

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 26 de marzo de 2026, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal de Ceclavín para la recalificación de residencial a dotacional del área de planeamiento incorporado API-1.
(2026AC0044)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 26/03/2026, adoptó el siguiente acuerdo:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 31/07/2025 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 14/08/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 26/02/2026.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 25/06/2025 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Comisión de Coordinación Intersectorial, en su sesión de 27/11/2025, emitió el informe de coordinación intersectorial del expediente, constando en él los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

II. COMPETENCIA.

Ceclavín no dispone 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, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3 de su disposición transitoria segunda que, en su redacción actual, 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 la modificación afecte a determinaciones de ordenación estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La propuesta que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado se delimita un sector en suelo urbano, con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de la ordenación. Y, por otro lado, se establece la ordenación detallada de dicho sector, definiendo dos unidades de actuación para su ejecución. Así, al afectar de forma simultánea a determinaciones tanto de la ordenación estructural como de la detallada, corresponde su 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, le corresponde a la CUOTEX la aprobación definitiva del expediente.

III. PROCEDIMIENTO.

El punto 3.a) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS 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 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.

IV. ANÁLISIS.

Objeto. La modificación puntual planteada tiene como objeto la recalificación del área de planeamiento incorporado de suelo urbano no consolidado API-1 de residencial a dotacional.

Se motiva la nueva ordenación en la existencia de mucho suelo de carácter residencial, así como la necesidad de disponer de suelo dotacional para construir una residencia de la tercera edad, además de otras dotaciones complementarias.

Contenido documental. La documentación que consta en el expediente 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, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

Evaluación ambiental. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 25/06/2025 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Afecciones sectoriales. El expediente fue objeto de estudio por la Comisión de Coordinación Intersectorial en su sesión de 27/11/2025, conteniendo el expediente los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.

Planeamiento territorial. El municipio no está afectado por ningún instrumento de planeamiento territorial, según informó el Servicio de Ordenación del Territorio el 12/09/2025.

Procedimiento. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello según lo señalado en su disposición transitoria segunda.

Ordenación propuesta. En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación el cambio de calificación de un ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a una actuación de transformación, se delimita correctamente el sector de suelo urbano SU-01 de uso global dotacional público. Y, a su vez, para facilitar la gestión urbanística del mismo, se definen dos unidades de actuación (U.DOT-14 y U.DOT-15) que, dado el carácter dotacional público de los terrenos, no obliga al establecimiento de medidas de compensación.

También se propone la reclasificación de suelo no urbanizable de "Protección de Infraestructuras Líneas Eléctricas" (SNUP-I2) a suelo urbano de uso zona verde (ZV-2) de una banda de terreno coincidente con el trazado de una línea eléctrica existente, de forma que quedan aseguradas las determinaciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

En relación con la sostenibilidad urbana, el estándar referido a dotaciones públicas se va a incrementar y, por tanto, tenderá al objetivo por ser el objeto de la modificación precisamente referido a este uso. En cuanto a la densidad de vivienda, parece lógico que no se computen los nuevos crecimientos de uso distinto al residencial, puesto que de otro modo no cabría ningún crecimiento industrial o dotacional, ya que estos siempre ampliarían el dividendo e, inevitablemente, tenderían a disminuir la densidad de vivienda y así empeorar el valor inicial. El artículo 12.2.c) de la LOTUS deja claro que los estándares objetivo son

los valores a los que debe tender la evolución de los núcleos computados para la totalidad del núcleo urbano, pero del resto de apartados no se deduce que se prohíba la ampliación de suelo para usos distintos del residencial, como serían el dotacional, el terciario o el productivo. En cambio, el apartado a) del mismo artículo sí establece que los estándares mínimos son los valores por debajo de los cuales no pueden preverse nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable. Por tanto, lógicamente, sí podrán preverse nuevos desarrollos dotacionales, terciarios o productivos, porque el dotacional ayudará siempre a mejorar el estándar de dotaciones públicas del conjunto del núcleo urbano, y el terciario o productivo porque tienen su cesión constante del quince por ciento de la superficie, independientemente del cómputo de la totalidad del núcleo urbano, y estos últimos no generan tampoco nuevos habitantes. Se entiende, por tanto, que el crecimiento dotacional, como el que es objeto de la presente modificación tenderá, en general, a mejorar los estándares de sostenibilidad del municipio.

En cuanto a la modalidad de la actividad de ejecución que esta sectorización urbanística requiere, la memoria plantea la implementación de dos unidades de actuación simplificada para la correcta gestión del ámbito.

Así, sus determinaciones se han adaptado 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.

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 General 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.



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.

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 17 de abril de 2026.

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

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

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 26 de marzo de 2026, se modifican los artículos 197, 198, 203 y el anexo II, al que se añaden las fichas Ficha U-14 y Ficha U-15 en sustitución de la ficha API-1, en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 197. Clases de ámbitos de suelo urbano.

Los ámbitos de actuación en suelo urbano se distinguen en función de si éste es consolidado o no consolidado, así se establece:

— En suelo urbano consolidado:

Áreas de Ordenación directa o Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs). Las integrarán los terrenos comprendidos en suelo urbano consolidado vinculados a las diferentes Normas Zonales, reguladas por las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas.

— En suelo urbano no consolidado:

— La ordenación estructural del suelo urbano no consolidado según la LSOTEX, la determinan:

- Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de las unidades de actuación.
- El establecimiento de uso o usos globales y compatibles.
- La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para cada zona de ordenación.
- Determinación de la red básica de reservas y construcciones de destino dotacional público.

El presente plan determina para cada una de unidades de actuación en las que divide el suelo urbano no consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

Se desarrollan los siguientes ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado:

— Sector de suelo urbano, generado en la modificación puntual n.º 2 del PGM, regulado por el régimen urbanístico de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación terri-



torial y urbanística sostenible de Extremadura, que se define en el siguiente artículo 198 de estas normas.

- Unidades de Actuación, reguladas por el régimen urbanístico que se define en el siguiente artículo 199 de estas normas.

Artículo 198. Sector de suelo urbano (S.U.-1)

La modificación puntual n.º 2 del PGM de Ceclavín recalifica con uso general dotacional, un área delimitada en el PGM como Área de Planeamiento Incorporado, con uso general residencial. Delimita para ello un Sector en suelo urbano, que a su vez se delimitará en dos unidades de actuación.

Artículo 203. Ficha ordenación sector de suelo urbano (S.U.-1)

Las determinaciones estructurales establecidas para el ámbito son las siguientes:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
S.U.-1	
CLASE DE SUELO	
SUELO URBANO SUJETO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO	36.715,35 m ²
USO GLOBAL	Dotacional
EDIFICABILIDAD BRUTA	Según determinaciones PGM
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	No procede
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	Actuación simplificada de nueva urbanización.



ANEXO II. FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO. CARÁCTER ESTRUCTURAL					
UNIDAD ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	NORMA ZONAL	USO	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² c	CESIÓN MIN. (10%) m ²
U-1	2.480,43	RU-2	RESIDENCIAL	1.340,00	248,04
U-2	2.162,41	RU-2	RESIDENCIAL	1.120,00	216,24
U-3	4.124,40	RC-1	RESIDENCIAL	2.887,08	412,44
U-4	9.090,97	RU-2	RESIDENCIAL	5.800,00	909,10
U-5	15.194,07	RU-2; RU-3	RESIDENCIAL	8.110,00	1.519,41
U-6	6.697,77	RU-2	RESIDENCIAL	2.080,00	669,78
U-7	4.997,45	RU-2	RESIDENCIAL	1.700,00	499,75
U-8	2.103,40	RU-2	RESIDENCIAL	1.080,00	210,34
U-9	4.420,35	RC-1	RESIDENCIAL	2.400,00	442,04
U-10	4.357,28	RC-1	RESIDENCIAL	2.983,02	435,73
U-11	5.923,52	RC-1; RU-2	RESIDENCIAL	3.456,84	592,35
U-12	11.650,69	RC-1	RESIDENCIAL	8.086,01	1.165,07
U-13	2.953,83	RU-2	RESIDENCIAL	2.060,00	295,38
U.DOT-14	22.185,09	EQ+ZV	DOTACIONAL	---	---
U.DOT-15	14.535,25	EQ+ZV	DOTACIONAL	---	---

U.DOT-14

ORDENACIÓN

NORMA ZONAL	EQ+ZV		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m ²)	22.185,09	SUELO URBANO	DOTACIONAL



EDIFICABILIDAD			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁX.	SUP CONSTRUIDA MÁX.
EQ 1	13.150,81 m ²	2 m ² /m ²	26.301,62 m ²
ZV-2	2.738,82 m ²	---	---

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	DIRECTA. ACTUACIÓN SIMPLIFICADA DE NUEVA URBANIZACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA

CESIONES

RED VIARIA	6.296,09 m ²
N.º APARCAMIENTO PÚBLICOS	---





U.DOT-15

ORDENACIÓN

NORMA ZONAL	EQ+ZV		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m ²)	14.535,25	SUELO URBANO	DOTACIONAL
EDIFICABILIDAD			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁX.	SUP CONSTRUIDA MÁX.
EQ + ZV	9.779,81 m ²	2 m ² /m ² (máx. s/ norma zonal)	19.559,62 m ² (máx. s/ norma zonal)
ZV-2	2.020,19 m ²	---	---

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	DIRECTA. ACTUACIÓN SIMPLIFICADA DE NUEVA URBANIZACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA

CESIONES

RED VIARIA	2.735,25 m ²
N.º APARCAMIENTO PÚBLICOS	---



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PGM DE CECLAVÍN

Recalificación del Área de Planeamiento Incorporado de Uso Residencial a Uso Dotacional.

EQUIPO REDACTOR: OTUDTS Rivera de Fresnedosa.

ARQUITECTA: Irene Ledesma Cano.

1. GENERALIDADES.

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL EQUIPO REDACTOR.

La presente modificación se redacta por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) de la Mancomunidad Integral Rivera de Fresnedosa, con domicilio en la Pza. Mayor n.º 1, 2.ª planta, de la localidad de Torrejoncillo (Cáceres), a petición del Ayuntamiento de Ceclavín en los términos indicados por los responsables del mismo.

1.2. FUNDAMENTOS Y OBJETIVO.

Esta modificación n.º 2 del Plan General Municipal del municipio de Ceclavín se redacta a petición del Ayuntamiento de Ceclavín con el objeto de llevar a cabo la recalificación del Área de Planeamiento Incorporado, de uso residencial, a uso dotacional con el objeto de permitir la construcción de una residencia de ancianos.

1.3. CONTENIDO.

- Modificación del ARTÍCULO 197. CLASES DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO, al eliminarse el área de planeamiento incorporado.
- Sustitución del ARTÍCULO 198. ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).
- Modificación del ARTÍCULO 203. FICHA ORDENACIÓN ÁREA PLANEAMIENTO INCORPORADO.
- Modificación del ANEXO II, eliminando la ficha de ordenación del área de planeamiento incorporado y añadiendo dos fichas para las nuevas unidades actuación.

Los planos afectados por la modificación serán los siguientes:

- O.E.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs) Dotaciones. Usos Globales. Áreas de reparto. Delimitación y Gestión de U.A.s en S.U. y S.U.B. HOJA 3/5.
- O.D.4 ORDENACIÓN DETALLADA. Sistemas Locales, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y Normas Zonales HOJA 3/5.
- O.D.5 ORDENACIÓN DETALLADA. Infraestructuras HOJA 3/5.
- O.D.6 ORDENACIÓN DETALLADA. Ordenación Prevista HOJA 3/5.

1.4. ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El municipio de Ceclavín cuenta actualmente con planeamiento general vigente mediante Plan General Municipal aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2019 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura con fecha 2 de julio de 2019. El modelo territorial definido por dicho planeamiento incorporó, entre otras determinaciones, un Área de Planeamiento Incorporado (API) situada en la zona este del núcleo urbano, clasificada como suelo urbano no consolidado y destinada a uso global residencial.

La evolución demográfica real del municipio, junto con el escaso desarrollo inmobiliario producido desde la aprobación del PGM, ha puesto de manifiesto un importante desfase entre las previsiones de crecimiento residencial contempladas por el planeamiento y las necesidades reales de la población.

Actualmente Ceclavín dispone de:

- 13 unidades de actuación en suelo urbano de uso residencial pendientes de desarrollo.
- 7 sectores de suelo urbanizable, de los cuales 6 son de uso residencial.
- Un Área de Planeamiento Incorporado (API) de aproximadamente 40.800 m² con uso global residencial.

Paralelamente, el Ayuntamiento ha detectado una necesidad estratégica de ampliar la red de equipamientos públicos municipales, especialmente destinada a la implantación de servicios asistenciales para personas mayores, entre ellos una futura residencia de mayores.

Del análisis del planeamiento vigente se concluye que el municipio presenta:

- Sobredimensionamiento de reservas residenciales.

- Escasa probabilidad de desarrollo de todos los ámbitos residenciales previstos.
- Déficit estructural de zonas verdes públicas.
- Necesidad de reforzar la red de dotaciones públicas.

Por ello, el Ayuntamiento considera prioritario reequilibrar el modelo urbano vigente, adaptándolo a la realidad demográfica, social y funcional del municipio.

1.5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación puntual n.º 2 tiene por objeto la transformación urbanística del ámbito actualmente definido como Área de Planeamiento Incorporado (API), sustituyendo su uso global residencial por uso global dotacional público.

Esta actuación permitirá:

- La implantación de equipamientos públicos de interés general.
- La futura construcción de una residencia para personas mayores.
- La creación de nuevas zonas verdes asociadas al ámbito.
- La racionalización del crecimiento residencial previsto en el PGM.

La modificación afecta a una superficie total de 36.715,35 m², una vez ajustados los límites del ámbito a la situación jurídica y física actual derivada de cesiones previas realizadas para la implantación del instituto.



Figura 02. Extracto del Plano Ordenación detallada OD.4, hoja 3/5.

1.6. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El ámbito objeto de modificación se sitúa en la zona este del núcleo urbano de Ceclavín, con fachada a la carretera EX-372, principal acceso al municipio.

Se trata de una posición estratégica dentro de la trama urbana por:

- Su buena accesibilidad rodada y peatonal.
- Su proximidad al tejido urbano consolidado.
- Su capacidad para albergar equipamientos de escala municipal.
- Su conexión directa con infraestructuras existentes.

El ámbito limita parcialmente con suelo rústico en sus bordes sur y este, y con tejido urbano consolidado en su entorno próximo.

1.7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.

La modificación se formula al amparo de:

- La Ley 11/2018, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).
- El Decreto 143/2021, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS.
- La disposición transitoria segunda de la LOTUS para planeamientos homologados conforme a la LSOTEX.

La innovación urbanística propuesta cumple los requisitos legales al:

- No alterar el equilibrio de derechos y deberes urbanísticos. La modificación no genera incremento de aprovechamiento lucrativo, sino que reduce la intensidad residencial prevista en el planeamiento original, eliminando edificabilidad privada prevista.
- Resultar compatible con la ordenación estructural vigente. Aunque introduce ajustes en determinaciones estructurales, mantiene la coherencia del modelo territorial del PGM y mejora sus estándares dotacionales.
- No impedir el cumplimiento de los objetivos del planeamiento.

1.8. EVALUACIÓN DE ESTÁNDARES.

Se ha realizado un análisis comparativo de la situación actual y de los escenarios resultantes tras la modificación.

Situación de partida.

El análisis de la capacidad residencial potencial y de las reservas dotacionales existentes pone de manifiesto:

- Déficit de zonas verdes públicas respecto a los estándares exigidos por la LOTUS.
- Exceso de capacidad residencial respecto a la evolución poblacional real.
- Dotaciones públicas suficientes, pero susceptibles de mejora y mejor distribución territorial.

Escenario resultante tras la modificación.

La recalificación del ámbito produce:

1. Reducción de crecimiento residencial potencial.

La población potencial derivada del ámbito se reduce de forma significativa, adecuándose mejor a la realidad municipal.

2. Incremento de zonas verdes públicas.

El indicador de zonas verdes mejora sustancialmente en todas las hipótesis planteadas.

3. Refuerzo del sistema dotacional.

El suelo dotacional público aumenta de forma significativa, garantizando reservas suficientes para servicios públicos futuros.

Por tanto, la modificación mejora objetivamente los indicadores de sostenibilidad urbana del municipio.



1.9. ORDENACIÓN PROPUESTA.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
S.U.-1	
CLASE DE SUELO	
SUELO URBANO SUJETO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO	36.715,35 m ²
USO GLOBAL	Dotacional
EDIFICABILIDAD BRUTA	Según determinaciones PGM
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	No procede. El ámbito carece de aprovechamiento lucrativo al destinarse íntegramente a sistemas públicos.
DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
DESARROLLO O GESTIÓN	Actuación simplificada de nueva urbanización

DETERMINACIONES FINALES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

U.DOT-14

ORDENACIÓN

NORMA ZONAL	EQ+ZV		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m ²)	22.185,09	SUELO URBANO	DOTACIONAL
EDIFICABILIDAD			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁX.	SUP CONSTRUIDA MÁX.
EQ 1	13.150,81 m ²	2 m ² /m ²	26.301,62 m ²
ZV-2	2.738,82 m ²	---	---

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	DIRECTA. ACTUACIÓN SIMPLIFICADA DE NUEVA URBANIZACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA

CESIONES

RED VIARIA	6.296,09 m²
N.º APARCAMIENTO PÚBLICOS	---





U.DOT-15

ORDENACIÓN

NORMA ZONAL	EQ+ZV		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m ²)	14.535,25	SUELO URBANO	DOTACIONAL
EDIFICABILIDAD			
NORMA ZONAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁX.	SUP CONSTRUIDA MÁX.
EQ + ZV	9.779,81 m ²	2 m ² /m ² (máx. s/ norma zonal)	19.559,62 m ² (máx s/ norma zonal)
ZV-2	2.020,19 m ²	---	---

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	DIRECTA. ACTUACIÓN SIMPLIFICADA DE NUEVA URBANIZACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PÚBLICA

CESIONES

RED VIARIA	2.735,25 m ²
N.º APARCAMIENTO PÚBLICOS	---





2. ASPECTOS AMBIENTALES.

De acuerdo con la Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se concluye que la presente modificación no tiene efectos ambientales significativos, como se confirma en el comunicado emitido por la Dirección General de Sostenibilidad con fecha 25/06/2025, expediente IA25/0916.

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

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 25/06/2026 y n.º CC/031/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2 del Plan General Municipal para la recalificación de residencial a dotacional del área de planeamiento incorporado API-1.

Municipio: Ceclavín.

Aprobación definitiva: 26 de marzo de 2026.

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 artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 25 de junio de 2026.

• • •