

I N D I C E

DOCUMENTO N° 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

INTRODUCCION.

EQUIPO REDACTOR.

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANISTICA.

1.- Proyecciones de población.

1.1.- Consideraciones previas.

1.2.- Cálculo de las proyecciones de población.

1.3.- Conclusiones del análisis demográfico.

2.- Medidas indicativas de desarrollo.

3.- Análisis del medio urbano.

3.1.- Crecimiento urbano.

3.2.- Situación urbanística actual.

3.3.- Usos del suelo.

3.4.- Los equipamientos.

3.5.- Zonas degradadas.

3.6.- Infraestructuras urbanas.

4.- Análisis del medio rural.

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

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

1.- Los objetivos.

1.1.- En el término municipal.

1.2.- En Suelo Urbano.

1.3.- En Suelo Urbnizable.

1.4.- En Suelo No Urbanizable.

2.- Los criterios de Ordenación.

2.1.- Los Usos del suelo.

2.2.- La Clasificación del suelo.

2.3.- Necesidad de Suelo Residencial e Industrial.



29 JUN. 1992

- 2.4.- Déficit de Equipamiento Comunitario del término municipal.
- 2.5.- Los equipamientos en el Suelo Urbanizable que se planifique.
- 2.6.- Rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario.
- 2.7.- Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACION Y SU JUSTIFICACION

- 1.- Estructura general y orgánica del territorio. Su justificación.
 - 1.1.- Respecto a los usos del suelo.
 - 1.2.- Respecto a los sistemas de comunicaciones.
 - 1.3.- Respecto al Sistema General de Areas Libres.
 - 1.4.- Respecto a los Sistemas Generales de equipamientos.
- 2.- Clasificación de suelo.
 - 2.1.- Propuesta de delimitación de Suelo urbano.
 - 2.2.- Propuesta de Suelo urbanizable.
 - 2.3.- Propuesta de Suelo No urbanizable.

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

- 1.- En Suelo Urbano.
 - 1.1.- Zonificación: Asignación de usos pormenorizados.
 - 1.2.- Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
 - 1.2.1.- Unidades de Ejecución - Estudios de Detalle.
 - 1.2.2.- Planes especiales
 - 1.2.3.- Dotaciones y Cesiones en las Unidades de Ejecución.
 - 1.2.4.- Actuaciones Aisladas.
 - 1.3.- Protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés.
 - 1.3.1.- Expedientes de tramitación.
 - 1.3.2.- Clasificación del Patrimonio.
 - 1.3.3.- Protección del Patrimonio.
- 2.- Características del Suelo urbanizable.
 - 2.1.- Zonificación, asignación de usos globales y nivel de intensidad.
 - 2.2.- Sectorización.
 - 2.3.- Superficie de los Sectores de Suelo urbanizable.

- 3.- Determinaciones en Suelo No Urbanizable
 - 3.1.- Areas en Suelo No Urbanizable.
 - 3.2.- Limitaciones en el Suelo No Urbanizable.
 - 3.3.- Legislación específica aplicable.
 - 3.4.- Concepto de núcleo de población.
 - 3.5.- Parcelación urbanística.
 - 3.6.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.
 - 3.7.- Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales.
 - 3.8.- tramitación de las Licencias en Suelo No Urbanizable.
 - 3.9.- Determinaciones específicas según el tipo de construcción.
 - 3.10.- Instalaciones y construcciones agrícolas.
 - 3.11.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
 - 3.12.- Edificios destinados a vivienda familiar.
 - 3.13.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- B.6.- JUSTIFICACION DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.
 - 1.- Red viaria.
 - 1.1.- En Suelo Urbano.
 - 1.2.- En Suelo Urbanizable.
 - 2.- Red de distribución de agua.
 - 3.- Red de saneamiento.
 - 4.- Red eléctrica.

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

- B.8.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

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

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

- 1.- Revisión.
- 2.- Modificación.
- 3.- Sustitución por un Plan General.

INDICE DE CUADROS

- CUADRO N° 1.- TASA DE CRECIMIENTO.
- CUADRO N° 2.- RESUMEN DEL ANALISIS DEMOGRAFICO. TERMINO MUNICIPAL.
- CUADRO N° 3.- RESUMEN DEL ANALISIS DEMOGRAFICO. NUCLEO URBANO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.
- CUADRO N° 4.- INDICADORES ECONOMICOS.
- CUADRO N° 5.- SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL.
- CUADRO N° 6.- EQUIPAMIENTOS. RESUMEN DE SUPERFICIES Y DEFICITS. TERMINO MUNICIPAL.
- CUADRO N° 7.- RESUMEN DE ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO. UNIDADES DE ACTUACION.
- CUADRO N° 8.- PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN JEREZ DE LOS CABALLEROS.
- CUADRO N° 9.- RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

I N D I C E

PLANOS DE PROYECTO

TERMINO MUNICIPAL

PLANO N° 1.- Estructura General y Orgánica del Territorio. E: 1/25.000.

NUCLEO URBANO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

PLANO N° 2.- Clasificación de Suelo. E: 1/5.000.

PLANO N° 3.- Planeamiento de Desarrollo. E: 1/2.000.

PLANO N° 4.- Calificación Urbanística. E: 1/2.000.

PLANO N° 5.- Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. E: 1/2.000.

PLANO N° 6.- Patrimonio Edificado y Espacios de Interés. E: 1/2.000.

PLANO N° 7.- Infraestructuras. Red de Abastecimiento. E: 1/2.000.

PLANO N° 8.- Infraestructuras. Red de Saneamiento. E: 1/2.000.

PLANO N° 9.- Infraestructuras. Red Eléctrica. E: 1/2.000.

NUCLEO DE LA BAZANA

PLANO N° 10.- Propuesta de Ordenación. E: 1/1.000.

NUCLEO DE VALUENGO

PLANO N° 11.- Propuesta de Ordenación. E: 1/1.000.

NUCLEO URBANO DE BROVALES

PLANO N° 12.- Propuesta de Ordenación. E: 1/1.000.

INTRODUCCION.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Título I, Capítulo IV, Artículo 71 de la vigente Ley 19/1.975, de 2 de Mayo, de Reforma de la Ley sobre 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 ha hecho en función de las características y necesidades del crecimiento y previsiones de desarrollo de Jerez de los Caballeros, siendo de aplicación para su redacción los artículos 91, 93, 94 y 97 del citado Reglamento.

EQUIPO REDACTOR:

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

PEDRO CERVANTES VELARDE
Geógrafo

JUAN IGNACIO GONZALEZ GOMEZ
Geógrafo

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANISTICA.

1.- PROYECCIONES DE POBLACION.

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Para realizar las "proyecciones de población" del municipio de Jerez de los Caballeros se aplican las tasas de natalidad, de mortalidad y el saldo migratorio previsible para los años 1.995 y 1.999, 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 5 y 9 años, un índice situado entre 11,25 y 12,5% (media de los años anteriores).

Suponemos, lo que parece lógico, que se establezca en el municipio una dinámica similar a la registrada en el resto de la provincia, de la región y del país, dinámica tendente a la reducción progresiva en el número de nacimientos, por la introducción paulatina del control de la natalidad en el medio rural.

Por otro lado, eso estará ligeramente compensado al acceder a las edades de mayor fertilidad el grupo más grande de efectivos de población, los que actualmente tienen de 15 a 29 años.

2º) Establecer como Tasa de Mortalidad proyectable un mínimo de 7,54% (que es precisamente la media de los datos registrados entre 1.981 y 1.989) y un máximo de 8,85%.

Los datos de estos últimos años resultan algo inferiores respecto a las medias extremeñas y nacionales, por lo cual la Tasa que se proyecta se eleva ligeramente en su valor,

máximæ teniendo en cuenta el previsible envejecimiento de la población en los próximos años.

3º) Establecer como Saldo Migratorio proyectable las cifras estimadas entre - 2,55 y - 1,00% , suponiendo para los próximos años una estabilización espacial de la población en función de las mejores condiciones económicas y sociales que se vislumbran en el futuro del municipio. Tal vez la hipótesis más negativa estaría más cercana a los valores municipales, mientras que el núcleo acogería la máxima.

Los saldos migratorios en los 5 años estudiados tienen diversas alternativas, moviéndose en una media del 1,89% anual.

1.2.- CALCULO DE LAS PROYECCIONES DE POBLACION.

Para realizar dicho cálculo en el municipio de Jerez de los Caballeros 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.

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 N° 1.- TASA DE CRECIMIENTO

| | HIPOTESIS MINIMA | HIPOTESIS MAXIMA |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Tasa Natalidad | 11,25% | 12,50% |
| Tasa Mortalidad | 8,85% | 7,54% |
| Saldo Migratorio | - 2,55% | - 1,00% |
| INDICE O TASA DE CRECIMIENTO | - 0,15% | + 3,96% |

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

TERMINO MUNICIPAL

MINIMO CRECIMIENTO

$$\text{Pobl. 1.995} = 9.272 (1 - 0,00015)^6 = 9.264 \text{ habitantes}$$

$$\text{Pobl. 1.999} = 9.272 (1 - 0,00015)^{10} = 9.258 \text{ habitantes}$$

MAXIMO CRECIMIENTO

$$\text{Pobl. 1.995} = 9.272 (1 + 0,00396)^6 = 9.494 \text{ habitantes}$$

$$\text{Pobl. 1.999} = 9.272 (1 + 0,00396)^{10} = 9.646 \text{ habitantes}$$

NUCLEO PRINCIPAL

MINIMO CRECIMIENTO

$$\text{Pobl. 1.995} = 7.829 (1 - 0,00015)^6 = 7.822 \text{ habitantes}$$

$$\text{Pobl. 1.999} = 7.829 (1 - 0,00015)^{10} = 7.810 \text{ habitantes}$$

MAXIMO CRECIMIENTO

$$\text{Pobl. 1.995} = 7.829 (1 + 0,00396)^6 = 8.017 \text{ habitantes}$$

$$\text{Pobl. 1.999} = 7.829 (1 + 0,00396)^{10} = 8.145 \text{ habitantes}$$

En resumen, el crecimiento mínimo es ligeramente negativo, y el máximo bastante positivo. Quizas, el tipo primero, es decir, el mínimo crecimiento, sea el que corresponda al término municipal en su conjunto y el tipo segundo, máximo crecimiento, corresponda al núcleo de Jerez de los Caballeros.

1.3.- CONCLUSIONES DEL ANALISIS DEMOGRAFICO.

Los parámetros básicos del análisis demográfico realizado anteriormente, junto con otros datos aportados de diferentes fuentes documentales (padrones, nomenclator, etc.) y del trabajo de campo, nos ofrecen los siguientes valores fundamentales para el establecimiento de las necesidades de Suelo residencial Urbano y Urbanizable para el Municipio y el Núcleo principal de población.

A. DATOS DEL 1-I-1.989.A.1.- TERMINO MUNICIPAL

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Población de derecho | 9.272 habitantes. |
| Número de viviendas | 3.858 viviendas. |
| Número de familias | 2.736 familias. |

Son datos obtenidos de la actualización del Padrón de Habitantes y de la encuesta directa en el municipio. A partir de ellos, calculamos:

- Número de personas por familia: 3,39 personas.
- Viviendas vacías o de ocupación temporal: se estima en un 30% de las existentes: 1.157 viviendas.
- Viviendas en mal estado de habitabilidad (reposición de viviendas). Se estima en el 10% de las existentes: 386 viviendas.
- Viviendas ocupadas: $3.858 - 1.157 = 2.701$ viviendas.
- Índice de hacinamiento = $\frac{\text{número de familias}}{\text{número de viviendas ocupadas}} = \frac{2.736}{2.701} = 1,01$ familias/vivienda ocupada
- Demanda potencial de viviendas (considerando un índice de hacinamiento del 1,00) = número de familias - número

de viviendas de ocupación permanente = 2.736 - 2.701
= 35 viviendas.

- Demanda real de viviendas (75% sobre 35) = 26 viviendas.
- Número total de viviendas necesarias por incremento del número de familias = 3.858 + 26 = 3.884 viviendas.
- Número total de viviendas necesarias : incrementando al dato anterior la reposición 3.884 + 386 = 4.270 viviendas
- DEMANDA REAL DE VIVIENDAS NUEVAS: (VIVIENDAS TOTALES NECESARIAS - VIVIENDAS EXISTENTES) = 4.270 - 3.858 = 412 VIV.

A.2.- NUCLEO PRINCIPAL

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Población de derecho | 7.829 habitantes. |
| Número de viviendas | 3.056 viviendas |
| Número de familias | 2.363 familias |

A partir de estos datos, calculamos:

- Número de personas por familia: 3,31 personas.
- Viviendas vacías o de ocupación temporal (30% de las existentes) = 917 viviendas.
- Viviendas en mal estado de habitabilidad (reposición de viviendas) 306 viviendas (el 10% de las existentes).
- Viviendas ocupadas: 3.056 - 917 = 2.139 viviendas.
- Índice de hacinamiento = $\frac{\text{número de familias}}{\text{número de viviendas ocupadas}} = \frac{2.363}{2.139} = 1,10$ familias/vivienda ocupada.
- Demanda potencial de viviendas = número de familias - número de viviendas de ocupación permanente = 2.363 - 2.139 = 224 viviendas.
- Demanda real de viviendas = (75% de 224) = 168 viviendas.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

- Número total de viviendas necesarias por incremento del número de familias = $3.056 + 168 = 3.224$ viviendas.
- Número total de viviendas necesarias = $3.224 + 306$ (de reposición) = 3.530 viviendas.
- DEMANDA REAL DE VIVIENDAS NUEVAS: (VIVIENDAS TOTALES NECESARIAS - VIVIENDAS EXISTENTES) = $3.530 - 3.056 = 474$ VIVIENDAS.

B.2.- NUCLEO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS1- ENERO 1.995.

- Población de derecho: 8.017 habitantes (máximo crecimiento).
- Número de personas por familia: 3,31 familias.
- Número de familias: $\frac{8.017 \text{ habitantes}}{3,31 \text{ personas/familia}} = 2.422 \text{ familias.}$
- Demanda potencial de viviendas: 2.422 familias - 2.139 viviendas ocupadas (en 1.989) = 283 viviendas.
- Demanda real (75% de la demanda potencial) = 212 viviendas.
- Número total de viviendas necesarias. Considerando una reposición del 10%, 327 viviendas, a incrementar al número total de viviendas necesarias, por aumento del número de familias, se obtiene: $3.268 + 327 = 3.595 \text{ viviendas.}$
- DEMANDA TOTAL REAL DE VIVIENDAS NUEVAS = 3.595 - 3.056 = 539 VIVIENDAS.

1 - ENERO 1.999.

- Población de derecho : 8.145 habitantes.
- Número de personas por familia: 3,31 personas.
- Número de familias = $\frac{8.145 \text{ habitantes}}{3,31 \text{ personas/familia}} = 2.461 \text{ familias}$
- Demanda potencial de viviendas: 2.461 familias - 2.139 viviendas ocupadas (en 1.989) = 322 viviendas.
- Demanda real (75% de la demanda potencial) = 242 viviendas.
- Número total de viviendas necesarias (reposición del 10%) = $3.298 + 330 = 3.628 \text{ viviendas.}$
- DEMANDA TOTAL REAL DE VIVIENDAS NUEVAS = 3.628 - 3.056 = 572 VIVIENDAS.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

CUADRO N° 2.- RESUMEN DEL ANALISIS DEMOGRAFICO.
TERMINO MUNICIPAL

| DATOS \ AÑOS | 1.989 | 1.995 | 1.999 |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| Población de Derecho | ▣ 9.272 | ○ 9.494 | ○ 9.646 |
| Número de familias | ▣ 2.736 | ○ 2.801 | ○ 2.845 |
| Número de personas/familia | ▣ 3,39 | ○ 3,39 | ○ 3,39 |
| Número de viviendas | ▲ 3.858 | - | - |
| Demanda Total de viviendas | ○ 412 | ○ 468 | ○ 505 |

Fuentes: ▣ Datos Padronales
 ○ Elaboración propia
 ▲ Trabajo de campo

CUADRO N° 3.- RESUMEN DEL ANALISIS DEMOGRAFICO.
NUCLEO URBANO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

| DATOS \ AÑOS | 1.989 | 1.995 | 1.999 |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| Población de Derecho | ▣ 7.829 | ○ 8.017 | ○ 8.145 |
| Número de familias | ▣ 2.363 | ○ 2.422 | ○ 2.461 |
| Número de personas/familia | ▣ 3,31 | ○ 3,31 | ○ 3,31 |
| Número de viviendas | ▲ 3.056 | - | - |
| Demanda Total de viviendas | ○ 474 | ○ 539 | ○ 572 |

Fuentes: ▣ Datos Padronales
 ○ Elaboración propia
 ▲ Trabajo de campo

2.- MEDIDAS INDICATIVAS DE DESARROLLO.

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, punto A.3.3., la economía del municipio de Jerez de los Caballeros, se encuentra estrechamente 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 al concentrarse en el núcleo de Jerez un importante número de funciones urbanas que dan servicio al conjunto de municipios del entorno.

El sector industrial, por su parte, tiene una escasa importancia, si bien, en los últimos años, se aprecia la aparición de industrias de transformación de productos agrícolas y ganaderos.

A continuación se expresa la evolución, en términos comparativos para 1.977 y 1.985, de algunos indicadores económicos.

CUADRO N° 4.-
INDICADORES ECONOMICOS - MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

| | <u>AÑO 1.977</u> | <u>AÑO 1.985</u> |
|---|------------------|------------------|
| Número de Teléfonos | 841 | 1.646 |
| Número de Camiones | 208 | 202 |
| Número de Entidades Bancarias y Cajas de Ahorro | 4 | 5 |
| Número de Licencias comerciales | 204 | 204 |
| Cuota de Mercado | 19 | 17 |

Fuente: Anuario del Mercado Español.

Banesto 1.979 y 1.987

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

A la vista de estos indicadores no se puede decir que entre los años reseñados haya existido en el municipio un desarrollo económico de importancia, sino que, podría hablarse de un estancamiento en los indicadores económicos reseñados. Sin embargo, el hecho de que se haya incrementado el número de entidades financieras y de crédito que, sin duda, suele ser fiel reflejo de movimiento de dinero corriente, indica una mejora en la situación económica, a lo que se une el dato del incremento en un 100% de los números de teléfono del municipio.

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 industrias, propiciada ésta por la consideración de Jerez de los Caballeros como área de preferente industrialización. 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.

3.- ANALISIS DEL MEDIO URBANO.

3.1.- CRECIMIENTO URBANO.

El núcleo urbano de Jerez de los Caballeros ha sufrido un crecimiento ya reseñado en el Plano de Información nº 6 "Evolución Histórica".

El resultado de los distintos periodos de la historia del núcleo urbano, ha generado la configuración actual de Jerez de los Caballeros. En la actualidad, el crecimiento urbano tiende a producirse en las áreas y direcciones siguientes:

- En el sureste del núcleo, en la zona de chalets de la Carretera de Fregenal.
- En la prolongación de la calle Vistahermosa.
- Entre la Carretera de Zafra y el Callejón de la Plaza de Toros.
- En la prolongación de la calle Cristobal Colón.
- En la Carretera de la Albuera, hacia el Norte, de carácter fundamentalmente industrial.
- En Nuevo Jerez.

3.2.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

En la memoria informativa se ha estudiado el medio urbano y toda su problemática urbanística. Las consecuencias que se extraen inmediatamente del Estudio son las siguientes:

- El crecimiento reciente registrado en el núcleo de Jerez de los Caballeros, unido a la configuración topográfica, ha generado un importante número de vacíos ubicados preferentemente en las zonas periféricas. En concreto, la zona suroeste se encuentra sin consolidar y con una importante mezcla de usos.
- Las zonas de más reciente construcción, se han realizado, en algún caso concreto, sin un criterio técnico de ordenación, quedando además las calles sin infraestructuras ni pavimentos, las parcelas sin delimitar ni vallar y las edificaciones inacabadas.
- El casco histórico, presenta una problemática específica que se puede concretar en:
 - * Mal estado general de los pavimentos e inadecuados elementos de mobiliario urbano.
 - * Mal estado de algunos de los principales edificios de valor del casco.
 - * Ocultación por edificaciones y mal estado general de importantes tramos de lienzos de la muralla. Esta ha sufrido agresiones de importancia y sus remates se ven "adornados" por edificaciones, infraestructuras y cubiertas inadecuadas.
 - * Aumento incontrolado de la altura de algunos edificios.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Estas y otras problemáticas específicas que se registran en el casco histórico y zona de Santa Catalina deben tener un análisis y una resolución específica que se llevará a cabo pormenorizadamente en el Plan especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros, a realizar con posterioridad a estas Normas Subsidiarias.

A continuación figuran las superficies de suelo clasificado en las Normas Subsidiarias vigentes, en los cuatro núcleos de Jerez de los Caballeros. Es de resaltar el excesivo Suelo Urbanizable clasificado al Suroeste del núcleo principal y no ocupado, lo cual se contrapone a la necesidad de creación, por otras áreas más idóneas, de nuevo Suelo Urbano y Urbanizable, tanto residencial como industrial.

| | |
|---------------------------|--------------|
| - Jerez de los Caballeros | |
| Suelo Urbano | 165,252 Has. |
| Suelo Urbanizable | 74,670 Has. |
| - Brovales | |
| Suelo Urbano | 12,880 Has. |
| - Valuengo | |
| Suelo Urbano | 18,970 Has. |
| - La Bazana | |
| Suelo Urbano | 18,037 Has. |

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:

Existe una mezcla de usos incompatibles en diversas áreas de tal naturaleza que crean conflictos, tanto a nivel urbanístico como de convivencia, dado el carácter muy heterogéneo de la ciudad de Jerez de los Caballeros. Hay, además, áreas de uso residencial, industrial y agrícola donde pueden surgir interrogantes a la hora de establecer una normativa adecuada. En base a los datos de la Memoria Informativa, en especial el cuadro "Resumen de Superficies del Núcleo Urbano de Jerez de los Caballeros", y a la caracterización de Zonas Homogéneas, podemos establecer las siguientes Areas:

AREA 1.- RESIDENCIAL.

Incluye la más centrada y consolidada del núcleo urbano. Coincide su localización con las Zonas Homogéneas I, II, III, IV, V, VIII y IX. 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 - EQUIPAMIENTOS.

Incluye las Zonas Homogéneas VI y VII. Su uso es residencial, si bien, no es predominante al existir una importante superficie ocupada por equipamientos comunitarios. La tipología de las viviendas es, en gran parte, muy diferenciada de la que se da en el Area 1.

AREA 3.- INDUSTRIAL.

Coincide con las Zonas Homogéneas X y XI cuyo uso es industrial .. Existe un pequeño número de viviendas, presentándose una clara incompatibilidad de usos.

AREA 4.- MIXTA RESIDENCIAL - INDUSTRIAL.

Coincide con la Zona Homogénea XII, dándose una clara mezcla de los usos residencial e industrial, presentando problemas de incompatibilidad de usos.

AREA 5.- MIXTA RESIDENCIAL - AGRICOLA.

Se corresponde con la Zona Homogénea XIII, presentándose incompatibilidad de uso, no con el uso agrícola, sino, más bien, con las industrias ganaderas.

3.4.- LOS EQUIPAMIENTOS.

Los equipamientos comunitarios actuales del municipio de Jerez de los Caballeros 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 de éstos es la siguiente:

A) Núcleo de Jerez de los Caballeros.

- Docente.-

El déficit que se registra en los centros de Preescolar y E.G.B. del núcleo de Jerez de los Caballeros, no se refiere tanto a la necesidad de un mayor número de plazas escolares, sino que, más bien, revelan una carencia de superficie para instalaciones complementarias (gimnasio, patios, pistas deportivas, laboratorios, bibliotecas, etc.).

La nueva legislación educativa que declara obligatorios los dos primeros cursos de la enseñanza secundaria, así como el carácter de cabecera comarcal del núcleo que hace que acudan a él alumnos de los pueblos cercanos, crean la necesidad de prever suelo para la construcción de un nuevo centro de Educación Secundaria.

- Deportivo.-

La superficie de la nueva zona deportiva que se construye en el Callejón de la Plaza de Toros, cubre por sí sola y con creces, las necesidades, tanto actuales como futuras, del núcleo de Jerez de los Caballeros.

- Sanitario.-

La superficie correspondiente al Centro de Salud de El Pomar resulta claramente insuficiente para cubrir las necesidades sanitarias de la población de Jerez de los Caballeros.

- Cultural.-

La oferta cultural del núcleo de Jerez debe ser ampliada con una mayor y mejor dotada Biblioteca Pública, Sala de Exposiciones, Auditorio Cubierto, etc.

- Asistencial.-

Las necesidades se encuentran cubiertas en su práctica totalidad, si bien, podría complementarse con la construcción de una Casa de la Juventud y con varios pequeños Centros Cívicos de Barrio.

- 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.

B) Brovales, Valuengo y La Bazana.

Los déficits de equipamiento comunitario que se registran en los poblados no van referidos tanto a la falta de instalaciones, existentes en los tres núcleos, sino a la utilización de dichas instalaciones, dado que en la actualidad gran parte de ellas no cumplen la función para la que fueron concebidas.

3.5.- ZONAS DEGRADADAS.

No existen en el núcleo de Jerez de los Caballeros problemas graves de zonas degradadas, aunque éstas existen en cierta medida. Estas zonas degradadas, se concentran fundamentalmente en la zona Sur y Oeste del núcleo, estando relacionadas con la problemática que plantean las infraestructuras del ferrocarril. Por el contrario, las zonas Norte y Este del núcleo, apenas 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.

Los tres poblados no presentan zonas que pudieramos calificar de degradadas, estando dotados en general de las infraestructuras mínimas necesarias.

La caracterización del espacio citado, ubicado al Sur y Oeste del núcleo es la siguiente:

Zona urbana de contacto entre las edificaciones del núcleo y las instalaciones del ferrocarril, coincidiendo en su totalidad con las Zonas Homogéneas XII y XIII y las áreas más al Sur y Oeste de éstas. Esta zona presenta problemática de degradación al tener tratamiento de borde urbano, con viarios interrumpidos, escasa conexión entre el conjunto de la zona y con el resto del núcleo, todo ello provocado por la no ordenación del entorno urbano de la vía férrea.

Este espacio descrito en el párrafo anterior, está clasificado actualmente como Suelo Urbanizable, presentando el problema de no ser posible la evacuación de aguas residuales, debido a la cota baja en que se encuentra, lo que hace imposible su consolidación como área urbana.

En este documento se procede a su desclasificación, pasando a ser Suelo No Urbanizable. Teniendo en cuenta la existencia de diversas instalaciones ganaderas, industriales y algunas viviendas se clasifica y califica este área como Suelo No Urbanizable con Uso Compatible Ganadero o Industrial, lo cual permite el establecimiento de una Normativa específica, que permita su control y ordenación.

3.6.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El núcleo urbano de Jerez de los Caballeros no cuenta con graves carencias en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano Consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de saneamiento, alumbrado público y pavimentación. En fecha próxima está previsto realizar una mejora importante en la red de abastecimiento de agua.

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 un gran 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.

- Construcción del viario de enlace urbano para la zona suroeste del Casco, que se propone en la proximidad del llano de la Fuente del Corcho, el cual facilitará el tráfico entre el suroeste y el sureste del núcleo.



29 JUN. 1992

4.- ANALISIS DEL MEDIO RURAL.

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

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:

- Infraestructuras: existe un importante número de éstas, algunas en proyecto, en el medio rural. De entre ellas destacan el Proyecto de Variante de la Carretera Nacional 435, los embalses de Valuengo y Brovales, el trazado del ferrocarril, el vertedero de residuos sólidos urbanos, etc...
- Segundas Residencias: existen algunas edificaciones diseminadas en el término municipal cuyo uso es la segunda residencia, no existiendo urbanizaciones (concebidas como agrupación de viviendas de segunda residencia) en el término municipal.

Urbanísticamente, en el planeamiento vigente, no existe protección especial para zonas del municipio, existiendo, a nuestro parecer, las siguientes zonas de interés:

- Zona del término municipal al sur del cauce del Río Ardila y al oeste de la Carretera Nacional 435.
- Sierra Payo y Sierra del Zarzoso al noroeste del término municipal.
- Márgenes del Río Ardila y el Arroyo de Brovales.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

- Márgenes de los Embalses de Valuengo, Brovales, la Albuera, Alcobaza y Laguna Domingana.

- Rápidos en cabecera del Arroyo Brovales.

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

Estas Normas Subsidiarias Municipales encuentran su marco legitimador en el Artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento.

La Ley del Suelo establece que los municipios serán competentes para redactar su propio planeamiento.

Nos encontramos con un municipio que posee unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente con fecha 24 de Octubre de 1.984 y que han sufrido algunas modificaciones puntuales posteriormente.

Es un municipio con zonas externas a la línea de delimitación de suelo urbano, con expectativas de urbanizarse y edificarse o ya edificadas. Por tanto, rebasado, hoy día, el perímetro urbano, y aparecidas circunstancias de carácter demográfico y económico que inciden sustancialmente sobre la ordenación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente acordó, a solicitud de la Corporación Municipal de Jerez de los Caballeros, la Revisión del Planeamiento vigente, mediante la redacción de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, entendiéndose que no se dan las circunstancias adecuadas para formular un Plan General de Ordenación Urbana.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.**1.- LOS OBJETIVOS.**

Considerando que el horizonte temporal del Planeamiento que se redacta es de ocho años 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.

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) Posibilitar la redacción del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, estableciendo sus Determinaciones de forma que no coarten el establecimiento del Plan Especial y definiendo el ámbito de aplicación de éste.

- 5) Establecimiento para el ámbito exterior al Plan especial de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo relación de edificios y espacios a proteger, como inventario previo al establecimiento del necesario Catálogo de Bienes Inmuebles.
- 6) Adecuación de dicha Normativa a: I) la declaración de toda la ciudad como Bien de Interés Cultural; II) los expedientes incoados por la Consejería de Educación y Cultura para la declaración de Bienes de Interés Cultural y III) los otros Bienes de Interés cultural ya declarados.
- 7) Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación. módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higienico-sanitarias de los terrenos y construcciones.
- 8) Definir en el Suelo Urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructura (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento), en particular en el Suelo Urbano de Nueva Creación.
- 9) Creación de Suelo Urbano de acuerdo con el Art. 78 b) de la Ley del Suelo, que complete los déficits de suelo residencial estimados.
- 10) 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.
- 11) Definición de diversas Unidades de Actuación en este suelo.

1.3.- EN SUELO URBANIZABLE.

- 1) Definición de diversos sectores, asignándoles usos globales, así como características de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y demandas previsibles de energía eléctrica, para su desarrollo a través de Planes Parciales.
- 2) Características de los sistemas generales que van a ser incluidos en esta clase de suelo y las exigencias de reserva de suelo para 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. 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo por remisión del 86, y demás limitaciones contenidas en el citado artículo 85.

2.- LOS CRITERIOS DE ORDENACION.

La consecución 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 mezcla de usos existentes, ubicándose numerosas industrias en el interior del núcleo urbano de Jerez de los Caballeros, parece aconsejable controlar dicha mezcla, 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 con tolerancia industrial; una tercera Area Residencial que incluye las nuevas expansiones; una cuarta Area Industrial, en zonas consolidadas y de nueva creación y una quinta Area en Suelo No Urbanizable con uso compatible ganadero e industrial.
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.

4. En los poblados, el uso existente residencial con mezcla de uso industrial se mantendrá. El uso ganadero es aconsejable alejarlo de las zonas residenciales y propiciar su ubicación controlada.

5. 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.

2.2.- LA CLASIFICACION DE SUELO.

En el núcleo urbano de Jerez de los Caballeros, se debe modificar la Delimitación de Suelo urbano vigente, incluyendo en aquella el suelo con uso urbano, en la fecha de redacción de las presentes Normas Subsidiarias, así como el que en ejecución del Plan llegase a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el Artículo 78 a) de la Ley del Suelo. A nivel de todo el territorio municipal, debe incluirse como suelo urbano el ocupado por cada uno de los núcleos de Brovales, La Bazana y Valuengo.

En el suelo urbano del núcleo, se incluyen, como ya lo estaban anteriormente, algunos vacíos urbanos sin ocupar y para cada uno de ellos se define la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada a las características de estos vacíos. Para el suelo urbano, interior a las murallas y su entorno próximo y para la Iglesia de Santa Catalina y su entorno, se define la figura de un Plan especial de Protección del Casco Histórico.

Como suelo urbanizable, se prevé la clasificación del suelo que aparece definido en los correspondientes planos de Proyecto, habiéndose definido los diferentes sectores para su desarrollo a través de los distintos Planes Parciales que se señalan en el plano de Proyecto correspondiente.

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, espacios naturales de especial protección,...) se les otorga la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2.3.- NECESIDAD DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano de Jerez de los Caballeros, 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 24,45 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 1.995 = 3.595.
- Viviendas previstas en 1.999 = 3.628.

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 1.999 = 148,40 Has.

A las necesidades globales de suelo para uso Residencial calculadas se deben de añadir únicamente los déficits de equipamiento calculados actualmente, es decir, para 1.989, para la totalidad de Suelo Urbano. Dicho cálculo, realizado en el punto siguiente, arroja un déficit de 16,60 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 (1.999), ya que la implantación de actividades industriales en la villa de Jerez de los Caballeros, dependen en gran parte de los condicionantes políticos y económicos que se produzcan en el Municipio, la Región y el País.

Un cálculo fiable se puede realizar como detallamos a continuación:

La población activa representaba en 1.981 el 33,3% del total, si consideramos que dicho porcentaje se mantendrá, podemos extrapolar para 1.999 y obtener el número de personas activas.

$$\begin{aligned} \text{Total Activos en 1.999} &= \\ &= 33,3\% \text{ S/} 8.145 = 2.688 \text{ personas activas.} \end{aligned}$$

Al Sector Industrial pertenecía en 1.981 el 14,2 del total de activos. Considerando que este porcentaje se incrementará hasta un 20% en 1.999, tendremos:

$$\begin{aligned} \text{Personas activas Sector Industrial en 1.999} &= \\ &= 20\% \text{ S/} 2.688 = 538 \text{ personas.} \end{aligned}$$

Tomamos como estandar aplicable a la industria de tipo intensivo, 200 m² de parcela por obrero y para la industria extensiva, derivada fundamentalmente de la agricultura, uno de 1.000 metros cuadrados de parcela por obrero. Asimismo, y de acuerdo con el reparto actual en el núcleo de Jerez de los Caballeros de los dos tipos de uso industrial y con las perspectivas y previsiones de implantación de nueva industria, consideramos el siguiente reparto de la población activa industrial:

$$\text{Industrias Intensivas } 33\% \text{ S/ } 538 = 179 \text{ personas.}$$

$$\text{Industrias Extensivas } 67\% \text{ S/ } 538 = 359 \text{ personas.}$$

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Tendremos, pues:

Superficie total necesaria para Industria

$$\frac{200 \times 179}{10.000} + \frac{1.000 \times 359}{10.000} = 39,48 \text{ Has.}$$

La superficie de nueva creación industrial, se obtendrá deduciendo a las 39,48 Has. necesarias, el suelo existente, es decir, las Zonas X y XI y el Polígono Industrial el Pabellón; representan 32,09 Has.

$$\text{Nuevo Suelo Industrial necesario} = 39,48 - 32,09 = 7,39 \text{ Has.}$$

Tendremos, finalmente, que la necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable será la siguiente, teniendo en cuenta que en el suelo calculado como residencial y al considerar la densidad media de viviendas de 21,9 Has. hemos incorporado, como partes proporcionales, las zonas dedicadas a otros usos globales Industriales y Dotacionales:

| | |
|---|--------------|
| Residencial | 1.484.000 m2 |
| Déficit actual para equipamientos | 166.257 m2 |
| Nuevo Suelo Industrial necesario | 73.900 m2 |
| | 1.724.157 m2 |

En el conjunto de los cálculos anteriores, se ha considerado el núcleo principal de Jerez de los Caballeros, por lo que los resultados no engloban las necesidades de los tres pequeños núcleos de población.

Dadas las características y densidades que se registran en los poblados, asumimos que en las superficies actuales de ambos núcleos se pueden absorber las necesidades reales con que éstos cuentan, por lo que el cálculo de necesidades es

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

correcto que se entienda como aplicable al núcleo de Jerez de los Caballeros.

En el núcleo de Jerez de los Caballeros se clasificará en este Avance, como Urbano y Urbanizable, una cantidad de suelo superior a la estrictamente necesaria, con idea de disponer de diversas alternativas que nos permitan seleccionar la que más interese al bien común. El suelo clasificado como Urbano en los poblados se mantiene, tanto en superficie como en delimitación.

Para la densidad en el núcleo urbano principal se toma, de acuerdo con el apartado A.4.4. punto 4.2. de la Memoria Informativa, el valor de 22,68 Viv./Ha., que corresponde a la consideración en la superficie urbana del Sistema General viario.

Los datos para Suelo Urbanizable, son los reflejados en el cuadro resumen del Capítulo B.8. de esta Memoria Justificativa.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

CUADRO N° 5.- SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

| CLASES DE SUELO | SUPERFICIE M2 | CAPACIDAD RESIDENCIAL VIVIENDAS | VIVIENDAS/HA (VALOR MEDIO) |
|---|------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| <u>JEREZ DE LOS CABALLEROS</u> | | | |
| Urbano clasificado actual | 1.652.520 | 3.748 | 22,68 |
| Urbano nueva creación | 112.190 | 666 | 59,36 |
| Total Suelo Urbano | 1.764.710 | 4.414 | 25,013 |
| Urbanizable | 573.335 | 1.182 | 20,62 |
| <u>TOTAL VILLA DE JEREZ DE LOS CABALLEROS</u> | 2.338.045 | 5.596 | 23,93 |
| <u>POBLADOS</u> LA BAZANA, VALUENGO Y BROVALES | | | |
| Urbano | 512.733 | 321 | |
| <u>TOTAL MUNICIPIO</u> | 2.850.778 | 5.917 | |

2.4.- DEFICIT DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL TERMINO MUNICIPAL.

El cálculo de los déficits de Equipamiento en el Municipio, 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 1.989 y 1.999 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 año, aplicando el número mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales. Unicamente, dos precisiones: la primera 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); y la segunda al considerar el estandar aplicable a B.U.P. y F.P., se ha incrementado hasta 9 m²/Viv. por estas causas:

- La nueva legislación educativa amplía hasta los 16 años la edad de escolarización obligatoria, lo que afecta a los dos primeros cursos de la Enseñanza Secundaria, precisándose por ello un mayor número de plazas.
- Al tratarse Jerez de los Caballeros de una cabecera comarcal, los centros de Enseñanza Secundaria acogen, no sólo a los alumnos del municipio, sino también a los de otros municipios cercanos, con lo que las necesidades son mayores.

Se calculan los déficits teniendo en cuenta el número de viviendas previstas para los años 1.989 y 1.999, 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 a 1.999, es decir, 3,39 personas/familia, y aplicándole un factor corrector correspondiente al número de viviendas por familia, cuyo valor es 1,53. El módulo homogeneizado resultará, por tanto, para el Sistema General de Espacios Libres, como sigue:

$$\frac{5 \times 3,39}{1,53} = 11,1 \text{ m}^2 \text{ de suelo/vivienda}$$

Se aplican los módulos mínimos para conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas del Apéndice 1 del Reglamento de Planeamiento.

Los estándares propuestos son los siguientes:

| <u>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u> | <u>M2 SUELO/VIVIENDA</u> |
|--|--------------------------|
| Docente (Preescolar y E.G.B.) | 11 |
| Docente (B.U.P. y F.P.) | 9 |
| Deportivo | 8 |
| Social | 7 |
| <u>Espacios Libres</u> | |
| Areas de Juego | 6 |
| Jardines | 15 |
| Parque Urbano de Sistema General | 11,1 |

Los equipamientos existentes, las superficies computables, los estándares propuestos y las necesidades y déficits a 1.989 y 1.999, se presentan en el cuadro siguiente.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

I

CUADRO Nº 6.- EQUIPAMIENTOS. RESUMEN DE SUPERFICIES Y DEFICITSTERMINO MUNICIPAL

| TIPO Y NOMBRE | EQUIPAMIENTO EXISTENTE | | EQUIPAMIENTO NECESARIO | | | | |
|---------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | SUPERFICIE M2 SUELO | SUPERFICIES COMPUTABLES | ESTANDARES APLICABLES | NECESIDADES 1.989 | DEFICITS A 1.989 | NECESIDADES A 1.999 | DEFICITS A 1.999 |
| <u>DOCENTE</u> | | | | | | | |
| Sotomayor y Terrazas | 8.560 | 8.560 m2 | | | | | |
| Eritas | 945 | 945 m2 | | | | | |
| Castillo | 2.160 | 2.160 m2 | | | | | |
| El Rodeo | 960 | -- | | | | | |
| Colegio Nuevo | 8.460 | 8.460 m2 | | | | | |
| Madre de Dios | 5.920 | 5.920 m2 | | | | | |
| C. Menor Hdo. de Soto | 2.840 | -- | | | | | |
| Escuela Hogar | 1.060 | -- | | | | | |
| Residencia de estudiantes | 1.920 | -- | | | | | |
| Virgen de Aguasentas | 5.540 | 5.540 m2 | | | | | |
| Valuengo | 625 | 625 m2 | | | | | |
| Brovales | 1.403 | 1.403 m2 | | | | | |
| La Bazana | 2.685 | 2.685 m2 | | | | | |
| TOTAL PREESCOLAR Y E.G.B. | 43.078 | 36.298 m2 | 11 m2/Viv. | 46.970 m2 | - 10.672 m2 | 47.993 m2 | - 11.695 m2 |
| Ramón Carande | 11.540 | 11.540 m2 | | | | | |
| Instituto de F.P. | 14.560 | 14.560 m2 | | | | | |
| TOTAL B.U.P. Y F.P. | 26.100 | 26.100 m2 | 9 m2/Viv. | 38.430 m2 | - 12.330 m2 | 39.267 m2 | - 13.167 m2 |
| <u>DEPORTIVO</u> | | | | | | | |
| C. Fútbol "Las Eritas" | 10.300 | -- | | | | | |
| Pabellón "El Pomar" | 5.860 | 5.860 m2 | | | | | |
| Nueva Zona Deportiva | 106.920 | 106.920 m2 | | | | | |
| Z. Deportiva Brovales | 7.387 | 7.387 m2 | | | | | |
| Z. Deportiva Valuengo | 1.125 | 1.125 m2 | | | | | |
| TOTAL DEPORTIVO | 131.592 | 121.292 m2 | 8 m2/Viv. | 34.160 m2 | 87.132 m2 | 34.904 m2 | 86.388 m2 |
| <u>SANITARIO</u> | | | | | | | |
| Centro de Salud | 1.380 | 1.380 m2 | | | | | |
| Cruz Roja | 100 | -- | | | | | |
| Consultorio Brovales | 184 | 184 m2 | | | | | |
| Consultorio Valuengo | 355 | 355 m2 | | | | | |
| Consultorio La Bazana | 180 | 180 m2 | | | | | |
| TOTAL SANITARIO | 2.199 | 2.099 m2 | | | | | |
| <u>CULTURAL</u> | | | | | | | |
| Casa de Cultura | 420 | 420 m2 | | | | | |
| Biblioteca Pública | 100 | 100 m2 | | | | | |
| Auditorio | 560 | 560 m2 | | | | | |
| Plaza de Toros | 5.100 | -- | | | | | |
| Cine Brovales | 322 | -- | | | | | |
| Cine Valuengo | 555 | -- | | | | | |
| TOTAL CULTURAL | 7.057 | 1.080 m2 | | | | | |
| <u>ASISTENCIAL</u> | | | | | | | |
| G.I. Espiritu Santo | 1.400 | 1.400 m2 | | | | | |
| G.I. El Pomar | 3.920 | 3.920 m2 | | | | | |
| Hogar del Pensionista | 400 | 400 m2 | | | | | |
| Residencia de Ancianos | 2.100 | 2.100 m2 | | | | | |
| Club Hernando de Soto | 1.380 | 1.380 m2 | | | | | |
| Escuela de Consumo | 600 | 600 m2 | | | | | |
| TOTAL ASISTENCIAL | 9.800 | 9.800 m2 | | | | | |
| TOTAL SOCIAL | 19.056 | 12.979 m2 | 7 m2/Viv. | 29.890 m2 | - 16.911 m2 | 30.541 m2 | - 17.562 m2 |

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

CUADRO N° 6.- EQUIPAMIENTOS. RESUMEN DE SUPERFICIES Y DEFICITS

II

TERMINO MUNICIPAL

| TIPO Y NOMBRE | EQUIPAMIENTO EXISTENTE | | EQUIPAMIENTO NECESARIO | | | | |
|---|------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | SUPERFICIE M2 SUELO | SUPERFICIES COMPUTABLES | ESTANDARES APLICABLES | NECESIDADES 1.989 | DEFICITS A 1.989 | NECESIDADES A 1.999 | DEFICITS A 1.999 |
| <u>INSTITUCIONAL</u> | | | | | | | |
| Ayuntamiento | 1.380 | - | | | | | |
| Nuevo Ayuntamiento | 560 | - | | | | | |
| Juzgados | 572 | - | | | | | |
| Guardia Civil | 3.240 | - | | | | | |
| INEM | 121 | - | | | | | |
| TOTAL INSTITUCIONAL | 5.873 | 0 m2 | | | | | |
| <u>SERV.TECNICOS TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</u> | | | | | | | |
| Mercado | 1.420 | - | | | | | |
| Matadero Antiguo | 320 | - | | | | | |
| Matadero Nuevo | 2.646 | - | | | | | |
| Parque Bomberos actual | 329 | - | | | | | |
| Parque Bomberos nuevo | 414 | - | | | | | |
| Báscula | 180 | - | | | | | |
| Estación Ferrocarril | 1.325 | - | | | | | |
| Central Telefónica | 200 | - | | | | | |
| TOTAL SERVICIOS TECNICOS | 6.834 | 0 m2 | | | | | |
| <u>AREAS DE JUEGO</u> | | | | | | | |
| Plaza de España | 580 | 580 m2 | | | | | |
| Llano de los Mártires | 780 | 780 m2 | | | | | |
| TOTAL AREAS DE JUEGO | 1.360 | 1.360 m2 | 6 m2/Viv. | 25.620 m2 | - 24.260 m2 | 26.178 m2 | - 24.818 m2 |
| <u>JARDINES</u> | | | | | | | |
| Parque Santa lucía | 9.180 | 9.180 m2 | | | | | |
| Parque de El Castillo | 5.680 | 5.680 m2 | | | | | |
| TOTAL JARDINES | 14.860 | 14.860 m2 | 15 m2/Viv. | 64.050 m2 | - 49.190 m2 | 65.445 m2 | - 50.585 m2 |
| <u>SISTEMA GENERAL DE AREAS</u> | | | | | | | |
| <u>LIBRES</u> | | | | | | | |
| | 0 | 0 m2 | 11,1 m2/Viv. | 47.397 m2 | - 47.397 m2 | 48.430 m2 | - 48.430 m2 |
| DEFICIT TOTAL DE EQUIPAMIENTOS | | | | | - 160.760 m2 | | - 166.257 m2 |

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.
- 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.
- No se ha computado en el Equipamiento Docente, el centro de El Rodeo, en ruinas, así como el Colegio Menor Hernando de Soto, la Escuela Hogar y la Residencia de Estudiantes, al no poderse considerar como centros docentes en sentido estricto.
- En el Equipamiento Deportivo, no se incluye el Campo de Fútbol de Las Eritas al estar prevista su desaparición en breve.
- El puesto de socorro de Cruz Roja no se ha computado como centro sanitario.
- La Plaza de Toros no se ha computado como Equipamiento Cultural al no estar en uso en la actualidad. Por su parte, los cines de Valuengo y Brovales no se han computado al no utilizarse como tales en la actualidad.
- No se han computado los espacios libres correspondientes a los poblados, ya que, si bien cubren las necesidades de

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

éstos, no se puede considerar que cubran déficits del núcleo principal, por lo que su inclusión enmascararía la necesidad real de este tipo de espacios en el núcleo de Jerez de los Caballeros.

Para cubrir los déficits de equipamiento previstos en el horizonte de 1.999, se han considerado una serie de áreas en Suelo Urbano y Areas Aptas para Urbanizar que figuran en el Plano de Proyecto nº 10 "Equipamiento Dotacional y Espacios Libres" y que se desglosarán en el cuadro nº 8 "Previsiones de Equipamiento Comunitario en Jerez de los Caballeros".

De los equipamientos que figuran en dicho cuadro, unos tienen ubicación definida y obligatoria y así aparecen en el plano citado. El resto sin ubicación definida figuran en el plano, situados en la zona o sector correspondiente, mediante un círculo en el que se indica la superficie prevista para ese equipamiento.

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

Los módulos de reserva 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.

2.6.- REHABILITACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.

La legislación española sobre urbanismo y vivienda se ha preocupado casi exclusivamente, hasta tiempos recientes, de la extensión de las ciudades y de la construcción de nuevas viviendas. Sin embargo, la gestión urbanística que han acordado los Ayuntamientos a partir de 1.979, tendente a la recuperación del medio urbano y rural ya habitado, ha evidenciado la perentoria 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 considera 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 instrumental de apoyo a tales iniciativas, la adopción del Real Decreto 2329/83 de 28 de Julio publicado en el B.O.E. número 214 de 7 de Septiembre de 1.983. Responde íntegramente a la problemática que surge en el término municipal de Jerez de los Caballeros en atención a que establece:

- Las condiciones de Rehabiliatación de viviendas.
- Los criterios para la protección preferente, así como los criterios de coherencia para la ejecución de obras de Rehabilitación.
- Condiciones para la Rehabilitación de dotaciones.

- Protección de las obras complementarias de las actuaciones de Rehabilitación.
- Las condiciones y posibilidades de adquisición por parte del Municipio de edificios con destino a viviendas, así como el Régimen General de Protección, Actuación Gestión y Tramitación en materia de Rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario.

La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, de acuerdo con el M.O.P.U. y la Federación Española de Municipios y Provincias, dispone de un Plan de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, el cual puede dar un impulso fundamental a la conservación del patrimonio inmobiliario local.

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

1. Las industrias fabriles que deben ser consideradas como molestas, peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o 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.

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

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

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

Los Sistemas Generales de Equipamiento se han reflejado en el Plano nº 4 de Proyecto, 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.

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 establecen propuestas a este respecto.

A nivel urbano se considera necesario la definición de un nuevo viario del Sistema General, perimetral al núcleo que a modo de ronda exterior intercomunique la carretera de Fregenal, La Albuera y Zafra, que complementaría la nueva estructura viaria que se comienza a definir con la Variante en proyecto por el Oeste.

El trazado de este Sistema General se refleja en el Plano Nº 5 "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable".

1.3.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES.

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

Las áreas con ubicación definida se consideran de localización obligada.

Los suelos previstos para cubrir los déficits de áreas libres aparecen definidos en el Plano de Proyecto nº 4. Se establecen de acuerdo con los siguientes criterios y detalle:

- Se crea una única Zona Verde de Sistema General, al Sur del núcleo urbano, en una zona en que el saneamiento no puede llevarse a cabo y, a la vez, sirve de protección para la variante y la vía de ferrocarril. Cuenta con una superficie de 51.520 m², dividido en dos zonas, una entre la C/ El Rodeo y la vía de ferrocarril y la segunda, en torno a la Ermita de San Lorenzo.

El resto de los Espacios Libres que se establecen no conforman el Sistema General, por lo que no están incluidos en este apartado.

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 4, se han definido las siguientes áreas destinadas a completar las necesidades de equipamientos comunitarios.

- Unicamente, se han ubicado en el Suelo Urbanizable 2 Zonas de Equipamiento, colindantes con la parcela del Instituto de F.P. y las del Centro de Salud y la Guardería Infantil de El Pomar, en el Sector Residencial 3.

Independientemente, el resto de los equipamientos 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.

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.

2.1.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO.

Se clasifican como Suelo Urbano un total de 176,471 Has.

Se han considerado, primeramente, los que cuentan al menos con una de las condiciones necesarias que para su inclusión es esta categoría establece el Art. 78 a) de la Ley del Suelo:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento 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 las Normas Subsidiarias vigentes, así como en las zonas exteriores a la delimitación que han ido consolidándose desde la Aprobación de éstas.

La delimitación de Suelo Urbano de Jerez de los Caballeros, se modifica en relación con la definida en las vigentes Normas Subsidiarias en los siguientes puntos fundamentales, independien-

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

temente de pequeños ajustes, en más o menos, realizados en función del grado de consolidación de la edificación.

- Al Norte del casco. Se amplía el Suelo Urbano, incluyéndose los terrenos correspondientes al nuevo Complejo Polideportivo, así como la zona al Norte de la Plaza de Toros. Asimismo, se ajusta la línea en las traseras del Campo de Fútbol de las Eritas y en la Zona Industrial en torno a la carretera.
- Al Oeste del casco se amplía el Suelo Urbano, incluyendo una pequeña franja al Norte de la carretera de Villanueva.
- Al Este del casco se incluye el Barrio de la Cueva de El Gato.
- Al Sur, se mantiene , a grandes rasgos, la línea de delimitación del Suelo Urbano vigente en las anteriores Normas Subsidiarias.

En los poblados de La Bazana, Brovales y Valuengo se mantienen, en líneas generales, la delimitación de Suelo Urbano vigente, quedando reflejada en los Planos de Proyecto nº 10, 11 y 12.

El total de superficies clasificadas como Suelo Urbano en el municipio son las siguientes:

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Jerez de los Caballeros | 1.764.710 m2. |
| La Bazana | 183.245 m2. |
| Brovales | 134.838 m2. |
| Valuengo | 194.650 m2. |
| TOTAL | <u>2.277.443 M2.</u> |

2.2.- PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE.

Se prevé un total de 57,3335 Has. de Suelo Apto para ser Urbanizado que se distribuye en 8 Sectores Residenciales y 6 Sectores Industriales, distribuidos según figura en el Plano de Proyecto nº 3 "Planeamiento de Desarrollo".

Cada Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

SECTOR RESIDENCIAL 1.- Suelo de Uso Residencial con una superficie 31.520 m². Se ubica al Sureste del núcleo urbano en torno al barrio de La Cueva del Gato. El acceso se prevé desde 2 nuevos viarios perpendiculares a la carretera de Fregenal y del nuevo viario de Sistema General que se prevé rodee el núcleo por la zona Este y Norte. Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL 2.- Suelo de Uso residencial con una superficie de 18.860 m², ubicado en una franja al Norte del Sector Residencial 1.

El acceso se realiza desde 2 nuevos viarios perpendiculares a la carretera de Fregenal y del viario de Sistema General antes mencionado.

Actualmente, se encuentra sin construir en su totalidad.

SECTOR RESIDENCIAL 3.- Suelo de Uso Residencial con una superficie de 41.260 m², ubicado entre el Sector anterior y el barrio de El Pomar.

El acceso se realiza por los nuevos viarios que se crean desde la carretera de Fregenal y el barrio de El Pomar.

Se encuentra sin edificar en su práctica totalidad.

SECTOR RESIDENCIAL 4.- Suelo de Uso residencial con una superficie de 31.940 m², ubicado entre las traseras de las calles Buenavista, Cruz Blanca y el Instituto de F.P. de El Pomar.

El acceso se realiza desde los 3 nuevos viarios que se abren desde la calle Buenavista y el viario de Sistema general antes reseñado.

Se encuentra sin construir en su totalidad.

SECTOR RESIDENCIAL 5.- Suelo de Uso Residencial con una superficie de 36.400 m², ubicado al Noroeste del núcleo, en las traseras de la carretera de Villanueva.

Se accede desde los nuevos viarios que se proyectan desde la carretera de Villanueva.

Se encuentra sin edificar en su totalidad.

SECTOR RESIDENCIAL 6.- Suelo de Uso Residencial con una superficie de 51.620 m², ubicado al Sur del Sector Residencial 5, ocupando las traseras del Matadero de la carretera de Villanueva.

El acceso principal a dicho Sector se realiza a través de la prolongación de la calle Espíritu Santo.

Se encuentra sin edificar en su totalidad.

SECTOR RESIDENCIAL 7.- Suelo de Uso Residencial con una superficie de 26.860 m², ubicado entre la prolongación de la calle Espíritu Santo y la calle Tierno Galván, que son sus principales accesos.

Se encuentra sin edificar en su totalidad.

SECTOR RESIDENCIAL 8.- Suelo de Uso Residencial con una superficie de 39.240 m², ubicado al Norte de la carretera de Villanueva, entre el nuevo límite de Suelo Urbano y el Colegio Público de Educación Especial Virgen de Aguas Santas.

SECTOR INDUSTRIAL 1.- Suelo de Uso Industrial Intensivo ubicado en las traseras de la Carretera de La Albuera y la Avenida de Portugal, contando con una superficie total de 25.420 m².

Se encuentra sin edificar en su totalidad.

SECTOR INDUSTRIAL 2.- Suelo de Uso Industrial Intensivo, ubicado entre las prolongaciones de las calles Polígono y Peñita del Sastre, cubriendo una superficie total de 48.120 m². Se accede a través de las calles reseñadas y el viario de Sistema General que se proyecta.

SECTOR INDUSTRIAL 3.- Suelo de Uso Industrial Intensivo con una superficie total de 35.680 m², ubicado en las traseras del Campo de Fútbol Las Eritas y del Instituto de Bachillerato Ramón Carande.

Se accede desde las nuevas calles que se proyectan sobre el Campo de Fútbol y desde el viario perimetral de Sistema General referido anteriormente.

SECTOR INDUSTRIAL 4.- Suelo de Uso Industrial Intensivo con una superficie total de 28.320 m², ubicado al Oeste de la Carretera de La Albuera.

Se accede principalmente desde el viario de Sistema General que conecta con la Carretera de La Albuera.

Se encuentra en su totalidad sin edificar.

SECTOR INDUSTRIAL 5.- Suelo de Uso Industrial Extensivo con una superficie de 93.375 m² y que se dispone con una franja de 138 m, en paralelo al lado Este de la Carretera de La Albuera, quedando limitado al Norte por el Cementerio.

SECTOR INDUSTRIAL 6.- Suelo de Uso Industrial Extensivo con una superficie de 64.000 m² y que se dispone como una franja de 138 m en paralelo al lado Oeste de la Carretera de La Albuera, quedando limitado al Norte por el Polígono Industrial de El Pabellón.

Con todo el Suelo Urbanizable previsto, emplazado en diferentes zonas que reúnen las características apropiadas para el uso que se les asigna, se cumplen sobradamente las necesidades que a largo plazo pueda requerir el municipio en cada uno de los aspectos señalados y en particular el industrial, cubriéndose así las posibles expectativas de desarrollo.

En los poblados, no se propone la formación de Sectores de Suelo Urbanizable.

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 de 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.

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

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; Planes Especiales 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. para el núcleo de Jerez de los Caballeros en los Planos de Proyecto nº 3 "Planeamiento de Desarrollo" y nº 4 "Calificación Urbanística"; y para los poblados en los nº 10, 11 y 12 "Propuesta de Ordenación".

1.- EN SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano, tal como establecen la Ley del 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 - Estudios de Detalle.- 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.

- Plan Especial de Protección del Casco Histórico.- Permitirá la ordenación integral de su ámbito. Se desarrollará a su vez mediante Unidades de Actuación y Actuaciones Aisladas

a definir en la redacción de dicho planeamiento.

- Actuaciones Aisladas.- Se trata de aquellas actuaciones 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, normalmente, de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano y ordenación de las existentes.

1.1.- ZONIFICACION: ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.

El Suelo Urbano del núcleo de Jerez de los Caballeros se ha dividido en siete Zonas residenciales, una de Tolerancia Industrial, dos Zonas Industriales, una de equipamiento Dotacional y una última de Espacios Libres.

En el Plano nº 4 de Proyecto 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 Histórico.- En la cual se incluye la totalidad del ámbito del P.E.P.C.H. Su delimitación corresponde al recinto amurallado, junto con su entorno más inmediato, así como el barrio de Santa Catalina.

La Ordenación de esta Zona, que se establecerá en el P.E.P.C.H., permitirá el mantenimiento de la morfología, la conservación y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico existente, para lo cual se definirán unas condiciones específicas rigurosas de edificación y se establecerán y definirán las medidas conducentes a su revitalización.

* Uso: Residencial, Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se permitirá exclusivamente los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento Dotacional.
- Terciario.
- Talleres Artesanales (Industria grado 1º).

* Altura máxima: Tres plantas (baja, primera y segunda).

- Zona II - Residencial unifamiliar cerrada de entorno.- 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 a modo de orla en torno al casco antiguo que conforma la Zona I.

* Uso: Residencial con Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento Dotacional.
- Terciario.
- Garajes, aparcamientos y servicios del automovil.
- Industrias Grado 1º (talleres artesanales) y 2º (pequeñas industrias o almacenes compatibles con la vivienda).

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.

- Industrias Grado 3º.

* 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 m.

* Altura máxima: Dos plantas (baja y primera) en tipología residencial y una planta (baja) en tipología industrial.

- Zona III - Residencial plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada.- Corresponde a unas áreas en las cuales existe mezcla de tipologías residenciales y plurifamiliares.

* Uso: Residencial con Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento Dotacional.
- Terciario.
- Garajes, aparcamientos y servicios del automovil.
- Industrias Grado 1º (talleres artesanales) y 2º (pequeñas industrias o almacenes compatibles con la vivienda).

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:

- Industrias Grado 3º.

* Tipología Residencial: Plurifamiliar y unifamiliar en línea.

* Altura máxima: Dos plantas (baja y primera) en tipología residencial y una planta (baja) en tipología industrial.

- Zona IV - Residencial unifamiliar cerrada de expansión.- Se incluye fundamentalmente el barrio de expansión, Nuevo Jerez. Se trata de nuevas expansiones de viviendas unifamiliares sobre parcela de tamaño medio.

* Uso: Residencial con Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento Dotacional.
- Terciario.

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

- Industrias Grado 1º (talleres artesanales).

* Tipología Residencial: Unifamiliar en línea.

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

- Zona V - Residencial unifamiliar abierta.- Se incluyen dos áreas de viviendas unifamiliares interiores al núcleo urbano, una de ellas, en la Cueva del Gato y la otra al final de la calle Cristobal Colón.

* Uso: Residencial.

* Condicionantes de uso: Se permiten exclusivamente los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento Dotacional.
- Terciario.

* Tipología residencial: Unifamiliar abierta.

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

- Zona VI - Residencial unifamiliar en hilera.- Esta Zona en la actualidad está formada exclusivamente por las viviendas públicas en la travesía de la calle del Mercado.

* Uso: Residencial, Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se permiten exclusivamente los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento Dotacional.
- Terciario.

* Tipología residencial: Unifamiliar en hilera.

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

- Zona VII - Residencial plurifamiliar en bloque.- Formada por el barrio de El Pomar y el barrio de viviendas en bloques en la Travesía del Espiritu Santo.

* Uso: Residencial, Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se permiten exclusivamente los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento Dotacional.
- Terciario.

* Tipología Residencial: Plurifamiliar en bloques exentos (edificación aislada) o bloques adosados (edificación en hilera).

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

- * Altura máxima: Cuatro plantas, para los edificios existentes y tres plantas para los de nueva construcción.
- Zona VIII - Tolerancia Industrial.- Se reduce a una pequeña zona entre la Avd. de la Estación y El Rodeo.
- * Uso: Mixto Residencial - Industrial.
- * Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:
- Residencial.
 - Equipamiento Dotacional.
 - Terciario.
 - Garajes-aparcamientos y servicios del automovil.
 - Industria, grado 1º, 2º y 3º con las condiciones que figuran en las Normas Urbanísticas.
- * Tipología residencial: Unifamiliar en línea para las edificaciones residenciales.
- * Altura máxima: Dos plantas en edificaciones residenciales (baja y primera) y una planta (baja) en tipología industrial.
- Zona IX - Industrial Intensivo.- Incluye varias áreas industriales en torno a las carreteras de La Albuera y de Villanueva.
- * Uso: Industrial Intensivo.
- * Condicionantes de uso: Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:
- Industrial grado 1º, 2º, 3º y 4º con las condiciones que figuran en las Normas Urbanísticas.
 - Equipamiento Dotacional.

- Terciario.
 - Residencial con los condicionantes que se establecen en las Normas urbanísticas.
- * Altura máxima: Una planta según se define para la tipología industrial en las Normas Urbanísticas, y dos plantas en los equipamientos.
- Zona X - Industrial Extensivo.- Incluye varias áreas en torno a la carretera de la Albuera.
- * Uso: Industrial Extensivo.
- * Condicionantes de uso: Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:
- Industrial grado 1º, 2º, 3º y 4º con las condiciones que figuran en las Normas Urbanísticas.
 - Equipamiento Dotacional.
 - Terciario.
 - Residencial, con los condicionantes que se establecen en las Normas Urbanísticas.
- * Altura máxima: Una planta, según se define para la tipología industrial en las Normas Urbanísticas, y dos plantas en los equipamientos.

- Zona XI - 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 4 , se detallan las distintas áreas que conforman esta Zona, a excepción de las que se ubican en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, que serán objeto de estudio en dicho documento.

Se define una zona discontinua 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 Jerez de los Caballeros.

* 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.

- Zona XII - Espacios Libres.- Esta Zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano nº 4 de Proyecto se detallan las distintas áreas que conforman esta Zona, a excepción de las ubicadas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, que serán objeto de estudio en dicho documento.

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

- Zona urbana de Valuengo.- Corresponde al Suelo urbano de la Aldea, definido en las presentes Normas Subsidiarias.

* Delimitación: Borde de Suelo urbano, definido en el Plano nº 11 de Proyecto.

* Uso: residencial con equipamientos Dotacionales y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se permiten los siguientes usos:

- Residencial.

- Equipamiento Dotacional.

- Terciario.

- Garajes-aparcamientos y servicios del automovil.

- Industrial grado 1º, 2º y 3º.

* Altura máxima: Dos plantas (baja y primera) para tipologías residenciales y una para tipología industrial.

- Zona Urbana de Brovales.- Corresponde al Suelo Urbano de la Aldea, definido en el Plano nº12 de Proyecto de las presentes Normas Subsidiarias.

Las determinaciones de su ordenación son equivalentes a las expresadas más arriba para la Zona Urbana de Valuengo.

- Zona Urbana de La Bazana.- Corresponde al Suelo urbano de la Aldea, definiéndose en el Plano nº10 de Proyecto de las presentes Normas Subsidiarias.

Las determinaciones de su ordenación son equivalentes a las expresadas para las Zonas de los otros dos poblados.

1.2.- 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 3 se detallan, desarrollarán su ordenación de acuerdo con 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 - Estudios de Detalle, Planes Especiales y Actuaciones Aisladas.

1.2.1.- Unidades de Ejecución - Estudios de Detalle.

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:

Unidad de Ejecución UE-1.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3 y localizada en la zona denominada la Cueva del Gato.
- Superficie aproximada: 20.160 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial. Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario.

- Densidad: 10 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 20 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares aisladas.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona V Residencial Unifamiliar Abierta, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a dos plantas (baja y primera) en la totalidad del área en estudio.
- Objetivos: Ordenación del área en estudio, establecimiento de infraestructuras y definición de viarios y alineaciones.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-2.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3 y localizada en un vacío urbano con fachada a la calle Buenavista.
- Superficie aproximada: 39.740 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario.
- Densidad: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 179 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en hilera.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona VI, a la que 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 Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-3.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3 y realizada en un vacío urbano, en la calle Concepción.
- Superficie aproximada: 14.180 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres. y Terciario.
- Densidad: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 64 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrá la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona II a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a dos plantas (baja y primera) en la totalidad del área de estudio.
- Objetivos: La Ordenación del área, así como la Reparcelación o Parcelación.

- Dotaciones: Se establecerá de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-4.-

- Situación: Area delimitada en el Plano N° 3 y localizada en el vacío urbano situado en la manzana formada por la Avda. de Portugal, C/ del Campo y C/ Eritas.
- Superficie aproximada: 5.940 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial y Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Equipamiento Comercial y Oficinas.
- Densidad: 60 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 35 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona II, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: Ordenación del área en estudio, dotar de acceso al vacío urbano en el cual se ubica, así como Reparcelación o Parcelación.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.
- Etapas: Puede desarrollarse en 2 etapas correspondientes a cada una de las propiedades localizadas en el ámbito.

Unidad de Ejecución UE-5.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3 y localizada entre el Callejón del Cementerio y la Carretera de Villanueva.
- Superficie aproximada: 8.020 m².
- Promoción: Pública.
- Usos: Equipamiento Dotacional.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona XI, a la cual pertenece.
- Objetivos: La ordenación del área, para propiciar en ella la ampliación de las instalaciones del Colegio Público Sotomayor y Terrazas.

Unidad de Ejecución UE-6.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3 y localizada en las calles traseras de la Avenida de Portugal.
- Superficie aproximada: 11.500 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Industrial Intensivo, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Terciario y residencial en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas.
- Tipología: Edificaciones industriales.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona IX, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a una planta en toda el área de estudio, para la tipología industrial y dos plantas para el resto.
- Objetivos: Ordenación del área de estudio, así como la Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de cesiones al Ayuntamiento.
- Dotaciones: Se establecerá de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-7.-

- Situación: Area delimitada en el Plano n° 3 y localizada entre el Matadero ubicado en la carretera de Villanueva y el Sector Residencial 6.
- Superficie aproximada: 5.740 m2.
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario.
- Densidad: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 26 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona IV a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a 2 plantas (baja y primera) en toda el área en estudio.
- Objetivos: La Ordenación del área de estudio, así como la Reparcelación o Parcelación y dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-8.-

- Situación: Area delimitada en el Plano N° 3 y localizada en la confluencia de la calle del Campo con Enrique de la Vega.
- Superficie: 3.600 m2.
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario.
- Densidad: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 16 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares y plurifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona III a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a 2 plantas en toda el área de estudio.
- Objetivos: Ordenación de toda el área de estudio, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerá de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-9.-

- Situación: Area delimitada en el Plano n° 3, localizada en la parte sur de la manzana limitada por las calles José Lobón, Travesía de Aguas Santas, Galvanes, Callejón de San Lorenzo y Rodeo.
- Superficie aproximada: 16.920 m2.

- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.
- Densidad máxima: 46 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 77 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: Dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos. La Ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de cesiones al Ayuntamiento.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.
- Etapas: Puede desarrollarse en 2 etapas correspondientes a cada una de las propiedades localizadas en el ámbito.

Unidad de Ejecución UE-10.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en las traseras de las calles Derecha y de las Comadres.
- Superficie aproximada: 5.860 m2.
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.
- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 27 Viviendas.

- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: La Ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-11.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en las traseras de las viviendas de la calle San Antón.
- Superficie aproximada: 6.700 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.
- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 30 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: Dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

- Objetivos: La Ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-12.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en la manzana formada por el Llano de la Fuente de los Santos, calle Piteles, calle Nogal, calle Cambanón, Bonilla y Calzada.
- Superficie aproximada: 9.220 m2.
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Equipamiento Comercial y Oficinas.
- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 41 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: La Ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.

- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-13.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3 localizada en el vacío urbano de la manzana formada por el Callejón de la Plaza de Toros, calle Cruz Blanca y Nuevo Complejo Deportivo.
- Superficie aproximada: 43.920 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permitirán todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para las Zonas II y VI.
- Densidad: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 197 viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea y viviendas unifamiliares en hilera, en la zona central.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a las Zonas II y VI.
- Altura: Dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: La ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de cesiones al Ayuntamiento.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-14.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en los terrenos del Campo de Fútbol de las Eritas y traseras del Instituto de Bachillerato Ramón Carande.
- Superficie aproximada: 27.960 m2.
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten los establecidos en el punto B.5.1.1., para la Zona III.
- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 125 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares y plurifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona III.
- Altura: 2 plantas (baja y primera) en toda el área de estudio, a excepción de la manzana central que da a la Carretera de Badajoz en la que se permiten 3 plantas.
- Objetivos: La Ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de cesiones al Ayuntamiento.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-15.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en la parte norte de la manzana limitada por las calles José Lobón, travesía de Aguas Santas, Galvanes, Callejón de San Lorenzo y Rodeo.
- Superficie aproximada: 13.540 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.
- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 61 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona II, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a 2 plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: Ordenación del área, así como la Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de cesiones al Ayuntamiento.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-16.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3 y localizada en las calles traseras de la Avda. de Portugal.
- Superficie aproximada: 11.520 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Industrial Intensivo, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Terciario y Residencial, en las condiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas.
- Tipología: Edificaciones industriales.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por las Ordenanzas relativas a la Zona IX, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a 1 planta para toda el área de estudio, para la tipología industrial y 2 plantas para el resto.
- Objetivos: Ordenación del área de estudio, así como la Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de cesiones al Ayuntamiento.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-17.-

- Situación: Vacio urbano ubicado en la manzana delimitada por la Carretera de Zafra y las calles Concepción y Cristobal Colón.
- Superficie aproximada: 32.260 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Industrial Extensivo y Espacio Libre.
- Tipología: Edificaciones industriales.
- Ordenanzas Particulares: Se permite una única nave industrial, de grandes dimensiones, adosada a las existentes y rodeada por una zona de aparcamiento, quedando el resto de la superficie como Espacio Libre.
- Altura: 1 planta.
- Objetivos: Ordenación del área de estudio, así como la Reparcelación o Parcelación y el establecimiento de cesiones al Ayuntamiento.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-18.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en la calle San Antón.
- Superficie aproximada: 4.720 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.

- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 21 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.

- Ordenanzas Particulares: Se registrá la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: 2 plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: La ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-19.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en la calle El Rodeo.
- Superficie aproximada: 3.620 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.
- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 16 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.

- Ordenanzas Particulares: Se registrá la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: 2 plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

- Objetivos: La ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-20.-

- Situación: Area delimitada en el plano nº 3, localizada en la calle San Antón.
- Superficie aproximada: 4.560 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.
- Densidad máxima: 45 Viviendas/Ha.
- Capacidad: 20 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: 2 plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: La ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

Unidad de Ejecución UE-21.-

- Situación: Area delimitada en el Plano nº 3, localizada en la calle El Rodeo.
- Superficie aproximada: 8.940 m².
- Promoción: Privada.
- Usos: Se permiten todos los establecidos en el punto B.5.1.1. para la Zona II.
- Densidad máxima: 45 Vivienda/Ha.
- Capacidad: 40 Viviendas.
- Tipología: Viviendas unifamiliares en línea.
- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Actuación por la Ordenanza relativa a la Zona II.
- Altura: 2 plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
- Objetivos: La ordenación de toda el área, así como la Reparcelación o Parcelación y la dotación de las infraestructuras.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.2.3. siguiente.
- 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.
 - * El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

I

CUADRO N° 7.- 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 | V Residencial unifamiliar abierta | Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario. | 20.160 | 20 | 2 P. | 10 |
| Unidad de Ejecución | UE-2 | VI Residencial unif. en hilera | Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario. | 39.740 | 179 | 2 P. | 45 |
| Unidad de Ejecución | UE-3 | II Residencial unif. en manzana cerrada de entorno | Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario. | 14.180 | 64 | 2 P. | 45 |
| Unidad de Ejecución | UE-4 | II Residencial unif. en manzana cerrada de entorno | Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario. | 5.940 | 35 | 2 P. | 60 |
| Unidad de Ejecución | UE-5 | XI Equipamiento Dotacional | Equipamiento Dotacional | 8.020 | - | 2 P. | - |
| Unidad de Ejecución | UE-6 | IX Industrial Intensivo | Industrial Intensivo, Equip. Dotacional, Espacios Libres, Terciario y Residencial condicionado. | 11.500 | - | 1 P. | - |
| Unidad de Ejecución | UE-7 | IV Residencial unif. en manzana cerrada de expansión | Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario. | 5.740 | 26 | 2 P. | 45 |

| CUADRO N° 7.- RESUMEN DE ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO | | | | | | | II | |
|---|--------|--|--|--------|-----------|-----------|-----------------|-----------------|
| UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | | ALT. MAX. | DENSIDAD VIV/HA |
| TIPO | NOMBRE | ZONA | USOS | SUP.M2 | MAX. VIV. | ALT. MAX. | DENSIDAD VIV/HA | |
| Unidad de Ejecución | UE-8 | III Residencial unif. ó plurif. en manzana cerrada | Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Terciario. | 3.600 | 16 | 2 P. | 45 | |
| Unidad de Ejecución | UE-9 | II Residencial unif. en manzana cerrada de entorno | Todos los permitidos en la Zona II | 16.920 | 77 | 2 P. | 45 | |
| Unidad de Ejecución | UE-10 | II Residencial unif. en manzana cerrada de entorno | Todos los permitidos en la Zona II | 5.860 | 27 | 2 P. | 45 | |
| Unidad de Ejecución | UE-11 | II Residencial unif. en manzana cerrada de entorno | Todos los permitidos en la Zona II | 6.700 | 30 | 2 P. | 45 | |
| Unidad de Ejecución | UE-12 | II Residencial unif. en manzana cerrada de entorno | Todos los permitidos en la Zona II | 9.220 | 41 | 2 P. | 45 | |
| Unidad de Ejecución | UE-13 | II Idem anterior y VI Residencial unif. en hilera | Todos los permitidos en las Zonas II y VI | 43.920 | 197 | 2 P. | 45 | |
| Unidad de Ejecución | UE-14 | III Residencial unif. y plurif. en manzana cerrada | Todos los permitidos en la Zona III | 27.960 | 125 | 3 P. | 45 | |

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

CUADRO Nº 7.- RESUMEN DE ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO
UNIDADES DE EJECUCION

III

| TIPO | NOMBRE | ZONA | USOS | SUP. M2 | MAX. VIV. | ALT. MAX. | DENSIDAD VIV/HA. |
|---------------------|--------|--|--|---------|-----------|-----------|------------------|
| Unidad de Ejecución | UE-15 | II Residencial unifamiliar en manzana cerrada | Todos los permitidos en la Zona II | 13.540 | 61 | - | 45 |
| Unidad de Ejecución | UE-16 | IX Industrial Intensivo | Todos los permitidos en la Zona IX | 11.520 | - | 1 P. | - |
| Unidad de Ejecución | UE-17 | X Industrial Extensivo | Industrial Extensivo y Espacios Libres | 36.260 | - | 1 P. | - |
| Unidad de Ejecución | UE-18 | II Residencial unifamiliar en manzana cerrada de entorno | Todos los permitidos en la Zona II | 4.720 | 21 | 2 P. | 45 |
| Unidad de Ejecución | UE-19 | II Residencial unifamiliar en manzana cerrada | Todos los permitidos en la Zona II | 3.620 | 16 | 2 P. | 45 |
| Unidad de Ejecución | UE-20 | II Residencial unifamiliar en manzana cerrada | Todos los permitidos en la Zona II | 4.560 | 20 | 2 P. | 45 |
| Unidad de Ejecución | UE-21 | II Residencial unifamiliar en manzana cerrada | Todos los permitidos en la Zona II | 8.940 | 40 | 2 P. | 45 |

1.2.2.- Planes Especiales.

Se incluye un área que por sus especiales características, precisa para su desarrollo la redacción de un Plan Especial. Su gestión y desarrollo será unitaria.

El Plan Especial es el siguiente:

P.E.P.C.H., Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

- Situación: Casco Histórico intramuros y su entorno próximo, así como el barrio de Santa Catalina. Coincide exactamente con la Zona I, definida en el Suelo Urbano.
- Superficie: 284.860 m².
- Usos: Los indicados para la Zona I.
- Viviendas: Existen aproximadamente 1.044 viviendas y una densidad de 36,65 Viv/ha.
- Desarrollo: Plan Especial de Protección del Casco Histórico (Artículos 84.2 y 93 de la Ley del Suelo y 78 del Reglamento de Desarrollo).
- Objeto: Catalogación, conservación, restauración y mejora de la edificación y del conjunto urbano.
- Condiciones Particulares: Las determinaciones del Plan especial que se propone tendrán como objetivo subsidiario el rescate y la dignificación de los lienzos de muralla que se mantienen en pié, la rehabilitación de toda la edificación incluida en su ámbito, así como una regulación de usos que prohíba los incompatibles y potencie los recomendables, en especial el uso Residencial, Dotacional y Comercial.

- Sistema de Actuación: Cooperación.

- Condiciones de edificación:

Tipología Residencial - Plurifamiliar y Unifamiliar.

Máxima altura - Tres plantas (baja, primera y segunda).

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

Se establecerán según el artículo 102 de las Normas Urbanísticas y que transcribimos, por operatividad, en su totalidad.

"Artículo 102: Condiciones de equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en los Arts. 20 y 205 del R.D.L. 1/1.992, 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 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 3 de Proyecto, 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 constituyan patrimonio municipal del suelo, o bien por destinar dicho suelo de cesión obligatoria para otros equipamientos o para la construcción de viviendas de iniciativa municipal.
6. Módulos mínimos:
 - a) Jerdines:
 - 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, a Guardería cuando no alcancen los 2.000 m²."

1.2.4.- Actuaciones Aisladas.

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

Su inclusión en el planeamiento se prevé en los Artículos 117 y 134.2 de la Ley del Suelo, y 84 del reglamento de Planeamiento.

Se trata, en el caso de Jerez de los Caballeros, de pequeñas operaciones de apertura de nuevos viarios en Suelo Urbano.

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

Las actuaciones Aisladas que se preven aparecen expresadas gráficamente en el Plano nº 3 de Proyecto y son las siguientes:

- A-1.- Actuación Aislada 1: Apertura de viario desde la C/ Padre Claret a la C/ Aguas Santas.
- A-2.- Actuación Aislada 2: Apertura de viario desde la C/ Padre Claret a la carretera de Villanueva.
- A-3.- Actuación Aislada 3: Apertura de viario desde la C/ Travesía del Mercado a Nuevo Jerez.
- A-4.- Actuación Aislada 4: Apertura de viario desde la C/ Tierno Galván a la carretera de Villanueva.
- A-5.- Actuación Aislada 5: Apertura de viario desde el Camino de la Torre al límite del Suelo Urbano.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

- A-6.- Actuación Aislada 6: Apertura de viario desde la C/ Rodeo hasta la travesía de la Fuente del Corcho.
- A-7.- Actuación Aislada 7: Apertura de viario desde el Sector Residencial 3 hasta el barrio de El Pomar.
- A-8.- Actuación Aislada 8: Prolongación del Sector residencial 3 hasta la calle Buenavista.
- A-9.- Actuación Aislada 9: Apertura de viario desde el Callejón de la Plaza de Toros hasta la Carretera de Zafra.

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

1.3.1.- Expedientes en tramitación.

La protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés del municipio de Jerez de los Caballeros, debe realizarse de una forma diversa y completa.

En primer lugar, debe culminar la redacción y puesta en desarrollo de acuerdo con lo indicado en el apartado A.4.8. de la Memoria Informativa del P.E.P.C.H.

En segundo lugar, y en estas Normas Subsidiarias, se debe planificar la protección del Patrimonio exterior al ámbito del Plan Especial anteriormente citado.

1.3.2.- Clasificación del Patrimonio.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y como apoyo y complemento de dicho documento, se incluye un Catálogo de aquellos Inmuebles de Valor Artístico, Histórico y Arquitectónico exteriores al P.E.P.C.H., que el Equipo Redactor ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la catalogación de los elementos unitarios, inmuebles, que integran el Patrimonio Histórico Español, se distinguen seis niveles o grados de protección.

1.3.3.- Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado, se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto. De acuerdo con el Inventariado realizado, se distinguen dos categorías de Inmuebles de Interés que se dividen a su vez en seis grados de protección.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados, 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 en aquellos casos en que esta se autorice.

A. Inmuebles de Interés Artístico, Histórico y Arquitectónico.

A.1. Categoría A: Elementos de Valor Artístico Histórico Arquitectónico.

Comprende aquellos elementos edificados que por su valor intrínseco deben ser conservados en todas o en gran parte de sus características.

A.1.1. Grado 1: Bienes de Interés Cultural.

Comprende todos aquellos edificios que, por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.

Se establecen 2 niveles:

Nivel I - Declarados

Nivel II - No declarados

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios 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.

A.1.2. Grado 2: Elementos Singulares de Interés Cultural.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores.

Se trata de edificios de gran interés que conservan la estructura y acabados originales o que si bien, han experimentado modificaciones pueden ser restituidas a su estado original.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración y reforma restringida, siempre y cuando no afecte esta última a elementos significativos.

A.1.3. Grado 3: Elementos Singulares.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico, cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente se incluyen en este grado de protección

aquellos edificios, que aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

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 aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

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

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

A.2. Categoría B: Elementos de Valor Ambiental.

A.2.1. Grados 4 y 5:

Comprende aquellos edificios 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.

Estos grados tienen 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.

Las obras permitidas según el grado son:

Grado 4: Consolidación, conservación, restauración, reforma, rehabilitación y restauración.

Grado 5: Las mismas que el grado 4 y, además, la reestructuración de fachadas, la adición de plantas con conservación de carácter y el vaciado interior con la condición, al menos de mantener la fachada o su reproducción similar.

A.2.2. Grado 6: Elementos de conformación de entorno.

Se trata fundamentalmente de edificios recientes o de nueva construcción y en parcelas no clasificadas como Grados 1 a 5, dentro del ámbito del P.E.P.C.H.

El diseño de la edificación deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas del área.

En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología del área.

Plano de Proyecto nº 6 "Patrimonio Edificado y Espacios de Interés". E: 1/2.000.

2.- CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

2.1.- ZONIFICACION, ASIGNACION DE USOS GLOBALES Y NIVEL DE INTENSIDAD.

En el Suelo Urbanizable se han definido las cinco Zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las Zonas de Suelo Urbanizable son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable se han integrado en alguna de las cinco Zonas.

- ZONA IV.- Residencial unifamiliar cerrada de expansión.

Dentro de ella se han integrado los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR2
Sector Residencial SR3
Sector Residencial SR5 (parcialmente)
Sector Residencial SR6 (parcialmente)
Sector Residencial SR7

- ZONA V.- Residencial unifamiliar abierta.

Dentro de ella se han incluido los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR1

- ZONA VI.- Residencial unifamiliar en hilera.

Se han incluido en ella los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR4
Sector Residencial SR5 (parcialmente)
Sector Residencial SR6 (parcialmente)
Sector Residencial SR8

- ZONA IX.- Industrial Intensivo.

Se han incluido en esta Zona los siguientes Sectores:

Sector Industrial SI1

Sector Industrial SI2

Sector Industrial SI3

Sector Industrial SI4

- ZONA X.- Industrial Extensivo.

Se han incluido en esta Zona los siguientes Sectores:

Sector Industrial SI5

Sector Industrial SI6

2.2.- SECTORIZACION.

Se han delimitado ocho Sectores Residenciales y seis Sectores Industriales de Suelo Urbanizable con diferentes usos globales con los que se cubren los diversos objetivos de las Normas Subsidiarias y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en el Plano N° 3 de Proyecto.

Se delimitan en Suelo Urbanizable, siete Areas de reparto (Art. 94 R.D.L. 1/1992) con ámbito coincidente con los siete Sectores.

Todo el Suelo Urbanizable será de promoción privada.

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

Cada 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 todos los Sectores será el de Compensación.

Sector 1.-

- Superficie total: 31.520 m².
- Uso global: residencial.

- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial abierta (incluido viario) 27.408 m2.
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta).... 3.152 m2.
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 960 m2.
- Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.
- Densidad: 25 Viv/Ha.
- Altura máxima: dos plantas.
- Parcelas: Mínima de 200 m2 en residencial.
- Capacidad residencial: 80 viviendas.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público: 10% de la superficie total ordenada, equivalente a 3.152 m2.
 2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes, 12 m2/vivienda: 960 m2.
 3. Aparcamientos: una plaza por cada 100 m2 de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Residencial SR2.-

- Superficie total: 18.860 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial en línea (incluido viario) 15.932 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta)..... 1.886 m².
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 1.008 m².
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en línea.
- Densidad: 45 Viv/Ha.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcelas: mínima de 120 m² en residencial.
- Capacidad residencial: 84 viviendas.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total del Sector = 1.886 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social y Docente:
12 m² por vivienda = 1.008 m².
 3. Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Residencial SR3.-

- Superficie total: 41.260 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial (incluido viarios) 32.682 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta) 4.126 m².
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta) 4.452 m².
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en línea.
- Densidad: 45 Viv/Ha.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcela mínima de 120 m² en residencial.
- Capacidad residencial: 185 viviendas.
- Dotaciones:
 1. Sistema de espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total del Sector = 4.126 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social y Docente: 4.452 m².
 3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

sector Residencial SR4.-

- Superficie total: 31.940 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial (incluido viario) 27.030 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta) 3.194 m².
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta) 1.716 m².
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en hilera.
- Densidad: 45 Viv/Ha.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcelas: Mínima de 100 m² en residencial.
- Capacidad residencial: 143viviendas.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total del Sector = 3.194 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social y Docente:
12 m² por vivienda = 1.716 m².
 3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Residencial SR5.-

- Superficie total: 36.400 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial en manzana cerrada
(incluido viario) 17.827 m².
 - Zona 3.2.- Residencial en hilera (incluido viarios) 12.977 m².
 - Zona 3.3.- Espacios Libres (superficie neta)..... 3.640 m².
 - Zona 3.4.- Equipamientos (superficie neta)..... 1.956 m².
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en línea y unifamiliar en hilera.
- Densidad: 45 Viv/Ha.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcelas: Mínima de 120 m² en manzana cerrada y 100 m² en hilera.
- Capacidad residencial: 163 viviendas, 87 en manzana cerrada y 76 en hilera.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total del Sector = 3.640 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social:
12 m² por vivienda = 1.956 m².
 3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Residencial SR6.-

- Superficie total: 51.620 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial en manzana cerrada
(incluido viario) 21.030 m².
 - Zona 3.2.- Residencial en hilera (incluido viarios) 22.656 m².
 - Zona 3.3.- Espacios Libres (superficie neta) 5.162 m².
 - Zona 3.4.- Equipamientos (superficie neta) 2.772 m².
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en línea y unifamiliar en hilera.
- Densidad: 45 Viv/Ha.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcelas: Mínima de 120 m² en manzana cerrada y 100 m² en hilera.
- Capacidad residencial: 231 viviendas, 105 en manzana cerrada y 126 en hilera.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total del Sector = 5.162 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social:
12 m² por vivienda = 2.772 m².
 3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Residencial SR7.-

- Superficie total: 26.860 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial manzana cerrada(incluido viario)
22.734 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta)..... 2.686 m².
 - Zona 3.3.- Equipamiento (superficie neta)..... 1.440 m².
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en línea.
- Densidad 45 Viv/Ha.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcelas mínima de 120 m² en residencial.
- Capacidad residencial: 120 viviendas.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total del Sector = 2.686 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social y Docente:
12 m² por vivienda = 1.440 m².
 3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Residencial SR8.-

- Superficie total: 39.240 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Residencial en hilera (incluido viario) 33.204 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta)..... 3.924 m².
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 2.112 m².
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar en hilera.
- Densidad: 45 Viv/Ha.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcelas: Mínima de 100 m² en residencial.
- Capacidad residencial: 176 viviendas.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total del Sector = 3.924 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social y Docente:
12 m² por vivienda = 2.112 m².
 3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Industrial SI1.-

- Superficie total: 25.420 m²
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Industrial Intensivo (incluido viario) 21.861 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta)..... 2.542 m².
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 1.017 m².
- Tipología edificatoria: Naves industriales.
- Altura máxima: Una planta de 9 metros.
- Parcelas: Mínima de 200 m² y máxima de 2.500 m².
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total ordenada = 2.542 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social:
 - Parque Deportivo: 2% de la superficie total = 509 m².
 - Equip. Comercial: 1% de la superficie total = 254 m².
 - Equip. Social: 1% de la superficie total = 254 m².
 3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Industrial SI2.-

- Superficie total: 48.120 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Industrial Intensivo (incluido viario) 41.383 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta)..... 4.812 m².
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 1.925 m².
- Tipología edificatoria: Naves industriales.
- Altura máxima: Una planta de 9 metros.
- Parcelas: Mínima de 200 m² y máxima de 2.500 m².
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total ordenada = 4.812 m².
 2. Servicios de Interés Público y Social:
 - Parque Deportivo: 2% de la superficie total = 963 m².
 - Equip. Comercial: 1% de la superficie total = 481 m².
 - Equip. Social: 1% de la superficie total = 481 m².
 3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Industrial SI3.-

- Superficie total: 35.680 m².
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Industrial Intensivo (incluido viario) 30.685 m².
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta)..... 3.568 m².
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 1.427 m².
- Tipología edificatoria: Naves industriales.
- Altura máxima: Una planta de 9 metros.
- Parcelas: Mínima de 200 m² y máxima de 2.500 m².
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
10% de la superficie total ordenada = 3.568 m²
 2. Servicios de Interés Público y Social:
 - Parque Deportivo: 2% de la superficie total = 713 m².
 - Equip. Comercial: 1% de la superficie total = 357 m².
 - Equip. Social: 1% de la superficie total = 357 m².
 3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Industrial SI4.-

- Superficie total: 28.320 m².

- Usos y superficies:

Zona 3.1.- Industrial Intensivo (incluido viario y aparcamiento de vehículos pesados)..... 24.355 m².

En la Zona Industrial Intensiva, se reserva en el límite con el Sector Industrial SI5 un área destinada a aparcamiento de vehículos pesados.

Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta) 2.832 m².

Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 1.133 m².

- Tipología edificatoria: Naves industriales.

- Altura máxima: Una planta de 9 metros.

- Parcelas: Mínima de 200 m² y máxima de 2.500 m².

- Dotaciones:

1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:

10% de la superficie total ordenada = 2.832 m².

2. Servicios de Interés Público y Social:

Parque Deportivo: 2% de la superficie total = 567 m².

Equip. Comercial: 1% de la superficie total = 283 m².

Equip. Social: 1% de la superficie total = 283 m².

3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

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

* Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a las dotaciones.

* El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.

- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

Sector Industrial SI6.-

- Superficie total:
- Usos y superficies:
 - Zona 3.1.- Industrial Extensivo (incluido viario) 55.040 m2.
 - Zona 3.2.- Espacios Libres (superficie neta)..... 6.400 m2.
 - Zona 3.3.- Equipamientos (superficie neta)..... 2.560 m2.
- Tipología edificatoria: Naves industriales.
- Altura máxima: Una planta de 9 metros.
- Parcelas: Mínima de 2.500 m2 y máxima de 10.000 m2.
- Dotaciones:
 1. Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público:
 - 10% de la superficie total ordenada = 6.400 m2.
 2. Servicios de Interés Público y Social:
 - Parque Deportivo: 2% de la superficie total = 1.280 m2.
 - Equip. Comercial: 1% de la superficie total = 640 m2.
 - Equip. Social: 1% de la superficie total = 640 m2.
 3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m2 de edificación.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
 - * Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
 - * Los terrenos destinados a las dotaciones.
 - * El 15% del aprovechamiento resultante del Sector.
- Ejecución del planeamiento: el número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

2.3.- SUPERFICIE DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La superficie de los distintos Sectores delimitados es la siguiente:

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Sector Residencial SR1 | 31.520 m2. |
| Sector Residencial SR2 | 18.860 m2. |
| Sector Residencial SR3 | 41.260 m2. |
| Sector Residencial SR4 | 31.940 m2. |
| Sector Residencial SR5 | 36.400 m2. |
| Sector Residencial SR6 | 51.620 m2. |
| Sector Residencial SR7 | 26.860 m2. |
| Sector Residencial SR8 | 39.240 m2. |
| TOTAL SECTORES RESIDENCIALES | 277.700 M2. |
| Sector Industrial SI1 | 25.420 m2. |
| Sector Industrial SI2 | 48.120 m2. |
| Sector Industrial SI3 | 35.680 m2. |
| Sector industrial SI4 | 28.320 m2. |
| Sector Industrial SI5 | 93.375 m2. |
| Sector Industrial SI6 | 64.000 m2. |
| TOTAL SECTORES INDUSTRIALES | 294.915 M2. |
| SISTEMAS GENERALES | 720 M2. |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | 573.335 M2. |

3.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en el Plano nº 1 de Proyecto. Como se indica en el plano citado, este suelo se divide en varias Areas de usos claramente diferenciados. Las condiciones urbanísticas se detallan en las Normas específicas de cada Area.

3.1.- AREAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Como consecuencia de las características de los usos o la presencia de valores agrícolas, naturales o arqueológicos, entre otros, se han definido las siguientes Areas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

A. De Regadío.- Dadas las características agrícolas de los suelos, se declaran de especial protección las áreas agrícolas de regadío que se ubican principalmente en torno a los poblados de colonización.

B. De Interés Natural.- Se califica de Interés Natural, una importante zona del término municipal al Sur del cauce del Río Ardila y al Oeste de la Carretera de Fregenal. Asimismo, también se califican las Sierras del Zarzoso, El Payo y San José.

C. De Interés Hidrológico.- Se establece una franja de protección en torno al cauce del Ardila, los embalses de Valuengo, Brovales, La Albuera y La Alcobaza, la laguna Domingana y los rápidos de la cabecera del Arroyo Brovales.

D. De Interés Arqueológico.- Se centra únicamente en el entorno del Dolmen del Toruñuelo.

E. Forestal.- Se protege el uso forestal que cubre la mayor parte del término municipal.

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

G. Vías de Comunicación.- Se establece una franja de protección a ambos lados de las principales vías de comunicación del término municipal.

2. Suelo No Urbanizable con Uso Compatible Ganadero o Industrial.

Al sur de la Estación de Ferrocarril se establece una pequeña zona en la que se permiten los usos señalados, para cuya regulación se establecerá una normativa específica.

3. Suelo No Urbanizable Genérico.

Comprende el resto del Suelo No Urbanizable exceptuando los terrenos correspondientes al área relacionada en el párrafo anterior. Dentro de éste, y en la zona denominada "Media Luneta", se reserva un área de 6.000 m² destinada a Estación de Autobuses.

En general, lo que se pretende al anunciar esta diferenciación que existe en el Suelo No Urbanizable es la de, que desmenuzando los Artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo y los 44 y 45 del Reglamento de Gestión, aplicar una normativa a cada uso y tipo de suelo, de modo que responda a una adecuación a la realidad y por tanto a la protección del medio rural en lo que se refiere a la implantación de las edificaciones.

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 unifamiliares 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.

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 mas 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.

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 existen 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.

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 los Artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística. Del mismo modo 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 16, párrafo 3. 2ª del R.D.L. 1/1.992 sobre Ley del Suelo.

3.9.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SEGUN 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 Determinaciones Específicas según los tipos siguientes:

- a) Agrícola.
- b) Entretenimiento y ejecución de obras públicas.
- c) Viviendas familiares aisladas.
- d) Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

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

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.

3.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES 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.

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 75 ms. de otra vivienda y de 500 ms. a un núcleo de población. Además, deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de infraestructura, no contando son suministros de luz y agua o servicios de común 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.

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 43 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 el acceso 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.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

- 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.

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

1.- RED VIARIA.

Se define en el Plano nº 5 de Proyecto, la red viaria del núcleo de Jerez de los Caballeros. En los Planos nº 10, 11 y 12 se detalla la red correspondiente a los tres poblados.

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 de 10 ms. y la ronda exterior con un ancho de 12 ms.

El viario secundario se deberá de definir en los correspondientes Planes parciales que desarrollen dicho suelo.

2.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

La red existente no se encuentra, en general, en las mejores condiciones, puesto que los diámetros son totalmente insuficientes para un suministro directo a los abonados.

En el Plano nº 7 de Proyecto se indican las redes existentes y las propuestas para el núcleo de Jerez de los Caballeros, que posibilitan el suministro a los distintos nuevos polígonos de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

3.- RED DE SANEAMIENTO.

El núcleo urbano de Jerez de los Caballeros dispone de una red de saneamiento en general en malas 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 su unificación y la instalación de una estación depuradora.

4.- RED ELECTRICA.

En el Plano nº 9, figuran las nuevas redes eléctricas en Alta Tensión, así como los Centros de Transformación para el suministro de energía eléctrica a las áreas de nueva creación que lo requieran.

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

El déficit de Equipamiento para todo el término municipal con el horizonte de 1.999, se detalla en el cuadro nº 6 "Resumen de Superficies y Déficits de Equipamientos".

Dicho cuadro se ha calculado, como ya se ha indicado, en base a las dotaciones previstas en el Anexo al Reglamento 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, hemos confeccionado el siguiente cuadro en el que se detalla lo siguiente: el tipo de Déficit de Equipamiento, en relación con el número de viviendas previstas y la superficie de suelo necesaria de acuerdo con los estándares en el horizonte de 1.999.

En la dotación prevista se especifica: la clasificación del suelo en el cual 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 el mencionado cuadro, podemos señalar los siguientes aspectos:

El déficit de equipamiento docente, en centros de E.G.B., corresponde fundamentalmente a instalaciones complementarias escolares, en el caso de B.U.P. y F.P. existe necesidad de creación de un nuevo centro de esa categoría.

Los déficits de suelo para uso docente tienen pendiente de fijar su ubicación.

El déficit que se registra en equipamiento social, se cubre en parte con las ampliaciones del Centro de Salud y Guardería Infantil en el Sector Residencial 3 de Suelo Urbanizable, mientras que el resto queda pendiente de definir.

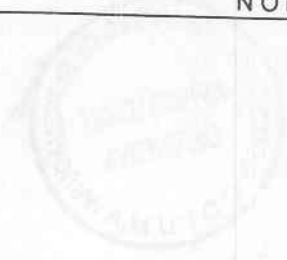
No se ha definido la ubicación de las Areas de Juego ni la de la mayor parte de los Jardines, resultando sobradamente cubierto el déficit de Espacios Libres de Sistema General con el Parque que se crea en torno a la Escuela de El Rodeo y la Ermita de San Lorenzo.

El emplazamiento de los equipamientos comunitarios existentes (excepto los correspondientes al ámbito del P.E.P.C.H.), así como el de los previstos para cubrir los déficits figura en el plano nº 4 de Proyecto "Calificación Urbanística "

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

| CUADRO Nº 8.- PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN JEREZ DE LOS CABALLEROS | | | | | | | |
|--|--------|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------|-----------|-----------------------|
| DEFICIT EQUIPAMIENTO COMUNITARIO AÑO 1999 | | | | | | | |
| DOTACION PREVISTA | | | | | | | |
| TIPO | SUP.M2 | CLASIFIC. DE SUELO | NOMBRE | EMPLAZAMIENTO AREAS - PLANO 3 | SUP. M2 | PROPIEDAD | ESTADO ACTUAL GESTION |
| <u>DOCENTE</u> | | | | | | | |
| Preesc. y E.G.B. | 11.695 | Pendiente | Pendiente | Pendiente | 11.695 | Pública | Pendiente |
| B.U.P. y F.P. | 13.167 | Pendiente | Pendiente | Pendiente | 13.167 | Pública | Pendiente |
| <u>DEPORTIVO</u> | 0 | | | | | | |
| <u>SOCIAL</u> | | | | | | | |
| | 17.562 | Urbanizable | Ampliación Guard. y C. de Salud | SR3 | 4.232 | Pública | Pendiente |
| | | Pendiente | Pendiente | Pendiente | 13.330 | Pública | Pendiente |
| <u>ESPACIOS LIBRES</u> | | | | | | | |
| Areas de Juego | 24.818 | Pendiente | Pendiente | Pendiente | 24.818 | Pública | Pendiente |
| <u>JARDINES</u> | | | | | | | |
| | 50.585 | Urbanizable | Ctra. Fregenal | SR1 | 1.740 | Pública | Pendiente |
| | | Urbanizable | " " | SR2 | 1.380 | Pública | Pendiente |
| | | Urbanizable | " " | SR3 | 4.126 | Pública | Pendiente |
| | | Pendiente | Pendiente | Pendiente | 43.339 | Pública | Pendiente |
| <u>SISTEMA GENERAL</u> | 48.430 | Urbano | El Rodeo-S.Lorenzo | El Rodeo | 51.520 | Pública | Pendiente |



B.8.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL
DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS.

JEREZ DE LOS CABALLEROS

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

CUADRO N° 9.- RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL
 DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS

II

| CLASES DE SUELO | EMPLAZAMIENTO | USO | SUPERFICIE M2 | CAPACIDAD RESIDEN- CIAL VIVIENDAS | VIV/HA |
|--------------------|---------------|-----------------|------------------|--------------------------------------|--------|
| Urbanizable | SR1 | Residencial | 31.520 | 80 | 25 |
| | SR2 | " | 18.860 | 84 | 45 |
| | SR3 | " | 41.260 | 185 | 45 |
| | SR4 | " | 31.940 | 143 | 45 |
| | SR5 | " | 36.400 | 163 | 45 |
| | SR6 | " | 51.620 | 231 | 45 |
| | SR7 | " | 26.860 | 120 | 45 |
| | SR8 | " | 39.240 | 176 | 45 |
| Urbanizable | SI1 a SI6 | Industrial | 249.915 | - | - |
| Urbanizable | - | Sistema General | 720 | - | - |
| TOTAL URBANIZABLE | | | 573.325 | 1.182 | 20,62 |
| TOTAL NUCLEO JEREZ | | | 2.338.045 | 5.596 | 23,93 |
| VALUENGO Urbano | - | Residencial | 194.650 | 129 | 6,6 |
| LA BAZANA Urbano | - | Residencial | 183.245 | 102 | 5,6 |
| BROVALES Urbano | - | Residencial | 134.838 | 90 | 6,7 |
| TOTAL MUNICIPIO | | | 2.850.778 | 5.917 | |

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 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, las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, 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 las vigentes Normas Subsidiarias.
 - * Suelo Urbanizable: la suspensión abarca 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 Actuación 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 marcarán 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.

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 incida sustancialmente sobre la ordenación.

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada.

Será causa de Revisión ordinaria (Artículo 47.1. L.S. y 160.4. R.P.):

- Cuando transcurran 4 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 de Urbanismo de Extremadura, Junta de Extremadura, Diputación Provincial, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Comisaría de Aguas, IRYDA, Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

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

Serán causa de Revisión anticipada:

- 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.

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 contradicción 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 Jerez de los Caballeros. La sustitución deberá realizarse en el plazo de un año a partir de la Aprobación Definitiva de éste.

Jerez de los Caballeros, Abril de 1.991
Modificado, Agosto de 1.992

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos.

