

ACUERDO de 18 de diciembre de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 5 de Plan General Municipal de Jaraicejo que tiene como objeto cambiar las condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación para las zonas de ordenación de suelo urbano "4. Residencial Unifamiliar Intensiva I", "5. Residencial Unifamiliar Intensiva II" y "6. Agropecuario - Nave agrícola". También se flexibiliza el uso de materiales para las construcciones en el suelo no urbanizable de protección ambiental de cauces, de protección ambiental de cuestras, de protección estructural de dehesas y de protección estructural agropecuaria. (2026AC0015)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 18/12/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 1-2-2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 28-4-2023 y en la sede electrónica municipal, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 22-12-2023.

Consta Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de 3-11-2022 por la que se determina el no sometimiento del expediente a evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Comisión de Coordinación Intersectorial, en su sesión de 28-9-2023, emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente, constando los informes favorables, condicionados y de no afectación a los intereses de los órganos sectoriales afectados.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 30-1-2025, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica que ha sido sometida a información pública mediante la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 2-6-2025 y en la sede electrónica municipal, y aprobada provisionalmente el 17-9-2025.

II. COMPETENCIA.

Jaraicejo 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.f) 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 simultáneamente a determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado, como determinaciones de la ordenación estructural, se flexibiliza el uso de materiales para las construcciones en el suelo rústico y se incrementa la intensidad edificatoria en un ámbito del suelo urbano. Y, por otro lado, se cambian las condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación para determinadas zonas de ordenación del suelo urbano, teniendo este objeto la consideración de determinación de la ordenación detallada.

De conformidad con señalado con anterioridad y 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.

Jaraicejo cuenta con un Plan General Municipal adaptado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

El punto 3.a) de la disposición transitoria segunda de la LOTUS, en su redacción actual, prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la 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.

IV. ANÁLISIS.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto alterar las condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación para las zonas de ordenación de suelo ur-

bano "4. Residencial Unifamiliar Intensiva I", "5. Residencial Unifamiliar Intensiva II" y "6. Agropecuario - Nave agrícola". También se flexibiliza el uso de materiales destinados a construcciones en suelo no urbanizable protección ambiental de cauces, de protección ambiental de cuestas, de protección estructural de dehesas y de protección estructural agropecuaria.

2. El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 30-1-2025, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido objeto de nueva exposición pública durante la que no se han presentado alegaciones, y que ha sido ratificada mediante acuerdo plenario el 17-9-2025.

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, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

3. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 3-11-2022 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.

Los terrenos afectados por la modificación planteada se incluyen en espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, concretamente a la ZEPA "Monfragüe y Dehesas del Entorno" y a la ZEC "Monfragüe", si bien, se considera que la modificación no es susceptible de afectar de forma apreciable a los citados lugares según el informe de 13-10-2022 del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.

4. El expediente contiene 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.
5. 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 de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.

6. En cuanto al fondo, y desde el punto de vista sustantivo, la modificación presenta varios objetos:

- Se alteran las condiciones de edificación relativas a los materiales de terminación permitidos en el suelo no urbanizable de protección de cauces (artículo 4.6.6.2), de protección ambiental de cuevas (artículo 4.6.6.3), de protección estructural de dehesas (artículo 4.6.6.4) y de protección estructural agropecuaria (artículo 4.6.6.6).
- Se cambian las condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación en las zonas de ordenación de suelo urbano "Residencial unifamiliar intensiva I" (ordenanza n.º 4), "Residencial unifamiliar intensiva II" (ordenanza n.º 5) y "Agropecuaria – nave agrícola" (ordenanza n.º 6).
- Y se modifican las condiciones de volumen relativas a la cubierta de la edificación en suelo urbano (artículo 5.3.2.4).

Respecto del primero de los objetos enumerados, la regulación planteada para los cuatro tipos de suelo no urbanizable indicados es compatible con el régimen urbanístico vigente.

En cuanto al resto de parámetros modificados correspondientes al suelo urbano, se ha elaborado un estudio de la evaluación de los estándares e indicadores de sostenibilidad urbana, que señala que la propuesta cumple con las previsiones de los artículos 12 y 14 de la LOTUS.

Y en relación con el cambio de la ordenanza n.º 6 de suelo urbano, cuya regulación inicial requería el establecimiento de una actuación de transformación urbanística de dotación al preverse un incremento de aprovechamiento superior al 10%, ahora se establece la edificabilidad en 0,825 m²s/m²t, no superándose el 10% indicado y, por tanto, no es necesario definir ninguna modalidad de ejecución, ni ceder terrenos para compensar el incremento de aprovechamiento que se produce, según el artículo 81 de la LOTUS.

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 (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).

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, 19 de enero 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 18 de diciembre de 2025, se modifican los artículos 4.6.6.2, 4.6.6.3, 4.6.6.4, 4.6.6.6, 5.3.2.4 y las fichas 4, 5 y 6 contenidas en el artículo 5.4.3.4 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 4.6.6.2. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de protección ambiental de cauces (SNUP-H).

A. Definición.

Está formado por los cauces más las zonas de protección definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N en el plano de clasificación del suelo a escala 1/20.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

B. Protección sectorial.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección derivadas de la legislación sectorial aplicable:

1. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de abril); en concreto:
 - a. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
 - Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado y amarre de embarcaciones.
 - b. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enu-



meradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de árido.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2. En caso de que así lo requiera la legislación sectorial aplicable, será necesaria la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental.

C. Condiciones de uso

1. Sólo se admiten edificios e instalaciones destinadas a los siguientes usos, si bien con las limitaciones que se señalan en el epígrafe siguiente. Los destinados a otros usos quedan expresamente prohibidos.
 - a. Hostelería en Categoría 1.^a. (Pequeños bares, merenderos con terrazas, etc.).
 - b. Deportivo en Categoría 1.^a. (Piscinas fluviales e instalaciones auxiliares.).
2. Los cauces deben mantenerse en lo posible en sus condiciones naturales, evitando las canalizaciones.
3. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).
4. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
5. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.



6. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
7. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
8. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
9. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

D. Condiciones de la edificación.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas en colores claros u ocre terroso, permitiéndose la fachada de piedra del lugar. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachada. Las cubiertas se resolverán preferentemente con teja árabe roja o enramado. Para el cierre de huecos, se utilizará carpintería de madera. No obstante, en naves agropecuarias o industriales, la cubierta podrá resolverse con chapa prelacada de color rojo o verde, y parte de la misma podrá ser traslúcida y para el cierre de huecos se permitirá carpintería metálica; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. La superficie máxima edificable será de 1.000 m², en una sola planta y con una altura máxima de 7 m.
2. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

3. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
4. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
5. La planta del edificio deberá ser rectangular, o en recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.
6. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.

E. Tramitación de licencias.

- En todos los casos se seguirá una tramitación del tipo TR3.
- En el Dominio Público Hidráulico requiere informe favorable de la CHT.

Artículo 4.6.6.3. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de protección ambiental de cuestras (SNUP-C).

A. Definición.

Comprende los suelos de mayor pendiente, situados en la franja sur, sobre las cuestras del valle del río Almonte y al norte junto a los terrenos de la Sierra colindantes con el Parque de Monfragüe, caracterizados por presentar una vegetación arbórea natural bien conservada y pastizales y matorrales entre roquedos.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-C en el plano de clasificación del suelo a escala 1/20.000.

B. Condiciones de uso.

1. USOS PERMITIDOS.

- a. Vivienda en categoría 1.^a, con las siguientes condiciones:

- No superar una superficie máxima construida de 120 m².



- No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población descritos en el Artículo 4.6.2.7 de la presente normativa.
- Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m², conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

b. Agrícola : En categoría 2.^a.

c. Ganadero:

- Categoría 1.^a.
- Autorizable en categoría 3.^a, agricultura y piscicultura.

2. USOS PROHIBIDOS.

- a. Los no permitidos expresamente.
- b. Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

C. Condiciones de la edificación.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas en colores claros u ocre terroso, permitiéndose la fachada de piedra del lugar. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachada. Las cubiertas se resolverán preferentemente con teja árabe roja o enramado. Para el cierre de huecos, se utilizará carpintería de madera. No obstante, en naves agropecuarias o industriales, la cubierta podrá resolverse con chapa prelacada de color rojo o verde, y parte de la misma podrá ser traslúcida y para el cierre de huecos se permitirá carpintería metálica; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias, limitadas adicionalmente por lo establecido para cada uso en el apartado 1:

1. La superficie máxima construida para usos distintos al de vivienda será de 500 m² en dos plantas y con una altura máxima de 7 m.
2. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

3. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
4. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
5. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
6. La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será la parcela mínima agraria, con las limitaciones adicionales para el uso de vivienda del artículo 26 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

D. Tramitación de licencias.

Para todos los casos se aplicará una tramitación TR3.

Artículo 4.6.6.4. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de protección estructural de dehesas (SNUP-D).

A. Definición.

Comprende los terrenos pertenecientes a las dehesas con aprovechamiento ganadero y formaciones de arbolado bien conservado, y que no están incluidas en categorías superiores de protección.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-D en el plano de clasificación del suelo a escala 1/20.000.

B. Condiciones de uso.

1. USOS PERMITIDOS.

a. Vivienda en categoría 1.^a, con las siguientes condiciones:

- No superar una superficie máxima construida de 120 m².



- No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población descritos en el artículo 4.6.2.7 de la presente normativa.
- Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m², conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

b. Espacio libre en categoría 4.^a, siempre que no implique la tala de árbol alguno.

c. Agrícola: En categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 5.^a.

d. Ganadero:

- Categoría 1.^a.
- Autorizable en categoría 3.^a, agricultura y piscicultura.

2. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

C. Condiciones de la edificación.

1. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
2. Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas en colores claros u ocre terroso, permitiéndose la fachada de piedra del lugar. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachada. Las cubiertas se resolverán preferentemente con teja árabe roja o enramado. Para el cierre de huecos, se utilizará carpintería de madera. No obstante, en naves agropecuarias o industriales, la cubierta podrá resolverse con chapa prelacada de color rojo o verde, y parte de la misma podrá ser traslúcida y para el cierre de huecos se permitirá carpintería metálica; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:
3. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
4. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

5. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
6. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
7. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.
8. La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.
9. Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 5.000 m² edificables para usos distintos del residencial, que queda limitado por lo establecido en el apartado 1.a.

D. Tramitación de licencias.

Se aplicará una tramitación TR3.

Artículo 4.6.6.6. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de protección estructural agropecuaria (SNUP-AG).

A. Definición.

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupan los suelos de menor pendiente del municipio y en proximidad al núcleo urbano, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

En esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que domina el cultivo de secano y en menor medida zonas adehesadas sobre los que existen proyectos de instalaciones agropecuarias compatibles con el medio rural.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con esta categoría en el plano de clasificación del suelo a escala 1/20.000.

B. Condiciones de uso.

1. USOS PERMITIDOS.

a. Vivienda en categoría 1.^a, con las siguientes condiciones:

- No superar una superficie máxima construida de 150 m².
- No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población descritos en el artículo 4.6.2.7 de la presente normativa.
- Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m², conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

b. Aparcamiento: En categoría 1.^a y ligado a otra actividad de las permitidas.

c. Industria vinculada al medio rural, con edificabilidad máxima de 0,06 m²/m².

d. Deportivo: Categoría 1.^a

e. Agrícola.

f. Ganadero.

2. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

C. Condiciones de la edificación.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje. Las fachadas quedarán enfoscadas y pintadas en colores claros u ocre terroso, permitiéndose la fachada de piedra del lugar. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachada. Las cubiertas se resolverán preferentemente con teja árabe roja o enramado. Para el cierre de huecos, se utilizará carpintería de madera. No obstante, en naves agropecuarias o industriales, la cubierta podrá resolverse con chapa prelacada de color rojo o verde, y parte de la misma podrá ser traslúcida y para el cierre de huecos se permitirá carpintería metálica; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Para usos distintos de la vivienda la superficie máxima edificable será de 2.000 m² por edificio, en una sola planta y con una altura máxima de 15 m.
2. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
3. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
4. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
5. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
6. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.
7. Se establece una edificabilidad máxima de 0,06 m²/m² sobre parcela neta.
8. Se establece un retranqueo mínimo a linderos de parcela de 5 m.

Artículo 5.3.2.4. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

¹ En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas.

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.

3. El arranque de los faldones de cubierta podrá estar a la misma altura que la línea de cornisa o elevarse con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada hasta una altura suplementaria máxima H_s (ver figura) de 60 centímetros.
4. En las edificaciones con tres fachadas a viario público no será necesario construir una cubierta a tres aguas, permitiéndose el hastial triangular.
5. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).
6. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
8. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
9. Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
10. Quedan prohibidas las cubiertas planas en más de un 20 % de la superficie total de la cubierta, la zona plana no podrá tener un impacto visual en la percepción del edificio desde el viario público. En la zona del casco histórico sólo podrán realizarse terrazas en cubierta hacia el patio posterior, nunca en el faldón delantero. En cualquier caso, el faldón deberá ser continuo. Las separaciones mínimas al alero, cumbrera y laterales serán de 1 metro.
11. Las figuras 2a y 2b recogen una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.



Figura 2a. Cubiertas. Características formales y dimensionales.

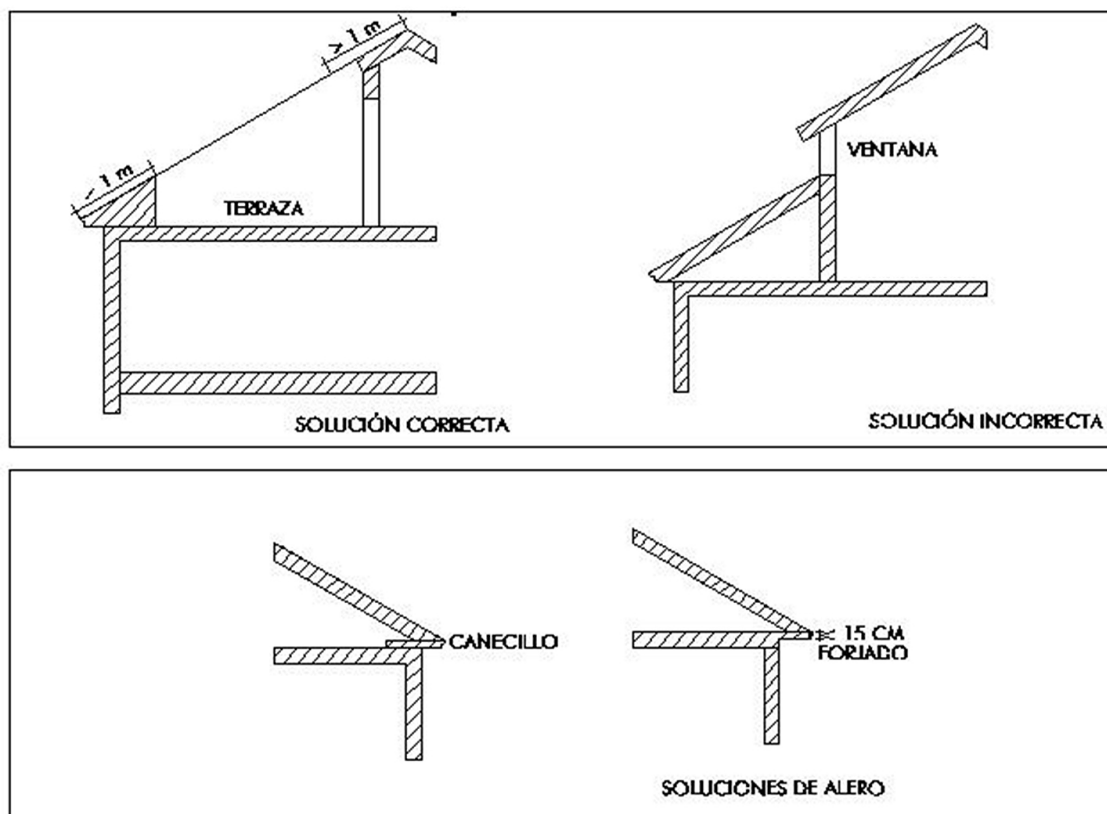


Figura 2b: Soluciones de detalles de cubierta.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
4

NOMBRE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Regula la edificación adosada por los linderos. Se caracterizan por tener un loteo de manzanas largas y estrechas, en la mayoría de los casos con parcelas pasantes.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	100 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	10 m
FRENTE MÁXIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

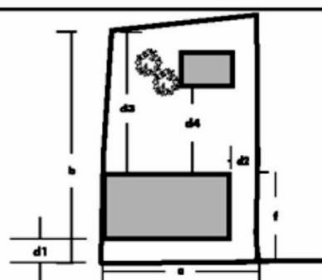
OCUPACIÓN (%)	75%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)	0,75 m2/m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 (PB+1) / 6,80 m.
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos (1)	Sin retranqueos (1)
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	12 m
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o ≥ 2 m	Sin retranqueos o ≥ 2 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	3m. para la apertura de huecos
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a lindero posterior.
d₃. Distancia a linderos laterales.
d₄. Distancia a otros edificios.


OBSERVACIONES

- (1) En aquellas manzanas no edificadas podrán fijarse retranqueos a la alineación exterior, que deberán ser iguales en todo el frente de la manzana.
- (2) Podrán autorizarse retranqueos laterales cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos y deberá cerrarse la totalidad del frente de la parcela con las mismas características constructivas de la fachada. El retranqueo deberá ser el mismo en todas las plantas.
- Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
 - El fondo edificable se medirá desde la alineación exterior o, en su caso, desde el retranqueo obligatorio señalado.
 - El testero de la última edificación de la hilera, ya sea en el extremo de una manzana o de un conjunto, deberá tratarse como una fachada más, no como una medianería, debiendo retranquearse un mínimo de 2 metros de la alineación.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****4**

NOMBRE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa Urbanística.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Residencial, categoría 1º.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso residencial, categoría 3º. - Uso de Equipamientos: * Cultural, categorías 1º y 2º en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. * Educativo, en categoría 5º, en planta baja sobre rasante de la edificación, siempre con acceso directo desde el espacio público; en categoría 1º en las mismas condiciones de las categorías 5º o en edificio exclusivo y siempre que se disponga de un espacio libre acotado exclusivamente para este uso. En categorías 2º y 3º en edificio exclusivo. * Sanitario, en categoría 1º. * Asistencial, en categorías 1º, 2º y 3º. * Deportivo, categoría 1º. * Administrativo. * Oficinas, en categorías 1º y 2º en cualquier planta de la edificación. * Comercial, Quiosco con acceso directo desde el espacio público, en categorías 1º y 2º, en planta baja o primera de la edificación o en edificio exclusivo. * Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo. * Hotelero, en categorías 1º y 2º. - Uso de aparcamiento. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial. - Uso de Espacios Libres. - En las áreas consolidadas con uso industrial, se permitirá éste en su categoría 2º, si bien sólo para las instalaciones existentes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
5

NOMBRE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Regula la edificación adosada por linderos en parcelas de tamaño grande. Se caracterizan por situarse en el perímetro del núcleo urbano.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	300 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	10 m
FRENTE MÁXIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

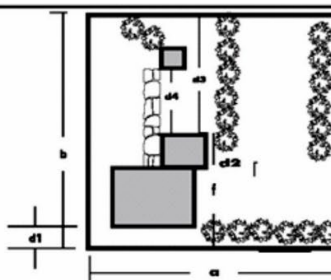
OCUPACIÓN (%)	65%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)	0,65 m2/m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 (PB+1) / 6,80 m.
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos (1) (2)	Sin retranqueos (1) (2)
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o ≥ 2 m	Sin retranqueos o ≥ 2 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	3m. para la apertura de huecos
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a lindero posterior.
d₃. Distancia a linderos laterales.
d₄. Distancia a otros edificios.


OBSERVACIONES

- (1) En aquellas manzanas no edificadas podrán fijarse retranqueos a la alineación exterior, que deberán ser iguales en todo el frente de la manzana.
(2) Salvo en el caso de quedar afectados por los retranqueos obligatorios de la legislación sectorial de carreteras, a los que deberá ajustarse la edificación.
- Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
- El testero de la última edificación de la hilera, en su caso, ya sea en el extremo de una manzana o de un conjunto, deberá tratarse como una fachada más, no como una medianería, debiendo retranquearse un mínimo de 2 metros de la alineación.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****5**

NOMBRE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa Urbanística.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso residencial, categoría 3ª. - Uso de Equipamientos: * Cultural, categorías 1ª y 2ª en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. * Educativo, en categoría 5ª, en planta baja sobre rasante de la edificación, siempre con acceso directo desde el espacio público; en categoría 1ª en las mismas condiciones de las categorías 5ª o en edificio exclusivo y siempre que se disponga de un espacio libre acotado exclusivamente para este uso. En categorías 2ª y 3ª en edificio exclusivo. * Sanitario, en categoría 1ª. * Asistencial, en categorías 1ª, 2ª y 3ª. * Deportivo, categoría 1ª. * Administrativo. * Oficinas, en categorías 1ª y 2ª en cualquier planta de la edificación. * Comercial, Quiosco con acceso directo desde el espacio público, en categorías 1ª y 2ª, en planta baja o primera de la edificación o en edificio exclusivo. * Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo. * Hotelero, en categorías 1ª y 2ª. - Uso de aparcamiento. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial. - Uso de Espacios Libres.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
6

NOMBRE	AGROPECUARIO - NAVE AGRÍCOLA
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves para usos agropecuarios.
USO CARACTERÍSTICO	Agropecuario

DEFINICIÓN

Edificación para apoyo de las explotaciones agroganaderas que por sus características, no tolerables, según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deban emplazarse fuera de las zonas destinadas a viviendas y equipamientos

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	80 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	6
FRENTE MÁXIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

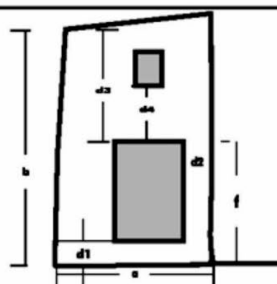
OCUPACIÓN (%)	Uso Agropecuario: 82,50 % Resto de usos: 75%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)	Uso Agropecuario: 0,825 m2/m2 Resto de usos: 0,75 m2/m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 (PB+1) / 7,00 m (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo o ≥ 3 m	Sin retranqueo o ≥ 3 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a lindero posterior.
d₃. Distancia a linderos laterales.
d₄. Distancia a otros edificios.


OBSERVACIONES

(1) Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

* Se preverá el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Asimismo se preverá espacio suficiente para la carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****6**

NOMBRE	AGROPECUARIO - NAVE AGRÍCOLA
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves para usos agropecuarios.
USO CARACTERÍSTICO	Agropecuario

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa Urbanística.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso Industrial y almacenaje, categorías 1º, 2º y 3º en grados 1º y 2º, y Agropecuario.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso ganadero. - Uso agrícola, en categoría 3º. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios libres, categorías 1º, 2º y 3º.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 05 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAICEJO (CÁCERES)

Se redacta el presente resumen ejecutivo a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, el cual recoge las características esenciales de la nueva ordenación, así como un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

El encargo de redacción de la presente modificación puntual se realiza a la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad de Municipios Comarca de Trujillo, siendo su redactor Carlos Martín Roncero, en calidad de Arquitecto de la misma.

El instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General Municipal de Jaraicejo, con acuerdo de aprobación definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 29 de enero de 2009 y publicación de la misma en el Diario Oficial de Extremadura de fecha 08 de mayo de 2009. Estas normas constituyen un instrumento de planeamiento general no adaptado a la legislación urbanística vigente en Extremadura.

La redacción de la presente modificación puntual n.º 05 del Plan General Municipal de Jaraicejo modifica los siguientes artículos:

- Condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación en parcela en la zona de ordenación Residencial Unifamiliar Intensiva I (ordenanza 4), regulada en el artículo 5.4.3.4 del Plan General Municipal, afectando únicamente a determinaciones de ordenación detallada.

Dicha ordenanza establece unas condiciones de ocupación que no consiguen agotar la edificabilidad neta atribuida cuando nos encontramos con edificaciones desarrolladas en una sola planta, lo cual genera múltiples situaciones de fuera de ordenación en el municipio.

La problemática no se encuentra tanto en la edificación de nueva planta, como sí en la rehabilitación de edificaciones existentes desarrolladas en una única planta, las cuales son múltiples en el municipio, y que se encuentran en una situación de fuera de ordenación por exceder la ocupación máxima permitida.

Por tanto, con esta modificación se pretende eliminar las limitaciones urbanísticas de ordenación detallada que impiden el agotamiento de la edificabilidad neta atribuida para la zona de ordenación 4. Igualmente pretende la flexibilización de las condiciones de

posicionamiento en parcela (retranqueos), con intención de minorar las múltiples situaciones de fuera de ordenación que se detectan en el municipio por estas circunstancias, sin incrementar en ningún momento la edificabilidad neta atribuida a cada zona de ordenación, a los efectos de no generar nuevas reservas dotacionales.

- Condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación en parcela en la zona de ordenación Residencial Unifamiliar Intensiva II (ordenanza 5), regulada en el artículo 5.4.3.4 del Plan General Municipal, afectando únicamente a determinaciones de ordenación detallada.

Dicha ordenanza establece unas condiciones de ocupación que no consiguen agotar la edificabilidad neta atribuida cuando nos encontramos con edificaciones desarrolladas en una sola planta, lo cual genera múltiples situaciones de fuera de ordenación en el municipio.

La problemática no se encuentra tanto en la edificación de nueva planta, como sí en la rehabilitación de edificaciones existentes desarrolladas en una única planta, las cuales son múltiples en el municipio, y que se encuentran en una situación de fuera de ordenación por exceder la ocupación máxima permitida.

Por tanto, con esta modificación se pretende eliminar las limitaciones urbanísticas de ordenación detallada que impiden el agotamiento de la edificabilidad neta atribuida para la zona de ordenación 5. Igualmente pretende la flexibilización de las condiciones de posicionamiento en parcela (retranqueos), con intención de minorar las múltiples situaciones de fuera de ordenación que se detectan en el municipio por estas circunstancias, sin incrementar en ningún momento la edificabilidad neta atribuida a cada zona de ordenación, a los efectos de no generar nuevas reservas dotacionales.

- Condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación en parcela en la zona de ordenación Agropecuario – Nave Agrícola (ordenanza 6), regulada en el artículo 5.4.3.4 del Plan General Municipal, afectando tanto a determinaciones de ordenación estructural como detallada.

Dado que se trata de un ámbito minoritario respecto al total del suelo urbano, y a los efectos de solventar una problemática que arrastra el Ayuntamiento desde hace años, se plantea un incremento de la edificabilidad neta del 10%, exclusivamente para el uso agropecuario, desde los 0,75 m²t/m²s establecidos hasta 0,825 m²t/m²s, no así para el resto de usos permitidos (industrial y almacenaje), que mantienen los 0,75 m²t/m²s asignados por el Plan General Municipal en su redacción originaria, así como una minoración de la superficie mínima de parcela para nuevas segregaciones, desde los 250 m²s

establecidos por el PGM hasta los 80 m²s, adaptándolo a la realidad física y parcelaria del ámbito.

- Modificación de las condiciones de volumen relativas a cubierta de edificación, reguladas en el artículo 5.3.2.4 del Plan General Municipal, afectando únicamente a determinaciones de ordenación detallada.

El Plan General Municipal establece que el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

Esta determinación de ordenación detallada ocasiona numerosas situaciones de fuera de ordenación en el municipio. El problema no se encuentra en la edificación de nueva planta, pero sí en la rehabilitación de edificaciones existentes, sobre todo en sustituciones de cubierta, donde nos encontramos múltiples edificaciones cuyo arranque de cubierta no es coincidente con la línea de cornisa. Por todo ello, se pretende elevar la altura suplementaria "Hs" hasta un límite máximo razonable de 60 centímetros.

- Modificación de las condiciones de edificación relativas a materiales permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (artículo 4.6.6.2), Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cuestas (artículo 4.6.6.3), Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesas (artículo 4.6.6.4) y Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agropecuaria (artículo 4.6.6.6), afectando a determinaciones de ordenación estructural.

El Plan General Municipal establece para las categorías de suelo rústico anteriormente indicadas que "las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos".

Se pretende flexibilizar el uso de materiales permitidos, puesto que no parece lógico que una edificación agrícola o ganadera deba resolverse en su totalidad con fachada de piedra, cubierta de teja árabe y carpintería de madera, puesto que existen otros materiales complementarios que, sin atentar contra el paisaje y el medio ambiente, resultan más apropiados para este tipo de instalaciones.

Por tanto, podemos observar que la presente modificación puntual afecta única y exclusivamente al articulado normativo del Plan General Municipal de Jaraicejo, sin afectar en ningún momento a la planimetría.

En cuanto a determinaciones de ordenación estructural se refiere, afecta y modifica los siguientes artículos:

- Artículo 4.6.6.2. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (SNUP-H).
- Artículo 4.6.6.3. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cuestas (SNUP-C).
- Artículo 4.6.6.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesas (SNUP-D).
- Artículo 4.6.6.6. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agropecuaria (SNUP-AG).
- Artículo 5.4.3.4. Fichas de Ordenanza.

Ordenanza 6. Agropecuario – Nave Agrícola.

En cuanto a determinaciones de ordenación detallada se refiere, afecta y modifica los siguientes artículos:

- Artículo 5.3.2.4. Cubierta de la edificación.
- Artículo 5.4.3.4. Fichas de Ordenanza.

Ordenanza 4. Residencial Unifamiliar Intensiva I.

Ordenanza 5. Residencial Unifamiliar Intensiva II.

Ordenanza 6. Agropecuario – Nave Agrícola.

Por otro lado, en relación con los posibles aspectos ambientales derivados de la modificación puntual, y dentro del procedimiento de aprobación del plan, el Ayuntamiento de Jaraicejo presentó ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento de evaluación ambiental estratégico.

Con fecha 3 de noviembre de 2022, se recibió comunicado por parte de la Dirección General de Sostenibilidad (expediente IA22/0517) en el que se informa que no es necesario el sometimiento de la modificación puntual al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, tal y como ha indicado el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas



Protegidas previamente consultado, en base al artículo 54 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Se informa que los terrenos afectados por la modificación puntual se incluyen en espacios pertenecientes a Red Natura 2000, concretamente a la ZEPA "Monfragüe y Dehesas del Entorno" y a la ZEC "Monfragüe", si bien se considera que la modificación planteada no es susceptible de afectar de forma apreciable a los citados lugares.

**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 04/03/2026 y n.º CC/015/2026, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 5 de Plan General Municipal que tiene como objeto cambiar las condiciones de aprovechamiento y posicionamiento de la edificación para las zonas de ordenación de suelo urbano "4. Residencial Unifamiliar Intensiva I", "5. Residencial Unifamiliar Intensiva II" y "6. Agropecuario - Nave agrícola". También se flexibiliza el uso de materiales para las construcciones en el suelo no urbanizable de protección ambiental de cauces, de protección ambiental de cuestas, de protección estructural de dehesas y de protección estructural agropecuaria.

Municipio: Jaraicejo.

Aprobación definitiva: 18 de diciembre de 2025.

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 de 28-12-21).

Mérida, 4 de marzo de 2026.

• • •