sector anterior, el estudio se divide entre los diferentes subsectores terciarios indicados en el cuadro siguiente:

SUBSECTORES DEL SECTOR TERCIARIO

SUBSECTORO	Nº ESTABLECIMIENTOS
Comercial (venta minorista)	45
Oficinas y servicios	4
Restauración	20
Transportes	5
TOTAL	74

Los datos expresados se analizan en los siguientes apartados.

3.3.1.- Comercio.

En la mayoría de los casos se trata, de pequeños establecimientos de tipo familiar que no contratan mano de obra, ya que son los propios miembros de la familia los que se alternan en atender el negocio, el tiempo que cada uno de ellos tiene libre en su ocupación principal (agricultura, labores del hogar, estudios,...).

En este subsector se incluye un amplio abanico de tipos de comercio que se presentan en el siguiente cuadro:

O.C. 22 DIC. 1994

COMERCIO

TIPOS DE ESTABECIMIENTO	NUMERO
Alimentación en general	11
Todos los artículos	14
Panaderías	3
Carnicería	4
Mercería	2
Pescaderías	2
Confiterías	1
Joyería	1
Zapatería	1
Droguería	3
Muebles	1
Ropa	1
Juguetes	1
TOTAL	45



O. C. 2 2 DIC. 1994

3.3.2.- Oficinas y servicios.

Es el subsector más diverso y engloba diversas actividades y servicios. Puede considerarse como un sector cuaternario.

OFICINAS Y SERVICIOS

ACTIVIDADES	NUMERO
Farmacias	1
Bancos	2
Peluquerías	1
TOTAL	4

Aparte de esas actividades reseñadas, cabe mencionar los correspondientes servicios administrativos (Ayuntamiento, Cámara Agraria, ...) y los profesionales libres que ejercen su trabajo en el municipios (médicos, profesores,...).

3.3.3.- Restauración.

Los bares, tabernas y cafeterías del municipio de Zahinos suman un total de 18 establecimientos. Dentro de este subsector, existen también 2 discotecas.

3.3.4.- Transportes.

Finalmente, cabría destacar en el "Listado de actividades" el epígrafe correspondiente al transporte de mercancías, existiendo 5 licencias.

O. C. 2 2 DIC. 1994

A.4.- MEDIO URBANO.

1.- DESARROLLO HISTORICO.

Sin testimonios fidedignos, sería muy problemático fijar la fecha de fundación de Zahinos, pero como en todas las poblaciones cercanas, se han encontrado algunos vestigios romanos con mayor o menor proliferación, esto supone un ligero punto de arranque. Cabrían citar los ladrillos romboidales y otros restos, al parecer romanos, hallados en el lugar denominado "Castillejos". Otro testimonio también podría ser los restos de una antigua calzada romana que existía por la finca "El Machío" y que, en algunos lugares, se extendía paralelamente al camino viejo de Jerez.

Zahinos, es una pequeña población, muy antigua, adscrita como tantas otras limítrofes (Oliva, Santa María de Brovales, Alcobaza, Las Ciervas...), algunas ya desaparecidas, al devenir histórico de Jerez de los Caballeros y Alconchel.

Cuando en 1.230 el rey Alfonso IX de León reconquista Jerez a los árabes, cede dicha ciudad y toda la zona tomada, a los Caballeros Templarios como recompensa a la ayuda prestada. Los Templarios se apoderaron de la parte próxima a la frontera portuguesa y Comarca de Alentejo, pero la posesión de estos pueblos les fué muy costosa hasta que la campaña de 1.240, asegura la dominación cristiana en toda Extremadura Occidental.

Es entonces, cuando dividen el territorio del Temple en zonas llamadas "Encomiendas o Bayliatos" y uno de ellos fué el de Jerez a quien pertenecían los pueblos de Valencia del Ventoso, Burguillos, Valverde, Atalaya, Oliva, Alconchel, Villanueva del Fresno, Cheles, Higuera de Vargas, Valencia de Mombuey y Zahinos.

...ANISMO Y MEDIO AMBIENTE
...DAD
D. C ... 2 IC. 994

O.C. : 2 DIC. 1994

En el Capítulo celebrado el día 24 de Junio de 1.272 en Jerez de los Caballeros por la Orden Templaria, se citan las comarcas que comprenden la Baylía de Jerez y sus aldeas y, entre ellas, se encuentra Zahinos. Por transcripciones de los Privilegios y donaciones que los Reyes de León Fernando II y Alfonso IX hicieron a los Templarios y a los Santiaguistas y las Confirmaciones posteriores de Alfonso X y Alfonso XI de Castilla, como la anterior de Fernando III el Santo, no cabe lugar a dudas de la pertenencia de las tierras de Zahinos a la Orden del Temple, poseyendo nuestra villa el "FUero del Baylío" que, aún hoy, sigue vigente en nuestras tierras.

La huella templaria se dejó sentir bastante en nuestro territorio, hasta la disolución de la Orden en 1.312 por el Papa Clemente, pasando sus bienes a la Orden Santiaguista. La Labor llevada a cabo por estos Caballeros fué doble; por un lado eran una fuerza militar importante, necesaria por ser una zona fronteriza. Su misión era defender estas tierras de posibles ataques enemigos y para ello edificaron o reedificaron una red de fortalezas como son las de Jerez, Burguillos, Fregenal y Alconchel, y por otra parte se encargaron de explotar las fuentes de riquezas del terreno donado. Aquí, se piensa, que es donde pudiera entrar la edificación de "castillejos" como primario núcleo de población para defender las Dehesas de Zahinos y de Zamoreja.

Es el 18 de Agosto de 1.424 cuando Dª Leonor, Reina de Aragón, cede, en usufructo, a García Martínez de Logroño, Tesorero Mayor, la Dehesa de Zamoreja y Tierras de Zahinos. Esta Cesión tuvo lugar en el Monasterio de las Dueñas, en Medina del Campo, En esta donación, convencen por diferentes extremos, que en esta fecha, "no había en Zahinos ni aún caseríos, quintas, granjerías, alquerías o habitaciones de otra clase, cuanto menos Pueblo formal; sí sólo un territorio que se llamaba Zahinos".

D.O.C. 2 DIC. 1994

El 18 de Agosto de 1.444, muere Dª Leonor de Alburquerque, y su hijo D. Enrique, hace donación vitalicia a favor de D. Juan Martínez de Logroño, hijo de D. García, de la Dehesa de Zamoreja, y de todos los terrazgos, pastos, diezmos y primicias.

No existe otra explicación al hecho de que Zahinos estuviese supeditado a la villa de Alconchel, más que hubiera sido como consecuencia de las luchas fratricidas entre Pedro I y su hermano Enrique II, que fué una época pródiga en la concesión de privilegios para los partidarios de uno u otro bando. No sería extraño que fuera cedida al Señorío de Alconchel la jurisdicción sobre las tierras de Zahinos, Dehesa de Zamoreja y otras, sin que ello presuponga que Zahinos perdiera su identidad de villa.

Es en el año 1.453, fecha de fundación del Mayorazgo de Alconchel, cuando en él se incluyen ya las llamadas Tierras de Zahinos y Dehesa de Zamoreja.

Según testamento de D. Juan Sotomayor y Peón, II Señor de Alconchel, casado con Juana Manuel o Mencía Manuel, hija del I Conde de Feria D. Lorenzo Suárez de Figueroa, otorgado el 24-XII-1.504 en la ciudad de Zafra y publicado en Badajoz el 8 de Febrero de 1.505 ante Gonzalo Malaver y por testimonio de Luis Sánchez Paleto; en él entre otras cosas, se dice: "... E mando, que la Iglesia de Zahinos, se acabe según está comenzada...". La Iglesia, pues, así como los primeros colonos para el cultivo de los campos y cuidados de los ejidos y dehesas, empiezan a existir por esa fecha; es decir, se empieza a formar población con iglesia, el actual Pueblo de Zahinos, entre 1.444 y 1.504.

En 30 de Marzo de 1.558, se declara, que las Dehesas, Lugar y Fortalezas de Zahinos son bienes de Mayorazgo, conforme a la disposición que instituyó D. Gutierre Sotomayor, Maestre de la Orden de Alcántara.

En 19 de Marzo de 1.701, los vecinos de Zahinos acuerdan, en Ayuntamiento, confesar por señores suyos territoriales a los Señores de Alconchel y les suplican, por gracia, el aprovechamiento de un Ejido. Con esto, pues, les reconocen los derechos a gozar de los diezmos y primicias, conforme a la Bula del Papa Urbano II.

Aunque los Señoríos desaparecen legalmente en las Cortes de Cádiz de 1.812, las últimas Dehesas de Zahinos continuaron en poder de la casa Bélgida-Mondéjar y San Juan de Piedras Albas hasta casi la Guerra Civil Española de 1.936, en que la Marquesa de Mondéjar Dª Luisa Cotoner y Alvarez de las Asturias y Bohorques, las vendió a su administrador de los bienes de Badajoz, familia Peche y también al Marqués de Cenia, su cuñado, que las vendió, a su vez, durante la República. El Señorío Jurisdicional de Zahinos se perdería, pues, con las Leyes Desvinculadoras de 1.837, aunque algunas tierras siguieran en poder de la nobleza hasta entrado el siglo XX.



O. C. 2 2 DIC. 1994

2.- EVOLUCION Y ESTADO ACTUAL DE LA ESTRUCTURA URBANA.

2.1.- ORIGEN Y EVOLUCION.

La evolución sufrida por el núcleo urbano de Zahinos a lo largo de su historia ha configurado el estado actual de su estructura urbana. Esta evolución puede resumirse en las siguientes etapas o periodos:

1.- Periodo anterior a 1.751.- El núcleo urbano se reducía al entorno más inmediato de la Plaza de Extremadura. Además del Castillo y la Iglesia, había 67 casas de inferior construcción, de las cuales 60 eran habitables, 6 estaban edificándose y una era del Común de Labradores. Consta la existencia de 5 calles: Plaza, Cerrito, Abajo, La Fuente y Nueva. Se trata del núcleo originario de la villa, generado en torno al Castillo.

2.- Periodo comprendido entre 1.751 y 1.850.- Durante este periodo el núcleo urbano duplica su superficie respecto a la existente en 1.751. La villa se amplía, configurándose lo que hemos denominado "Pueblo Antiguo" y que Pascual Madoz nos describe en los siguientes términos: "Tenía 258 casas de inferior construcción y escasa comodidad, distribuidas en doce calles regulares, siete de ellas empedradas y una plaza, Casa de Ayuntamiento, Cárcel y un Castillo".

La expansión se realiza: hacia el Norte, creándose las calles La Fuente y Soledad; hacia el Oeste, creándose la calle San Antonio en su mitad Sur, y las calles Posada y Vista Alegre hasta el cruce con la calle Manantio; y hacia el Sur creándose la manzana delimitada por la calle Guillermo Saenz (antes, Nueva) y la Carretera de Higuera.

3.- Periodo comprendido entre 1.850 y 1.940.- Durante este periodo vuelve a duplicarse la superficie del núcleo en la fecha inicial. La expansión se realiza fundamentalmente en dirección Norte, llegándose hasta el Arroyo Judío, límite natural entre los términos

CONSEJERIA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

O.C. 2 DIC. 1994

Zahinos y Jerez de los Caballeros. Hacia el Este, el límite de la población continúa siendo la calle Castillo, mientras que se crean las edificaciones de la calle Pozo Viejo. Hacia el Oeste, se crea la parte norte de la calle Vista Alegre, quedando en este periodo desafectado el cementerio que existía en la confluencia con la calle Manantio. Es precisamente en este periodo, en concreto en 1.902, cuando se crea la Sociedad Civil "El Progreso de Labradores y Granjeros" y, al distribuir los primeros solares de su finca "García Alvarez", entre los vecinos más necesitados del término, se inicia la expansión del núcleo urbano en el término de Jerez de los Caballeros. Hacia el Suroeste el pueblo se expansiona en este periodo en torno a la calle Calvario, mientras que hacia el Sureste la expansión se produce a todo lo largo de la calle Guillermo Saenz.

4.- Periodo comprendido entre 1.940 y 1.970.- Durante este periodo continúa la expansión del núcleo urbano en dirección Oeste, ya dentro del término municipal de Jerez de los Caballeros, quedando consolidado todo el núcleo urbano al Este de la Carretera de Higuera de Vargas e incluso superándose con algunas edificaciones la carretera hacia el Oeste, todo ello debido a que se produce un nuevo loteo y reparto de solares entre los vecinos más necesitados, por parte de la Sociedad Civil "El Progreso de Labradores y Ganaderos". También se construyen, concretamente entre 1.962 y 1.963, las viviendas de Protección Oficial en la Carretera de Higuera de Vargas, a espaldas de la pista polideportiva.

5.- Periodo comprendido entre 1.970 y 1.979.- Se consolida en esta década , en el término municipal de Jerez de los Caballeros, la expansión al Oeste de la Carretera de Higuera de Vargas, continuándose el reparto de solares de la Sociedad, consolidándose las edificaciones a ambos lados de la calle Encina. En la parte del núcleo correspondiente al término municipal de Zahinos, la expansión se produce hacia el Sur de la Carretera de Higuera de Vargas y, concretamente, a ambos lados de la calle Castrofuerte y al Este de la calle "D". Es en esta década cuando se inicia

O. C. 22 DIC. 1994

un importante cambio en las Obras Públicas del núcleo urbano de Zahinos.

6.- Periodo comprendido entre 1.979 y 1.988.- Con la llegada del primer Ayuntamiento democrático y hasta la actualidad, es cuando Zahinos ha conocido su mayor progreso en cuanto a obras públicas se refiere. Asimismo, ha sido en este periodo cuando se ha producido una expansión superficial mayor del núcleo urbano. Así la Urbanización "García Alvarez", dentro del término municipal de Jerez de los Caballeros, continúa su crecimiento llegando hasta la altura de las calles Gabriel y Galán, Picasso y Velazquez, con lo que se acentúa el problema de la expansión en el término de Jerez de los Caballeros, problema aún más incrementado al continuar al Norte del Arroyo Judio en la urbanización de dicho nombre, también dentro de Jerez de los Caballeros, hasta la altura de las calles Buenavista y Pedro de Alvarado.

Ya en el término municipal de Zahinos, se consolida la expansión al Sur de la Carretera de Higuera de Vargas y en el entorno del Colegio Público "Luis Chamizo". También comienzan a aparecer edificaciones al Este de la calle Castillo.

7.- Periodo comprendido entre 1.988 y 1.992.- En este último periodo de la formación de la estructura urbana actual de Zahinos, la expansión continúa en las Urbanizaciones "García Alvarez y Arroyo del Judío", quedando ambas zonas en proceso de consolidación y sin estar dotadas de las infraestructuras urbanas básicas (agua, luz, pavimento y saneamiento).

Todo el proceso reseñado en la evolución del núcleo urbano de Zahinos, ha configurado las características actuales del núcleo urbano, de entre las que destaca el crecimiento excesivo, ilegal, en Suelo No Urbanizable y en el término municipal de Jerez de los Caballeros; no planificado no dotado de infraestructuras

que han supuesto las urbanizaciones "García Alvarez" y "Arroyo del Judío". Así, una expansión que supone, superficialmente, aproximadamente la mitad de la totalidad del núcleo, se realiza sin prever suelos para zonas verdes ni equipamientos y sin dotar de infraestructuras básicas.

A todo ello se une el problema administrativo que supone el encontrarse, gran parte del núcleo de Zahinos, en el término municipal de Jerez de los Caballeros, municipio que en ningún momento ha asumido el control ni la responsabilidad sobre las urbanizaciones.



O. C. 2 2 DIC. 1994

2.2.- TIPOLOGIA Y MORFOLOGIA DEL ASENTAMIENTO URBANO.

La tipología del asentamiento urbano de Zahinos viene determinada por una arteria principal que atraviesa el núcleo urbano de Sureste a Noreste y que es la travesía de la carretera.

La orientación principal de la estructura urbana es en dirección Norte-Sur y viene determinada por los viarios que, con esta dirección, configuran las zonas más consolidadas del núcleo urbano.

Complementaria a esta orientación principal, y en áreas de expansión reciente, se presenta una orientación secundaria con dirección Noreste-Suroeste.

Esta estructura urbana, dadas sus características, no se articula en torno a nodo principal, a partir del que se orienta la trama urbana, pero sí pueden establecerse tres nodos secundarios en los que conectan varios viarios. Estos son, la Plaza de Extremadura (nodo central histórico del núcleo urbano), la confluencia de la Carretera de Valencia con la de oliva y la confluencia de la Carretera de Higuera con el Arroyo del Judío.

Croquis nº 4-1.- "Estructura Urbana". Sin escala.

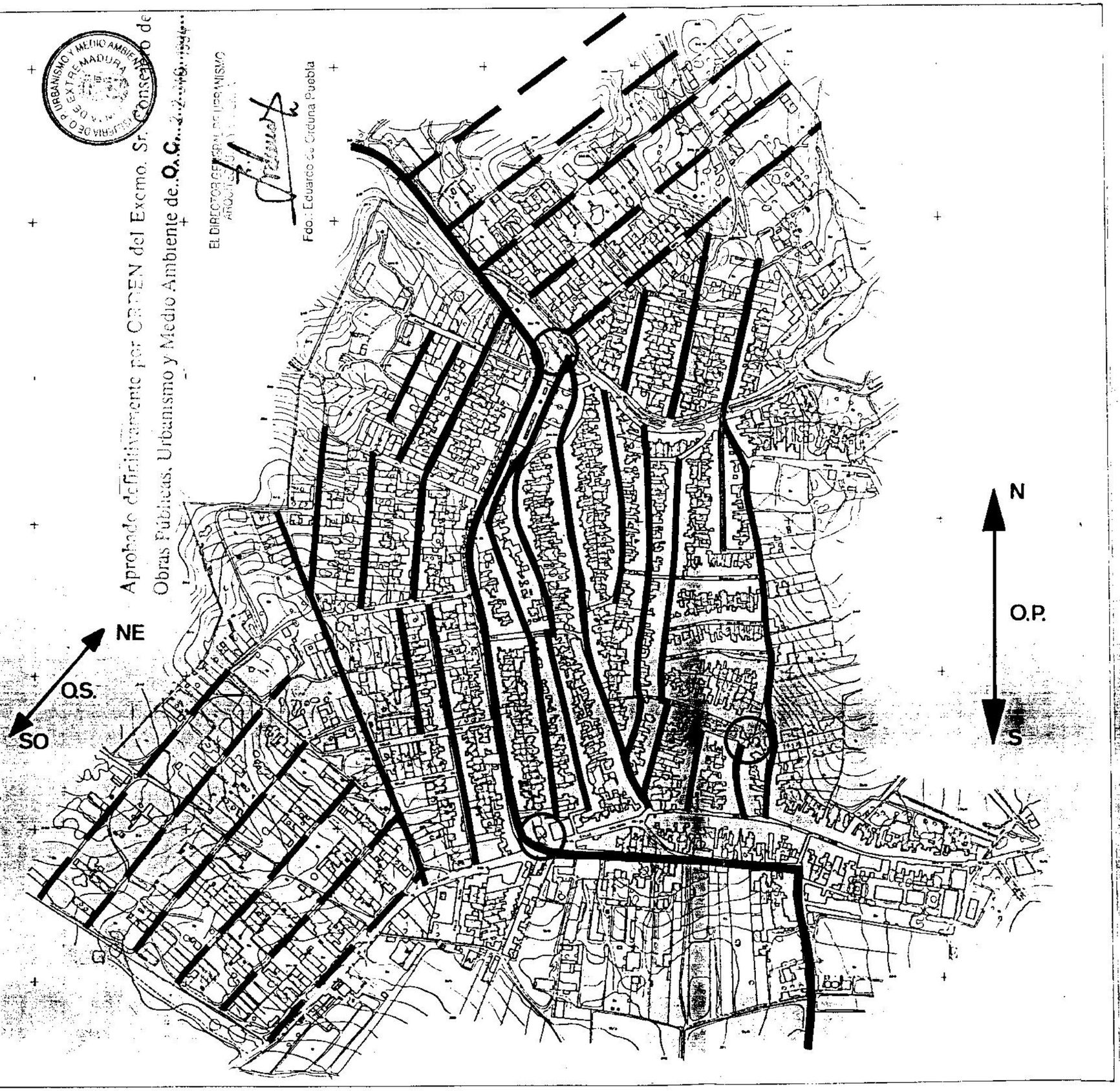
CONSEJERIA DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 2 2 DIC. 1994

Aprobado definitivamente por CPOTEN del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de...

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: Eduardo de Cirduna Puebla



ORIENTACION PRINCIPAL DE LA ESTRUCTURA URBANA (NORTE-SUR)

VIARIOS PARALELOS A LA ORIENTACION PRINCIPAL

ORIENTACION SECUNDARIA DE EXPANSIONES RECIENTES DEL NUCLEO URBANO (NORESTE-SUROESTE)

VIARIOS PARALELOS A LA ORIENTACION SECUNDARIA

ARTERIA PRINCIPAL DEL NUCLEO URBANO

NODOS SECUNDARIOS

CROQUIS nº 4.1

ESTRUCTURA URBANA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZAHINOS.-
(Badajoz).

Sin escala

COMISIÓN D. P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

2.3.- ZONAS HOMOGENEAS.

2.3.1.- Areas Morfológicas.

A partir de las características sectoriales de los distintos aspectos espaciales de la trama urbana, se procede a la división del ámbito de actuación en un conjunto de unidades que se denominan Areas Morfológicas.

Denominamos Suelo con Uso Urbano, al conjunto de los suelos que reunen alguna de las siguientes características:

- Estar clasificado como Urbano o Urbanizable en el Planeamiento vigente.
- Estar incluido en el Catastro Urbano vigente.
- Estar consolidado en un 75% por la Edificación.

El conjunto de estos suelos es el ámbito de actuación y de análisis urbano, y es el que denominamos Núcleo Urbano, independientemente de su posterior clasificación en estas Normas Subsidiarias, como Suelo Urbano, Urbanizable o No Urbanizable.

La morfología se considera definida por la trama viaria homogénea, un origen y evolución histórica común, una tipología parcelaria y edificatoria similar y por la presencia equivalente de vacíos urbanos.

En el caso específico del núcleo urbano de Zahinos se incluye como característica, la inclusión del Area dentro del término municipal de Zahinos o dentro del término municipal de Jerez de los Caballeros.

Respecto a la trama viaria, podemos distinguir entre:

COMISIÓN DE O.T.U. Y M.A. DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

- Trama antigua.
- Trama antigua renovada.
- Trama poco estructurada.
- Trama viaria de nuevo trazado.

Respecto al origen histórico, tal como se ha reseñado en apartados anteriores, y se refleja en el Plano nº 3 "Evolución Histórica", se han considerado las siguientes Zonas:

- Castillo, anterior a 1.751.
- Pueblo antiguo, anterior a 1.850.
- Primera expansión, hasta 1.940.
- Expansión moderna, hasta 1.970.
- Primera expansión reciente, hasta 1.979.
- Segunda expansión reciente, hasta 1.988.
- Expansión actual, hasta 1.992

Tomando como base la tipología parcelaria, se establece la siguiente clasificación.

- Manzana de parcelación homogénea de pequeño tamaño.
- Areas con predominio de las grandes parcelas.
- Manzanas con coexistencia de grandes y pequeñas parcelas.

Se distinguen los distintos tipos edificatorios, dentro del uso del suelo residencial:

- Unifamiliar en línea.- Adosada, en manzana cerrada y alineada a vial. Presenta los siguientes subtipos:
  * Doméstica (en fachada o en corredor).
  * Casa Patio y Casa Palacio.
  * Unifamiliar, transformada en Bifamiliar.

- Unifamiliar aislada.- Exenta por sus cuatro caras.

- Unifamiliar en hilera.- Adosada con patio delantero.

- Plurifamiliar en bloque.- Edificación en altura, aislada o adosada sin formar manzana.

- Plurifamiliar en línea.- Edificación en altura, adosada a las lindes del solar, formando manzana.

Tal y como se presenta en el Plano de Información nº 4 "Areas Morfológicas", se han establecido 38 Areas Morfológicas, que figuran en el núcleo urbano de Zahinos. Estas áreas compartimentan el núcleo urbano en función de las variables reseñadas. Cada una de ellas ha sido analizada de forma pormenorizada, detectándose en cada una su problemática.

La relación de Areas Morfológicas con sus características fundamentales es la siguiente:

CONSEJERIA DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 2 2 DIC. 1994

CONSEJERIA DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

Nucleo Urbano de Zahinos.

I.- Término Municipal de Zahinos:

AREA 1. CASTILLO.- En entorno de Plaza de Extremadura. Anterior a 1.751, con trama antigua y con viviendas unifamiliares en línea de dos plantas.

AREAS 2 y 3. PUEBLO ANTIGUO.- En entorno de calle Posada. Anterior a 1.850, con trama poco estructurada y con viviendas unifamiliares en línea de dos plantas.

AREAS 4, 5, 6, 7 y 36. PRIMERA EXPANSION.- En entorno de prolongaciones de calles Posada y Huertas. Periodo de 1.850 a 1.940. Trama viaria estructurada y con viviendas unifamiliares en línea de dos plantas.

AREA 14. PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- En calle Castro. Periodo de 1.970 a 1.979. Trama viaria de nuevo trazado, con mezcla de viviendas unifamiliares en hilera de dos plantas y naves industriales.

AREAS 15, 16, y 17. PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- Entorno de la Carretera de Higuera. Periodo de 1.970 a 1.979. Sin red viaria. Uso industrial y solares.

AREA 18. PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- Al Sur del Arroyo del Judío. Periodo de 1.970 a 1.979. Mezcla de viviendas unifamiliares en línea de una planta y uso agrícola.

AREA 19. SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- En calle Olivo. Periodo de 1.979 a 1.988. Trama viaria de nuevo trazado y con viviendas unifamiliares en línea de una y dos plantas.

AREAS 24, 25 y 37.SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- Al Sur de la Carretera de Higuera. Periodo de 1.979 a 1.988. Sin red viaria. Uso equipamiento, industrial, agrícola y solares.

AREAS 26 y 38. SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- Al Este de la Carretera de Higuera. Periodo de 1.979 a 1.988. Sin red viaria. Uso equipamiento, industrial y agrícola.

AREA 27. SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- En traseras de calle Guillermo Saenz. Periodo de 1.979 a 1.988. Sin red viaria. Uso industrial y agrícola.

AREA 28. SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- En calle Castillo. Periodo de 1.979 y 1.988. Red viaria antigua renovada. Algunas viviendas unifamiliares en línea de una y dos plantas y uso agrícola.

AREA 32. EXPANSION ACTUAL.- Al Sur de la Carretera de Valencia. Periodo de 1.988 a 1.992. Mezcla de viviendas unifamiliares en línea de una y dos plantas. Uso industrial y agrícola.

AREA 33. EXPANSION ACTUAL.- En trasera de Carretera de Higuera. Periodo de 1.988 a 1.992. Sin red viaria. Uso agrícola.

AREA 34. EXPANSION ACTUAL.- En trasera de calle Castillo. Periodo de 1.988 a 1.992. Sin red viaria. Uso agrícola.



O.C. 22 DIC. 1994

II.- Termino Municipal de Jerez de los Caballeros:

AREA 8. PRIMERA EXPANSION.- En prolongación de calle Vista Alegre. Periodo de 1.850 a 1.940. Trama viaria estructurada y con viviendas unifamiliares en línea de dos plantas.

AREAS 9, 10, 11, 12 y 35. EXPANSION MODERNA.- En entorno de carretera y calle Manantio. Periodo de 1.940 a 1.970. Trama viaria de nuevo trazado y con viviendas unifamiliares y bifamiliares en línea de dos plantas.

AREA 13. PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- Al Oeste de la Carretera de Higuera, en la Urbanización "García Alvarez". Periodo de 1.970 a 1.979. Trama viaria de nuevo trazado, con viviendas unifamiliares y bifamiliares en línea de una y dos plantas y solares.

AREAS 20 y 21. SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- En la Urbanización "García Alvarez". Periodo de 1.979 a 1.988. Trama viaria de nuevo trazado, sin consolidar. Algunas viviendas unifamiliares y bifamiliares en línea y fundamentalmente solares.

AREA 22. SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- Junto al Arroyo del Judío. Periodo de 1.979 a 1.988. Espacio libre de uso público. Sin edificar.

AREA 23. SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- En la Urbanización "Arroyo del Judío". Periodo de 1.979 a 1.988. Trama viaria de nuevo trrazado, sin consolidar. Viviendas unifamiliares y bifamiliares en línea y solares.

AREA 29. EXPANSION ACTUAL.- Al Norte de la Urbanización del Arroyo del Judío. Periodo de 1.988 a 1.992. Trama viaria sólo parcial y sin pavimentar. Uso solares y agrícola.

...NISMO Y MEDIO AMBIENTE ...TREMADURA

... 2 DIC. 1994

AREAS 30 Y 31. EXPANSION ACTUAL.- Al Oeste de la Urbanización "García Alvarez". Periodo de 1.988 a 1.992. Trama viaria parcial y sin pavimentar, con viviendas unifamiliares en línea de una o dos plantas. Uso agrícola y fundamentalmente solares.

Los datos sobre superficies, número de viviendas y densidades por área, son los que se contemplan en el cuadro siguiente.



O.C. 22 DIC. 1994

I

CUADRO Nº 4-1.- RESUMEN DE AREAS MORFOLOGICAS

TERMINO MUNICIPAL DE ZAHINOS

AREA MORFOLOGICA Nº	SUPERFICIE M2	VIVIENDAS Nº	DENSIDAD VIV/HA
1	26.420	71	26,87
2	45.200	175	38,72
3	11.240	27	24,02
4	16.560	58	35,02
5	6.180	30	48,54
6	77.460	395	50,99
7	4.580	24	52,40
14	8.240	21	25,49
15	13.810	3	2,17
16	2.320	3	12,93
17	1.210	0	0,00
18	9.310	5	5,37
19	3.320	7	21,08
24	5.190	0	0
25	10.920	2	1,83
26	8.400	1	1,19
27	5.120	7	13,67
28	24.010	9	3,75
32	11.960	9	7,53
33	35.370	1	0,28

O.C. 22 DIC. 1994

II

CUADRO Nº 4-1.- RESUMEN DE AREAS MORFOLOGICAS

TERMINO MUNICIPAL DE ZAHINOS

AREA MORFOLOGICA Nº	SUPERFICIE . M2	VIVIENDAS Nº	DENSIDAD VIV/HA
34	16.160	0	0
36	3.400	0	0
37	1.960	0	0
38	5.380	0	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL DE ZAHINOS	353.720	848	23,97

COMISIÓN DE O.P. URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-1.- RESUMEN DE AREAS MORFOLOGICAS

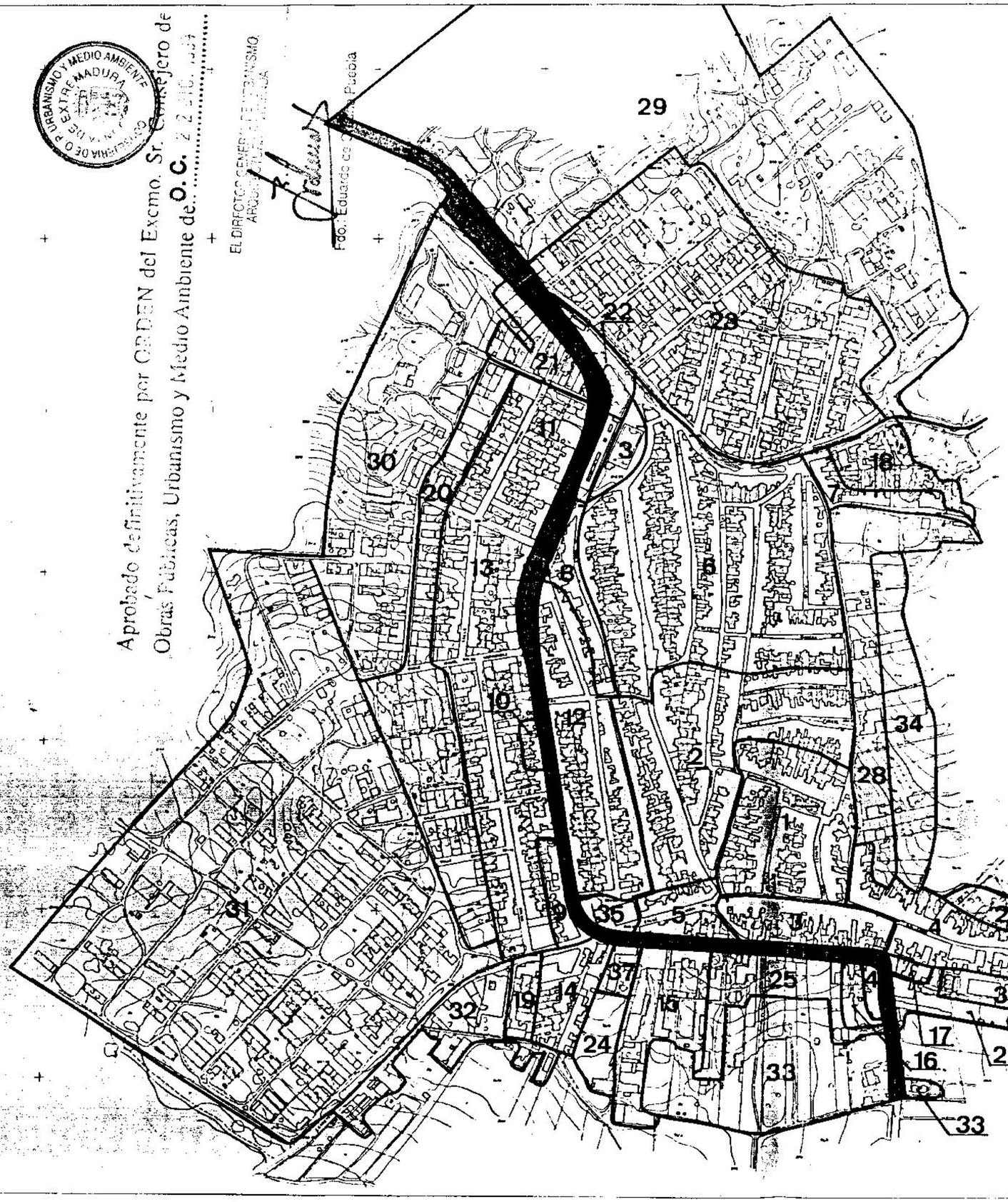
TERMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

AREA MORFOLOGICA Nº	SUPERFICIE M2	VIVIENDAS Nº	DENSIDAD VIV/HA
8	6.090	28	45,98
9	2.840	15	52,82
10	1.190	7	58,82
11	1.980	10	50,51
12	28.220	175	62,01
13	13.840	162	25,38
20	37.300	37	9,92
21	7.330	4	5,46
22	3.460	0	0
23	128.406	152	11,84
29	180.200	8	0,44
30	63.160	25	3,96
31	198.000	52	2,63
35	2.430	0	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS	724.446	675	9,32
TOTAL AREAS MORFOLOGICAS	1.078.166	1.523	14,13
SISTEMA GENERAL VIARIO	28.210	-	-
TOTAL SUELO CON USO URBANO	1.106.376	1.523	13,77

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 2 2 DIC. 1994

Croquis nº 4-2.- Areas Morfológicas. Sin escala.



LINEA DE DELIMITACION DE AREAS MORFOLOGICAS

SUELO CON USO URBANO

CONJUNTO DE AREAS MORFOLOGICAS Y SISTEMA GENERAL VIARIO

AREAS MORFOLOGICAS

TERMINO MUNICIPAL DE ZAHINOS

AM.1 - CASTILLO.- EN ENTORNO DE PLAZA DE EXTREMADURA. ANTERIOR A 1.751.

AM.2 Y AM.3 - PUEBLO ANTIGUO.- EN ENTORNO DE C/ POSADA. ANTERIOR A 1.850.

AM.4, AM.5, AM.6, AM.7 Y AM.36 - PRIMERA EXPANSION.- EN ENTORNO DE PROLONGACIONES DE C/POSADA Y HUERTAS. PERIODO DE 1.850 A 1.940.

AM.14 - PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- EN C/ CASTRO. PERIODO DE 1.970 A 1.979.

AM.15, AM.16 Y AM.17 - PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- ENTORNO DE CTRA. DE HIGUERA. PERIODO DE 1.970 A 1.979.

AM.18 - PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- AL SUR DEL ARROYO DEL JUDIO. PERIODO DE 1.970 A 1.979.

AM.19 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- EN C/ OLIVO. PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.24, AM.25 Y AM.37 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- AL SUR DE LA CTRA. DE HIGUERA. PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.26 Y AM.38 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- AL ESTE DE LA CTRA. DE HIGUERA. PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.27 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- EN TRASERAS DE C/ GUILLERMO SAENZ. PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.28 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- EN C/ CASTILLO. PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.32 - EXPANSION ACTUAL.- AL SUR DE LA CTRA. DE VALENCIA. PERIODO DE 1.988 A 1.992.

AM.33 - EXPANSION ACTUAL.- EN TRASERA DE CTRA. DE HIGUERA. PERIODO DE 1.986 A 1.992.

AM.34 - EXPANSION ACTUAL.- EN TRASERA DE C/ CASTILLO. PERIODO DE 1.988 A 1.992.

TERMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

AM.8 - PRIMERA EXPANSION.- EN PROLONGACION DE C/ VISTA ALEGRE. PERIODO DE 1.850 A 1.940.

AM.9, AM.10, AM.11, AM.12 Y AM.35 - EXPANSION MODERNA.- EN ENTORNO DE CTRA. Y C/ MANANTIO. PERIODO DE 1.940 A 1.970.

AM.13 - PRIMERA EXPANSION RECIENTE.- AL OESTE DE CTRA. DE HIGUERA.EN URBANIZACION "GARCIA ALVAREZ". PERIODO DE 1.970 A 1.979.

AM.20 Y AM.21 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- EN LA URBANIZACION "GARCIA ALVAREZ". PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.22 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- JUNTO ARROYO DEL JUDIO. PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.23 - SEGUNDA EXPANSION RECIENTE.- EN URBANIZACION "ARROYO DEL JUDIO". PERIODO DE 1.979 A 1.988.

AM.29 - EXPANSION ACTUAL.- AL NORTE DE URBANIZACION "ARROYO DEL JUDIO". PERIODO DE 1.988 A 1.992.

AM.30 Y AM.31 - EXPANSION ACTUAL.- AL OESTE DE URBANIZACION "GARCIA ALVAREZ". PERIODO DE 1.988 A 1.992.

SISTEMA GENERAL VIARIO

VIAS

CROQUIS nº 4.2

AREAS MORFOLOGICAS

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE ZAHINOS.-
(Badajoz).

Sin escala

2.3.2.- Usos globales.

El principal uso del suelo existente en el núcleo de Zahinos, es el de Residencial, que se extiende a todo lo largo y ancho de la superficie urbana, mezclado, fundamentalmente, con el uso terciario en las plantas bajas y con el suelo ocupado por los distintos equipamientos, con los solares y las áreas agrícolas. Es de reseñar que el suelo residencial incluye varias actividades específicas:

- Vivienda.
- Cocheras y garajes, ubicados en la misma o distinta parcela que la vivienda.
- Almacenes domésticos, en la misma parcela que las viviendas.

Dentro del Uso Global de Equipamiento Dotacional se han agrupado, además del Docente, Deportivo y Social (sanitario, asistencial y cultural), los siguientes:

- Servicios Técnicos: Mercado, Matadero y Cementerio.
- Equipamiento Institucional: Ayuntamiento y Cuartel de la Guardia Civil.
- Equipamiento Diverso (Religioso): Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de los Remedios.

El Uso Industrial se concentra principalmente en la zona sur del núcleo urbano. En el resto de dicho núcleo, el Uso Industrial aparece entremezclado con el Residencial.

Los Espacios Libres Públicos se presentan en número limitado, siendo los siguientes:

D. C. 22 DIC. 1994

- Plaza de Extremadura.
- Jardín en calle Posada.

Aparte de los mencionados, existe en Zahinos suelo con Uso Agrícola y Solares.

Croquis nº 4-3.- Usos Globales. Sin Escala.

2.3.3.- Areas de Interés Urbano y Ambiental.

Se delimitan estas áreas por medio del análisis visual y de imagen urbana, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Calidad de la edificación.
- Calidad de la escena urbana.
- Calidad de la urbanización.
- Potencial paisajístico.

O. C. 2 2 DIC. 1994

A partir de los mismos, se definen en el núcleo urbano de Zahinos, las siguientes Areas de Interés Urbano y Ambiental, cuyo detalle aparece en el croquis nº 4-3 que figura a continuación.

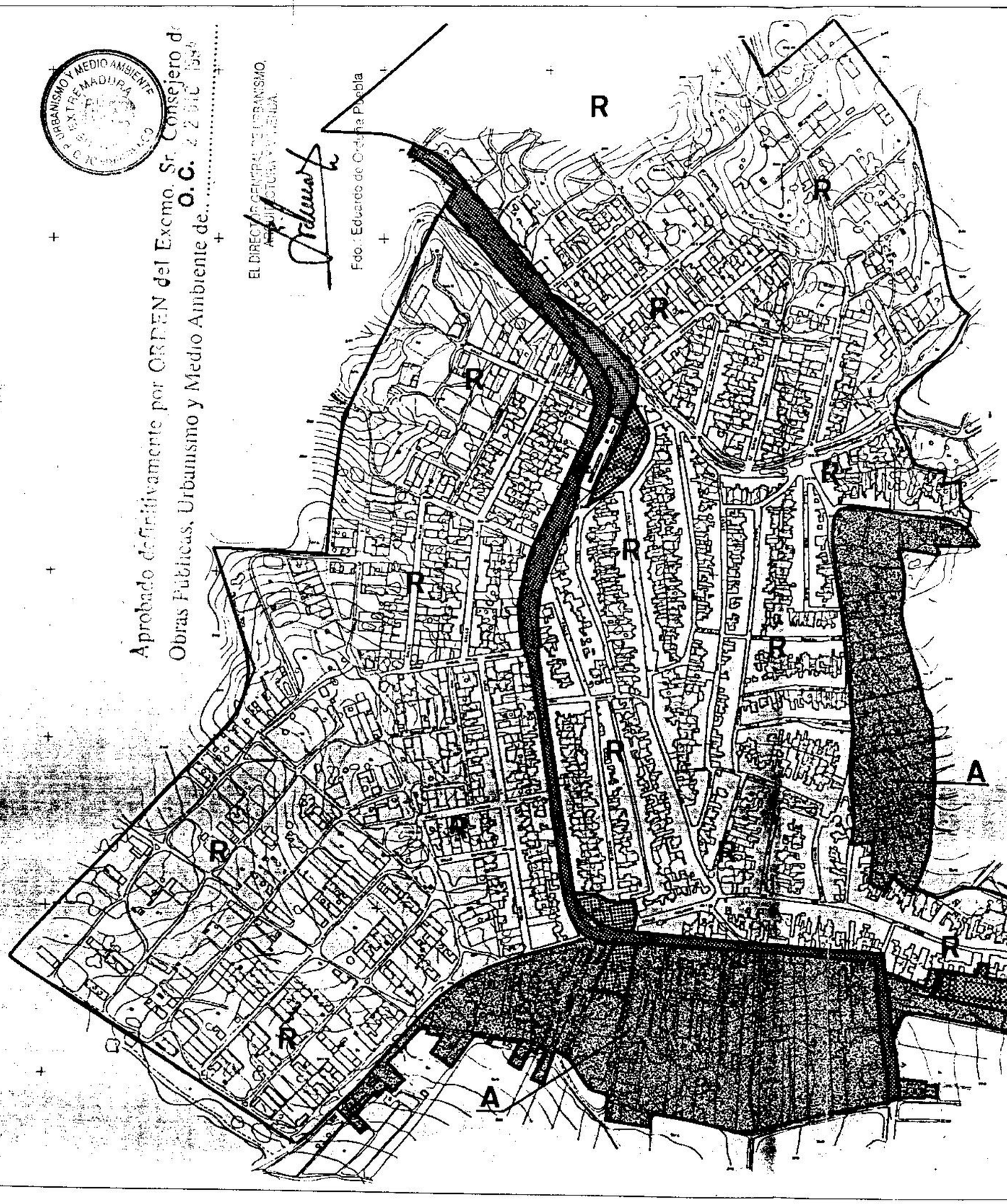
1. Plaza de Extremadura: Entorno de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de los Remedios y centro principal de la actividad urbana del núcleo.
2. Entorno del Mercado de Abastos: Area existente junto al Mercado de Abastos.
3. Entorno de la Pista Deportiva y Jardín: Area conformada al final de la calle Posada en su unión con el Arroyo del Judío y la Carretera de Higuera.

Croquis nº 4-4.- Areas de Interés Urbano y Ambiental. Sin Escala.

Aprobado definitivamente por ORDEN del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de..... **O.C.** 22 DIC 1994

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO,
ARQUITECTURA Y VIVIENDA

Fdo.: Eduardo de Ordiña Pineda



LIMITE DE USOS

R RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

ESPACIO LIBRE - ZONA VERDE

AGRICOLA URBANO Y AREAS EN PROCESO DE CONSOLIDACION

SISTEMA GENERAL VIARIO

CROQUIS nº. 4.3

USOS GLOBALES.

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE ZAHINOS.
(Badajoz).

Sin Escala

Aprobado definitivamente por ORDEN del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de.. O.C. 22 DIC. 1994

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
ARQUITECTURA Y VIVIENDA

Fdo.: Eduardo de Orduña Puebla

CONSEJERIA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE EXTREMADURA



AREAS DE INTERES

1. Plaza de Extremadura
2. Entorno de Mercado de Abastos
3. Entorno de Pista Deportiva y Jardín en final de calle Posada

CROQUIS nº 4.4

ÁREAS DE INTERÉS URBANO Y AMBIENTAL.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZAHINOS. (Badajoz).

SIN ESCALA

2.3.4.- Delimitación de Zonas Homogéneas.

La superposición de las Areas Morfológicas, de los Usos Globales del Suelo Urbano y de las Areas de Interés Urbano y Ambiental, configuran las denominadas Zonas Homogéneas. Estas constituyen la base territorial para la referenciación de los problemas y oportunidades de la estructura urbana en su doble vertiente espacial y social.

El Plano nº 7 "Zonas Homogéneas", representa las zonas detectadas en el núcleo urbano de Zahinos, son éstas:

ZONA HOMOGENEA I.- Residencial Casco Antiguo:
Está constituida por las Areas Morfológicas nº 1, 2, 3, 4 parcial, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 17 , 18 y 27. Coincide con la estructura urbana más antiguamente formada.
El uso predominante es el Residencial, apareciendo otros usos asociados, como el Terciario y el Dotacional. Podemos distinguir dos subzonas según su ubicación en uno u otro término municipal.
La superficie de cada una de las subzonas indicadas es la siguiente:

Zona I - En Zahinos ..... 187.680 m2.

Zona I - En Jerez de los Caballeros ... 36.290 m2.

ZONA HOMOGENEA II.- Residencial Unifamiliar en Línea.
Está constituida por las Areas Morfológicas nº 9, 10, 13, 20, 21, 23, 29, 30 y 31.
Corresponde al loteo y parcelación realizado por la sociedad El Progreso en la Finca García Alvarez, al Oeste de la Carretera de Higuera.
La totalidad de esta Zona se ubica en el Término Municipal de Jerez de los Caballeros. Su superficie es de 682.266 m2.

URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 2 2 JIC. 1994

ZONA HOMOGENEA III.- Equipamiento Dotacional:
Corresponde a aquellas áreas dedicadas, de forma exclusiva, al uso como Equipamiento. Se incluyen las Areas Morfológicas nº 35, 36, 37 y 38. Se sitúa de forma dispersa por todo el núcleo.
La superficie es la siguiente:

Zona III - En Zahinos ..... 10.740 m2.

Zona III - En Jerez de los Caballeros 2.430 m2.

ZONA HOMOGENEA IV.- Espacios Libres:
Este uso representa aquellas áreas dedicadas a Zonas Verdes y Espacios Libres de dominio y uso público.
En la actualidad, existe un área urbana dedicada a este uso, se trata de la siguiente:

Area Morfológica nº 22.- Jardín entre el Arroyo del Judío y la Carretera de Higuera.

La superficie es de 3.460 m2, no contando en su interior con ninguna vivienda.
Se ubica en su totalidad en el término municipal de Jerez de los Caballeros.

ZONA HOMOGENEA V.- En proceso de consolidación:
Incluye las Areas Morfológicas nº 4 parcial, 14, 15, 16, 19, 24, 25, 26, 28 y 32. Se caracteriza por el predominio del uso Agrícola o de Solares, es una zona en proceso de ocupación y consolidación urbana. La superficie es de 103.770 m2. Se ubica en su totalidad dentro del término municipal de Zahinos.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

ZONA HOMOGENEA VI.- Agrícola:

Incluye las Areas Morfológicas nº 33 y 34. Se trata de espacios de uso urbano, en su sentido más amplio, pero en la cual existe únicamente el uso agrícola.

La superficie es de 51.530 m2.

En el cuadro siguiente se detallan las Zonas Homogéneas, figurando los siguientes datos:

- Areas Morfológicas que forman cada Zona Homogénea.
- Superficie de cada Area Morfológica.
- Superficie de cada Zona Homogénea.

Plano de Información nº 11- Zonas Homogéneas.
Escala 1/2.000.

COMISIÓN DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 2 2 DIC. 1994

I

CUADRO Nº 4-2.- ZONAS HOMOGENEAS

TERMINO MUNICIPAL DE ZAHINOS

	AREAS MORFOLOGICAS	SUPERFICIE M2	VIVIENDAS Nº	DENSIDAD VIV/HA
ZONA I	1	26.420	71	26,87
	2	45.200	175	38,72
	3	11.240	27	24,02
	4 parcial	960	7	72,92
	5	6.180	30	48,54
	6	77.460	395	50,99
	7	4.580	24	52,40
	17	1.210	0	0
	18	9.310	5	5,37
	27	5.120	7	13,67
	TOTAL	187.680	741	39,48
ZONA III	36	3.400	0	0
	37	1.960	0	0
	38	5.380	0	0
	TOTAL	10.740	0	0



O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-2.- ZONAS HOMOGENEAS

TERMINO MUNICIPAL DE ZAHINOS

	AREAS MORFOLOGICAS	SUPERFICIE M2	VIVIENDAS Nº	DENSIDAD VIV/HA
ZONA V	14	8.240	21	25,49
	15	13.810	3	2,17
	16	2.320	3	12,93
	4 parcial	15.600	51	32,69
	19	3.320	7	21,08
	24	5.190	0	0
	25	10.920	2	1,83
	26	8.400	1	1,19
	28	24.010	9	3.75
	32	11.960	9	7,53
	TOTAL	103.770	106	10,21
ZONA VI	33	35.370	1	0,28
	34	16.160	0	0
	TOTAL	51.530	1	0,19
	TOTAL ZAHINOS	353.720	848	23,97



O. C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-2.- ZONAS HOMOGENEAS III

TERMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS BABALLEROS

	AREAS MORFOLOGICAS	SUPERFICIE M2	VIVIENDAS Nº	DENSIDAD VIV/HA
ZONA I	8	6.090	28	45,98
	11	1.980	10	50,51
	12	28.220	175	62,01
	TOTAL	36.290	213	64,75
ZONA II	9	2.840	15	52,82
	10	1.190	7	58,82
	13	63.840	162	25,38
	20	37.300	37	9,92
	21	7.330	4	5,46
	23	128.4o6	152	11,84
	29	180.200	8	0,44
	30	63.160	25	3,96
	31	198.000	52	2,63
	TOTAL	682.266	462	6,96
ZONA III	35	2.430	0	0
	TOTAL	2.430	0	0
ZONA IV	22	3.460	0	0
	TOTAL	3.460	0	0
TOTAL TERMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS		724.446	675	9,32
TOTAL ZONAS HOMOGENEAS		1.078.166	1.523	14,12
SISTEMA GENERAL VIARIO		28.210	0	0
TOTAL SUELO CON USO URBANO		1.106.376	1.523	14,12

...ABANISMO Y MEDIO AMBIENTE EXTREMADURA

O. C. ... 2 IC. 1994

3.- USOS URBANOS DEL SUELO.

3.1.- USOS PORMENORIZADOS.

En el núcleo urbano de Zahinos se han analizado los usos del suelo en cada parcela catastral, elaborándose el Plano nº 4 de Información "Usos de Suelo y Equipamientos". En él pueden apreciarse los siguientes usos:

3.1.1.- Uso Residencial.

Es el que ocupa mayor superficie. Incluye todas las parcelas cuya actividad principal es la de "vivienda".. También se incluyen aquí las cocheras y garajes para guardar los vehículos particulares.

El uso residencial principal convive, en muchos casos, con usos terciarios en planta baja, tales como tiendas, bares,...

Los demás usos que se presentan se encuentran repartidos o dispersos por el núcleo urbano, sin concentrarse en ninguna zona de éste.

3.1.2.- Uso Terciario.

En este uso se incluyen el uso comercial (tiendas, supermercados etc), el hotelero (pensiones y hoteles), las oficinas (despachos privados, bancos,...) y el uso sociorrecreativo de propiedad privada (casinos, bares, restaurantes, partidos políticos, cine).

Como se ha comentado anteriormente, en la mayoría de los casos, estos usos terciarios ocupan la planta baja dentro de las parcelas con uso residencial.

...URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 2 2 IC. 1994

3.1.3.- Uso Industrial.

En este apartado se incluyen las propias industrias, así como los almacenes de venta al por mayor, todos los garajes, talleres y servicios relacionados con el automovil; los artesanos (carpinteros, zapateros, etc.); y los corralones dedicados a alguna actividad industrial o de almacenaje.

3.1.4.- Uso de Equipamiento y Espacios Libres.

Se ha analizado el suelo ocupado por el equipamiento, considerado en sentido estricto. Por ello, no se incluye en el mismo, ni el de Uso Privado ni, dentro del Dotacional, los Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones y Espacios Libres.

La clasificación del Equipamiento, que estimamos más correcta es la que se detalla a continuación. Hay que tener en cuenta que el que llamamos Equipamiento Privado se incluye por sus características en el uso terciario ya estudiado.

EQUIPAMIENTO

A.- Equipamiento Privado.

B.- Equipamiento Dotacional.

- B1.- Comunitario
  - 1.- Docente.
  - 2.- Deportivo.
  - 3.- Social.
    - 3.1.- Sanitario.
    - 3.2.- Cultural.
    - 3.3.- Asistencial
  - 4.- Espacios Libres.
    - 4.1.- Menores
    - 4.2.- Areas de Juego.
    - 4.3.- Jardines.
    - 4.4.- De Sistema General.

C.O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

C. C. 22 DIC. 1994

B2.- Institucional.

B3.- Servicios Técnicos, transportes y Comunicaciones.

B4.- Divversos.

1.- Religioso.

El detalle de superficies del Equipamiento Dotacional, se relaciona en el punto 6 del apartado A.4.-, de esta Memoria Informativa.

3.1.5.- Uso Agrícola.

El estudiado distingue las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de pequeñas huertas, como en el suelo rústico.

3.1.6.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos del agua, las casetas de electricidad, paradas de autobuses, etc.

3.1.7.- Solares y Corralones.

Finalmente, se han estudiado las parcelas que se mantienen como solares, corralones o que no tienen uso aparente.

Plano de Información nº 4.- "Usos de Suelo y Equipamientos. E. 1/2.000.

CONSEJERIA DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

3.2.- USOS GLOBALES.

Tal y como se explicita en el Plano de Información nº 11 "Zonas Homogéneas", y en el Croquis nº 4-3.- "Usos Globales", los distintos usos se han considerado en atención a las actividades básicas que se desarrollan en las distintas áreas del núcleo urbano y que de hecho cohabitan en todo este suelo, no existiendo una zonificación global de usos y actividades.

Las cuatro actividades globales que se han considerado son:

1. Residencial.
2. Equipamiento Dotacional.
3. Espacio Libre - Zona Verde.
4. Agrícola y Areas en proceso de consolidación.

Las cuatro áreas consideradas se han computado incluyendo las superficies ocupadas por viario (peatonal y rodado), espacios libres, centros educativos y culturales y demás servicios de interés público y social, a excepción del Sistema General Viario. Las superficies de los citados equipamientos serán diferenciadas en su apartado correspondiente. Se ha incluido el Uso Global Agrícola, ya que por presentarse en áreas urbanas, podría desvirtuar, su no inclusión, el análisis de las áreas y superficies de Uso Urbano.

Croquis nº 4-3.- Usos Globales. Sin escala.

CONSEJERIA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

3.2.1.- Residencial.

Se considera en este punto, como área de uso residencial la que comprende zonas de Suelo Urbano consolidado cuyo destino es el de edificios de vivienda, independientemente de otra yuxtaposición de uso. La superficie de dichos usos será computada para obtener el total residencial, así como las superficies destinadas a viarios y a equipamientos comunitarios.

Se incluye:

a) La Zona Homogénea I - "Residencial-Casco Antiguo".

b) La Zona Homogénea II - "Residencial-Unifamiliar en Línea".

La superficie a computar sería:

CUADRO Nº 4-3.- USO RESIDENCIAL

Zona Homogénea I	223.970 m2.
Zona Homogénea II	682.266 m2.
TOTAL DE SUELO CON USO RESIDENCIAL	906.236 M2.

COMISIÓN DE O. P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

3.2.2.- Equipamiento Dotacional.

Se han distinguido cuatro áreas en las que puede hablarse con propiedad de uso global de Equipamiento Dotacional, el resto del equipamiento se presenta entremezclado con el resto de los usos urbanos y, especialmente, con el uso residencial. Este área coincide con la Zona Homogénea III "Equipamiento Dotacional".

Su superficie es de 13.170 m2.

3.2.3.- Espacios Libres.

Se han delimitado unas áreas que coinciden con la Zona Homogénea IV "Espacios Libres".

La superficie computable es de 3.460 m2.

CONSEJERIA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

3.2.4.- Agrícola y Areas en proceso de consolidación.

Se han delimitado en el Croquis nº 4-3.- "Usos Globales", varias áreas con uso agrícola urbano o en proceso de consolidación, las cuales coinciden con las Zonas Homogéneas V y VI.

Su superficie es de 155.300 m2.

3.2.5.- Sistema General Viario.

Finalmente, es necesario tener en cuenta el suelo ocupado por aquellas vías, que por sus dimensiones, función de comunicación dentro del tejido de cada zona urbana, henos considerado componentes del Sistema General Viario.

Su superficie en las áreas urbanas es de 28.210 m2.

COMISIÓN DE O. T. Y URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

3.2.6.- Cuadro de resumen de superficies.

De acuerdo con lo indicado en los puntos anteriores, la superficie total del núcleo urbano, con uso urbano, de Zahinos sería 110,6376 Has.

El detalle de superficies según los usos actuales globales es el que figura en el cuadro siguiente, extraido de los datos reflejados en los puntos anteriores.

CUADRO Nº 4-4.-

RESUMEN DE SUPERFICIES EN EL NUCLEO URBANO DE ZAHINOS

USO GLOBAL	SUPERFICIE M2
Residencial	906.236
Equipamiento Dotacional	13.170
Espacios Libres	3.460
Agrícola y en Proceso de consolidación	155.300
Sistema General Viario	28.210
TOTAL NUCLEO CON USO URBANO	1.106.376 M2.

La superficie del suelo clasificado como Urbano en el núcleo de Zahinos, actualmente, es de 420.080 m2, no habiéndose producido la saturación de dicha superficie, y sí, en cambio, la superación de la línea de delimitación de Suelo Urbano por las edificaciones en todo el perímetro.

El suelo con uso urbano clasificado como No Urbanizable en el Proyecto de Delimitación vigente presenta una superficie

D.O.E. - 22 DIC. 1994

de 686.296 m2, lo que representa el 62,03% de la totalidad del suelo con uso urbano. Este gran problema de uso ilegal del suelo, junto al hecho de que el 67,41% del suelo con uso urbano, es decir, 745.846 m2 se encuentren en el término de Jerez de los Caballeros, representan los dos mayores problemas urbanísticos del núcleo urbano.

Plano de Información nº 11.- Zonas Homogéneas.
Escala 1/2.000.

Croquis nº 4-3.- Usos Globales.
Sin escala.

COMISIÓN DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

CONSEJERIA DE O.T., URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

4.- EDIFICACION.

4.1.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

La tipología edificatoria de las viviendas tradicionales de Zahinos, presenta las siguientes características:

VIVIENDA UNIFAMILIAR POPULAR.-

- Altura: Una planta y doblao.
- Cubierta: Tejas a dos aguas.
- Fachada: Encalada, con puerta en posición central, una ventana a cada lado y pequeña ventana del soberao sobre la puerta. Resulta relativamente bajo el número de viviendas de estas características que permanecen en el núcleo urbano, puesto que el proceso de renovación en las viviendas ha sido intenso.

Las viviendas nuevas presentan la siguiente tipología:

VIVIENDA UNIFAMILIAR.-

- Altura: Dos plantas.
- Cubierta: Tejas a dos aguas.
- Fachada: Balcón sobre la puerta y utilización, en casos concretos, de azulejos y revestimientos de terrazo en zócalos y enmarcando los huecos.

Las viviendas señoriales (casa-patio o casa-palacio) aparecen en un reducido número, quedando todas ellas recogidas entre las que se incluyen en el Catálogo, documento complementario a las presentes Normas Subsidiarias.

La vivienda plurifamiliar es muy escasa, existiendo 15 edificios de esta tipología. Existen algunos casos de vieindas unifamiliares de dos plantas transformadas en dos viviendas al conectar a través de una escalera, la planta alta con un segundo portal

en la fachada, tipología que hemos denominado Bifamiliar, y de la que existen 196 edificios en el núcleo urbano.

La tipología general de los edificios industriales es la Nave Industrial, con sus distintas variantes, según materiales, cubiertas y antogüedad.

En el Plano de Información nº 7 "División Catastral y Características de la Edificación", se presenta gráficamente, y para cada edificio del núcleo urbano de Zahinos, las siguientes características de la edificación:

Tipología.-

- Residencial Unifamiliar.
- Residencial Bifamiliar.
- Residencial Plurifamiliar.
- Edificación No Residencial.
- Parcelas no edificadas.

Altura cuerpo de fachada.-

- Una planta.
- Una planta y doblao o dos plantas.
- Tres plantas.
- Altura singular.

CONSEJERIA DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

El número de edificios de 3 plantas es de 22, no existiendo edificios de 4 plantas o más.

Considerando que la edificación propia y tradicional de Zahinos es la vivienda unifamiliar, presentamos a continuación un resumen por Zonas, de número de edificios existentes con tipología foránea.

CUADRO Nº 4-5.- NUMERO DE EDIFICIOS

	Bifamiliares	Plurifamiliares	Unifamiliares
ZONA I	28	15	Resto
ZONA II	146	0	Resto
ZONA III	Equipamientos		
ZONA IV	Espacios Libres		
ZONA V	2	0	Resto
ZONA VI	20	0	Resto
TOTAL NUCLEO	196	15	1.312



O. C. 2 2 DIC. 1994

4.2.- DENSIDADES.

En el siguiente cuadro, se presenta la variación existente en el núcleo de Zahinos en relación con el parque de viviendas, superficie de suelo y densidad de viviendas, para la totalidad del núcleo urbano consolidado y las diferentes Zonas Homogéneas definidas con anterioridad.

O. C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-6.-

NUCLEO DE ZAHINOS. DENSIDADES DE VIVIENDAS.

ZONAS HOMOGENEAS	Nº VIV.	SUP. M2	DENSIDAD VIV/HA
I.- Residencial Casco Antiguo	954	223.970	42,59
II.- Residencial Unifamiliar en línea	462	682.266	6,77
III.- Equipamiento Dotacional	0	13.170	0
IV.- Espacios Libres	0	3.460	0
V.- En proceso de consolidación	106	103.770	10,21
VI.- Agrícola	1	51.530	0,19
TOTAL ZONAS HOMOGENEAS	1.523	1.078.166	14,12
SISTEMA GENERAL VIARIO	0	28.210	0
TOTAL SUELO CON USO URBANO	1.523	1.106.376	13,77

Las densidades que figuran son brutas al incluir en la superficie de las zonas, todos los usos no residenciales y los viarios que conforman porte del Sistema General Viario.

Es interesante resaltar que la densidad media del núcleo, 13,77 viviendas/Ha., es bastante inferior a la de otros pueblos, de parecidas características, de la provincia, en los cuales oscila alrededor de las 22 Viv/Ha.. Esto se explica, al haberse producido en el municipio de Zahinos un crecimiento atípico que se plasma en las parcelaciones de las fincas "García Alvarez" y "Aroyo el Judío", suelo con uso urbano, pero aún sin construir la mayor parte de las viviendas.

Los datos obtenidos corroboran el uso global asignado a cada Zona Homogénea.



O.C. 22 DIC. 1994

4.3.- CONSTRUCCION.

Los modelos constructivos detectados se corresponden con las distintas tipologías analizadas. Con carácter general en la tipología popular extremeña se utiliza el adobe y el tapial en muros, y el rollizo en viguería. La bóveda de ladrillo es el elemento más puramente extremeño, tanto por su ejecución, como por su diseño. Este siempre se revoca y se blanquea, al igual que los muros, la fachada lisa o moldurada es siempre blanca, encalada. Como elemento característico se usa la teja árabe en cubiertas.

Como tónica general, se puede decir que la edificación destinada a vivienda se encuentra en buen estado relativo.

En las edificaciones más modernas, y dado lo reciente de su edificación, se sustituye el revoco de cal por azulejos en plaquetas. Es más corriente el uso actual de estructuras de hormigón armado y muros de carga de ladrillo, tal y como se utiliza en el resto del pais.

Los edificios siguen siendo de una, o dos plantas, existiendo de tres plantas un número muy escaso, construidos en época muy reciente y siempre con tipologías foráneas.

La cubierta se sigue realizando con teja, aunque existen bastantes cubiertas de fibrocemento, chapa ondulada o azotea plana.

En la tipología industrial, la técnica constructiva más corriente es la estructura metálica en naves corridas, aunque también se pueden observar estructuras de hormigón. Se cubren con fibrocemento o chapa ondulada.

D.G. 22 DIC. 1994

4.4.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

En el núcleo urbano de Zahinos predominan las alturas iguales o inferiores a 2 plantas: una, una más doblao y dos plantas, que se distribuyen de forma homogénea por el conjunto del núcleo.

Las edificaciones de tres plantas aparecen escasamente, siendo su número de 22 edificios en el conjunto del núcleo urbano, no existiendo ninguno de 4 ó más plantas. La distribución por zonas del número de edificios según su altura es la siguiente:

CUADRO Nº 4-7.- NUMERO DE EDIFICIOS

	1 Planta, 1 Planta + Doblao y 2 Plantas	2 Plantas + Doblao y 3 Plantas	4 Plantas
ZONA I	Resto	21	0
ZONA II	Resto	1	0
ZONA III	Resto	0	0
ZONA IV		Espacios Libres	
ZONA V	Resto	0	0
ZONA VI	0	0	0
TOTAL NUCLEO	1.521	22	0

De esta forma vemos que, en el núcleo de Zahinos, se ha producido una transformación urbana que ha supuesto un incremento de las alturas tradicionales, ya que, en ciertos casos, se ha pasado de una altura de una o dos plantas a una de tres plantas.

COMISION DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

4.5.- ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION.

La edificación tradicional existente con anterioridad a 1.940, en el núcleo urbano de Zahnos, ha sufrido, parte de ella, un tratamiento de transformación o de demolición, otra parte ha recibido obras de rehabilitación o restauración.

La transformación ha consistido en la sustitución de todos los elementos constructivos, manteniendo únicamente los muros portantes, modificándose, incluso, la composición de las fachadas, situación, número y dimensiones de huecos, molduras, cornisas, etc.

El edificio resultado de la transformación debe considerarse, debido a lo indicado, como una edificación nueva. Por ello, clasificamos los edificios, en relación con su antigüedad, de la manera siguiente:

- Edificación anterior a 1.940, conservando estructura tradicional.
- Edificación posterior a 1.940 o transformada.

En el plano de Información nº 8 "Estado de la Edificación", podemos observar que todo el núcleo urbano ha sufrido una renovación parcial y que podemos estimar en torno al 50%.

El parque de viviendas presenta un muy buen estado de conservación y funcionalidad, conservando, asimismo, la impronta y valores de la arquitectura tradicional.



O. C. 22 DIC. 1994

5.- COMUNICACIONES.

5.1.- TRAFICO.

El análisis de las características del tráfico en el casco urbano de Zahinos es el siguiente:

A) Carreteras en el núcleo urbano.-

De acuerdo con lo indicado en el punto A.1.3.- Comunicaciones, existen 2 carreteras que atraviesan el núcleo urbano. La principal de ellas es la Carretera de Higuera que, partiendo de la Carretera Comarcal 4.311 en el término municipal de oliva de la Frontera, pasa por el núcleo de Zahinos para comunicar a éste con el núcleo urbano de Higuera de Vargas. La travesía del núcleo de Zahinos se establece penetrando desde el Sur, para girar hacia el Oeste, volver a girar hacia el Norte, y abandonar la población en dirección Noroeste. La segunda carretera que atraviesa el núcleo urbano es la carretera a Valencia de Mombuey que arranca de la anterior y no se encuentra asfaltada a partir de la confluencia con la calle Olivo.

B) Tráfico en el casco urbano, características y orígenes.-

La máxima intensidad de tráfico en el núcleo urbano se registra en la travesía de la Carretera de Higuera, ya descrita anteriormente.

Las penetraciones al centro urbano (Plaza de Extremadura y entorno) desde la zona Sur del núcleo se realizan con ciertas dificultadas al interrumpirse las vías que surgen desde la plaza en la calle Guillermo Sáenz, a la que se accede con facilidad desde la calle Calvario.

Las conexiones desde el Norte, se realizan con mayor facilidad a través de las calles Castillo, Posadas, San Antonio, Buena vista,...

O. C. 22 DIC. 1994

Los flujos de tráfico en sentido Este-Oeste cobran importancia al oeste de la Carretera de Higuera, siendo muy difíciles en la zona del casco antiguo, a excepción del recorrido a través de las calles Travesía de Manantío y Moheda.
El resto de los viarios urbanos absorben únicamente flujos de tráfico muy localizados.



O.C. 22 DIC. 1994

5.2.- RED VIARIA.

La red viaria comprendida al Este de la Carretera de Higuera y al Sur del Arroyo del Judío, coincidente con el área más antigua del núcleo urbano y, a su vez, la más consolidada, se encuentra pavimentada en su totalidad, siendo el tipo de pavimento más frecuente el de hormigón.

Respecto al estado de conservación, en esta zona, el estado general es bueno, presentando únicamente los problemas derivados del uso cotidiano de las vías.

Hacia el Este de la Carretera de Higuera, en la Urbanización García Alvarez, se encuentran pavimentadas las siguientes calles:

- Carretera de Valencia, hasta la calle Olivo.
- Calle La Encina.
- Calle Espronceda.
- Calle Antonio Machado.
- Calle Miguel Hernández hasta calle Picasso.
- Calle Picasso.
- Calle Ruben Darío hasta calle Picasso.
- Calle Murillo.

El resto de las calles se encuentran sin pavimentar y de entre éstas destacamos:

- Calle Velázquez.
- Calle La Luz.
- Calle García Alvarez.
- Calle El Greco.
- Travesía de La Encina.

D.O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

Al Norte del Arroyo del Judío, en la Urbanización que lleva su nombre, las calles pavimentadas son las siguientes:

- Diego de Almagro, hasta poco más de travesía de Buenavista.
- Buenavista, hasta travesía de Buenavista.
- Vasco Núñez de Balboa, hasta travesía Buenavista.
- Francisco Pizarro, hasta poco más de Vasco Núñez de Balboa.
- Hernando de Soto, hasta poco más de Vasco Núñez de Balboa.
- Hernán Cortés, hasta Vasco Núñez de Balboa.

El resto de las calles de esta urbanización se encuentran sin pavimentar y, muchas de ellas, apenas quedan definidas en el terreno.

La anchura de los viarios de las dos urbanizaciones es generalmente de 9 metros, salvo una pequeña vía perimetral odosada a la valla delimitadora de la parte parcelada de la finca, que cuenta únicamente con 3 metros de anchura.



O. C. 2 2 DIC. 1994

6.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

El Equipamiento Dotacional del municipio de Zahinos aparece descrito a continuación, habiéndose clasificado en los siguientes apartados:

- Comunitario.
- Institucional.
- Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones.
- Diverso.

6.1.- COMUNITARIO.

Se han incluido, como Equipamientos Comunitarios del municipio de Zahinos, los Centros Docentes, las Instalaciones Deportivas, los Centros Sociales y los Espacios Libres. A continuación se describen en su totalidad, señalándose, en cada uno de ellos, la problemática que, en su caso, cada uno plantea.

COMISIÓN DE O. P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

6.1.1.- Equipamiento Docente.

En el núcleo de Zahinos, existe un único Centro Público de E.G.B. y Preescolar, Luis Chamizo, cuyas instalaciones se ubican en la calle Guillermo Sáenz, con 6.382 m2 de superficie.

Es de señalar la existencia del Centro de Educación de Adultos que se ubica en la planta baja del Hogar del Pensionista, en la confluencia de las calles San Antonio y Molleda,con unos 350 m2.

Asimismo, está prevista la ampliación del Colegio Público Luis Chamizo, con un solar de 2.772 m2.

6.1.2.- Equipamiento Deportivo.

Las necesidades de instalaciones deportivas en el municipio de Zahinos, se cubren en la actualidad con las siguientes instalaciones:

- Piscinas Municipales, ubicadas en la carretera a Oliva, en el exterior del núcleo urbano y con una superficie total de 7.423 m2.
- Campo de Fútbol, ubicado al sitio de la finca de "Botello", con una superficie de 10.200 m2.
- Pista Polideportiva, en calle Posada, con 1.329 m2 en los que quedan incluidos los correspondientes vestuarios y Cochera Municipal.
- Gimnasio Municipal, del tipo M2, construido por el Consejo Superior de Deportes y aportación municipal, sobre unos terrenos al final de la calle Guillermo Sáenz, con una superficie aproximada de 1.375 m2.

D.O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

6.1.3.- Equipamiento Social.

Se incluyen dentro de este apartado los Centros Sanitarios, Culturales y Asistenciales.

Sanitario.-

El único entro sanitario existente en el núcleo urbano de Zahinos, es el Centro de Higiene ubicado en el final de la calle Calvario y con 180 m2.

Cultural.-

La única instalación cultural del núcleo de Zahinos es la Casa de la Cultura, sita en la confluencia de la calle Guillermo Sáenz con la calle Castillo, con una superficie de 180 m2.

Asistencial.-

El único Centro Asistencial del municipio es el Hogar del Pensionista, ubicado en la planta superior del edificio en que se sitúa el Centro de Educación de Adultos, con 350 m2 de superficie.

COMISIONADO DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

6.1.4.- Espacios Libres.

Tomando como base las determinaciones que establece la Ley del Suelo para los Espacios Libres, éstos se han subdividido para el municipio de Zahinos en Espacios Libres Menores, Areas de Juego, Jardines y Espacios Libres de Sistema General.

- Espacios Libres Menores.-

Se han denominado de esta forma, los que no alcanzan las dimensiones mínimas establecidas en la Ley del Suelo para las Areas de Juego (200 m2 de superficie e inscripción de una circunferencia de 12 m de diámetro). En el municipio de Zahinos se clasifica como Espacio Libre Menor, la Plaza de Extremadura.

- Areas de Juego.-

Se engloban en esta categoría las que superan las dimensiones mínimas establecidas en el párrafo anterior, pero que no alcanzan las establecidas como mínimas para la categoría de Jardines. Se incluye en esta categoría la zona ajardinada, al final de la calle Posada.

- Jardines.-

Superan los 1.000 m2 de superficie y en su interior puede inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro. No existen en el municipio espacios de estas características.

- Espacios Libres de Sistema General.-

Se incluyen en esta categoría, los parques urbanos, parques metropolitanos y zonas verdes que, por sus grandes dimensiones, características de diseño y uso, dan servicio a la totalidad de un municipio o a varios de ellos. No existen en el municipio de Zahinos espacios libres de estas Características.

COMISIONADO DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

6.2.- INSTITUCIONAL.

En este apartado se incluyen los siguientes servicios públicos del núcleo de Zahinos:

- Ayuntamiento, en Plaza de Extremadura.
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.
- Cámara Agraria Local.

6.3.- SERVICIOS TECNICOS, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

El detalle de los Servicios Técnicos es el siguiente:

- Mercado de Abastos, en prolongación de la calle Calvario.
- Matadero en Carretera de Higuera de Vargas.
- Cementerio Municipal.
- Almacen Municipal en calle Olivo.

6.4.- DIVERSO.

En este último apartado se incluye el Equipamiento Religioso, señalándose, tanto los centros de culto en uso, como los que no lo están. Se incluye en Zahinos, únicamente, la Parroquia de Nuestra Señora de los Remedios.

Plano de Información nº 4.- "Usos de Suelo y Equipamientos".
Esc. 1/2.000.

COMISIONADO DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

7.- INFRAESTRUCTURA URBANA.

7.1.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

Las características fundamentales son las siguientes:

Tipo.- La red está no cerrada e interconexionada, no disponiendo, por tanto, de un mallado principal y mallados secundarios. Existen numerosos tramos cerrados en su final lo cual produce problemas de bolsas de aire, sedimentos y mal funcionamiento en general.

Redes en calles.- Simple tubería en cada calle.

Material.- En general, fibrocemento con juntas Gibault.

Diámetros.- Ramal principal Ø 125 mm.
Ramales secundarios Ø 70 mm.
Ramales de distribución Ø 60 mm.

Estado de la red.- Bueno.

Adecuación de la red.- No se considera adecuada.

D. G. 22 DIC. 1994

Titularidad de la gestión.- Municipal.

Depósito.- Existe uno en el núcleo urbano de 500.000 Lts., antiguo y en uso.
Se ha construido un nuevo depósito junto al anterior, de 500.000 Lts., que no está en uso no recpcionado, ya que presenta pérdidas importantes.

7.2.- RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento en el núcleo de Zahinos se articula en torno a un colector de Ø 60 cm al que conecta el resto de la red urbana. El trazado de este colector corresponde al del Arroyo del Judío en su recorrido interior al núcleo.

Las características de la red son las siguientes:

- Redes en calles: Simple tubería en cada calle que, en general, discurre por el centro de ésta.

- Material: La red está construida, en su práctica totalidad, con tubería de hormigón centrifugado de diámetro 0,40 cm.

- Estado de la red: Regular.

- Adecuación de la red: No se considera buena.

- Titularidad de la gestión: Municipal.

- Vertidos: Existen dos puntos de vertido.

- Depuración: los dos puntos de vertido se realizan fuera del núcleo en el Arroyo del Judío, sin ningún tipo de depuración.

COMISIÓN DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

7.3.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

La distribución de energía eléctrica se realiza en el núcleo, a través de los seis centros de transformación reflejados en el Plano nº 9 de Ordenación.

La red de distribución es aérea en su mayor parte. Los diámetros y tipos de cable son muy diversos. La totalidad del núcleo está abastecida de energía eléctrica, y las calles disponen de alumbrado suficiente.



O.C. 22 DIC. 1994

8.- AMBIENTE URBANO.

8.1.- ESCENA URBANA.

Las características formales que configuran el núcleo urbano de Zahinos mantienen, en líneas generales, las señas de identidad de los pueblos de la zona, presentando unas características que le confieren una personalidad propia y de carácter urbano y que se concentra en la Plaza de Extremadura y calles San Antonio y Posada.

Así, la tipología edificatoria tradicional de los núcleos rurales del sur de la provincia de Badajoz (una planta, una planta y doblao o dos plantas, fachadas encaladas, cubiertas a dos aguas de teja árabe, ...), aparece en el núcleo que nos ocupa.

Asimismo, en las zonas de la periferia, la edificación popular ha sido muy transformada, por lo que no aparecen, como en otros pequeños núcleos, conjuntos de edificaciones de interés tradicional que mantengan la esencia de las características de la arquitectura rural del pueblo de Zahinos.

Ineludiblemente, ha de ser objetivo primordial de estas Normas Subsidiarias la conservación de los elementos y edificaciones concretas que pueden calificarse como símbolo y muestra de la imagen tradicional, hoy perdida, en parte, del pueblo de Zahinos.

...URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

8.2.- PATRIMONIO EDIFICADO Y ESPACIOS URBANOS DE INTERES.

8.2.1.- Consideraciones previas.

El municipio de Zahinos ofrece un variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y ambiental, que se ha analizado de forma pormenorizada a través de las fichas de patrimonio arquitectónico correspondientes.

En función de la valoración que se realiza de cada uno de los elementos, éstos se han subdividido en: Interés Histórico, Arquitectónico o Ambiental.

8.2.2.- Edificaciones de Interés Histórico.

Para estas construcciones se establecerá el mayor grado de protección total. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios de mayor interés, tanto histórico, como arquitectónico.



O.C. 22 DIC. 1994

8.2.3.- Edificaciones de Interés Arquitectónico.

Un grado intermedio de protección se establece para estas construcciones, se trata de edificaciones cuyo valor histórico es más reducido que el del grupo anterior, pero que, dadas sus características, conforman un reducido e interesante grupo de edificios que representan las más importantes edificaciones de carácter residencial del municipio.

8.2.4.- Edificaciones y espacios urbanos de Interés Ambiental.

La protección de este grupo es más reducida, centrándose en los elementos de fachada y algunos otros concretos de especial valor. Se incluyen aquí el conjunto de edificios que, sin contar con especial valor intrínseco, sí confieren en conjunto al núcleo urbano un carácter e identidad propios.



O. C. 2 2 DIC. 1994

9.- REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Se estudia en este punto la situación del parcelario existente, en el núcleo de Zahinos, analizando tanto la longitud de fachadas de las parcelas, como sus fondos. Al mismo tiempo se relaciona en el apartado 9.2., el Patrimonio Público Municipal de suelo.

9.1.- PARCELARIO.

Realizamos a continuación el análisis de una muestra de parcelas del Catastro vigente, estudio que consideramos representativo de la situación parcelaria actual.

Se ha tomado, para varias de las Zonas Homogéneas en que se ha dividido el núcleo, una o varias manzanas tipo, en las que se ha analizado el parcelario. Es de reseñar que se ha prescindido de analizar las Zonas Homogéneas III, IV, VI y VII, dadas las características singulares de su parcelario.

Lo anterior, nos ha posibilitado realizar la caracterización que detallamos a continuación para cada Zona. Los porcentajes y características de las parcelas, por extrapolación, son aplicables a la totalidad de la zona correspondiente.



O.C. 22 DIC. 1994

- Zona I.- Residencial-Casco Antiguo.

Manzanas catastrales analizadas, nº 91433 y nº 90481.

O. C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-8.-

Longitud de Fachada (M)	Nº de Parcelas	% del Total
L < 6	44	44
6 ≤ L 8	35	10
8 ≤ L 10	24	12
10 ≤ L 12	1	30
12 ≤ L	2	4

CUADRO Nº 4-9.-

Fondo de Parcela (M)	Nº de Parcelas	% del Total
F < 10	0	0
10 ≤ F 20	2	4
20 ≤ F 30	9	18
30 ≤ F	39	78

Predominio, pues, de las parcelas alargadas góticas medievales con fachada inferior a 6 ms. y fondos muy elevados, iguales o superiores a los 30 metros.

Parcelario producto de la tipología de la vivienda denominada "media casa" con corredor en un lateral.

- Zona II.- Residencial Unifamiliar en línea.

Manzanas catastrales tipo analizadas, nº 88492, 90501, 88516,

CUADRO Nº 4-10.-

Longitud de Fachada (M)	Nº de Parcelas	% del Total
F < 6	0	0
6 ≤ L 8	0	0
8 ≤ L 10	74	79
10 ≤ L 12	6	19
12 ≤ L	2	2

COMISIONADO P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-11.-

Fondo de Parcela (M)	Nº de Parcelas	% del Total
F ≤ 10	0	0
10 ≤ F 20	1	1
20 ≤ F 30	1	1
30 ≤ F	92	98

Parcela alargada, con predominio de fachada entre 8 y 10 metros y fondo de 30 metros. Responde a una versión moderna de la casa corredor con gran patio trasero y dependencias anejas, propias de agricultores.

El modelo predominante en este área presenta fachadas de 10 metros, fondos de 30 metros y superficie de 300 m2, y responde a la moderna parcelación promovida por la sociedad civil denominada "El Progreso de Labradores y Granjeros" en la finca García Alvarez y en la Urbanización Arroyo del Judío.

9.2.- PROPIEDAD.

El principal problema que caracteriza el análisis de la propiedad del núcleo urbano, viene generado por las parcelaciones realizadas por la Sociedad Civil "El Progreso de Labradores y Granjeros", en lo que se ha denominado "Urbanización García Alvarez" y "Urbanización Arroyo del Judío".

Dichas parcelaciones, realizadas al margen de cualquier tipo de legalidad urbanística y en las que se une el problema de estar ubicadas en el término municipal de Jerez de los Caballeros, por lo que no se efectuó en su momento la segregación parcelaria en la finca de referencia.

La resolución de esta problemática pasa por la asunción, por parte de la Sociedad Civil "El Progreso de Labradores y Granjeros" del compromiso de no continuar parcelando la finca de su propiedad denominada Garcia Alvarez, lo que permitiría la modificación de los términos municipales y, por consiguiente, la regulación urbanística del núcleo urbano y, en concreto, de las zonas de éste situadas en el término municipal de Jerez de los Caballeros.

Respecto al listado de Bienes Propiedad del Ayuntamiento, es el que sigue:

A) DE CARACTER RUSTICO:

- Tierra en la partida Dehesa Boyal, denominada "Dehesilla" (de Propios).
- Parcela de terreno en la partida "El Coto" (comunales).
- Trozo de terreno en la finca "Botello".
- Edificio en el sitio denominado "El Coto", destinado a vivienda del encargado del Corral del Concejo y un segundo edificio en el mismo sitio destinado a báscula para ganado vivo.

O. C. 22 DIC. 1994

- Un terreno de 500 m2 de la finca "El Machío".
- Una parcela de tierra calma al sitio conocido como "Cerca de los Hoyos", "Viña de la Rinconada" o "La Alameda".

B) DE CARACTER URBANO:

- Edificio en Plaza de Extremadura nº 1.
- Edificio en C/ Guillermo Sáenz nº 34 y 36.
- Edificio destinado a Hogar del Pensionista y Centro de Educación de Adultos.
- Edificio en la C/ Calvario, destinado a Mercado de Abastos Municipal.
- Cementerio Municipal.
- Edificio en C/ Guillermo Sáenz, destinado a Escuelas.
- Edificio en la calle Castillo.
- Solar en la calle Guillermo Sáenz.
- Centro Rural de Higiene y Cochera-almacen, situado en los sótanos del mismo edificio.
- Parcela de tierra en el sitio conocido por "Cerca detrás de los Corrales", en la que se ubican un centro de ocho unidades de E.G.B. y otro centro de cuatro unidades de E.G.B.
- Dos parcelas de tierra calma en el sitio de "Los Llanos" destinados a Piscina Municipal.



O. C. 22 DIC. 1994

A.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.- CARACTERISTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En la actualidad, el municipio de Zahinos cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada Inicialmente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz, el 31 de Marzo de 1.980, como instrumento de planeamiento vigente de rango municipal.

La Delimitación de Suelo Urbano consta de:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Ordenanzas reguladoras de la edificación.
- Normas en Suelo No Urbanizable.
- Previsión o sustitución de la Delimitación por otro planeamiento.
- Planos.

Posteriormente no se han realizado Modificaciones Puntuales, ni se han desarrollado figuras de planeamiento de desarrollo.



O. C. 2 2 IC. 394

2.- PARAMETROS BASICOS DE ORDENACION.

2.1.- CLASIFICACION DE SUELO.

El planeamiento vigente en el municipio de Zahinos clasifica el suelo del término municipal en dos clases:

1) Suelo No Urbanizable: Aquellos terrenos del término municipal que no son calificados como urbanos y que por tanto son exteriores al perímetro definido en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

2) Suelo Urbano: Aquellos terrenos en los que esten definidos los usos posibles del suelo y las alineaciones de vías y espacios públicos, bien consolidando la situación de hecho, bien complementándola o modificándola a través de las determinaciones del proyecto, debiendo, además, concurrir algunas de las circunstancias siguientes:

a.- Que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía colectiva.

b.- Que esté ocupada por la edificación, al menos dos tercios de la superficie que el propio proyecto prevea, pueda ser objeto de edificación.

CONSEJERIA DE O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O. C. 2 2 DIC. 1994

2.2.- CALIFICACION Y USOS.

En el Capítulo IV de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación, se establecen las condiciones de uso en los artículos 13 y 14, que a continuación se reproducen textualmente:

Artículo 13.- A efecto de las presentes ordenanzas, se consideran los siguientes usos:

a) Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
b) Comercial.
c) Oficinas, públicas y privadas.
d) Espectáculos públicos y salas de reunión.
e) Hostelería.
f) Cultural.
g) Deportivo.
h) Sanitario.
i) Religioso.
j) Asistencial.
k) Garajes y almacenes.
l) Industrial, limitado al que sea compatible con la vivienda, compuesta por servicios artesanos, talleres y pequeña industria situados en plantas bajas de los edificios de viviendas o en edificio independiente próximo a ellas. La potencia máxima instalada será de 10 C.V., y sonoridad inferior a 50 decibelios con prohibición de producir humos y vertidos contaminantes.

CONSEJERIA DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

Artículo 14.- Las situaciones que se consideran como posibles, son tanto en plantas de edificaciones, como en aquellas totalmente destinadas a este uso; excepto en aquellos casos cuya ubicación venga específicamente determinada en la documentación gráfica correspondiente, en cuyo caso no podrá modificarse el uso asignado.

3.- PROBLEMATICA URBANISTICA ACTUAL.

La situación actual del núcleo urbano de Zahinos queda expresada en el siguiente cuadro:

O.C. 2 2 DIC. 1994

CUADRO Nº 4-14.- AREAS URBANAS

AREAS DE SUELO CON USO URBANO	SUPERFICIE M2
Suelo Urbano en término de Zahinos	263.600
Suelo Urbano en término de Jerez de los Cros.	156.480
TOTAL SUELO URBANO	420.080
Suelo No Urbanizable en término de Zahinos	96.930
Suelo No Urbanizable en término de Jerez de los Caballeros	589.366
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	686.296
TOTAL SUELO CON USO URBANO	1.106.376

Tal y como se observa en el cuadro, el núcleo urbano ha superado ampliamente el límite de suelo urbano establecido en la Delimitación de Suelo Urbano vigente y, especialmente, la superación ha sido realizada en el término de Jerez de los Caballeros.

Así, la regulación urbanística debe ir acompañada de la reubicación del límite entre ambos términos, de forma que todo el núcleo quede integrado en el término de Zahinos.

4.- NECESIDAD DE NUEVO PLANEAMIENTO.

La vigente Delimitación de Suelo Urbano contempla la necesidad de Revisión o Redacción de un nuevo Planeamiento, y establece los supuestos que indican la procedencia de su sustitución.

En principio, se considera procedente la sustitución del presente Proyecto de Delimitación por unas Normas Subsidiarias y Complementarias de Plan General en el caso en que se prevea a corto plazo que pueda existir una carencia de suelo urbano.

Los indicadores que pueden detectar esta circunstancia son:

a) Que el crecimiento real medio anual pase de regresivo a estacionario.

b) Que se produzca un trasvase de población activa del sector primario al secundario y terciario, que se acerque a la media nacional.

c) Que exista un aumento importante de la renta per capita.

En todo caso, dada la importancia y la entidad poblacional de la ciudad, se considera necesario la redacción, a corto plazo, de unas Normas Subsidiarias Municipales.

Zahinos, Octubre de 1.993



Mario José Martín López

Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

O.C. 22 DIC. 1994