JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAY 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL- BADAJOZ

CONSISTENTE EN LA REDELIMITACIÓN Y DIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR 008.

Polígono Industrial El Pabellón – C/ La Jara s/n 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf. 924 75 12 49 – y 924 73 09 60 Fax: 924 75 06 99
CIF: V-06182430 E-mail: direccionogu@sierrasuroeste.org

04 OCT 2012

INDICE

1. Antecedentes.
   1.1. Objeto de la modificación.
   1.2. Promotor.
   1.3. Equipo Redactor.
   1.4. Cumplimento del Régimen de la Innovación.
   1.5. Afecciones sectoriales.
2. Memoria Informativa y Justificativa.
   2.1. Descripción y justificación.
      2.1.1. Estado actual. Planeamiento vigente.
      2.1.2. Objetivos y criterios de la nueva ordenación.
   2.2. Marco legal. Justificación del cumplimento de la legislación urbanística vigente.
   2.3. Cuantificación y estudio de la ordenación anterior y de la modificada.
   2.4. Documento del Plan General Municipal afectado por la modificación.
      2.4.1. Plan General Municipal de Higuera la Real.
3. Anexo: Justificación de estándares urbanísticos.
4. Documento de refundición.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida: 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Correro

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE HIGUERA LA REAL, CONSISTENTE EN LA REDELIMITACIÓN Y DIVISIÓN EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR 008.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rollo Cordero

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto del presente trabajo, es la redacción de una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Higuera la Real, la nº 004/11, que consiste en la redelimitación del Sector 008 y la posterior división del mismo en dos unidades de actuación.

1.2.- PROMOTOR.

La propuesta de Modificación Puntal del PGM ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Higuera la Real.

1.3.- EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual se realiza en desarrollo de las competencias de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio, en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios que integran la Mancomunidad Sierra Suroeste.

1.4.- CUMPLIMENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.

En lo relativo al Art. 104 RPLANEX, cabe acotar lo siguiente:

- La presente modificación se iniciará, si así lo aprueba el Ayuntamiento, después de transcurrir doce meses (han transcurrido 32 meses) de haberse publicado la aprobación definitiva del planeamiento a innovar (apartado 3), por lo que puede procederse a la alteración de la clasificación del Suelo Urbanizable.(cumple con el Art 103 del RPLANEX dado que no supone una alteración del modelo territorial).

  (se entiende que afecta las modificaciones de determinaciones según el Art. 104.2.a de RPLANEX y la determinación estructural de acuerdo con lo establecido en el Art. 70 LSOTEX y Art. 25.2 RPLANEX).

- Procede la tramitación de la modificación al no incurrir en ningún supuesto de revisión en los términos establecidos en el Título II, Art. 2.0.3. del P.G.M. y sí en el Art. 2.0.4. de Modificaciones.

- Se considera aplicable la modificación según el Art. 2.0.10 Normas de Interpretación del P.G.M. para el Ayto. y lo que la Comunidad Autónoma opine.

- La aprobación de esta Modificación de planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas, estando en vigor P.G.M. y antes de dicha aprobación (Art. 105.4 RPLANEX).

1.5- AFECCIONES SECTORIALES.

La identificación de afecciones en las inmediaciones de la zona de actuación, se estimará oportuno y conveniente tras la emisión de los informes sectoriales, solicitados a las Administraciones Públicas con competencias en los ámbitos de afección, en conocimiento de la normativa sectorial que atañe a cada uno de los elementos territoriales afectados.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Gutiérrez

Los elementos a identificar pasan por los siguientes:

- Afección sobre Estructuras Agrarias:
  - Ley 1/1986, sobre la Dehesa en Extremadura
  - Ley 3/1987, sobre Tierras de Regadío
  - Ley 8/1990,de 21 de diciembre de Caza de Extremadura modificada por Ley 19/2001, de 14 de diciembre
  - Ley 4/1992 de financiación Agraria extremeña
  - Ley 5/1992, sobre Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura modificado por Ley 2/2004, de 10 de mayo

- Ley 2/2004, de 10 de mayo, de modificación de la Ley 5/1992, de 26 de noviembre sobre la Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura.
- Ley 6/1992, de Fomento de la Agricultura Ecológica, Natural y Extensiva
- Ley 7/1992, del Agricultor a Título Principal y de las Explotaciones Calificadas de Singulares en Extremadura
- Ley 8/1992, para la Modernización y Mejora de las Estructuras de las Tierras de Regadío
- Ley 5/1994 de 10 de noviembre de Creación del Instituto del Corcho, de la Madera y del Carbón Vegetal
- Ley 8/1995, de Pesca de Extremadura
- Ley 2/1997, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura
- Ley 8/1995, de 27 de abril, de Pesca.
- Ley 12/1997, de Elecciones al Campo modifica por la Ley 2/2006, de 7 de julio
- Ley 8/98 de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Ley 5/2002, de 23 de mayo, de Protección de los Animales en la Comunidad Autónoma de Extremadura modificada por ley 7/2005, de 27 de diciembre
- Ley 5/2004, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Cordero

- Afecciones sobre el medio ambiente: para evaluar las afecciones sobre el medio ambiente se tendrán en cuenta todos los estudios del medio, atendiendo a la normativa sectorial vigente:

- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres (Adhesión regulada por el Acta Relativa a las Condiciones de Adhesión del Reino de España y de la República de Portugal y a las Adaptaciones de los Tratados, a 1 de enero de 1986). Ampliada por la

directiva 91/294/CE. Donde se especifican los terrenos pertenecientes a Red Natura 2000.

- Directiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de los determinados planes y programas en el medio ambiente (DOCE nº L 197, de 21.07.01).
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Documento, elaborado por la Comisión, de explicación del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE
- Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 27.06.2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el ambiente.
- Ley 8/98 de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre
- Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISM
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Turismo de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Estrella

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel del Ruby Cornejo

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

El objeto de esta Modificación Puntual del Plan General de Higuera la Real, es variar el Suelo Urbanizable del Sector-008 en lo referente a su nueva delimitación, consistente en un mero reajuste a la estructura de la propiedad al oeste del sector, tal y como figura en el plano adjunto, y dividirlo en dos Unidades de Actuación urbanística (en adelante UAs). La número 1 coincidente con la propiedad del propio ayuntamiento, a través de la empresa municipal SODEHISA y la número 2 coincidente con propietarios privados, siendo el orden de ejecución, ésta última en primer término y quedando su desarrollo condicionado a la ejecución mediante la figura de planeamiento del Plan Parcial de Ejecución. Se garantizará, en cualquier caso, el acceso a las mismas por Suelo Urbano Consolidado.

El objetivo principal es el posibilitar a las empresas que colindan en sus traseras con el Sector-08, a poder tener suelo para expandirse (para ejercer su derecho de propiedad del suelo. Art. 14 apartado 1.2 de la MLSOTEX 9/2010, de 18 de octubre). Al ser propietario el Ayuntamiento de parte de esos terrenos, éstas tendrían acceso a los mismos, con el compromiso de todas las cesiones que la ley estipula, física o económicamente. Ambas UAs cumplen con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana necesarios.

2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente.

Higuera la Real (Badajoz) dispone en la actualidad como documento de planeamiento vigente con Plan General Municipal aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 2008 y publicado en el DOE de 22 de Abril de 2009.

Esta modificación solo afecta al área delimitada por el sector 008.

2.1.2.- Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

El Ayuntamiento de Higuera la Real formula la presente Modificación con el fin ajustar la superficie del sector a la superficie real. Se reajusta la estructura de la propiedad al oeste del sector, aunque se mantiene la clasificación del suelo y nomenclatura para el Sector-008, redelimitándose para la creación de dos unidades de actuación urbanística, las denominadas UA-1 y UA-2.

Se ejecutará mediante Plan Parcial para todo el sector, pudiendo desarrollarse su ejecución unitaria o por etapas, asegurando el acceso a ambas unidades.

2.2.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA y ARTÍCULOS 74, 80 Y 82 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.

La formulación y tramitación de la presente Modificación del Plan General Municipal de Higuera la Real deberá realizarse conforme a lo previsto en la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por las leyes; 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Planeamiento vigente	Modificación
Artículo 3.4.2.9.- SUR08- SECTOR CHÁCARA NOROESTE. Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL. Superficie Sector: 20.775,93 m^2. Ámbito de Aplicación: **Suelo Urbanizable: SUR08** PARÁMETROS • **Altura Máxima Permitida:** 15 m. • **Aprovechamiento Subjetivo:** 11.219,00 UA/m^2 • **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m^2/m^2. El Aprovechamiento Objetivo es de 12.465,56 m^2, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.246,56 m^2. • **Coeficiente de Homogeneización:** 1 Unidades.	**Artículo 3.4.2.9.- SUR08- SECTOR CHÁCARA NOROESTE.** Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL. Superficie Sector: 21.326,87 m^2. Ámbito de Aplicación: **Suelo Urbanizable: SUR08** PARÁMETROS • **Altura Máxima Permitida:** 15 m. • **Aprovechamiento Subjetivo:** 11.516,51 UA/m^2 • **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m^2/m^2. El Aprovechamiento Objetivo es de 12.796,12m^2, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.279,61 m^2. • **Coeficiente de Homogeneización:** 1 Unidades. • **Se garantizará, en cualquier caso, el acceso por Suelo Urbano Consolidado.**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Cordero

DOCUMENTACIÓN VIGENTE.



JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAY 2012

El Director General de Arquitectura y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Polígono Industrial El Pabellón – C/ La Jara s/n 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf. 924 75 12 49 y 924 73 09 60 Fax: 924 75 06 99
CIF: V-06182430 E-mail: direccionogu*ra* sierrasuroeste.org

ART. 3.4.2.9.- SUR08- SECTOR CHÁCARA NORESTE

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL.
Superficie Sector: 20.775,93m².

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable:
SUR08

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 27 MAR 2012
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

PARÁMETROS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

- **Altura Máxima Permitida:** 15 m
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 11.219,00 UA/m²
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m²/m². El Aprovechamiento Objetivo es de 12.465,56 m², siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.246,56 m².
- **Coeficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

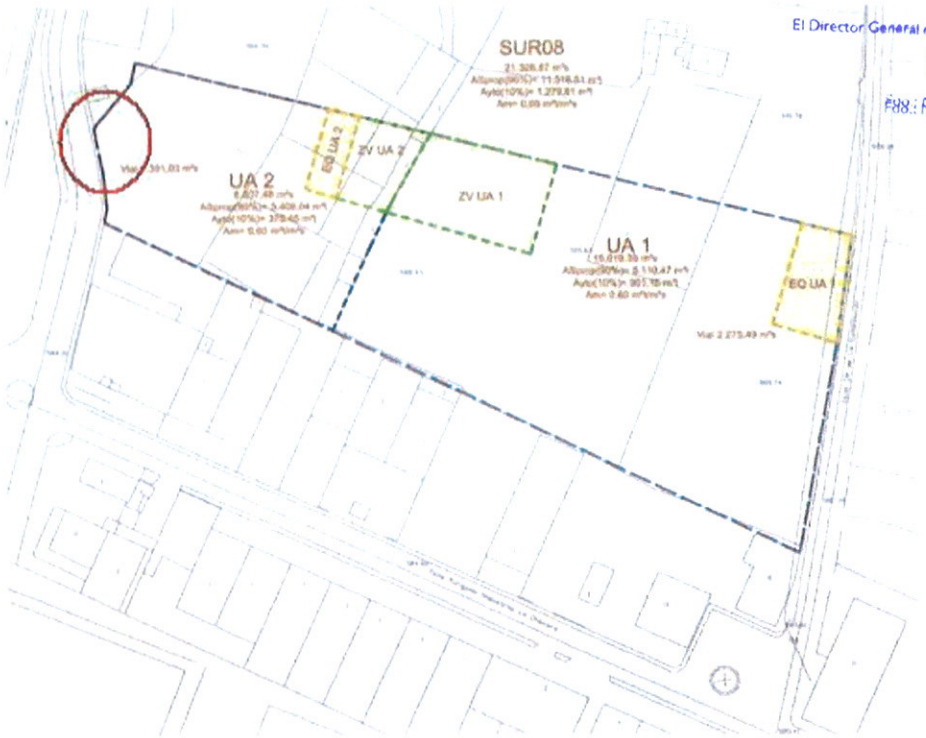
USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO *COMERCIALES*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *OFICINAS*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* SERVICIO DE INCENDIOS	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* MATADERO	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE*	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* GARAJE Y APARCAMIENTOS	Destino: Todos Situación: Planta Baja
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* RED VIARIA DE TRÁFICO	Destino: Todos Situación: Todas

Polígono Industrial El Pabellón – C/ La Jara s/n 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf. 924 75 12 49 – y 924 73 09 60 Fax. 924 75 06 99
CIF V-06182430 E-mail: direccionoguira sierrasuroeste.org

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

DOCUMENTACIÓN MODIFICACIÓN.



En rojo en la figura anterior, la superficie objeto de reajuste.

SUR08	UA-1	UA-2
Sup. Total: 21.326,87 m^2s	Sup. Total: 15.019,39 m^2s	Sup. Total: 6.307,48 m^2s
Edif.: 0,60 m^2t/m^2s	Edif.: 0,60 m^2t/m^2s	Edif.: 0,60 m^2t/m^2s
Ap. Obj.: 12.796,12 m^2t	Ap. Obj.: 9.011,63 m^2t	Ap. Obj.: 3.784,49 m^2t
Ap. Subj. 90 % : 11.516,51 m^2t	Ap. Subj. 90 % : 8.110,47m^2t	Ap. Subj. 90 % : 3.406,04 m^2t
Cesión Dotacional: 3.199,03m^2s	Cesión Dotacional: 2.252,49 m^2s	Cesión Dotacional: 946,12 m^2s
Zona Verde: 2.132,69 m^2s	Zona Verde: 1.501,94 m^2s	Zona Verde: 630,75 m^2s
Equipamientos: 1.066,34 m^2s	Equipamientos: 750,97 m^2s	Equipamientos: 315,37 m^2s
Aparcamientos: 128	Aparcamientos: 90 plazas	Aparcamientos: 38 plazas
Cesión Ayto. 10 %: 1.279,61 m^2t	Cesión Ayto. 10 %: 901,16 m^2t	Cesión Ayto. 10 %: 378,45 m^2t
Uso Principal: Industrial	Uso Principal: Industrial	Uso Principal: Industrial

2.4.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

2.4.1.- Normativa Urbanística.

En el TÍTULO 5, ORDENANZA MUNICIPAL DE POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN; CAPÍTULO 4.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE; SECCIÓN 2.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR, de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Higuera la Real, se modifica el siguiente artículo:

- Artículo **3.4.2.9**.- SUR08- SECTOR CHÁCARA NOROESTE.

Se modifica el presente artículo de las Normativa Urbanística del Planeamiento con el fin de adaptarlo a la superficie real del sector, dividiéndolo a su vez en dos unidades para facilitar su desarrollo urbanístico.

ARTÍCULO RECTIFICADO:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

ART.3.4.2.9. SUR 08. SECTOR CHÁCARA NORESTE

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL.

Superficie Sector: 21.326,87 m^2

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR08

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida**: 15 m.
- **Aprovechamiento Subjetivo**: 11.516,51 UA/m^2
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m^{2t}/m^2s. El Aprovechamiento- Objetivo es de 12.796,12 m^2. El 10% de cesión al ayuntamiento de 1.279,61 m^2
- **Número de plazas de aparcamientos**: 128 plazas
- **Número de plazas de aparcamiento público**: 64 plazas.
- **Coeficiente de Homogeneización**: 1 Unidades/m^2
- **Se garantizará, en cualquier caso, el acceso por Suelo Urbano Consolidado**

USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO *COMERCIALES*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *OFICINAS*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* SERVICIOS DE INCENDIOS	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* MATADERO	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE*	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* GARAJE Y APARCAMIENTOS	Destino: Todos Situación: Planta Baja
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* RED VIARIA DE TRÁFICO	Destino: Todos Situación: Todas

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cortés

ARTÍCULO CREADO:

ART.3.4.2.9. Bis- SUR 08-UA-1. SECTOR CHÁCARA NORESTE

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL.

Superficie Sector: 15.019,39 m^2

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR08 – UA -1

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida**: 15 m.
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 8.110,47 UA/m^2
- **Edificabilidad Máxima Permitida**: 0,6 m^{2t}/m^2s. El Aprovechamiento- Objetivo es de 9.011,63 m^2. El 10% de cesión al ayuntamiento de 901,16 m^2
- **Dotacional Zona Verde**: 1.501,94 m^2

- **Dotacional Equipamiento**: 750,97 m^2
- **Número de plazas de aparcamientos**: 90 plazas
- **Número de plazas de aparcamiento público**: 45 plazas.
- **Coeficiente de Homogeneización**: 1 Unidades/m^2
- **Se garantizará, en cualquier caso, el acceso por Suelo Urbano Consolidado**

USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO *COMERCIALES*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *OFICINAS*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* SERVICIOS DE INCENDIOS	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* MATADERO	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE*	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* GARAJE Y APARCAMIENTOS	Destino: Todos Situación: Planta Baja
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* RED VIARIA DE TRÁFICO	Destino: Todos Situación: Todas

ART.3.4.2.9. Tris- SUR 08-UA-2. SECTOR CHÁCARA NORESTE

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL.

Superficie Sector: 6.307,48 m^2

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Corrales

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable:
SUR08 – UA -2

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida**: 15 m.

- **Aprovechamiento Subjetivo**: 3.406,04 UA/m^2
- **Edificabilidad Máxima Permitida**: 0,6 m^{2t}/m^2s. El Aprovechamiento- Objetivo es de 3.784,49 m^2. El 10% de cesión al ayuntamiento de 378,45 m^2
- **Dotacional Zona Verde:** 630,75 m^2
- **Dotacional Equipamiento**: 315,37 m^2
- **Número de plazas de aparcamientos**: 38 plazas
- **Número de plazas de aparcamiento público**: 19 plazas.
- **Coeficiente de Homogeneización**: 1 Unidades/m^2
- **Se garantizará, en cualquier caso, el acceso por Suelo Urbano Consolidado**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO *COMERCIALES*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *OFICINAS*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* SERVICIOS DE INCENDIOS	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* MATADERO	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE*	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* GARAJE Y APARCAMIENTOS	Destino: Todos Situación: Planta Baja
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* RED VIARIA DE TRÁFICO	Destino: Todos Situación: Todas

Con todo lo expuesto anteriormente, se da por realizada la modificación puntual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAY 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

Fdo.: Carlos Almeida-Huerta Aguirre

Arquitecto Director O.G.U.V.A.O.T.

Mancomunidad Sierra Suroeste

Jerez de los Caballeros, septiembre de 2012

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAY 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ávila Cordero

3. Anexo: Justificación de Estándares Urbanísticos.

Polígono Industrial El Pabellon – C/ La Jara s/n 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf. 924 75 12 49 y 924 73 09 60 Fax 924 75 06 99
CIF V-06182430 E-mail: direccionogu@sierrasuroeste.org

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

UA 1. SECTOR CHÁCARA NORESTE		
UBICACIÓN		
OBJETIVOS		
Ordenación del Área		
Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
TIPO DE SUELO		
Urbanizable		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
PARÁMETROS GLOBALES	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Superficie	Superficie UA o sector(m2)	15.019,39
	Superf. Área uso global industrial (m2)	15.019,39
	Superf. Sist. General comuni. Incluido (m2)	0,00
	Super. Sist. Gral. Equip. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Espac. Libres incluidos (m2)	0,00
Otros	Promoción	Privada
	Sistema de ejecución	Compensación
	Unidades de actuación	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de usos, tipología y situación	1
USOS Y ZONIFICACIÓN	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Usos	Uso global	Industrial
	Uso pormenorizado principal	Industrial
Zonificación	Ordenanzas particulares	ZONA .....
EDIFICABILIDADES	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Edificabilidades sobre el área de uso global industrial	Edificabilidad Global (m2/m2)	0,60
	Edificabilidad Máxima (m2)	9.011,63
	Edificabilidad Industrial	9.011,63
	Edificabilidad Residencial VPP	
	Edificabilidad Homogeneizada	9.011,63
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00
	Coeficiente Edifi. Equipamientos (m2/m2)	0,00
	Edificabilidad Total Global (m2/m2)	9.01,63
APROVECHAMIENTOS	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Aprovechamientos	Objetivo homogeneizado (m2.t.)	9.011,63
	Medio (m2 u.c.a.r/m2)	0,60
	Aprovechamiento del aprov. Medio (m2)	9.011,63
	Subjetivo (m2 u.c.a.r)	8.110,47
	10% del Aprove. Municipal (m2)	901,16
	Excesos/ defectos (m2 u.c.a.r.)	0,00
CESIONES AL AYUNTAMIENTO	**CONCEPTO**	**DETERMINCACIÓN**
Aprovechamiento	Exceso de aprovechamiento (m2 u.c.a.r.)	901,16
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2t)	90
	Infraestructuras de abastecimientos, Saneamientos, electricidad...	según Plan
	Espacios libres completamente urbanizados 10% de UA (m2)	1.501,94
	Suelos destinados a equipamientos comunitarios 5% de la UA	750,97
Cesión al Ayuntamiento	10% de cesión al Ayuntamiento	901,16

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rivo Cerdera

UA 2. SECTOR CHÁCARA NORESTE		
UBICACIÓN		
OBJETIVOS		
Ordenación del Área Urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas		
TIPO DE SUELO		
Urbanizable		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
PARÁMETROS GLOBALES	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Superficie	Superficie UA o sector(m2)	6.307,48
	Superf. Área uso global industrial (m2)	6.307,48
	Superf. Sist. General comuni. Incluido (m2)	0,00
	Super. Sist. Gral. Equip. Incluido (m2)	0,00
	Superf. Sist. Gral. Espac. Libres incluidos (m2)	0,00
Otros	Promoción	Privada
	Sistema de ejecución	Compensación
	Unidades de actuación	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de usos, tipología y situación	1
USOS Y ZONIFICACIÓN	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Usos	Uso global	Industrial
	Uso pormenorizado principal	Industrial
Zonificación	Ordenanzas particulares	ZONA .....
EDIFICABILIDADES	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Edificabilidades sobre el área de uso global industrial	Edificabilidad Global (m2/m2)	0,60
	Edificabilidad Máxima (m2)	3784,49
	Edificabilidad Industrial	3784,49
	Edificabilidad Residencial VPP	
	Edificabilidad Homogeneizada	3784,49
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00
	Coeficiente Edifi. Equipamientos (m2/m2)	0,00
	Edificabilidad Total Global (m2/m2)	3784,49
APROVECHAMIENTOS	**CONCEPTO**	**DETERMINACIÓN**
Aprovechamientos	Objetivo homogeneizado (m2.t.)	3784,49
	Medio (m2 u.c.a.r/m2)	0,60
	Aprovechamiento del aprov. Medio (m2)	3784,49
	Subjetivo (m2 u.c.a.r)	3406,04
	10% del Aprove. Municipal (m2)	378,45
	Excesos/ defectos (m2 u.c.a.r.)	0,00
CESIONES AL AYUNTAMIENTO	**CONCEPTO**	**DETERMINCACIÓN**
Aprovechamiento	Exceso de aprovechamiento (m2 u.c.a.r.)	378,45
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (1por cada 100 m2t)	38
	Infraestructuras de abastecimientos, Saneamientos, electricidad...	según Plan
	Espacios libres completamente urbanizados 10% de UA (m2)	630,75
	Suelos destinados a equipamientos comunitarios 5% de la UA	315,37
Cesión al Ayuntamiento	10% de cesión al Ayuntamiento	378,45

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 31 MAY 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cubero

4. Documento de Refundición

ART.3.4.2.9. SUR 08. SECTOR CHÁCARA NORESTE

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Buhí Corriero

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL.

Superficie Sector: 21.326,87 m^2

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR08

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida**: 15 m.
- **Aprovechamiento Subjetivo**: 11.516,51 UA/m^2
- **Edificabilidad Máxima Permitida**: 0,6 m^{2t}/m^2s. El Aprovechamiento- Objetivo es de 12.796,12 m^2. El 10% de cesión al ayuntamiento de 1.279,61 m^2
- **Número de plazas de aparcamientos**: 128 plazas
- **Número de plazas de aparcamiento público**: 64 plazas.
- **Coeficiente de Homogeneización**: 1 Unidades/m^2
- **Se garantizará, en cualquier caso, el acceso por Suelo Urbano Consolidado**
- **Se ejecutará mediante Plan Parcial para todo el sector, con la posibilidad de etapas.**

USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO *COMERCIALES*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *OFICINAS*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* SERVICIOS DE INCENDIOS	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* MATADERO	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE*	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* GARAJE Y APARCAMIENTOS	Destino: Todos Situación: Planta Baja
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* RED VIARIA DE TRÁFICO	Destino: Todos Situación: Todas

ART.3.4.2.9. Bis- SUR 08-UA-1. SECTOR CHÁCARA NORESTE

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL.

Superficie Sector: 15.019,39 m^2

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR08 – UA -1

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida**: 15 m.
- **Aprovechamiento Subjetivo**: 8.110,47 UA/m^2
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m^{2t}/m^2s. El Aprovechamiento- Objetivo es de 9.011,63 m^2. El 10% de cesión al ayuntamiento de 901,16 m^2
- **Dotacional Zona Verde:** 1.501,94 m^2
- **Dotacional Equipamiento:** 750,97 m^2
- **Número de plazas de aparcamientos**: 90 plazas
- **Número de plazas de aparcamiento público**: 45 plazas.
- **Coeficiente de Homogeneización:** 1 Unidades/m^2
- **Se garantizará, en cualquier caso, el acceso por Suelo Urbano Consolidado**

USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO *COMERCIALES*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *OFICINAS*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* SERVICIOS DE INCENDIOS	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* MATADERO	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE*	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* GARAJE Y APARCAMIENTOS	Destino: Todos Situación: Planta Baja
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* RED VIARIA DE TRÁFICO	Destino: Todos Situación: Todas

ART.3.4.2.9. Tris- SUR 08-UA-2. SECTOR CHÁCARA NORESTE

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL.

Superficie Sector: 6.307,48 m^2

Ámbitos de Aplicación:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAY 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Suelo Urbanizable:
SUR08 – UA -2

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida**: 15 m.
- **Aprovechamiento Subjetivo**: 3.406,04 UA/m^2
- **Edificabilidad Máxima Permitida**: 0,6 m^{2t}/m^2s. El Aprovechamiento- Objetivo es de 3.784,49 m^2. El 10% de cesión al ayuntamiento de 378,45 m^2
- **Dotacional Zona Verde**: 630,75 m^2
- **Dotacional Equipamiento**: 315,37 m^2
- **Número de plazas de aparcamientos**: 38 plazas
- **Número de plazas de aparcamiento público**: 19 plazas.
- **Coeficiente de Homogeneización:** 1 Unidades/m^2
- **Se garantizará, en cualquier caso, el acceso por Suelo Urbano Consolidado**

USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO *COMERCIALES*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *OFICINAS*	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* SERVICIOS DE INCENDIOS	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO *SERVICIOS URBANOS* MATADERO	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE*	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* GARAJE Y APARCAMIENTOS	Destino: Todos Situación: Planta Baja
INFRAESTRUCTURAS *TRANSPORTE* RED VIARIA DE TRÁFICO	Destino: Todos Situación: Todas