



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 25 de abril de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2.D del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera, para el cambio de la ordenanza aplicable a la manzana M2 de la unidad de ejecución SUNC-19/UR "Parque de la Laguna", pasando de "R5-Familiar adosado" a "T2-Terciario y servicios", con el fin de implantar una superficie comercial.

(2024AC0092)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 25/04/2024, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 28/11/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 15/12/2023 y en sede electrónica, habiéndose presentado una alegación según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 11/04/2024.

La Comisión de Coordinación Intersectorial emitió el informe de coordinación intersectorial en su sesión de 29/02/2024 sobre el expediente, donde se advierte de la necesidad de tener en cuenta las observaciones formuladas por la Dirección Gral. de Infraestructuras Viarias en su informe de 21/02/2024.

II. Competencia.

Al no disponer Jaraíz de la Vera de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta al señalamiento de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación de un sector de suelo urbano, por lo que, tratándose de



una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

IV. Análisis.

La Dirección Gral. de Sostenibilidad comunicó el 31/10/2023 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La modificación fue sometida a la valoración de la Comisión de Coordinación Intersectorial de 29/02/2024, que advirtió, a la vista del informe de la Dirección Gral. de Infraestructuras Viarias, que:

- El “estudio justificativo de los accesos y ordenación del tráfico” deberá formar parte del documento técnico de la modificación, debiendo adaptarse la disposición de los accesos a la carretera EX-392 y viales colindantes a la manzana afectada a los trazados y viales previstos en el “estudio”.



- Los posteriores instrumentos de ordenación y gestión del ámbito objeto de esta modificación deberán de ser objeto de informe previo por parte de la Dirección Gral. de Infraestructuras Viarias antes de su aprobación definitiva.
- Y, de forma previa a la concesión de licencia de obras, el promotor de la actuación deberá presentar un "estudio detallado del impacto sobre el tráfico", que también deberá ser informado previamente por la Dirección Gral. de Infraestructuras Viarias.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es el cambio de la ordenanza aplicable a la manzana M-2 de la unidad de actuación "SUNC-19/UR. Parque de la Laguna", que pasa de "R5-Familiar adosado" a "T2-Terciario y servicios" con el fin de implantar una superficie comercial.

Las parcelas afectadas constituyen una unidad de actuación discontinua.

Como consecuencia de la modificación, la ZOU-2 sufre cambios, recalificándose la superficie afectada de uso residencial a uso global terciario.

En los términos planteados, la modificación no tiene repercusión en cuanto a los deberes vinculados a actuaciones de transformación urbanística, manteniéndose íntegramente las cesiones de suelo para usos dotaciones, equipamiento y zonas verdes fijados originariamente en el Plan General Municipal, por lo que no se considera necesario realizar nuevas reservas a tal fin. En el mismo sentido, tampoco presenta un aumento y/o alteración del régimen de aprovechamiento urbanístico y áreas de reparto, al conservar los parámetros recogidos inicialmente en la ficha correspondiente, a excepción de los relativos a uso y emplazamiento del nuevo uso terciario.

De conformidad con el artículo 12.2.d de la LOTUS, para alcanzar el objetivo urbanístico debe tenerse en cuenta que en los sectores de uso global terciario o productivo las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas deberán ser, al menos, el 15% de la superficie, destinando al menos 2/3 a zonas verdes y espacios libres. Para ello, de un lado, se



justifica el cumplimiento de los estándares objetivos de densidad de población y vivienda y, por otro, el cumplimiento de los estándares mínimos para dotaciones, zonas verdes y aparcamientos públicos, teniendo como consecuencia que la modificación planteada no altera el estado de los estándares de sostenibilidad urbana.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Gral. de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 69.1 del RGLOTUS).



VI. Subsanción de deficiencias.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 70.3.b del RGLOTUS y con carácter previo a la publicación de este acuerdo, el Ayuntamiento deberá:

1. Se debe establecer una relación entre el uso residencial permitido en el ámbito y el terciario conforme al cálculo de los estándares de sostenibilidad realizado, de forma que no se pueda destinar todo el ámbito al uso residencial sin establecer las reservas correspondientes, que serían superiores a las del uso terciario que ahora se va a permitir y respecto del que se establecen los nuevos estándares.
2. También se deberá aclarar y/o corregir la superficie destinada a la reserva para vivienda de protección pública, ya que en la propuesta presentada se mantiene la superficie prevista inicialmente por el Plan General Municipal para la zona.
3. La ficha del SUNC-19/UR, en el apartado "Dotaciones públicas", deberá recoger las 3 zonas destinadas a espacios libres (VI-1, VA-22 y VA-50), ya que sólo contempla dos (VI-1 y VA-22). Y los estándares se deberán adaptar a la LOTUS, eliminándose cualquier referencia a la LESOTEX.
4. Dado que la edificabilidad propuesta tanto para el suelo destinado a uso terciario como a residencial no se corresponde con la definida en sus respectivas ordenanzas, se deberá especificar que se trata de una edificabilidad concreta para la unidad SUNC-19/UR dentro de la ordenanza correspondiente.
5. Se debe actualizar en las fichas el parámetro correspondiente a la densidad y número de vivienda, ya que se mantiene el valor inicial de 31 viviendas.
6. Aportar refundido que incorpore las fichas y normas urbanísticas afectadas en soporte digital y formato editable que facilite su publicación.
7. Aportar el resumen ejecutivo en soporte digital y formato editable que facilite su publicación, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales (artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015).

Se delega en el personal adscrito a la Dirección Gral. de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana la facultad de comprobar que las correcciones se realizan en los términos indicados.

Se advierte que este acuerdo quedará sin efecto si no se solventan las deficiencias mencionadas en el plazo establecido en el artículo 70.5 del RGLOTUS.



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (arts. 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 25 de abril de 2024.

Secretario de la Comisión
de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
Presidente de la Comisión
de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura,
D. SATURNINO CORCHERO PÉREZ

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 25 de abril de 2024, en el título 9 “Suelo Urbano” de las Normas Urbanísticas se modifican:

- Ficha de Zona de Ordenación Urbanística ZOU-2 del Capítulo 9.4 “Condiciones particulares para las zonas de ordenación urbanística”.
- Las fichas del SUNC-19/UR de Ordenación Estructural y del SUNC-19/UR de Ordenación Detallada del Capítulo 9.5 “Condiciones particulares para las unidades de actuación urbanizadora “

quedando como siguen:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ZOU-2
NOMBRE	ENSANCHE	

ORDENANZAS ZONALES

ORDENANZA	INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	NO	NO		NO
R2	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	SÍ	SÍ	1.490	NO
R3	ENSANCHE	SÍ	NO	225.861	NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	SÍ	NO	20.411	NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	SÍ	NO	21.309	NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	SÍ	SÍ	6.819	SÍ
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SÍ	SÍ	3.731	SÍ
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	SÍ	NO	4.198	NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	10.167	NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	1.394	NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO	NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	NO	NO		NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	SÍ	NO	1.886	NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SÍ	SÍ	9.828	SÍ
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	SÍ	10.498	SÍ
E2*	DOTACIONAL EXENTO	SÍ	SÍ	95.590	SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	SÍ	SÍ	89.686	SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	SÍ	SÍ	1.506	SÍ

*Incluyen dotaciones privadas.

** Incluye SUNC con OD

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES		% MÁXIMO DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (como alternativo) EN ZOU	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO s/ ORDENANZAS (<50 %)	
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS		40 %	SÍ	
Industrial	Almacenaje y distri. Escaparate	10 %	SÍ	
	Productiva	Inocuas	SÍ	
Terciario	Comercial	Local comercial	SÍ	
		Centro comercial	SÍ	
	Oficinas	Despacho profesional	5 %	SÍ
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10 %	SÍ



	Recreativo	Pensiones		Sí
		Turismo Rural		Sí
		Hostelería sin espectáculo	10 %	No
		Hostelería con espectáculo	10 %	Sí
Agropecu ario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	Sí
		Casetas de Aperos		Sí
		Viveros e invernaderos		Sí
		Cultivos agrícolas		Sí
Dotaciona l- Comunica ciones	Garajes aparcamientos y	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios		Sí
		Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	Sí
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	Sí
		Est. Subterráneo bajo E.L. público o privado	5 % suelo	Sí
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS. PARA USOS PRIVADOS: 10 %		Sí

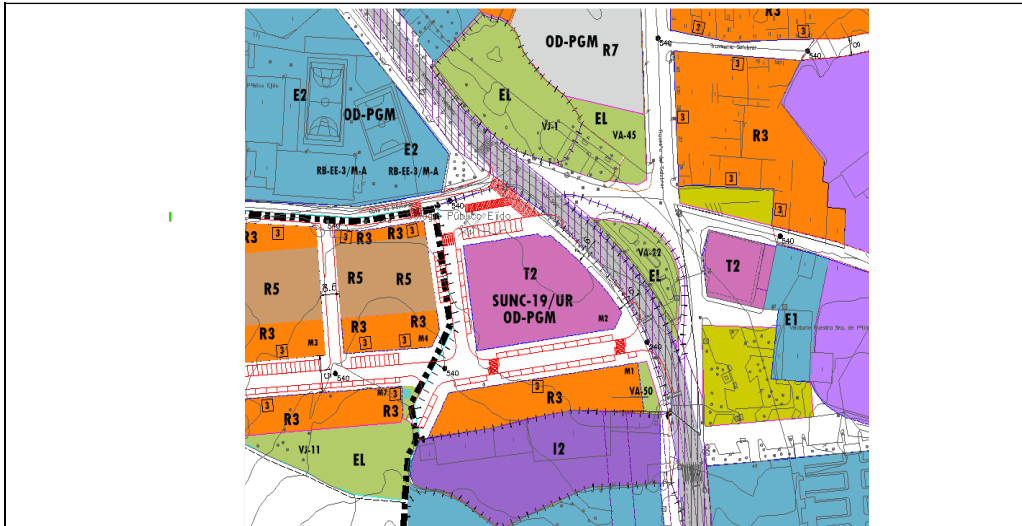


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC - 19 / UR	
NOMBRE: Laguna del Salobrar			
DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL			
LOCALIZACION		AMBITO Y DESCRIPCION	
		Se encuentra situada frente a la Ermita del salobrar.	
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA			
ZOU2			
AREA DE REPARTO			
AR - 19			
SUPERFICIES			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		10.508	
SUPERFICIE AREA DE REPARTO . (m2)		10.508	
SUPERFICIE RED BASICA (m2)		0	
PARAMETROS GLOBALES		DOTACIONES LOCALES MINIMAS	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	6.305	ZONAS VERDES (m2)	2/3 15% s/total 1.051
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/ m2s)	0,60	EQUIPAMIENTOS (m2)	1/3 15% s/total
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	6.305	TOTAL DOTACIONES LOCALES (m2)	15% s/total 1.576
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/ m2s)	0,60	APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza / 100 m2c 63
DENSIDAD (vivi/ Ha) (indicativo)	20	APARCAMIENTO PUBLICO (nº plazas)	0,5 pl/100 m2c 32
Nº VIVIENDAS (indicativa)	25		
CONDICIONES DE DESARROLLO		USOS	
INSTRUMENTOS DE ORDENACION DETALLADA		USO LOCAL GENÉRICO	
Ordenación detallada s/ planeamiento aprobado		Terciario	
		USO GLOBAL ESPECÍFICO	
		Terciario	
GESTIÓN		USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL	
Ordenación detallada s/ planeamiento aprobado		Residencial: <= 3.051 m2 Vivienda protegida (VP): 30% Vivienda libre (VL): resto Dotacional privado: <10%	EDIFICABILIDAD
FIGURA DE DESARROLLO			VP (m2c)
Programa de ejecución / Proyecto de urbanización.			915
PLAZO DE PRESENTACION DEL PROGRAMA DE (a partir de la AD del PGM)		Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito	
4 años		USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente
CONDICIONES PARTICULARES			
Se incluirá, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. Las alineaciones interiores de la parcela de uso terciario se fijarán en estudio de detalle.			
Dado que la edificabilidad propuesta tanto para el suelo destinado a uso terciario como a residencial no se corresponde con la definida en sus respectivas ordenanzas, la edificabilidad se fija de forma concreta para la unidad dentro de cada parcela siendo 3.051 m2 en residencial en zonas de ensanche y 3.254 m2 en Terciario.			



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC - 19 / UR
NOMBRE:	Laguna del Salobar	

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA
ESQUEMA DE ORDENACION



USOS POR MENORZADOS Y CESIONES LOCALES

USOS LUCRATIVOS										
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2 suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2 suelo	EDIF NETA m2c/m2s sg	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m2c)	COEFICIENTE DE PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDERADA USO PRINCIPAL (m2c u.p.)		
M1	R3	ENSANCHE	1.615		1,8892	3.051		3.051		
M2	T2	TERCIARIO Y SERVICIOS	2.503		1,3000	3.254		3.254		
TOTAL LUCRATIVO					4.118		6.305	1	6.305	

DOTACIONES PUBLICAS									
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2 suelo	SUPERFICIE TOTAL m2 suelo					ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LOTUS TERCARIO / RESIDENCIAL
1-(VJ1)	EL	Zonas Verdes	2.255						m2 de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m2) // Zonas verdes: ≥2/3 del 15% sup total (m2)
2-(VA-22)	EL	Zonas Verdes	789						
3-(VA50)	EL	Zonas Verdes	130						
TOTAL ZV					3.174				1.576
TOTAL EQ					0				
TOTAL ZONA VERDE +EQUIPAMIENTO					3.174				1.576
VIARIO		Calles y Plazas	3.346						
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO					3.346				
TOTAL SUELOS PUBLICOS					6.520				
SUPERFICIE SECTOR					10.508				

PLAZAS DE APARCAMIENTO		MINIMO	COEF EDIFICABILIDAD
Plazas Públicas (0,5 plaza / 100 m2 techo)	41	32	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,60
Plazas Privadas	63	63	

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS		
APROV. SUBJETIVO (Art.32LSO TEX)		90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.



ANEXO II RESUMEN EJECUTIVO

REDACTOR

LUIS RAMÓN VALVERDE LORENZO, ARQUITECTO.

SIPNOSIS

El ámbito de la presente modificación se limita a la Unidad de Actuación SNUC-19/UR - LAGUNA DEL SALOBRAR - del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera vigente. Está formado por las parcelas urbanas con referencia catastral 54800-09, 59800-03 (isleta) y 57815-14 (Parque "La Laguna"), situadas junto a ambos márgenes de la Avda. del Salobrar.

Lo que busca la reforma del planeamiento en vigor a través de esta Modificación Puntual es obtener un solar edificable del mayor tamaño posible, sin compartimentación ni viario interior que permita la edificación sobre él, garantizando la implantación de una empresa comercial, que permita contar con una actividad empresarial a corto plazo que genere servicios para el municipio, actividad y puestos de trabajo.

La Unidad de Actuación 19 posee una superficie global de 10.508 m² según el siguiente desglose:

1.	Parcela 54800-09 (solar al sitio de "El Ejido"):	8.015 m ²
2.	Parcela 57815-14 (parque de "La Laguna"):	2.188 m ²
3.	Parcela 59800-03 (isleta, junto a Ctra. EX-392):	305 m ²
	Total, superficie de la UA-SUNC19/UR:	10.508 m ²

Según la división y calificación estructural realizada en el artículo 9.2.1.2 del PGM se encuentra dentro de la ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2, (ZOU-2), correspondiente a la zona de ensanche del municipio con uso predominante residencial.

La parcela M2 de la SUNC-19/UR se encuentra en zona de ordenanza R5-FAMILIAR ADOSADO.

Esta modificación tiene como objeto permitir la implantación del uso terciario en la manzana M2 de la unidad SUNC-19/UR. Para ello se cambia la ordenanza actual, R5-FAMILIAR ADOSADO, a T2- TERCIARIO Y SERVICIOS.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

La modificación que se plantea no tiene incidencia ambiental. Se remitió a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio la documentación completa para el sometimiento a evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Jaraíz. La Dirección Gral. de Sostenibilidad comunicó el 31/10/2023 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**ORDENACIÓN ACTUAL P.G.M. Y MODIFICACIÓN DEL P.G.M**

La modificación no plantea aumento de la edificabilidad ni aprovechamiento, conservando la edificabilidad unitaria máxima en 0.60 m²/m² lo que supone una edificabilidad total de 6.305 m². La superficie construida total se reparte entre dos manzanas.

La manzana M1, con una superficie de 1.615 m² mantiene el uso e intensidad previsto actualmente por el PGM con una ordenanza R3, residencial en zonas de ensanche. La edificabilidad residencial será de 3.051 m².

La manzana M2, con una superficie de 2.503 m² con uso actual residencial y ordenanza residencial adosado cambia su uso a terciario. La edificabilidad del uso terciario será de 3.254 m², igual a la fijada actualmente en el PGM.

Dado que los coeficientes de uso y tipología están fijados en el PGM con valor 1, los cambios de ordenanza no implican cambios de aprovechamiento.

La modificación mantiene la configuración viaria fijada en el PGM actualmente, así como la delimitación de zonas verdes, aunque se corrige la superficie de zonas verdes mal cuantificada en el PGM.

Se modifica la previsión de aparcamientos que se estiman en 42, superando el mínimo de 32 que resultaría de la aplicación estricta los estándares fijados reglamentariamente.

La modificación se completa fijando algunas condiciones particulares que permitirán el desarrollo y gestión adecuado de la unidad. Dado que la edificabilidad propuesta tanto para el suelo destinado a uso terciario como a residencial no se corresponde con la definida en sus respectivas ordenanzas, la edificabilidad se fija de forma concreta para la unidad dentro de cada parcela siendo 3.051 m² en residencial en zonas de ensanche y 3.254 m² en Terciario. Las alineaciones interiores de la parcela de uso terciario se fijarán en estudio de detalle.

Esta modificación no produce perjuicio de terceros ya que no es necesario realizar operaciones de conversión de aprovechamiento al ser el coeficiente corrector de uso y tipología fijado por el PGM entre el uso residencial y el uso terciario de 1. De hecho, no existirán problemas derivados del reparto de aprovechamientos ya que las parcelas lucrativas privadas son del mismo titular, (se recuerda que los terrenos municipales, lo son, en virtud de cesión del propietario en base a convenio urbanístico, y por tanto no susceptibles de generar aprovechamientos en favor del mismo). Excepción hecha, lógicamente, del 10 % del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento por disposición legal.

Tampoco supondrá alteración en el área de reparto dado que el PGM prevé la distribución de los aprovechamientos en la misma unidad de actuación, sin que existan transferencias o reservas en favor o en contra de otras unidades. Por tanto, esta modificación no alterará los aprovechamientos de otros ámbitos de actuación, ya sean unidades, sectores o zonas de ordenación.

En resumen, los datos más representativos de la modificación se reflejan en el cuadro siguiente:

CUADRO COMPARATIVO ACTUAL - MODIFICADO

	MANZANA	ACTUAL	MODIFICADO
USO	M1	ENSANCHE (R3)	ENSANCHE (R3)
	M2	UNIFAMILIAR ADOSADA (R5)	TERCIARIO Y SERVICIOS (T2)
EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	M1	1,8892	1,8892
	M2	1,3000	1,3000



EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	M1	3.051	3.051
	M2	3.254	3.254
	TOTAL, UNIDAD	6.305	6.305
DOTACIONES	1-(VJ1)	2.255	2.255
	2-(VA-22)	789	789
	3-(VA50)		130
	TOTAL	3.044	3.174
APARCAMIENTO	Plazas Públicas	32	41
	Plazas Privadas	63	63
USOS	VPO (30%)	1891 m2	915 m2
	VIVIENDA LIBRE	EL RESTO	EL RESTO
	RESIDENCIAL	<10%	≤ 3.051 m ²
	DOTACIONAL PRIVADO	<10%	<10%

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

El presente proyecto de modificación puntual ESTRUCTURAL contempla:

Actualización de la NORMATIVA URBANÍSTICA, TEXTO ARTICULADO:

- CAPÍTULO 9.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. FICHAS DE LA ZOU-2.
- CAPÍTULO 9.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. FICHAS DE LA SUNC-19/UR.

Actualización de PLANOS:

- ORDENACIÓN MODIFICADA - PLANO OD-5-a de PGM.
- ORDENACIÓN MODIFICADA - PLANO OD-1-h de PGM.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
EXTREMADURA (art. 59 de la LOTUS)**

Sección 2ª: Rº de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 29/10/2024 y nº CC/0432024, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2.D del Plan General Municipal para el cambio de la ordenanza aplicable a la manzana M2 de la unidad de ejecución SUNC-19/UR "Parque de la Laguna", pasando de "R5-Familiar adosado" a "T2-Terciario y servicios", con el fin de implantar una superficie comercial. JARAÍZ DE LA VERA (M-002)

Municipio: Jaraíz de la Vera (Cáceres)

Aprobación definitiva: 25 de abril de 2024.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el art. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 29 de octubre de 2024

P.A EL JEFE DE SECCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS.

• • •

