INTRODUCCION.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Título III, Capítulo I, Artículo 73 del vigente Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/78, de 23 de Junio, y son los siguientes:

- Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento:

  "Las Normas Subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

  a) Clasificar el suelo urbano y no urbanizable, delimitando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, ó

  b) Clasificar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación de suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y, en su caso, de las normas de protección del suelo no urbanizable."

Las presentes Normas Subsidiarias pertenecen al tipo definido en el apartado b) del Art. 91, y se han hecho en función de las características y necesidades del crecimiento y previsiones de desarrollo de Zahinos, siendo de aplicación para su redacción los artículos 91, 93, 94 y 97 del citado Reglamento.

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

O.C. 22 DIC. 1994

Equipo Redactor:

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

PEDRO CERVANTES VELARDE
Geógrafo

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANISTICA.

1.- PROYECCIONES DE POBLACION.



O.C. 22 DIC. 1994

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Para realizar las "proyecciones de población" del municipio de Zahinos, se aplican las tasas de natalidad, de mortalidad y el saldo migratorio previsible para los años 1.997 y 2.001, en base a los datos registrados en los últimos años, lo que permite fijar las siguientes consideraciones previas:

1º) Establecer como Tasa de Natalidad proyectable a los próximos 4 y 8 años, un índice situado en 11%.,cifra inferior a las tasas registradas, excepto la del año 1.992, tal y como se prevé para los próximos años.

2º) Establecer como Tasa de Mortalidad proyectable, el 9,8%.

3º) Establecer Saldo Migratorio cero, como cifra proyectable para los próximos años, al estimarse como muy escasa la incidencia del fenómeno migratorio, dada la situación económica actual.

1.2.- CALCULO DE LAS PROYECCIONES DE POBLACION.

Para realizar dicho cálculo en el municipio de Zahinos, hemos utilizado un sistema que se basa en el siguiente cálculo matemático.

La fórmula de la que partimos es:

$$P_f = P_i \ (1+r)^t$$

En donde:

P_f = Población final o proyectada.

P_i = Población inicial o de base.

r = Tasa de crecimiento.

t = Tiempo en años.



O. C. 22 DIC. 1994

A partir de los datos de crecimiento establecidos para los próximos años, los índices de crecimiento anuales aplicados a las proyecciones son los siguientes:

CUADRO Nº 1-1.- TASA DE CRECIMIENTO

Tasa de Natalidad	11%
Tasa de Mortalidad	9,8%
Saldo Migratorio	0
INDICE O TASA DE CRECIMIENTO	+ 1,2%

Con los índices de crecimiento anteriores establecemos las proyecciones que se plantean:

Pobl. 1.997 = $3.237 \ (1+0,0012)^5 = 1,0048085 \times 3.237 = 3.253$ Hab.

Pobl. 2.001 = $3.237 \ (1+0,0012)^9 = 1,0108516 \times 3.237 = 3.272$ Hab.

1.3.- CONCLUSIONES DEL ANALISIS DEMOGRAFICO.

Los parámetros básicos del análisis demográfico realizado en el apartado anterior, ofrecen los siguientes valores fundamentales para el establecimiento de las necesidades de Suelo Urbano y Urbanizable para la totalidad del municipio.

Datos actuales.-

Año 1.992

Nº total de habitantes = 3.237.

Nº de familias = 1.044 (aplicando un tamaño medio familiar de 3,1 Pers./Fam.).

Nº de viviendas = 1.523.

Nº de viviendas ocupadas permanentemente = Se estima en un 70% del número total de viviendas) = 1.066.

Demanda potencial de viviendas:

La calculamos en base a considerar un índice de hacinamiento igual a 1, es decir, una vivienda por cada familia y, además, manteniendo el 30% considerado de viviendas vacías u ocupadas temporalmente.

Demanda de viviendas = Número de familias - número de viviendas de ocupación permanente.

Demanda potencial de viviendas = 1.044 - 1.066 = 22 (superavit de viviendas).

Superavit real de viviendas: Superavit potencial más 25% en función de las posibilidades de rehabilitación y de las familias no demandantes.

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



O.C. 22 DIC. 1994

Proyecciones.-

Horizonte de 1.997

Población total a 1.997 = 3.253 habitantes.

Nº de miembros por familia a 1.997 = 2,9 Pers./Fam. (estimación).

Nº de familias = 3.253/2,9 = 1.122 familias.

Demanda potencial de viviendas a 1.997 = 1.122 Fam. - 1.066 Viv. = 56 viviendas.

Demanda real de viviendas nuevas (75% del anterior) = 42 viviendas.

Horizonte del 2.001

Población total al año 2.001 = 3.272 habitantes.

Nº de miembros por familia al 2.001 = 2,8 Pers./Fam. (estimación).

Nº de familias al 2.001 = 3.272/2,8 = 1.169 viviendas.

Demanda potencial de viviendas al 2.001 =
1.169 Fam. - 1.066 Viv. = 103 viviendas.

Demanda de viviendas nuevas (75% del anterior) = 77 viviendas.

Número total de viviendas = 1.523 + 77 = 1.600 viviendas.



O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 1-2.-

RESUMEN DEL ANALISIS DEMOGRAFICO

DATOS \ AÑOS	1.992	1.997	2.001
Nº TOTAL DE HABITANTES	3.237	3.253	3,272
Nº DE FAMILIAS	1.044	1.122	1.169
Nº DE PERSONAS/FAMILIA	3,1	2,9	2,8
Nº DE VIVIENDAS	1.523	1.565	1.600
DEMANDA REAL DE VIVIENDAS NUEVAS	- 28	42	77



O. C. 22 NO. 1994

2.- MEDIDAS INDICATIVAS DE DESARROLLO.

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, punto A.3.3., la economía del municipio de Zahinos, se encuentra estechamente vinculada a las actividades agrícola y ganadera. Las características que definen el sistema productivo agropecuario muestran una leve tendencia a la capitalización y modernización de las estructuras productivas tradicionales.

Junto a ello, las actividades terciarias adquieren progresivamente una mayor importancia en la economía municipal.

El sector industrial, por su parte, tiene una escasa importancia.

A continuación, se expresa la evolución, en términos comparativos para 1.977 y 1.933, de algunos indicadores económicos.

CUADRO Nº 1-3.-

INDICADORES ECONOMICOS - MUNICIPIO DE ZAHINOS

	AÑO 1.997	AÑO 1.983
Número de teléfonos	100	149
Número de camiones	35	34
Número de entidades bancarias y Cajas de Ahorros	1	2
Número de licencias comerciales	34	31
Cuota de Mercado	3	4

Fuente: Anuario del Mercado Español
Banesto 1.978 y 1.984

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

O.C. 22 DIC. 1994

A la vista de estos indicadores, no se puede decir que entre los años reseñados haya en el municipio un desarrollo económico de importancia, sino que, podría hablarse de un estancamiento e incluso un retroceso en los indicadores económicos reseñados.

Un proceso de orientación de las inversiones y una mejora sustancial de las comunicaciones del municipio pueden generar un desarrollo económico importante de la economía del municipio en base, principalmente, a la industria de transformación y comercialización de los productos agrícolas y ganaderos de la zona.

Es pues, importante prever la dotación de suelo industrial suficiente, que posibilite la implantación de nuevas insustrias. Asimismo, es necesaria la creación y adecuación del viario existente, a las necesidades derivadas de la ubicación de nuevas industrias y al previsible crecimiento del tráfico pesado.



O.C. 22 DIC. 1994

3.- ANALISIS DEL MEDIO URBANO.

3.1.- CRECIMIENTO URBANO.

El núcleo urbano de Zahinos ha sufrido un crecimiento ya reseñado en los planos nº 5 "Evolución Histórica" y nº 6 "Evolución Reciente del Núcleo Urbano".

El resultado de los distintos periodos de la historia del Núcleo urbano, ha generado la configuración actual de Zahinos.

En los últimos años el crecimiento urbano ha sido espectacular, superándose ámpliamente cualquier previsión que se hubiera realizado en los primeros años 80. Ello se debido al proceso anormal que se produce en el núcleo, y que se ha explicado ampliamente en la Memoria Informativa, consistente en la parcelación de la finca "García Alvarez" por parte de la sociedad civil "El Progreso de Labradores y Ganaderos".

Esta situación que, de una parte provoca que no existan necesidades de viviendas de la población del municipio, genera, por el contrario la problemática de la ocupación del Suelo No Urbanizable en el término municipal de Jerez de los Caballeros.



O.C. 22 DIC. 1994

3.2.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

En la Memoria Informativa se ha estudiado el medio urbano y toda la problemática urbanística. Las consecuencias que se extraen inmediatamente de su análisis son las siguientes:

- El Suelo Urbano delimitado ha sido ocupado en su totalidad por la edificación, por lo que se ha ampliado el núcleo en el Suelo No Urbanizable del vecino término de Jerez de los Caballeros.

- El núcleo de Zahinos presenta un importante déficit de espacios libres públicos, equipamientos y suelo público.

- Los edificios de valor histórico, arquitectónico o tradicional con que cuenta el núcleo de Zahinos, no cuentan con ninguna protección urbanística en la actualidad, con el riesgo que ello supone para la conservación del patrimonio municipal.

- El patrimonio natural, en suelo rústico, no cuenta con ninguna normativa urbanística de protección en la vigente Delimitación de Suelo Urbano.



O.C. 22 DIC. 994

3.3.- USOS DEL SUELO.

En atención a la recopilación e inventario de los distintos usos y situaciones que en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa se ha constatado, se puede establecer el diagnóstico siguiente:

No existe una mezcla excesiva de usos incompatibles en el núcleo urbano, no creándose conflictos de importancia a este nivel.

En base a los datos de la Memoria Informativa, relativa a usos de suelo y a la caracterización de zonas homogéneas, podemos establecer las siguientes Areas:

ARES 1.- RESIDENCIAL.

Incluye la mayor parte del núcleo urbano, coincide su localización con las Zonas Homogéneas I y II. Su uso es casi exclusivamente Residencial, existiendo algunos almacenes y pequeñas industrias.

Comprende la casi totalidad del patrimonio edificado y de los espacios urbanos de interés, así como una gran densidad de equipamiento comunitario y comercial.

AREA 2.- MIXTA RESIDENCIAL - INDUSTRIAL.

Coincide en su totalidad con parte de la Zona Homogénea V en proceso de consolidación. Su uso es Residencial, si bien, no es predominante al existir una importante superficie ocupada por instalaciones industriales y almacenes.

AREA 3.- INDUSTRIAL.

Coincide con parte de la Zona Homogénea V en proceso de consolidación. Existe un pequeño número de viviendas, presentándose una clara incompatibilidad de usos.

3.4.- LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS ESPACIOS LIBRES.

Los Equipamientos Comunitarios actuales del municipio de Zahinos son, en general, insuficientes para cubrir las necesidades de su población. Los déficits que presentan son bastante importantes, especialmente dentro del Sistema de Espacios Libres.

La situación es la siguiente:

- Docente.-

Las necesidades docentes del municipio no tienden únicamente a cubrir los déficits de suelo que puedan existir, sino que deben responder a la adecuación de las instalaciones docentes a la nueva legislación educativa.

- Deportivo.-

La superficie de las zonas deportivas que existen cubren por sí solas las necesidades, tanto actuales como futuras, del núcleo de Zahinos.

- Sanitario.-

Las necesidades en este ámbito están cubiertas con el Centro Rural de Higiene.

- Cultural.-

La oferta cultural del núcleo de Zahinos debe ser ampliada con Sala de Exposiciones, Aulas talleres y Biblioteca, una vez se finalice la construcción de la Casa de Cultura.

- Asistencial.-

Las necesidades se encuentran cubiertas sólo en parte, por lo que podría completarse con la construcción de una Casa de la Juventud, una Guardería Infantil y otros centros asistenciales.

- Espacios Libres.-

Es en este apartado en el que los déficits son más altos, siendo necesaria la habilitación de Areas de Juego, Jardines y Parques de Sistema General.



O.C. 22 DIC. 1994

3.5.- ZONAS DEGRADADAS.

No existen en el núcleo de Zahinos problemas graves de zonas degradadas, aunque éstas existen en cierta medida. Estas zonas degradadas se concentran en las zonas más recientemente parceladas de la finca "García Alvarez", en las que se carece de todo tipo de infraestructuras urbanas, encontrándose, además de multitud de solares no edificados, un importante número de viviendas en construcción.

En el resto del núcleo, apenas se presentan problemas de degradación, al no existir zonas de crecimiento marginal y tratarse de un núcleo, en general, bien cuidado, en lo que se refiere a infraestructuras, limpieza, pavimentos, etc.

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

O. C. 22 DIC. 1994

3.6.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El núcleo urbano de Zahinos no cuenta con graves carencias, en cuanto a sus infraestructuras básicas en el suelo consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de abastecimiento, alumbrado público y pavimentación.

Las nuevas ampliaciones de Suelo Urbano propuestas, así como el Suelo Urbano sin edificar, obligan a la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que establezcan el diseño definitivo de sus redes y sus características técnicas. En el Suelo Urbanizable que se cree se deberán redactar los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización correspondientes para realizar las obras de dotación de infraestructura.

Las actuaciones más importantes dentro del campo de las infraestructuras, que resultan necesarias son las siguientes:

- Apertura de los nuevos viarios que se proponen y pavimentación de cierto número de ellos, principalmente de la periferia del núcleo urbano, con pavimentos terrizos y en mal estado de conservación.

- Fijación de alineaciones de los nuevos viarios.

- Ampliación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua que impliquen una mayor capacidad de éstas, permitiendo la urbanización de diversas zonas de la periferia urbana.

Es precisamente en las áreas degradadas, que se han reseñado en el punto anterior, en donde se encuentran los únicos déficits de infraestructuras urbanas del núcleo de Zahinos.



O.C. 2 2 DIC. 1994

4.- ANALISIS DEL MEDIO RURAL.

4.1.- USOS DEL SUELO.

En base a lo expresado en la Memoria Informativa, se puede realizar el siguiente diagnóstico sobre el medio rural de Zahinos.

El uso del territorio es fundamentalmente agrícola, ganadero y forestal, aunque dentro de este ámbito se desarrollan otras actividades no directamente relacionadas con la agricultura. Estas actividades son:

- Segundas residencias: existen muy pocas edificaciones diseminadas en el término municipal cuyo uso sea la segunda residencia, no existiendo, por tanto, urbanizaciones (concebidas como agrupación de viviendas de segunda residencia) en el término municipal.

- Equipamientos: existen en el exterior del núcleo urbano dos grandes equipamientos que, normalmente, estan ubicados en el interior de los núcleos, pero que, en este caso, por las necesidades y coste del suelo, se han ubicado en el Suelo No Urbanizable. Estas son: Las Piscinas Municipales y el Campo de Fútbol. Además, y por razonas obvias, se ubica en este suelo el Cementerio.

- Instalaciones industriales: cerca de la carretera, en dirección a Higuera de Vargas, se ubican algunas fábricas que, por sus características, deben ubicarse en Suelo No Urbanizable. Se trata de granjas avícolas y fábricas de carbón.

Urbanísticamente, en la Delimitación de Suelo Urbano vigente, no existe protección especial para zonas del municipio, que deban ser calificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

4.2.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Existe un importante número de éstas en el medio rural. De entre ellas destacan los depósitos de agua potable que abastecen el núcleo urbano, el trazado abandonado del ferrocarril, las redes eléctricas de alta tensión, el vertedero de resíduos sólidos urbanos, etc.

Especial problema presenta el suministro de agua potable a la población.

La solución futura para el abastecimiento es la siguiente: Se está construyendo en el Río Alcarrache un embalse, dentro del municipio de Barcarrota.

Se está formando una mancomunidad de municipios para suministrar, desde dihos embalses y Zahinos está integrado en dicha comunidad. Actualmente se encuentran en fase de expropiación los terrenos por donde han de discurrir las tuberías de abastecimiento a los distintos núcleos, entre ellos, Zahinos.

El depósito de agua en uso cuenta con una capacidad aproximada de 500.000 lts. Se ha realizado la construcción de otro depósito junto al existente, de capacidad similar, el nuevo depósito no ha sido recepcionado debido a deficiencias de construcción. Es necesaria la culminación de dichos trabajos de manera que quede garantizado el almacenamiento cuando, en fecha próxima, se produzca el suministro desde el río Alcarrache.



O.C. 22 DIC. 994

B.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

Nos encontramos con un municipio que posee un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado Inicialmente en 1.980.

La conveniencia de la redacción de las presentes Normas Subsidiarias se justifica en la situación generada en el núcleo urbano, con la importantísima expansión producida en la finca"García Alvarez", al ser parcelada y distribuida por la sociedad "El Progreso de Labradores y Ganaderos" entre sus asociados y crearse las denominadas urbanizaciones "García Alvarez" y "Arroyo del Judío".

Así, en esta zona se concentra una doble problemática al haberse producido la expansión, no sólo en Suelo No Urbanizable, sino en terrenos del término municipal de Jerez de los Caballeros que, hasta la actualidad, no ha ejercido sus potestades sobre ellos.

Así, al tratarse de unas Normas Subsidiarias, cuyo ámbito abarca dos municipios, resulta de aplicación el artículo 110.1. de la vigente Ley del Suelo, que transcribimos a continuación:

"Si las necesidades urbanísticas de un municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre las Entidades afectadas, el órgano competente de la Comunidad Autónoma e instancia del municipio o de oficio podrá disponer la formación de un Plan Conjunto".

Por tanto, y dadas las circuntancias que aparecen en el núcleo urbano de Zahinos que, en la actualidad, se extiende hasta el municipio de Jereza de los Caballeros, las presentes Normas Subsidiarias deben tener el carácter de "Plan de Conjunto", tal y como ha sido solicitado por el Ayuntamiento de Zahinos

a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de extremadura.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan de Conjunto viene dada por la necesidad de regularizar y ajustar la urbanización en el término de Jerz de los Caballeros, evitando que esta situación, agravada, en los últimos años, por las dimensiones que ha adquirido, llegue a tener aún mayores proporciones.

La formulación del Plan de Conjunto, asimismo, deberá servir de impulso para que se inicie la tramitación, por parte de la Consejería de Presidencia y Trabajo, de la modificación de los límites de los términos municipales.



O.C. 22 DIC. 994

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

1.- OBJETIVOS.

Considerando que el horizonte temporal del Planeamiento que se redacta es legalmente indefinido y siempre superior a los ocho años establecidos para los Planes Generales de Ordenación, y que se prevé que cualquier incidente en el municipio que suponga una modificación importante en las pautas e indicadores actuales, originaría la sustitución de las presentes Normas Subsidiarias por otro planeamiento, los objetivos se pueden cifrar en los siguientes:

1.1.- EN EL TERMINO MUNICIPAL.

De acuerdo con la Ley del Suelo, clasificar en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, la totalidad del suelo del término municipal. Asimismo, se plantea como objetivo de las presentes Normas Subsidiarias, el inicio de la tramitación que lleve al ajuste de la línea de delimitación de los términos municipales de Zahinos y Jerez de los Caballeros.



O. C. 2 2 DIC. 1994

1.2.- EN SUELO URBANO.

1) Zonificar, asignando los usos pormenorizados en la villa.

2) Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación de la Ordenanza correspondiente.

3) Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.

4) Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, así como realizar el Catálogo de Bienes Inmuebles.

5) Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación, módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad, de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.

6) Definir en el Suelo Urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructura (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento), en particular en el Suelo Urbano de Nueva Creación.

7) Creación de Suelo Urbano, de acuerdo con el Art. 10 b) de la Ley del Suelo, que complete los déficits de suelo residencial estimados.

D.O.E. 2 / IC. 1994

8) Absorber déficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parque, Jardines y Areas de Juegos, parcialmente con las Cesiones de Suelo que se establezcan en el Suelo Urbanizable.

9) Definición de diversas Unidades de Ejecución desarrolladas mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Parcelación y Urbanización para el Suelo Urbano de Nueva Creación, que permita cubrir los déficits actuales.

10) Incluir en el término de Zahinos las zonas parceladas de las Urbanizaciones "García Alvarez" y Arroyo del Judío.



O. C. 22 DIC. 1994

1.3.- EN SUELO URBANIZABLE.

1) Definición de un sector, asignándole un uso global Industrial, así como características de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y demandas previsibles de energía eléctrica, para su desarrollo a través del Plan Parcial.

2) Características de los sistemas generales que van a ser incluidos en esta clase de suelo y las exigencias de reserva de suelo para equipamiento de Interés Público y Social, especialmente, para viario y jardines y plazas.

3) Normas Urbanísticas que regulen, de acuerdo con la calificación asignada, el régimen de usos y de edificación.

1.4.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

1) Calificación del Suelo, definiendo sus distintos usos.

2) Establecimiento de las medidas de protección sobre Espacios Objeto de Especial Protección, de acuerdo con el Art. 86.2, del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3) Fijación de Normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con el Art. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y demás limitaciones contenidas en el citado artículo 16.



O. C. 2 2 IC. 994

2.- LOS CRITERIOS DE ORDENACION.

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

2.1.- LOS USOS DEL SUELO.

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

2. Mantener los usos claramente definidos en el núcleo urbano, distinguiendo una primera Area residencial, correspondiente al casco antiguo; una segunda Area Residencial, en el entorno del casco, que incluye las nuevas expansiones; una tercera Area Residencial en el borde de la calle Castillo; una cuarta Area Mixta Residencial-Industrial, y una última Area Industrial que permite la compatibilidad de usos.

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

CONSEJERIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
JUNTA DE EXTREMADURA

O. C. 22 DIC. 1994

4. En el Suelo No Urbanizable se mantendrán los usos actuales potenciándose el uso primordial Agrícola.

   Se evitará el uso residencial o industrial en este suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.



O.C. 22 DIC. 1994

2.2.- LA CLASIFICACION DE SUELO.

En el núcleo urbano de Zahinos, se debe modificar el límite de Suelo Urbano vigente, incluyendo en aquella el suelo con uso urbano, así como el que, en ejecución del Plan, llegase a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el artículo 10 a) de la Ley del Suelo.

En el Suelo Urbano del núcleo, se incluyen, como ya lo estaban anteriormente, un gran número de vacíos urbanos sin ocupar y para cada uno de ellos se define la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada a las características de estos vacíos.

Como Suelo Urbanizable, se prevé la clasificación del suelo que aparece definido en los correspondientes Planos de Ordenación, habiéndose definido un Sector para su desarrollo a través de un Plan Parcial.

El resto del suelo del término municipal se clasifica como No Urbanizable, estableciéndose zonas que por sus especiales características, (zonas de protección de riberas y cauces, protección de viarios, áreas forestales de especial protección,...) se les otorga la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.



O.C. 22 DIC. 1994

2.3.- NECESIDAD DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano de Zahinos, nos basaremos en los siguientes conceptos:

- Número de viviendas previstas.
- Tipología de edificación.
- Superficie de Suelo Urbano consolidado.

De acuerdo con el apartado A.4.4. punto 4.2. de la Memoria Informativa, en función de la tipología y de la superficie actual urbana, tomamos como densidad para calcular la necesidad de Suelo residencial, el valor de 25,59 Viv./Ha., cifra que se obtiene a partir del cálculo siguiente:

* Densidad calculada para la Zona Homogénea II, una vez consolidada por la edificación = 20 Viv./Ha.
* Número potencial de viviendas en la Zona Homogénea II = 68,2266 X 20 = 1.365 viviendas.
* Número potencial de viviendas en Zonas Residenciales (Zonas Homogéneas I y II) = 954 + 1.365 = 2.319 viviendas.
* Superficie total de Zonas Residenciales (Zonas Homogéneas I y II) = 223.970 + 682.266 = 906.236 m2.
* Densidad Previsible en Suelo Residencial = 2.319/90,6236 = 25,59 Viv./Ha.

El número de viviendas necesario, de acuerdo con el apartado B.1.1. punto 1.3. de esta Memoria Justificativa, será:

- Viviendas previstas en 1.997 = 1.565 viviendas.
- Viviendas previstas en el 2.001 = 1.600 viviendas.

Aplicando a este número la densidad edificatoria reflejada anteriormente, obtenemos las siguientes necesidades aproximadas

de Suelo Urbano y Urbanizable para uso Residencial.

Necesidad de Suelo en el 2.001 = 1.600/25,59 = 62,52 Has.

A las necesidades globales de suelo para uso Residencial calcu a-das, se deben añadir únicamente los déficits de equipamiento calculados actualmente es decir, para 1.992, para la totalidad de Suelo Urbano. Dicho cálculo, realizado en el punto siguiente, arroja un déficit de 6,34 Has.

En relación con el suelo necesario para uso Industrial, no se puede realizar un cálculo exacto para evaluar las necesidades de suelo en el horizonte final de las presentes Normas Subsidiarias (2.001), ya que la implantación de actividades industriales en la villa de Zahinos dependen, en gran parte, de los condicionantes políticos y económicos que se produzcan en el Municipio, la región y el Pais.

El cálculo fiable se puede realizar como detallamos a continución:

La población activa representa en 1.981, el 40,09% del total, si consideramos que dicho porcentaje se mantendrá, podemos extrapolar para el 2.001 y obtener el número de personas activas.

Total activos en el 2001 = 40,09% S/3.272 = 1.312 personas.

Al Sector Industrial pertenecía en 1.981 el 2,6% del total de activos. Considerando que este porcentaje se incrementará hasta un 15% en el 2.001, tendremos:

Personas activas Sector Industrial en el 2.001 =
= 15% S/1.312 = 197 personas.



O. C. 2 2 DIC. 1994

Si tomamos como estandar aplicable a la industria derivada de la agricultura, 200 m2 de parcela por obrero, tenemos:

Superficie necesaria para industria: $\frac{200 \times 197}{10.000} = 3,94$ Has.

Tendremos, finalmente, que la necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable será la siguiente:

Residencial con parte proporcional de otros usos	62,52 Has.
Déficit actual para equipamientos	6,34 Has.
Suelo Industrial necesario	3,94 Has.
TOTAL MUNICIPIO	72,80 HAS.



O. C. 2 2 DIC. 1994

2.4.- DEFICIT DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y DE ESPACIOS LIBRES.

El cálculo de los déficits de Equipamiento en el núcleo urbano lo realizamos, primeramente, en base a los módulos mínimos definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los déficits o superavits figuran como metros cuadrados de suelo para los años 1.992 y 2.001 y resultan de comparar los metros cuadrados de Equipamiento existente actualmente con los metros cuadrados necesarios en relación con el número de viviendas previstas para cada años, aplicando el número mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales. Unicamente, una precisión, al distribuir los dos metros cuadrados estipulados para Guardería y Preescolar entre los estándares asignados a Equipamiento Social (1 m2/Viv., correspondiente a Guardería) y Equipamiento Docente de E.G.B. (1 m2/Viv., correspondiente a Preescolar).

Se calculan los déficits teniendo en cuenta el número de viviendas previstas para los años 1.992 y 2.001, y que figuran calculadas en el apartado B.1.-1. de la Memoria Justificativa.

Los módulos a aplicar, tanto en equipamiento comunitario como en espacios libres, se refieren a metro cuadrado de suelo por vivienda, por lo que para el cálculo de Parque Urbano de Sistema General, en proporción de 5 m2/Hab., utilizaremos el tamaño medio familiar extrapolado al 2.000, es decir, 2,8 personas/familia y aplicándole un factor corrector correspondiente al número de viviendas por familia, cuyo valor es 1,4 El módulo homogeneizado resultará, por tanto, para el Sistema General de Espacios Libres, como sigue:

$$\frac{5 \times 2,8}{1,4} = 10 \text{ m2 suelo/vivienda.}$$

Se aplican los módulos mínimos para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas del Apéndice 1 del Reglamento de Planeamiento.

Los estándares propuestos son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	M2 SUELO/VIVIENDA
Docente (10 + 1)	11
Deportivo	8
Social (6+1)	7
ESPACIOS LIBRES	
Areas de juego	6
Jardines	15
Parque Urbano de Sistema General	10

Los equipamientos existentes, las superficies computables, los estándares propuestos y las necesidades y déficits a 1.992 y 2.001, se presentan en el cuadro siguiente.



O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 3-1.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES

RESUMEN DE SUPERFICIES Y DEFICITS

TIPO Y NOMBRE	EQUIPAMIENTO EXISTENTE		EQUIPAMIENTO NECESARIO				
	SUPERFICIE M2 SUELO	SUPERFICIES COMPUTABLES M2	ESTANDARES APLICABLES M2/VIV.	NECESIDADES A 1.992 M2	DEFICIT A 1.992 M2	NECESIDADES A 2.001 M2	DEFICIT A 2.001 M2
DOCENTE							
C.P. Luis Chamizo	6.382	6.382					
C. Educ. Adultos	350	0					
Ampl. Luis Chamizo	2.772	2.772					
TOTAL	9.504	9.154	11	16.753	- 7.599	17.600	- 8.446
DEPORTIVO							
Pista Polideportiva	1.329	1.329					
Gimnasio	1.375	1.375					
Piscinas Municipales	7.423	7.423					
Campo de Fútbol	10.200	10.200					
TOTAL	20.327	20.327	8	12.184	+ 8.143	12.800	+ 7.527
SANITARIO							
Centro Rural de Higiene	180						
TOTAL	180	180					
CULTURAL							
Casa de Cultura	180	180					
TOTAL	180						
ASISTENCIAL							
Hogar del Pensionista	350						
TOTAL	350	350					
TOTAL SOCIAL	710	710	7	10.661	- 9.951	11.200	- 10.490
INSTITUCIONAL							
Ayuntamiento	220						
C.C. Guardia Civil	1.860						
Cámara Agraria	336						
TOTAL	2.416						
SERVICIOS TECNICOS							
Mercado	590						
Matadero	147						
Cementerio	5.102						
Almacen	243						
TOTAL	6.182						
ESPACIOS LIBRES							
Menores	440	440					
Areas de Juego	1.395	1.395	6	9.138	- 7.743	9.600	- 8.205
Jardines	0	0	15	22.845	- 22.845	24.000	- 24.000
Sistema General	0	0	10	15.230	- 15.230	16.000	- 16.000
DEFICIT TOTAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES					- 63.368		- 67.141

En el cuadro anterior, en aras del rigor, sólo hemos incluido como equipamientos comunitarios computables como dotaciones, los que hemos considerado que así lo son en sentido estricto, y es por ello por lo que aclaramos lo siguiente:

- No se ha computado el Equipamiento Institucional ni los Servicios Técnicos municipales, al no considerarse algunos como equipamientos de uso público y porque las superficies del resto de ellos desvirtuarían el módulo de dotación.

- No se ha computado como Docente la superficie del Centro de educación de Adultos, al ocupar la planta alta del Hogar del Pensionista.

- En el cómputo de Espacios Libres, sólo hemos incluido las Areas de Juegos de niños y los jardines, pues cumplen las dimensiones mínimas exigidas en la Ley del Suelo, y dentro de ellos, los que cuentan con un mínimo de dotaciones.

Para cubrir los déficits de equipamiento previstos en el horizonte del 2.001, se han considerado una serie de áreas en Suelo Urbano y Areas Aptas para Urbanizar que figuran en el Plano de Ordenación nº 3 "Calificación Urbanística y Equipamientos" y que se desglosarán en el cuadro nº 7-1 "Previsiones de Equipamiento Comunitario en el Núcleo de Zahinos.

Los equipamientos que figuran en dicho cuadro, tienen ubicación de carácter tan sólo orientativo.



O.C. 22 DIC. 1994

En el siguiente cuadro nº 3-2 "Nuevo Suelo Para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Zahinos", se comparan detalladamente los déficits de equipamiento y las previsiones que se establecen.

CUADRO Nº 3-2.-

NUEVO SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES

NUCLEO DE ZAHINOS

EQUIPAMIENTO NECESARIO (2.001)		EQUIPAMIENTO PREVISTO
GRUPO	DEFICIT M2	PREVISTO M2
Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social	18.936	13.894
Jardines y Areas de Juego	32.205	57.359
Sistema General de Areas Libres	16.000	

Tal y como aparece reflejado en el cuadro anterior, se ha previsto una cantidad de Jardines, Areas de Juego y Sistema General de Areas Libres, superior a la estrictamente necesaria. Por el contrario, el déficit de equipamiento Docente y Social no se cubre con el equipamiento previsto en las Unidades de Ejecución y el Plan Parcial, lo que es debido al altísimo déficit que se registra en el Suelo Urbano actual. Para cubrir el desfase entre el déficit y el equipamiento previsto, el Ayuntamiento de Zahinos debe iniciar una política de dotación de equipamientos Comunitarios, por el sistema de expropiación o la compra de

de suelo para tal fin. De esta forma, a través de las cesiones y de la política de dotación de equipamientos, se cubren las necesidades de centros Docentes y Servicios de Interés público y Social previstos para el municipio en el horizonte del año 2.001.



O. C. 2 2 DIC. 1994

2.5.- LOS EQUIPAMIENTOS EN EL SUELO URBANIZABLE QUE SE PLANIFIQUE.

Los módulos de reseva para equipamientos en Suelo Urbanizable, serán los mínimos definidos en los Artículos nº 10 (Suelo Residencial) y 11 (Suelo Industrial) del Anexo del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo.

Estas dotaciones se verán incrementadas con la superficie necesaria que cubra los déficits de equipamiento de todo el término municipal y que no puedan ubicarse en el Suelo Urbano.



O.C. 2 2 DIC. 1994

2.6.- REHABILITACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.

La legislación española sobre urbanismo y vivienda y la gestión urbanística que acordaron los Ayuntamientos a partir de 1.979, tendente a la recuperación del medio urbano y rural ya habitado, evidenció la necesidad de contar con la instrumentación legal de un sistema de financiación que contemple la mejora y rehabilitación, tanto de la vivienda y los equipamientos, como la de los espacios urbanos con sus valores ambientales, arquitectónicos, histórico-artísticos, culturales y socioeconómicos.

Además, se ha considerado que este proceder adquiere especial trascendencia como iniciativa generadora de empleo en el sector de la construcción, dado que, habitualmente, esta actividad requiere unas tasas de empleo por inversión real, superiores a las de edificación de nuevas viviendas.

Por ello, se ha estimado, como elemento de apoyo a tales iniciativas, el siguiente instrumento legal:

- Real Decreto 1932/1991 sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1.992-1.995.

El real Decreto indicado, establece las medidas de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda a partir del 1 de Enero de 1.992 y durante el cuatrienio 1.992/1.995, para implantar un nuevo modelo de política de vivienda, en el que se integran las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas, con el objeto principal de favorecer el acceso a la vivienda por parte de quienes no pueden hacerlo en las condiciones del mercado.



O.C. 12 DIC 1994

Las medidas que establece dicha disposición requieren la colaboración de la Comunidad Autónoma en todo lo concerniente a las actuaciones y trámites necesarios para posibilitar el acceso a las ayudas que se establecen, dado que son competencia exclusiva de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía.

El Real Decreto citado es, pues, el instrumento básico y vertebrador que sirve para abordar las actuaciones de Rehabilitación, presentando el desarrollo que figura a continuación:

Real Decreto 1932/1991.-

A efectos del mencionado Real Decreto, tendrán la consideración de Actuaciones Protegibles en materia de Rehabilitación, las siguientes:

- Rehabilitación de Edificios, incluyendo, en su caso, obras complementarias.
- Rehabilitación de viviendas.
- Adecuación del Equipamiento Comunitario Primario.

A continuación se detalla el objeto de cada tipo de Actuaciones protegibles:



O.C. 22 DIC. 1994

REHABILITACION DE EDIFICIOS.- Podrá tener como objeto:

- Obtener adecuación estructural, funcional o ambas, de un edificio de viviendas en el que el 70% mínimo de la superficie útil total esté destinada a vivienda, excluidas de este cómputo la planta baja y las superficies bajo rasante.

- Remodelar un edificio con o sin vivienda, sea para modificar la superficie útil destinada a viviendas, sea para modificar el número de éstas, sin que la superficie útil de cada una de las viviendas resultantes exceda de 90 m2.

- Realizar obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación siempre que el inmueble rehabilitado presente condiciones de adecuación estructural y funcional.

- Realizar obras de mejora que posibiliten en los edificios ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antenas colectivas, protección contra incendios o saneamiento.

Los inmuebles habrán de reunir las siguientes condiciones:

* Antigüedad superior a 10 años (salvo adaptación a uso por minusválidos o a la normativa técnica aplicable).
* No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.
* Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Las actuaciones excluirán la demolición de las fachadas del edificio o su vaciado total.

La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse.

Las actuaciones serán protegibles a través de préstamos cualificados y/o subvenciones.

REHABILITACION DE VIVIENDAS.- Podrá tener como objeto:

- Obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas.

- Realizar obras de mejora que posibiliten, en las viviendas, ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antenas colectivas, protección contra incendios o saneamiento.

- Ampliar el espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción o a través de cerramientos de terrazas y otros espacios exteriores siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 m2.

- Realizar obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación.

Las actuaciones podrán incluir la adquisición a título oneroso de la vivienda, cuando dicha vivienda vaya a ser inmediatamente rehabilitada, entendiéndose por tal cuando las obras se inicien dentro de un año a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición de la vivienda.

Las viviendas habrán de reunir las mismas condiciones que los edificios, descritos en el apartado anterior.

La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio, de acuerdo con los siguientes criterios:

* En edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

- No se protegerá la realización de obras privativas de la vivienda, cuando como resultado de las mismas ésta no alcance los 24 m2 de superficie útil o, en su caso, la que fije la Comunidad Autónoma.
- La protección a la ejecución de las obras de acabados privativos de las respectivas viviendas, sólo se efectuará cuando se acredite previamente su mal estado o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación o por mandato de la autoridad competente en su caso.

Las actuaciones protegibles, tanto en rehabilitación de viviendas, como de edificios, tendrán un presupuesto protegible mínimo de 500.000 Pts. Asimismo, serán protegibles a través de préstamos cualificados o subvenciones.

ADECUACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO.-

Tiene como objeto la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado, exclusivamente) que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado, cuando esté justificado por el planeamiento urbanístico y se garantice por parte del titular o titulares de los equipamientos rehabilitados, su posterior mantenimiento y su destino, que, en todo caso, posibilitará su pleno uso por personas con minusvalías, que afecten a su movilidad, excluyendo todo tipo de barreras arquitectónicas y urbanísticas.



O.C. 22 DIC. 1994

2.7.- INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

1. Las industrias fabriles que deben ser consideradas como molestas insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Industrias, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961, número 2.414/61), sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 ms. a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (Artículo 4º del mismo reglamento).

2. En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, gases, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.



O. C. 2 2 DIC. 1994

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACION Y SU JUSTIFICACION.

Atendiendo a los criterios anteriormente expuestos, se realiza una ordenación de los terrenos comprendidos en el término municipal.

Se programa el suelo necesario para cubrir las necesidades, así como para regularizar la situación del crecimiento urbano del municipio.

1.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. SU JUSTIFICACION.

La estructura general queda reflejada a nivel municipal en el Plano nº 1 de Ordenación, en el que se ha definido, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Reglamento de pLaneamiento, tanto la clasificación del suelo, los usos globales existentes o cuya implantación se prevé, como los Sistemas Generales de Comunicaciones, de Servicios Técnicos, de Infraestructuras y de Equipamientos.

Los Sistemas Generales de Equipamiento se han reflejado en el Plano nº 3 de Ordenación, para el núcleo urbano, ya que por no existir una jerarquización de equipamientos, tener además un ámbito y localización más urbana, así como un menor tamaño, su presentación exigía un trabajo a otra escala.



O. C. 2 2 DIC. 1994

1.1.- RESPECTO A LOS USOS DEL SUELO.

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

1.2.- RESPECTO A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

En el Plano nº 1, se refleja el Sistema General de Comunicaciones, cuya red, a nivel municipal, se considera aceptablemente completa, por lo que no se establece más que una propuesta a este respecto.

Así, se considera necesaria la pavimentación de la Carretera Local a Valencia de Mombuey de forma que la red se encuentre en condiciones de funcionamiento aceptable.

A nivel urbano, se establecen nuevos viarios de Sistema Local. El trazado de este Sistema Local se refleja en el Plano nº 4 de Ordenación "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable".



O. C. 22 DIC. 1994

1.3.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES.

Se preven reservas de terrenos para Parques y Jardines con el objeto de cubrir necesidades del municipio, que actualmente mantiene una situación deficitaria.

Los suelos previstos para cubrir los déficits de áreas libres aparecen definidos en el Plano de Ordenación nº 3, se trata en todos los casos de Espacios Libres de Sistema Local.

Los Espacios Libres que se establecen no conforman, pues, el Sistema General, por lo que no se detallan en este apartado. En el capítulo B.7. se especifican los espacios libres que se proyectan.

1.4.- RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS.

En base a los déficits de equipamientos detectados en el apartado B.3.-2.4., y según figura en el Plano nº 3, se han definido las áreas destinadas a completar las necesidades de equipamientos comunitarios. Todas las áreas definidas son de Sistema Local, por locual no se detallan en éste punto.

Los equipamientos definidos figuran pormenorizadamente en el apartado B.7.-, especificándose, tanto los necesarios para cubrir los déficits del núcleo urbano, como los correspondientes a Dotaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable.



O. C. 2 2 DIC. 1994

2.- CLASIFICACION DE SUELO.

Se clasifica el suelo en tres categorías: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 93 b) del Reglamento de Planeamiento para las Normas Subsidiarias tipo b, proponiéndose para cada tipo de suelo un uso concreto, pormenorizado para Suelo Urbano; y global, para el Urbanizable. Igualmente, se proponen las figuras de planeamiento que lo desarrollen y las medidas de protección que se requieran. El detalle de la Clasificación de suelo se presenta en los Planos de Ordenación nº 1 "Estructura General y Orgánica del Territorio" y nº 2 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

2.1.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO.

Se clasifican como Suelo Urbano un total de 103,332 Has.

Se han considerado, primeramente, los que cuentan, al menos, ocon una de las condiciones necesarias, que para su inclusión en esta categoría establece el Art. 10 a) de la Ley del Suelo:

- Contar con acceso rodado, establecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- Estar consolidado por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie.

Asimismo, y en segundo lugar, para la inclusión en la categoría de Suelo Urbano nos hemos basado en los clasificados en la Delimitación de Suelo Urbano vigente, así como en las zonas exteriores a la delimitación, que han ido consolidándose desde la Aprobación de ésta y que están ubicadas en su totalidad en el término de Jerez de los Caballeros.

En tercer lugar, se incluyen en el Suelo Urbano la totalidad de los terrenos pertenecientes a las Urbanizaciones "García Alvarez" y "Arroyo del Judío", hasta la cerca que delimita la zona loteada y parcelada.

La delimitación de Suelo Urbano de Zahinos se modifica en relación con la definida en la vigente Delimitación de Suelo, en los siguientes puntos fundamentales independientemente de pequeños ajustes, en más o en menos, realizados en función del grado de consolidación de la edificación.

- Al Norte del casco: se amplía el Suelo Urbano, incluyéndose la totalidad de la Urbanización "Arroyo del Judío".

- Al Oeste del casco: se amplía el Suelo Urbano, incluyendo la gran parte de la Urbanización "García Alvarez" actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable.

- Al Este del casco: se incluye como Suelo Urbano una franja de 40 metros de fondo en la calle del Castillo.

- Al Sureste: se incluye el suelo ocupado por el Colegio Luis Chamizo y su trasera, así como las traseras al norte de la calle Guillermo Saenz.

- Al Sur: se incluyen, como Suelo Urbano, pequeñas áreas consolidadas, fundamentalmente, con uso industrial, así como la discoteca existente en la Carretera de Oliva.

El total de la superficie clasificada como Suelo Urbano en el municipio es, pues, la siguiente:

Zahinos	1.033.320 m2.
TOTAL SUELO URBANO	1.033.320 M2.

2.2.- PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE.

Se prevé un total de 3,56 Has. de Suelo Apto para ser Urbanizado en un Sector Industrial ubicado según figura en el Plano de Ordenación nº 2 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

El Sector se desarrollará mediante un Único Plan Parcial.

SECTOR INDUSTRIAL 1.- Suelo de Uso Industrial, con una superficie de 35.600 m2. Se ubica al sur del núcleo urbano en las traseras de la Carretera a Higuera de Vargas. El acceso se prevé desde viarios de nueva construcción perpendiculares a la carretera citada. Actualmente, se encuentra sin construir en su mayor parte.

CONSEJERIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

2.3.- PROPUESTA DE SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo del término municipal, no incluido en las dos categorías anteriores, se clasifica como No Urbanizable, no permitiéndose en él más que los usos a que actualmente se destina o las edificaciones previstas en el Artículo 45 del Reglamento de Gestión. Dentro de dicho Suelo No Urbanizable se delimitan zonas con calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta y que requieran una protección específica. Plano nº 1 "Estructura General y Orgánica del Territorio".

Con objeto de evitar un uso de este suelo, distinto del que su propio carácter le infiere, y sobre todo, protegerlo de la posible acción urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que en realidad encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben aumentar los tamaños de las unidades mínimas de cultivo que establece el Ministerio de Agricultura para futuras parcelaciones, estableciéndose los que figuran en el punto B.5.3.

Asimismo, se define en el Apartado B.5.3. el concepto de Núcleo de Población, estableciéndose mediante las protecciones adecuadas y las medidas reguladoras que se dan al efecto, las garantías precisas para que no se produzcan asentamientos no previstos por estas Normas.



O.C. 22 DIC. 1994

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

B.5.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA NORMA.

O.C. 2 2 DIC. 1994

En este apartado se define a través de la zonificación, el uso pormenorizado en Suelo Urbano y el uso global en Suelo Urbanizable; con expresión, en ambos casos, del nivel de intensidad, delimitando, en su caso, las Unidades de Ejecución y las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, los distintos Sectores que habrán de ser desarrollados por sus correspondientes Planes Parciales.

Gráficamente, se presentan las determinaciones, de este Capítulo B.5.-, en los Planos de Ordenación nº 2 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo", y nº 3 " Calificación Urbanística y Equipamientos".

1.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

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

Se determinan, igualmente, las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, las cuales las dividimos en:

- Unidades de Ejecución.- Operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

- Actuaciones Aisladas.- Se trata de aquellas actuaciones en Suelo Urbano y exteriores a las Unidades de Ejecución que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, de los siguientes tipos de actuaciones:

  * Apertura de nuevos viarios.

  * Establecimiento de nuevas alineaciones, con retranqueo de las existentes, con el objetivo de conseguir vías con ancho suficiente, que permitan una circulación rodada correcta.

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

O.C. 2 2 DIC. 1994

1.1.- ZONIFICACION: ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.

El Suelo urbano del núcleo de Zahinos se ha dividido en tres Zonas Residenciales, Residencial con Tolerancia Industrial, una Zona Industrial, una de Equipamiento Dotacional y una última de Espacios Libres.

En el Plano nº 3 de Ordenación, se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona. El detalle de cada una de ellas es el siguiente:

- Zona I - Residencial Casco Antiguo.- En la cual se incluye la totalidad del ámbito del casco antiguo. Su delimitación corresponde sensiblemente con la Zona Homogénea I, definida en el Plano de Información nº 7.
  La ordenación de esta Zona, que se establece en las Normas Urbanísticas, permitirá el mantenimiento de la morfología, la conservación y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico existente, para lo cual se definirán unas condiciones específicas y rigurosas de edificación.
  Se ubica en su totalidad en el término municipal de Zahinos.

  * Uso: Residencial, preferentemente unifamiliar, Equipamiento Dotacional y Terciario.

  * Condcionantes de uso: Se permitirá exclusivamente los siguientes usos:
    - Residencial.
    - Equipamiento Dotacional.
    - Terciario.
    - Talleres Artesanales (Industria catagoría 1ª).

O. C. 2 DIC. 1994

C.U.O.T.A. DE O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

O. C. 2 2 DIC. 1994

* Tipología Residencial: Unifamiliar en línea, autorizándose la categoría plurifamiliar en línea, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga un lindero superior a 10 metros.

* Altura máxima: Dos plantas (baja y primera).

- Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea.- Corresponde a la mayor parte del resto del casco urbano con uso residencial y que incluimos en una sola Zona, en función de su homogeneidad. Se sitúa al Norte y Oeste del núcleo, en torno al casco antiguo que conforma la Zona I, correspondiéndose básicamente con la Zona Homogénea II, definida en el Plano de Información nº 7.

Se corresponde con las Urbanizaciones "Arroyo del Judío" y "García Alvarez". Se ubica en su totalidad en el término municipal de Jerez de los Caballeros.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:
  - Residencial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Terciario.
  - Garrajes, aparcamientos y servicios del automovil.
  - Industrias: Categoría 1ª (talleres artesanales), 2ª (pequeñas industrias o almacenes compatibles con la vivienda) y 4ª (garajes-aparcamientos y servicios del automovil).

Se toleran los siguientes usos existentes, potenciándose el cambio a algunos de los usos autorizados. No se permiten, en éstos, nuevas instalaciones ni ampliaciones de las existentes.

- Industria categoría 3ª (Industria incómoda para la vivienda).

* Tipología Residencial: Unifamiliar en línea, autorizándose la categoría plurifamiliar en línea, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga un lindero frontal superior a 10 metros.

* Altura máxima: Dos plantas (baja y primera).

- Zona III - Residencial Unifamiliar en Hilera.- Corresponde a una pequeña Zona coincidente con parte de la Zona Homogénea V, que se define en el Plano nº 7 de Información. En dicha zona existen diversos edificios unifamiliares de tipología en hilera, con altura de dos plantas, ya construidos. Se pretende mantenerlos dentro de ordenación, pero impedir que prolifere esta tipología en las nuevas edificaciones que se realicen en el núcleo urbano.

Se ubica esta Zona en su totalidad en un lateral de la calle del Castillo, estando toda ella en el término municipal de Zahinos.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes uso:
  - Residencial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Terciario.
  - Industria: Categoría 1ª (talleres artesanales).

* Tipología Residencial: Unifamiliar en hilera, es decir, vivienda adosada a las medianeras laterales, retranqueada del vial y del testero del fondo.

* Altura máxima: Dos plantas (baja y primera).

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

O. C. 2 2 DIC. 1994

- Zona IV.- Residencial Unifamiliar con Tolerancia Industrial.- Zona en la cual existe mezcla de usos residencial e industrial en la actualidad, con predominio del uso residencial. Se incluye en la Zona Homogénea V definida en el Plano nº 7 de Información. Se encuentra situada en su totalidad en el término municipal de Zahinos.

* Uso: Mixto Residencial-Industrial, con predominio de viviendas.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:
  - Residencial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Terciario.
  - Industria, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, con las condiciones que figuran en las Normas Urbanísticas.

* Tipología Residencial: Unifamiliar en línea para las edificaciones residenciales.

* Altura máxima: Dos plantas (baja y primera).



O.C. 22 DIC. 1994

- Zona V - Industrial.- Incluye parte de la Zona Homogénea V, cuyo uso de suelo es exclusivamente el industrial.

  Se ubica en su totalidad al Sur del núcleo urbano y dentro del término municipal de Zahinos.

  * Uso: Industrial.

  * Condicionantes de uso: Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:
    - Industria, categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, con las condiciones que figuran en las Normas Urbanísticas.
    - Equipamiento Dotacional.
    - Terciario.

  * Altura máxima: Dos plantas (baja y primera).

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

O.C. 22 DIC. 1994

- Zona VI - De Equipamiento Dotacional.- Esta Zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. En el Plano nº 3, se detallan las distintas áreas que conforman esta Zona.

  Se define una zona discontínua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional.

  En las Normas para la Edificación se definirán las condiciones que deben cumplir las edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios, con el objetivo de conseguir la integración de dichas edificaciones en la estructura tipológica edificatoria y urbanística propia del municipio de Zahinos.

  * Uso: Como equipamiento Dotacional, el cual incluye los siguientes tipos:

    1. Comunitario.
       A. Centros Docentes.
       B. Deportivo.
       C. Social.
          C.1. Sanitario.
          C.2. Asistencial.
          C.3. Cultural.
    2. Institucional.
    3. Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones.
    4. Diverso.
       Religioso.

  * Condicionantes de uso: No se permite otro tipo de uso no dotacional.

  * Altura máxima: Se permite la altura autorizada para la Zona en la cual se integra.

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

O.C. 2 2 DIC. 1994

- Zona VII - Espacios Libres.- Esta Zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el plano nº 3 de Ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

  Se define una zona discontínua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.



O.C. 22 DIC. 1994

1.2.- SUPERFICIE DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

La superficie de las distintas Zonas delimitadas es la siguiente:

Zona I.-	Residencial Casco Antiguo	249.938 m2.
Zona II.-	Residencial Unifamiliar en línea	583.080 m2.
Zona III.-	Residencial Unifamiliar en hilera	22.320 m2.
Zona IV.-	Residencial Unifamiliar con Tolerancia Industrial	25.360 m2.
Zona V.-	Industrial	41.600 m2.
Zona VI.-	Equipamiento Dotacional	28.974 m2.
Zona VII.-	Espacios Libres	55.468 m2.
TOTAL ZONAS URBANAS		1.006.740 m2.
SISTEMA GENERAL VIARIO		26.580 m2.
TOTAL SUELO URBANO		1.033.320 M2.



O. C. 22 DIC. 1994

1.3.- ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado, y su ordenación paralela o posterior a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

Estas áreas, que en el plano nº 2 se detallan, desarrollarán su ordenación de acuerdo a la normativa que al efecto se establecerá en las Normas de Edificación de las presentes Normas Subsidiarias.

Las actuaciones las dividiremos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas.

1.3.1.- Unidades de Ejecución.-

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, simplemente requieren para su desarrollo, su ordenación mediante un Estudio de Detalle y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización, previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario.

Las Unidades serán las siguientes:



O. C. 2 2 DIC. 1994

Unidad de Ejecución UE-1.-

Unidad de Ejecución 1 en Urbanización "García Alvarez".

- Situación: Parcelación realizada por la sociedad el Progreso de Labradores y Ganaderos en la finca García Alvarez, toda ella en el término municipal de Jerez de los Caballeros, al Oeste de la Carretera de Higuera de Vargas.
- Superficie aproximada: 290.820 m2.
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario.
- Densidad: 20 viviendas/Ha.
- Capacidad: 582 viviendas.
- Tipología: Vivienda unifamiliar en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a la Zona II Residencial Unifalilar en Línea a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a dos plantas (baja y primera), en la totalidad del área en estudio.
- Objetivos: La ordenación del área, así como la parcelación y urbanización, y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.3.2. siguiente, resultando una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 6.984 m2, y de 29.082 m2 para Espacios Libres.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  * Los terrenos destinados a dotaciones.
- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del aprovechamiento, correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento.
- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones expresadas en los Planos de Ordenación se consideran sólo orientativos.

Unidad de Ejecución UE-2.-

Unidad de Ejecución 2 en Urbanización "Arroyo del Judío".

- Situación: Parcelación realizada por la Sociedad El Progreso de Labradores y Ganaderos en la finca García Alvarez, toda ella en el término municipal de Jerez de los Caballeros, al Norte del Arroyo del Judío.
- Superficie aproximada: 217.660 m2.
- Promoción: Privada.
- usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario.
- Densidad: 20 viviendas/Ha.
- Capacidad: 435 viviendas.
- Tipología: Vivienda unifamiliar en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas relativas a la Zona II Residencial Unifamiliar en línea a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a dos plantas (baja y primera), en la totalidad del área en estudio.
- Objetivos: La ordenación del área, así como la parcelación y urbanización y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.3.2. siguiente, resultando una superficie total parra Equipamientos Comunitarios de 5.22o m2, y de 21.766 m2 parra Espacios Libres.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento lo siguiente:
  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  * Los terrenos destinados a dotaciones.
- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del aprovechamiento, correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento.
- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones expresadas en los Planos de Ordenación se consideran sólo orientativos.

CUADRO Nº 5-1.- RESUMEN DE ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO, UNIDADES DE EJECUCION.

TIPO	NOMBRE	ZONA	USOS	SUP. M2	MAX. VIV.	ALT. MAX.	DENSIDAD VIV/HA
Unidad de Ejecución	UE-1	II Residencial unifamiliar en línea	Residencial, Equipamiento Dotacional Espacios Libres y Terciario.	290.820	582	2 P.	20
Unidad de Ejecución	UE-2	II Residencial unifamiliar en línea	Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario.	217.660	435	2 P.	20

O.C. 22 DIC. 1994

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

1.3.2.- Dotaciones y Cesiones en las Unidades de Ejecución.

Se establecerán según el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas y que transcribimos por operatividad en su totalidad:

"Condiciones de Equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en los Artículos 20 y 205 del R.D.L. 1/1992, los propietarios de suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución deberán ceder de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, y de acuerdo con el Art. 20 citado, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:

   a) Viales:
      - Ancho mínimo de calzada = 6 m.
      - Ancho mínimo de acerado = 1 m.

   b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

   c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría.

3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano nº 2 de Ordenación

atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, el Ayuntamiento podrá optar, o bien por su compensación en metálico, de acuerdo con los índices de valoración del suelo que en cada momento tenga establecidos el Ayuntamiento para su adquisición en terrenos que tengan tal calificación y no constituyen patrimonio municipal de suelo, o bien por destinar dicho suelo de cesión obligatoria para otros equipamientos o para la construcción de viviendas de iniciativa municipal.

6. Módulos mínimas:

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

   b) Areas de juego y recreo para niños:
      - 200 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

   c) Centros de Enseñanza:
      - Preescolar y Guardería: 150 m2 de superficie. Dimensión mínima 8 m.
      - E.G.B.: 5.000 m2 de superficie.

        Las cesiones correspondientes a este uso podrán destinarse a Preescolar cuando no alcancen los 5.000 m2, y a Guardería cuando no alcancen los 2.000 m2."



O.C. 22 DIC. 1994

1.3.3.- Actuaciones Aisladas.

Se trata de unidades territoriales ubicadas en Suelo Urbano y exteriores a Unidades de Ejecución en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Su inclusión en el planeamiento se prevé en el artículo 143 de la Ley del Suelo, y 84 del Reglamento de Planeamiento.

Se trata, en el caso de Zahinos, de los siguientes tipos de actuaciones:

- Apertura de nuevos viarios.
- Establecimiento de nuevas alineaciones.

Estas actuaciones se gestionarán o bien 1º) mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución, que así convenga, la cual modificará su delimitación; o bien, 2º) mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa.

Las Actuaciones Aisladas que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano nº 2 de Ordenación, y son las siguientes:

AA-1.- Actuación Aislada 1 en calle D. Apertura de nuevo viario.

AA-2.- Actuación Aislada 2 en travesía de la Carretera de Oliva de la Frontera. Nueva alineación.

AA-3.- Actuación Aislada 3 en C/ Pozo y C/ Castillo. Nueva alineación.

AA-4.- Actuación Aislada 4 en c/ Huertas. Nueva alineación.

AA-5.- Actuación Aislada 5 en C/ Castillo. Nueva alineación.

AA-6.- Actuación Aislada 6 en C/ Manantio. Nueva alineación.

2.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

2.1.- ZONIFICACION, ASIGNACION DE USOS GLOBALES.

En el Suelo Urbanizable se ha definido la zona que se detalla a continuación. Se numera y denomina de forma idéntica a la zona equivalente definida en el Suelo Urbano. Todas las características de la zona de Suelo Urbanizable son idénticas a las carracterísticas de la homónima de Suelo Urbano.

El Sector de Suelo Urbanizable se ha integrado en la Zona definida.

- ZONA V.- Industrial.

Se ha incluido en esta Zona el siguiente Sector:

Sector Industrial SI-1.



O.C. 22 DIC. 1994

COMISION O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE EXTREMADURA

2.2.- SECTORIZACION.

O. C. 22 DIC. 1994

Se ha delimitado un Sector de Suelo Urbanizable en el núcleo urbano del municipio, con uso Industrial, con el que se cubren diversos objetivos de las Normas Subsidiarias y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en los planos de Ordenación nº 2 "Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo", y nº 3 "Calificación Urbanística y Equipamientos".

Se delimita en Suelo Urbanizable, un Area de reparto (Art. 94 R.D.L. 1/1992) con ámbito coincidente con el Sector.

Todo el Suelo Urbanizable será de promoción privada.

El Sector será desarrollado por un único Plan Parcial. La ejecución del planeamiento se realizará a través de Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial delimitará las Unidades de Ejecución que se consideren oportunas, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Como requisitos para la delimitación de las unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el Art. 145 del R.D.L. 1/1992.

Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

El Sistema de Actuación para el Sector será el de Compensación.

Sector Industrial SI-1.-



O. C. 2 2 DIC. 1994

- Superficie total: 35.600 m2.
- Uso global: Industrial.
- Usos pormenorizados:

  Zona 4.1.- Industrial.
  Zona 4.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 4.3.- Espacios Libres.

- Parcelas: Mínima de 250 m2 y máxima de 5.000 m2, en Uso Industrial.
- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 3.560 m2.
  2. Servicios de Interés Público y Social: 4% de la superficie total del Sector, 1.424 m2.
  3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación.

- Cesiones: será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Zahinos, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  * Los terrenos destinados a las dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del aprovechamiento, correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento.
- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.
- Sistema de Gestión: Promoción privada.
- Sistema de Actuación: Compensación.

2.3.- SUPERFICIE DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.

La superficie del Sector delimitado es la siguiente:

Sector Industrial SI-1	35.600 m2.
TOTAL SECTOR INDUSTRIAL	35.600 M2.
TOTAL SUELO URBANIZABLE	35.600 M2.



O.C. 2 2 DIC. 1994



O. C. 22 DIC. 1994

3.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

3.1.- AREAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en el Plano nº 1 de Ordenación. Como se indica en él, este suelo se divide en dos grandes tipos:

- Suelo No Urbanizable Genérico.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Este último, a su vez, se ha subdividido en los siguientes tipos, en función del área del Suelo Urbanizable en que se ubican:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal. Calificación como de Especial Protección de una extensa área con cubierta forestal en el término municipal.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica: se proyecta como una amplia franja de protección de 50 metros a cada lado, en torno a los cursos de agua más importantes de la red hidrológica.
  Las medidas de protección de este suelo quedan incluidas en las de Suelo de Especial Protección Forestal, cuando existe superposición de los dos tipos de protección.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Sistema General Viario: se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio y cuya anchura es de 30 metros de cada lado, para la red de carreteras.
  Al igual que en el caso de la Especial Protección Hodrológica, las medidas de protección específicas del Suelo Urbanizable de Especial Protección del Sistema General Viario quedan

incluidas en las de Especial Protección Forestal, cuando exista superposición de los dos tipos de protección.

Plano de Ordenación nº 1.- "Estructura General y Orgánica del Territorio".



O.C. 2 2 DIC. 1994

3.2.- LIMITACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- No se podrán realizar otros edificios e instalaciones que los destinados a las explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Asimismo, se permitirán edificaciones unifmiliares aisladas siempre que se ubiquen en aquellos lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

3.- En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a la formación de núcleos de población.



O. C. 2 2 DIC. 1994

3.3.- LEGISLACION ESPECIFICA APLICABLE.

Dentro del Suelo No Urbanizable existen zonas afectadas por las legislaciones específicas que, independientemente de las presentes Normas, deberán cumplirse.

3.4.- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

3.5.- PARCELACION URBANISTICA.

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes siempre que se produzca además, alguna de las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, en la forma que se determina en las presentes Normas.

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

O. C. 2 2 DIC. 1994

3.6.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones a una distancia inferior a setenta y cinco metros entre ellas.

c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS METROS de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.

e) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

f) El incumplimiento de las normas de implantación particulares para cada tipo de construcción, contenidas en las Normas Urbanísticas.

3.7.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERISTICAS GENERALES.

1.- Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el apartado 3.6.-, para evitar la formación de núcleos de población.

2.- Usos: En general, en el Suelo No Urbanizable los usos permitidos deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural.

La normativa de construcción se especifica en las Normas Urbanísticas.

3.8.- TRAMITACION DE LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se detalla en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.

En todos los casos de vivienda el procedimiento se regulará por el Artículo 16 párrafo 3.2ª del R.D.L. 1/1.992 sobre Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Del mismo modo se procederá para las edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Igualmente, todos los casos anteriores, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo citado de la Ley del Suelo Texto Refundido.

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

O. C. 22 DIC. 1994

3.9.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SEGÚN EL TIPO DE CONSTRUCCION.

Independientemente del cumplimiento de las Determinaciones de Carácter General, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir Determinacione Específicas según los tipos siguientes:

a) Agrícola.

b) Entretenimiento y ejecución de obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

La normativa específica, según el tipo de construcción, figura en las Normas Urbanísticas.



O.C. 2 2 DIC. 1994

3.10.- INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES AGRICOLAS.

1.- A los efectos de lo contenido en las presentes Normas se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la zona o comarca donde se ubique.

2.- Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

Infraestructura:

* Transformadores.
* Casas de bomba.
* Retención de agua.
* Canales de riego.
* Tendidos eléctricos.

Edificaciones:

* Silos.
* Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
* Invernaderos.

Las unidades mínimas de cultivo para la obtención de Licencia de Edificación serán las que figuran para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas.



O. C. 22 DIC. 1994

3.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALCIONES VINCULADAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIOS DE LAS OBRAS PUBLICAS.

1.- Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2.- Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

3.- Servicios: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo Urbanizable.

En este caso la edificación se ajustará a la siguiente limitación: Parcela mínima 500 m2.



O.C. 22 DIC. 994

3.12.- EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR.

1.- Se entiende por edificios aislados destinados a vivienda familiar, aquellas edificaciones destinadas a una sola familia, ubicadas en parcelas en Suelo No Urbanizable con las dimensiones y formas contenidas en las presentes Normas y que cumplan las condiciones tipológicas y morfológicas que se fijan en las Normas Urbanísticas.

El carácter de aislada se define por la separación mínima de 200 ms. de otra vivienda y de 1.000 ms. a un núcleo de población. Además, deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructura, no contando con suministros de luz y agua o servicios de comúm utilización.

2.- Cumplimiento de las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población:
En todos los expedientes que se tramiten para la construcción de viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable, se comprobará el que no se cumple alguna de las condiciones objetivas para la formación de núcleos de población, según se detallaba en el apartado 3.6.-.

3.- Superficie de parcelas:
Regulada en función de las características socioeconómicas del municipio. Se determina, como la superficie mínima de terrenos que deben quedar afectados a una construcción destinada a vivienda familiar que se emplace en Suelo No Urbanizable, las superficies mínimas serán las que figuren para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas. Debiendo quedar convenientemente afectadas en el Registro de la Propiedad.

COMISIONADO P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE JUNTA DE EXTREMADURA

O.C. 22 DIC. 1994

3.13.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL.

1.- Podrán construirse edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que necesariamente deban de emplazarse en medio rural.

2.- En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3.- Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4.- Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística y Artículo 16 párrafo 3 de la Ley del Suelo, Texto Refundido, siendo necesario justificar tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa, cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, así como necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5.- Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos y que se realice por vías o caminos ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La altura máxima será de dos plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

d) la edificación deberá quedar a una distancia de 25 metros como mínimo de todos los linderos. Asimismo, y en todos los casos la distancia mínima de 500 ms a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada.

e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleos de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

f) La parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

3.14.- PLANEAMIENTO A EJECUTAR EN SUELO NO URBANIZABLE.

No se prevé la redacción de figuras de planeamiento en el ámbito del Suelo No Urbanizable.



O.C. 22 DIC. 1994

4.- PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERES.

4.1.- REGULACION DE LA PROTECCION.

De acuerdo con los condicionantes establecidos por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, se ha considerado oportuno regular la protección del Patrimonio Artístico e Histórico del municipio, mediante los documentos que se citan, elaborados a partir de las siguientes premisas e hipótesis:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio.- Establecen una regulación del patrimonio, clasificándolo y estableciendo las medidas de protección que se establecen en el punto 4.3. de este apartado de la Memoria Justificativa.

- Catálogo.- Según el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento, los catálogos son documentos complementarios de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los Monumentos, Jardines, Parques Naturales o Paisajes, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección. Sin perjuicio de las medidas de protección que las Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de Bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora. La aprobación de Catálogos Complementarios de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se efectuará simultáneamente con la de éstas.



O.C. 2 2 DIC. 1994

4.2.- CLASIFICACION DEL PATRIMONIO.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y como apoyo a la protección del patrimonio, se incluye a continuación un listado de aquellos edificios que el equipo Redactor ha considerado necesario proteger y conservar, conformando todos ellos el Catálogo.

De acuerdo con lo indicado en la Memoria Informativa, punto A.4- 7.2.-, se distinguen tres niveles o grados de protección.

Los inmuebles que se relacionan a continuación aparecen indicados en el plano nº 5 de Ordenación.

4.2.1.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico (Grado I de Protección).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Edificaciones

A-1 Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de los Remedios.
A-2 Torre de Zahinos.
A-3 Calle Guillermo Sáenz nº 24.

4.2.2.- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico (Grado II de Protección).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Edificaciones

B-1 Plaza de Extremadura nº 11.
B-2 Calle Guillermo Sáenz nº 42.
B-3 Plaza de Extremadura nº 3.
B-4 Calle Zurbarán nº 1.
B-5 Calle La Fuente nº 18.

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

O.C. 22 DIC. 1994

4.2.3.- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental (Grado III de Protección).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Edificaciones

C-1 Plaza de Extremadura nº 16.
C-2 Plaza de Extremadura nº 15.
C-3 Plaza de Extremadura nº 12.
C-4 Plaza de Extremadura nº 8.
C-5 Calle Eliseo Díaz nº 2.
C-6 Calle Eliseo Díaz nº 22.
C-7 Calle Eliseo Díaz nº 18.
C-8 Calle Eliseo Díaz nº 14.
C-9 Calle Guillermo Sáenz nº 16.
C-10 Calle Guillermo Sáenz nº 18.
C-11 Calle Guillermo Sáenz nº 20.
C-12 Calle Guillermo Sáenz nº 30.
C-13 Calle Guillermo Sáenz nº 32.
C-14 Calle Guillermo Sáenz nº 34.
C-15 Calle Guillermo Sáenz nº 40.
C-16 Calle Pedro Rivera nº 21.
C-17 Plaza de extremadura nº 4.
C-18 Calle San Antonio nº 19.



O.C. 2 2 DIC. 1994

4.3.- PROTECCION DEL PATRIMONIO.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios Precatalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la obra nueva, acompañando a la solicitud y al proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

- Grado I: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.

Los inmuebles incluidos son bienes de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración.

- Grado II: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico, que constan de una serie de componentes cuya conservación se pretende.

Este grado va dirigido a la edificación doméstica y tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración de cubiertas.

- Grado III: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de valor arquitectónico que, por su carácter, situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas y reestructuración. En este último caso y en el límite de intervenciones se permitirá incluso el vaciado interior con la condición de, al menos mantener la fachada o su reproducción similar.

Plano de Ordenación nº 5 "Catálogo". Esc. 1/2.000.



O. C. 2 2 DIC. 1994

4.4.- CATALOGO DE INMUEBLES.

Se presenta, como documento complementario, un Catálogo completo compuesto por fichas individualizadas, para cada inmueble de los clasificados y listados en el punto 4.2.



O.C. 22 DIC. 1994

B.6.- JUSTIFICACION DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.

1.- RED VIARIA.

La red viaria del núcleo de Zahinos, se define en los Planos de Ordenación nº 4 y 6.

1.1.- EN SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano figura, tanto el viario existente, como el de nueva creación. El detalle del viario de nueva creación es el siguiente:

* Aperturas incluidas en las Actuaciones Aisladas.

* Calles interiores a las Unidades de Ejecución.

1.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

En los sectores de Suelo Urbanizable se definen las vías interiores principales, con un ancho que oscila entre 10 metros y 11 metros, según se detalla en el Plano nº 6 de Ordenación.

El viario secundario se deberá definir en el correspondiente Plan Parcial que desarrolle dicho suelo.



O.C. 2 2 DIC. 1994

2.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

La red existente se encuentra, en general, en buenas condiciones, puesto que los diámetros son suficientes para un suministro directo a los abonados.

En el Plano nº 7 de ordenación se indican las redes existentes y las propuestas para el núcleo de Zahinos, que posibilitan el suministro a las distintas nuevas áreas de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

3.- RED DE SANEAMIENTO.

El núcleo urbano de Zahinos dispone de una red de saneamiento, en general, en buenas condiciones.

En el Plano nº 8, figura la red existente y la red propuesta.

El vertido se realiza actualmente sin ningún tipo de depuración, por dos puntos, siendo necesaria la instalación de una estación depuradora, así como la unificación de dichos vertidos al Arroyo del Judio, en un único colector.

4.- RED ELECTRICA.

En el plano nº 9 figuran las redes eléctricas en Alta Tensión, así como los Centros de Transformación para el suministro de energía eléctrica. Para las áreas de nueva creación, el Ayuntamiento y la Empresa suministradora deberán concretar su ubicación y características.

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

B.7.- JUSTIFICACION DE PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

El déficit de Equipamiento Comunitario en el horizonte del 2.001 se detalla en los cuadros nº 3-1 "Equipamiento Dotacional y Espacios Libres. Resumen de Superficies y Déficits", y nº 3-2 "Nuevo Suelo para quipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Zahinos.

Dichos cuadros se han calculado, como ya se ha indicado, en base a las dotaciones previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales en Suelo Urbanizable, habiéndose extrapolado para calcular las dotaciones que serían necesarias en el Suelo Urbano existente. El desglose se ha realizado en base a la experiencia de organismos especializados.

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, es decir, tanto el déficit calculado de Suelo en base a los estándares teóricos como las previsiones de la localización, se ha confeccionado el siguiente cuadro en el que se detalla lo siguiente: el tipo de Déficit y Equipamiento, en relación con el número de viviendas previstas y la superficie de suelo necesaria de acuerdo con los estándares en el horizonte del 2.001.

En la dotación prevista se especifica: la clasificación del suelo en el que se sitúa el equipamiento previsto, la denominación del equipamiento, su emplazamiento, la superficie necesaria, la propiedad del equipamiento y finalmente el estado actual de la previsión.

A la vista de los resultados expresados en los mencionados cuadros, podemos señalar los siguientes aspectos.

El déficit de Equipamiento Comunitario no se cubre totalmente con las superficies previstas en Suelo Urbano y Urbanizable, puesto que este déficit era muy elevado y al tratarse, la mayor parte del nuevo suelo que se desarrolla en las Normas, de un suelo clasificado como Urbano, la consecución de las superficies para equipamiento se hace muy difícil de cubrir sin perjudicar los derechos de los propietarios.

El déficit de Zonas Verdes desglosadas en Jardines y Areas de Juego y Sistema General de Espacios Libres, se cubre totalmente a nivel del núcleo urbano, mediante la creación de distintos jardines en el suelo consolidado y en las Unidades de Ejecución.



O.C. 22 DIC. 1994

CUADRO Nº 7-1.- PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES

TIPO	CLASIFICACION DE SUELO	NOMBRE	EMPLAZAMIENTO	SUPERF. M2	PROPIEDAD	ESTADO ACTUAL GESTION
	Urbano	Pendiente	Pza.Cruz del Calvario	770	Pública	Pendiente
Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social	Urbano	Pendiente	UE-1 C/García Alvarez	2.349	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-1 C/ M. Hernández	1.920	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-1 C/ La Luz	2.135	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 C/ Pizarro	5.280	Pública	Pendiente
	Urbanizable	Pendiente	SI-1	1.440	Pública	Pendiente
TOTAL				13.894		
Jardines y Areas de Juego y Sistema General de Areas Libres	Urbano	Pendiente	UE-1 Ctra. Higuera	8.380	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-1 C/ Murillo	10.320	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-1 C/ M.Hernández	5.700	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-1 C/ La Luz	980	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-1 en prolong. C/García Alvarez	3.900	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 Ctra. Higuera de Vargas	2.800	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 Ctra. Higuera de Vargas	605	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 C/ Hernán Cortés	10.320	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 C/ Buena Vista	209	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 C/ Diego de Almagro	304	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 Entre C/ Buena Vista y C/ Diego de Almagro	3.100	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	UE-2 C/ Extramuros	4.400	Pública	Pendiente
	Urbanizable	Pendiente	SI-1	3.726	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	Entorno Centro Higiene	695	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	Final C/ Manantio	335	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	Entorno Pista Polideportiva	665	Pública	Pendiente
	Urbano	Pendiente	Pza. Cristo de la Luz	720	Pública	Pendiente
TOTAL				57.359		



O. C. 22 DIC. 1994

B.8.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL MUNICIPIO DE ZAHINOS.

CUADRO Nº 8-1.- RESUMEN DE SUPERFICIES

DEL MUNICIPIO DE ZAHINOS

CLASES DE SUELO	EMPLAZAMIENTO	USO	SUPERFICIE M2
Urbano	--	Residencial e Industrial	1.033.320
Urbanizable	Sector 1	Industrial	35.600
TOTAL URBANIZABLE			35.600
TOTAL MUNICIPIO			1.068.920



O.C. 22 DIC. 1994

B.9.- PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOPTAR.

Con objeto de no hipotecar las actuaciones que desarrollen las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, lo cual sería imposible si si en el plazo de redacción de este Documento se siguen concediendo licencias de obras en aplicación del Planeamiento vigente en el término municipal, es decir, el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, es necesario tomar una serie de medidas, que serán las siguientes:

1º) Comunicación a todos los vecinos del pueblo, mediante el Bando Municipal correspondiente, de la Exposición al público de estas Normas y del requisito necesario para todo constructor, promotor y particular de la petición de Información Urbanística de cualquier solar sobre el cual se quiera construir.

2º) Suspensión de Licencias en las siguientes áreas:

* Suelo No Urbanizable: la suspensión de licencias afectará a la totalidad del suelo así clasificado en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
* Suelo Urbanizable: La suspensión abarcará a la totalidad del suelo así clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias.
* Suelo Urbano: La suspensión abarcará a todos los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución y en las Actuaciones Aisladas.

Siendo preocupación primordial de este equipo redactor, que durante el proceso de redacción de estas Normas Subsidiarias no se paralice la dinámica constructiva, considera necesario convocar reuniones con los propietarios de terrenos en suelo propuesto en estas Normas con clasificación de Urbano y Urbanizable, sujeto a Suspensión de Licencias. En esas reuniones se les carcarán las líneas de actuación en cada uno de sus terrenos.

Se estudiará la posibilidad de levantar las suspensiones en el caso de presentarse propuestas que coincidan con los objetivos y determinaciones definidas en el presente Documento.

En el Suelo No Urbanizable, la posible revocación de Suspensión de Licencias en algún caso concreto, se desarrollará de manera similar a lo indicado en el párrafo anterior para el Suelo con clasificación propuesta como Urbano o Urbanizable.



O.C. 22 DIC. 1994

B.10.- ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A CONSIDERAR PARA LA SUSTITUCION DE LAS NORMAS.

La vigencia de estas Normas Subsidiarias es ilimitada, hasta el momento en que se produzca la Revisión, Modificación o Sustitución por un Plan General, de acuerdo con las especificaciones que se detallan a continuación.

1.- REVISION.

La Revisión de las Normas Subsidiarias consistente en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada.

Será causa de Revisión Ordinaria:

O.C. 22 DIC. 1994

- Cuando transcurran cuatro años desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento decidirá el mantenimiento de las Normas citadas, o bien el sometimiento de éstas a información pública, durante un mes, para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, Junta de Extremadura, Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Comisaría de Aguas, IRYDA, ICONA, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la Corporación optará por el mantenimiento de las Normas o por su Revisión.

Serán causa de Revisión Anticipada:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.

- Cambios generales de la red viaria.

- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.

- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.

- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.

- Cualquier otra causa que, debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del territorio.



O. C. 2 2 DIC. 1994

2.- MODIFICACION.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleva consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga por tanto la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Constituirá causa de Modificación:

- Cambios generales de alineaciones.

- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.

- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.

- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.

- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los espacios cedidos.

- La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos. Será necesaria la aprobación por el Consejo Permanente de la Junta de Extremadura.

- Cambios de Ordenanzas de edificación.

- Realización por órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradición con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

3.- SUSTITUCION POR UN PLAN GENERAL.

Procederá la sustitución de las Normas Subsidiarias por el Plan General, cuando así sea acordado por el Ayuntamiento en alguno de los supuestos de los dos artículos anteriores, o bien, si la dinámica urbana del municipio exigiese la existencia de una programación de la estructura general y de la urbanización del suelo.

Asimismo, será causa de formación de un Plan General, la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo ámbito se encuentre incluido el Municipio de Oliva de la Frontera. La sustitución deberá realizarse en el plazo de un año, a partir de la Aprobación Definitiva de éste.

O.C. 12 DIC. 1994

Zahinos, Octubre de 1.993

Mario José Cañas López

Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos