JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 2-d DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAÍZ DE LA VERA

CAMBIO DE ORDENANZA EN MANZANA 2 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUNC-19/UR

VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E

Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E
Fecha: 2024.10.29 12:55:17 +01'00'

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
DOCUMENTO URBANÍSTICO

OCT 2024

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE

ÍNDICE 4

I - MEMORIA INFORMATIVA 5

1.- ANTECEDENTES 5

1.1.- INTRODUCCIÓN. 5
1.2.- PROMOTOR. 5
1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR-COLABORADORES. 6

2.- OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN. 6

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 6
2.1.1.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 6
2.1.2.- PLANOS. ZONAS DE ORDENANZA. 8
2.1.3.- FICHA DE LA UNIDAD SUNC-19/UR. 10
2.1.4.- CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA. 12
2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO. 14
2.2.1.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 14
2.2.3.- FICHA DE LA SUNC-19/UR. 16
2.3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN. 18

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 18

3.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS. 18
3.2.- SUPERFICIE, FORMA Y LINDEROS: 20
3.2.- ALTERNATIVASRAZONABLESTÉCNICAYAMBIENTALMENTEVIABLES 21
3.3.- CONTENIDODELAMODIFICACIÓN 21
3.3.1.- CONTENIDOSUSTANTIVO 21
3.3.2.- DOCUMENTACIÓNAFECTADA MODIFICACIÓN 21

4.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE. 22

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA 23

1.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. 23

2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. 24

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LA INNOVACIÓN RESPETA, COMPLEMENTA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. 24
2.2.- ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 18 DEL RDL 7/2015 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. 24
2.3.- JUSTIFICACIÓN DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. AFECCIONES. 24
2.4.- ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA. (ARTÍCULO 14 RG-LOTUS-EX). 25
ESTÁNDARES EN NUEVOS DESARROLLOS DE USO GLOBAL TERCIARIO O PRODUCTIVO. 28
2.5.- INFRAESTRUCTURAS. EXISTENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS 29

3.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 29

3.1.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN. (ARTÍCULO 45 LOTUS-EX + 51 RG-LOTUS-EX).). 29
3.1.1.- SEGÚN LA LEY Y EL REGLAMENTO. 29
3.1.2.- SEGÚN LOS CRITERIOS DEL PGM. 30
3.2.- APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO APROBADO BAJO RÉGIMEN DE LA LESOTEX. 31
3.3.- ADAPTACIÓN DEL PGM LA LOTUS-EX 32
3.4.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN 32

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN. 32

III. ANEXOS- PLANOS Y NORMATIVA URBANÍSTICA 33

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

I - MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- INTRODUCCIÓN.

El Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera (en adelante PGM) fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) en su sesión de 7 de febrero de 2019, entrando en vigor tras la publicación en el DOE nº 94 de 17 de mayo de 2019.

Durante el tiempo de vigencia del PGM se ha puesto de manifiesto la necesidad de introducir modificaciones puntuales sobre algunas determinaciones que permitan la implantación de usos productivos en la localidad.

El presente documento incluye la documentación urbanística de la **MODIFICACIÓN nº 2-d DEL PGM DE JARAÍZ DE LA VERA**, cuyo objeto es permitir la implantación de una superficie comercial en la manzana M2 de la unidad de ejecución denominada SUNC-19/UR "PARQUE DE LA LAGUNA". Para ello se propone el cambio de ordenanza aplicable (de FA a TI-2) en la citada manzana.

1.2.- PROMOTOR.

El peticionario de esta modificación es el promotor de la actuación urbanística de la unidad SUNC-19/UR, con la conformidad del propietario de la misma.

El **promotor** es la empresa JUASGO S.L., con C.I.F.: B45080116 y Domicilio Social en Calle de Cuenca, nº 41, 45.400 MORA - (TOLEDO).

La empresa tiene un derecho de compra sobre la parcela urbana con referencia catastral 54800-09, que junto con las parcelas 59800-03 (isleta) y 57815-14 (Parque "La Laguna"), situadas junto a ambos márgenes de la Avda. del Salobrar, forman la Unidad de Actuación SNUC-19/UR - LAGUNA DEL SALOBRAR - del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera vigente, que le autoriza a actuar con las prerrogativas de único propietario de los terrenos incluidos en la unidad de actuación.

La estructura de la propiedad de la unidad SUNC-19/UR se corresponde con la de propietario único, al no existir otros propietarios distintos (aparte de la administración) en la citada unidad, siendo el propietario registral actual CONSTRUCCIONES REDIAZ S.L. CIF: B-10019214, con domicilio en plaza Enrique Granados nº 1, bajo, Plasencia (Cáceres).

En este caso, tal y como ya se ha indicado, sobre el suelo en el que se pretende implantar el Edifico Comercial, el propietario único de este suelo tiene formalizado con JUASGO, S.L. un contrato de compraventa con el objetivo de la materialización el establecimiento comercial en la **manzana M2**.

De acuerdo al Artículo 60 de la LOTUSEX sobre procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general, *la modificación de los Planes Generales Municipales se llevará a cabo por iniciativa del municipio o a instancia de cualquier Administración Pública o entidad adscrita o dependiente de la misma y de las personas físicas o jurídicas, que podrán redactar y proponer al municipio competente para su tramitación, modificaciones de un Plan General Municipal Estructural o Detallado, que en el supuesto de ser aceptadas, serán asumidas como propias y se tramitarán de oficio*.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

Esta Modificación se presenta a instancia de la empresa JUASGO S.L., con conocimiento previo y en colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera. El Ayuntamiento, asume la modificación planteada como propia y procede a tramitarla de oficio.

1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR-COLABORADORES.

Este documento técnico consistente en Modificación Puntual del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera nº 2 (Cáceres) es redactado por:

- D. LUIS RAMÓN VALVERDE LORENZO, arquitecto colegiado Nº: 274534 en COADE, Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio, arquitecto técnico, doctor en arquitectura y profesor de Arquitectura Legal y Valoraciones en ETSAM.

Han colaborado con él en la redacción del documento:

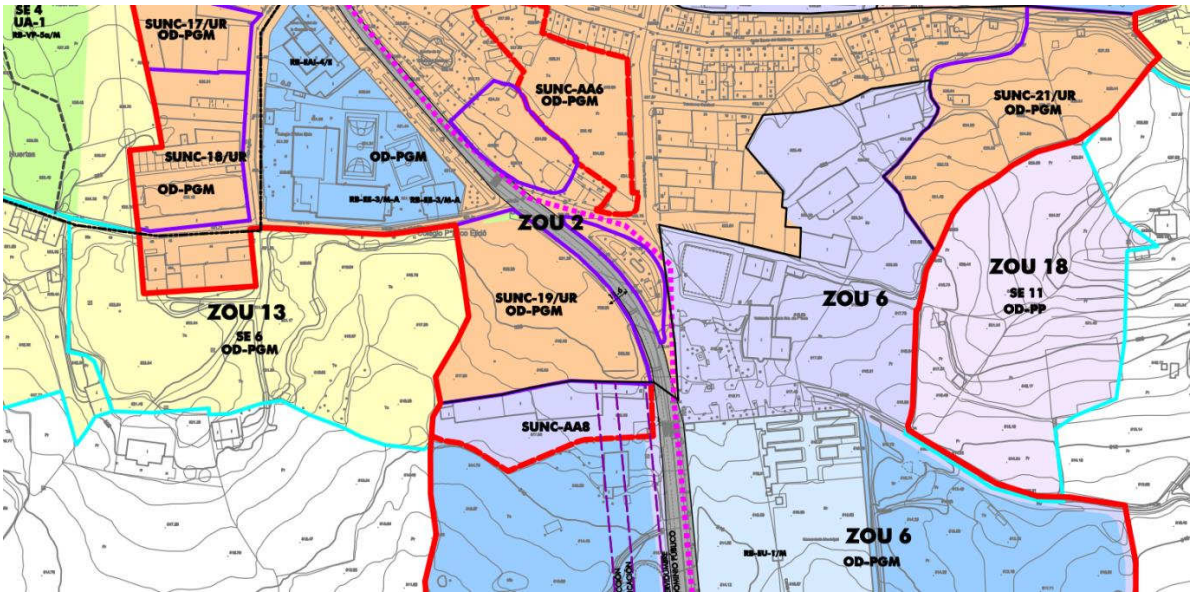
- D. Rubén Alegre Méndez, ingeniero Industrial y arquitecto técnico, funcionario del Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera.
- D. Carlos Labrador Muñoz, técnico auxiliar del servicio de obras, funcionario del Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera.

2.- OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.1.1.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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.



Plano 1: situación según plano OE-3B-ORDENACION ESTRUCTURAL-SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Los datos de la ZOU 2 son:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA — ZOU-2

NOMBRE	ENSANCHE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Integra Ensanche del núcleo histórico de Jaraíz de la Vera, desarrollándose en una corona con borde sur en la Avenida de la Constitución. El uso predominante es el residencial.

ÁMBITOS SUNC	SUNC-AAnº- 2-4-5-6-7-10-12	SUNC-nº/UR 3-4-5-6-7-9-10-12-13-14-15-16-17-18-19-21-23

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m^2s)	727.105
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m^2s)	85.981
RED BÁSICA VIARIO (m^2s)	36.840
SUPERFICIE NETA (m^2s)	604.284

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL ESTIMADA (m^2c)	666.944
COEF. EDIFICABILIDAD (m^2c /m^2s)	0,917

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO (art. 9 LSOTEX)

SUPERFICIE TOTAL (m^2s)	727.105
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m^2s)	598.250
SUPERFICIE SUNC (m^2s)	128.855
% CONSOLIDACIÓN	82,28
> 2/3 (66,6%)	SÍ

USOS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
USOS COMPATIBLES	Conforme a las condiciones de ordenanza asignadas a cada parcela.
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

NIVEL DE DOTACIONES

RED BÁSICA		**RED SECUNDARIA**	
EQUIPAMIENTOS (m^2s)	41.295	EQUIPAMIENTOS (m2s)	48.181
ZONAS VERDES (m^2s)	44.686	ZONAS VERDES (m2s)	45.000
TOTAL RED BÁSICA (m2s)	**85.981**	**TOTAL RED SECUNDARIA (m2s)**	**93.181**

NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE	
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m2s)	89.476
TOTAL ZONAS VERDES (m2s)	89.686
TOTAL DOTACIONES	**179.162**

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

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	NO	1.490	NO
R3	ENSANCHE	SÍ	SÍ	NO	225.861	NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	SÍ	SÍ	NO	20.411	NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	SÍ	SÍ	NO	23.812	NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	SÍ	SÍ	SÍ	6.819	SÍ
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SÍ	NO	SÍ	3.731	SÍ
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	4.198	NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	10.167	NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	1.394	NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO		NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	NO		NO		NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	SÍ	SÍ	NO	1.886	NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SÍ	SÍ	SÍ	7.325	SÍ
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	NO	SÍ	10.498	SÍ
E2*	DOTACIONAL EXENTO	SÍ	NO	SÍ	95.590	SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	SÍ	NO	SÍ	89.686	SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	SÍ	SÍ	SÍ	1.506	SÍ

Incluyen dotaciones privadas.* * Incluye SUNC con OD*

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

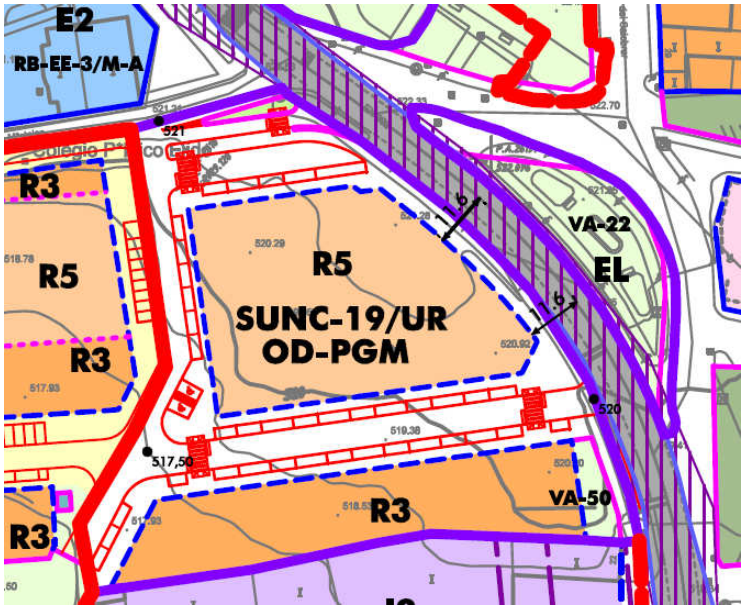
USOS COMPATIBLES			% MÁXIMO DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (como alternativo) EN ZOU	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO s/ ORDENANZAS (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			**40 %**	**SÍ**
Industrial	Almacenaje y distri.	Escaparate	10 %	Sí
	Productiva	Inocuas	10%	Sí
Terciario	Comercial	Local comercial	10 %	Sí
		Centro comercial	10 %	Sí
	Oficinas	Despacho profesional	5 %	Sí
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10 %	Sí
		Pensiones		Sí
		Turismo Rural		Sí
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	10 %	No
		Hostelería con espectáculo	10 %	Sí
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	Sí
		Casetas de Aperos		Sí
		Viveros e invernaderos		Sí
		Cultivos agrícolas		Sí
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	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**

2.1.2.- PLANOS. ZONAS DE ORDENANZA.

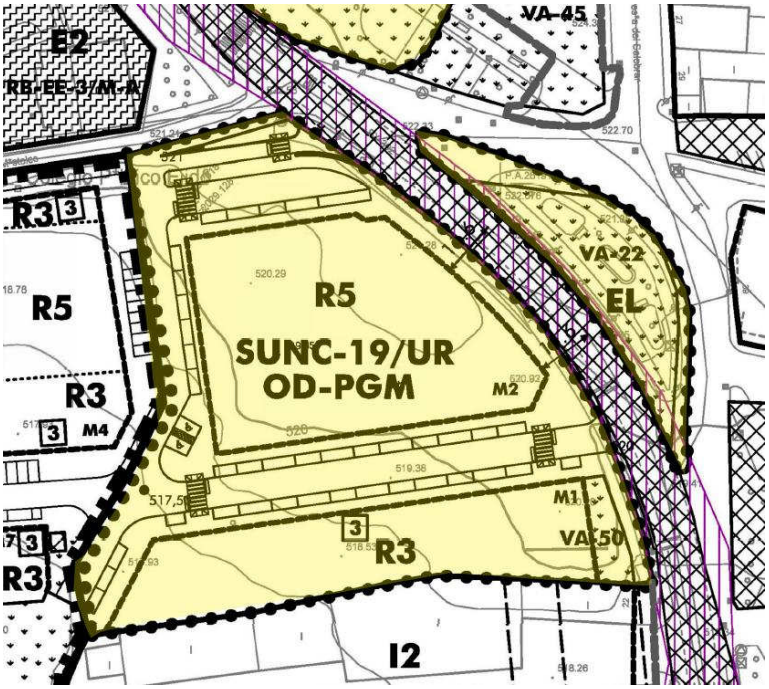
De acuerdo el artículo 9.2.2. del PGM *las Ordenanzas Zonales son el conjunto de determinaciones normativas que regulan las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas pertenecientes a cada Zona de Ordenanza. Integran el régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas, aplicables en cada situación.*

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

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



Plano 2: PLANO OD-5 DEL PGM JARAÍZ DE LA VERA. 2019.



Plano 3: PLANO OD-1D DEL PGM DE JARAÍZ DE LA VERA. 2019.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

2.1.3.- FICHA DE LA UNIDAD SUNC-19/UR.

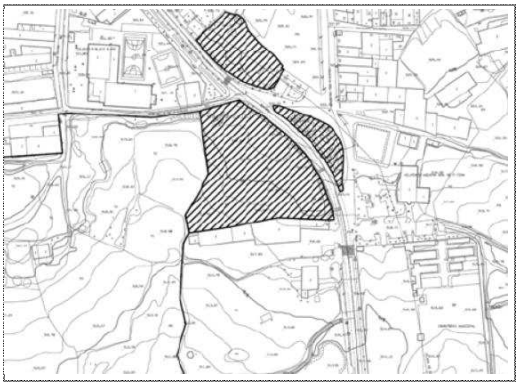
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se encuentra situada fente a la Ermita del salobrar.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR - 19

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m2)	10.508
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	10.508
SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)	0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	6.305
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	6.305
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,60
DENSIDAD (vivi/Ha) (indicativo)	30
Nº VIVIENDAS (indicativa)	31

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES (m2)	15m2s/100m2c	946
EQUIPAMIENTOS (m2)	20m2s/100m2c	6.305
TOTAL DOTACIONES LOCALES (m2)		2.207
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza / 100 m2c	63
APARCAMIENTO PUBLICO (nº plazas)	1 plaza / 200 m2c	32

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACION DETALLADA

Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado

GESTIÓN

Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de ejecución / Proyecto de urbanización.

PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO LOCAL GENÉRICO	Residencial Alta Densidad
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: minimo s/cálculo.
Vivienda libre: resto.
Terciario: <10%
Dotacional privado: <10%

EDIFICABILIDAD VP (m2c)

1.891

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

Se incluirá, a cargo de la promoción del ambito, 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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS 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 ORD	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	R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.503		*1,3000*	3.254		3.254
TOTAL LUCRATIVO				4.118		6.305	1	6.305

DOTACIONES PÚBLICAS

ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2 suelo	SUPERFICIE TOTAL m2 suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LESOTEX
1	EL	Zonas Verdes	2.255					
2	EL	Zonas Verdes	789					
TOTAL ZV				3.044				*946*
TOTAL EQ				0				*1.261*
TOTAL ZONA VERDE +EQUIPAMIENTO				3.044				*2.207*
VIARIO		Calles y Plazas	3.346					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				3.346				
TOTAL SUELOS PUBLICOS				6.390				
SUPERFICIE SECTOR				10.508				

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
Plazas Públicas	32
Plazas Privadas	63

COEF EDIFICABILIDAD	0,60
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32LSOTEX)	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 aplicaciíon 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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

2.1.4.- CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las condiciones que integran el contenido normativo de la **zona urbanística R5** están recogidas en la siguiente ficha:

NORMAS PARTICULARES DE ZONA			**R5**
NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	*REF. NNSS*	*FA*
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación adosada		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

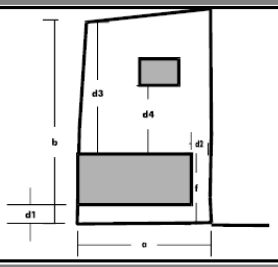
DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos con otras parcelas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA (m2) [D]	100 m2
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	5,5 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%) [D]	80%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: 1,3 m2c/m2s Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	2 plantas (PB+1) / 6,5 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	> =3 m (2)	> =3 m (2)
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
LINDERO POSTERIOR (d3)	> =4 m (2)	> =4 m (2)
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y / o 100 m2 construidos.
(1) Se podrá ocupar el 25% del espacio libre de parcela con edificaciones auxiliares, no habitables, de 3,60 m de altura máxima.
(2) Se permite mantener los retranqueos existentes en aquellas edificaciones realizadas conforme a licencia.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R5

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	REF. NNSS	FA

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categoría RU

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		1-6	T
Industrial	Industrial Productivo	Energías renovables uso propio edificio	I	P	P5	2-7	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T
		Empresas			O2	0	T
		Sede Institucional			O3	0	T
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos		H	H1	0	T
		Pensiones			H2	0	T
		Turismo Rural			H3	0	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	4-6	T
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	DE	E	E1	1-4-6	T
		Educación Primaria			E2	1-6	T
		Educación Secundaria			E3	1-6	T
		Centros Universitarios			E4	1-6	T
		Otros Centros			E5	1-4-5-6	T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	1-2	T
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	4-6	T
	Administrativo Institucional			AI		0	T
	Sanitario	Consultas externas (2)		S	S1	0	T
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	0	T
		Asistencial con residencia			A2	0	T
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	4-6	T
		Establecimientos al aire libre			C4	1	T
	Otros equipamientos			OE		6	P
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		U	U4	1	P
	Infraestructuras – Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			IF1b		
		Líneas eléctricas			IF1c		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d		
		Líneas de gas			IF1e		
		Otras			IF1f		
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		IF	IF2a		
		Telecomunicaciones			IF2c		
		Gas			IF2d		
		Otras (3)			IF2f		
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1	3-4	T
		Playas de estacionamiento, etc			AP3	2	T
		Estacionamiento de bicidetas			AP4	0	T
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	P	A	PA1	2	T
		Casetas de Aperos			PA2	2	T

(1) Siempre que disponga de una especio libre acotado de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite siempre que el titular resida en el mismo edificio.

(3)Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA			R5
NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	REF. NNSS	FA

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.1l de la Normativa Urbanística.
2. Cubiertas:
   * Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30º.
3. Balcones y miradores:
   * Se permiten miradores, balcones y terrazas, debiendo respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.
4. Otras condiciones:
   * Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Esta modificación pretende cambiar la zona urbanística de la manzana M2 de **R5-FAMILIAR ADOSADO**a**T2- TERCIARIO Y SERVICIOS**. En consecuencia, sufre cambios el contenido de la ficha de la ZOU2, al pasar la superficie afectada de uso residencial a uso terciario.

2.2.1.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Los datos de la ZOU 2 tras la modificación serán:

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	SI	SI	NO	1.490	NO
R3	ENSANCHE	SI	SI	NO	225.861	NO
R4	AMPLIANCIÓN INTENSIVA	SI	SI	NO	20.411	NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	SI	SI	NO	**21.309**	NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	SI	SI	SI	6.819	SI
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SI	NO	SI	3.731	SI
R8	COLECTIVA SANTA LUCIA	SI	NO	NO	4.198	NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCIA	SI	NO	NO	10.167	NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCIA	SI	NO	NO	1.394	NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO		NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	NO		NO		NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERAS	SI	SI	NO	1.886	NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SI	SI	SI	9.828	SI
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SI	NO	SI	10.498	SI
E2*	DOTACIONAL EXENTO	SI	NO	SI	95.590	SI
EL	PARQUES Y JARDINES	SI	NO	SI	89.686	SI
IF	INFRAESTRUCTURAS	SI	SI	SI	1.506	SI

*** Incluyen dotaciones privadas** **** Incluye SUNC con OD**

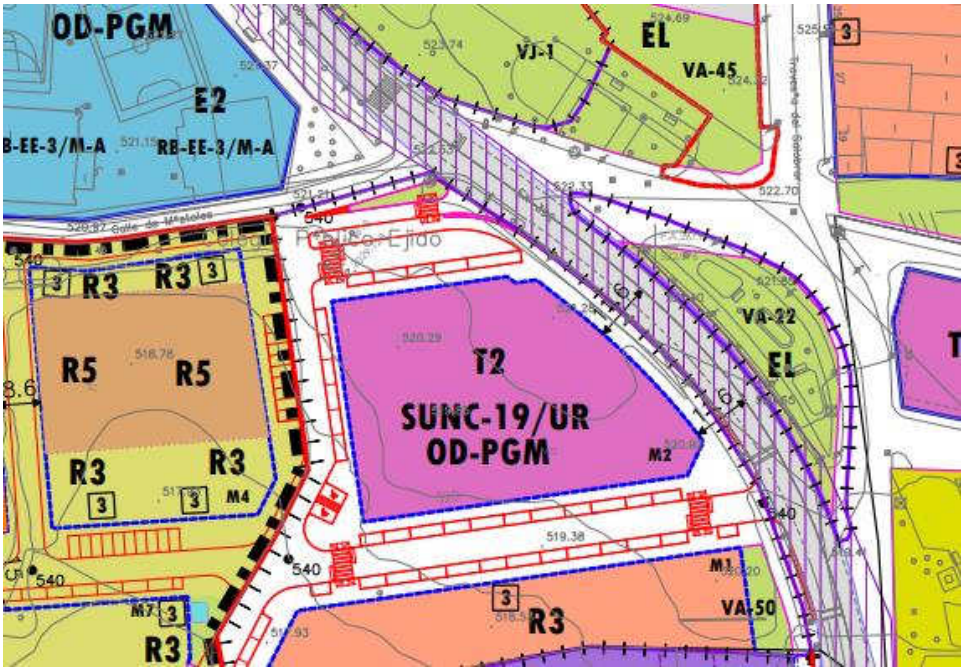
Tan solo se modifican las superficies que sufren variación, la R5-UNIFAMILIAR ADOSADA se reduce en 2.503 m^{2S}, y la TR2-TERCIARIO Y SERVICIOS se incrementa en la misma cantidad.

Según el cuadro estos cambios son permisibles sin que ello suponga alteración de la ordenación estructural de acuerdo a lo indicado en el apartado 3 de la memoria justificativa.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

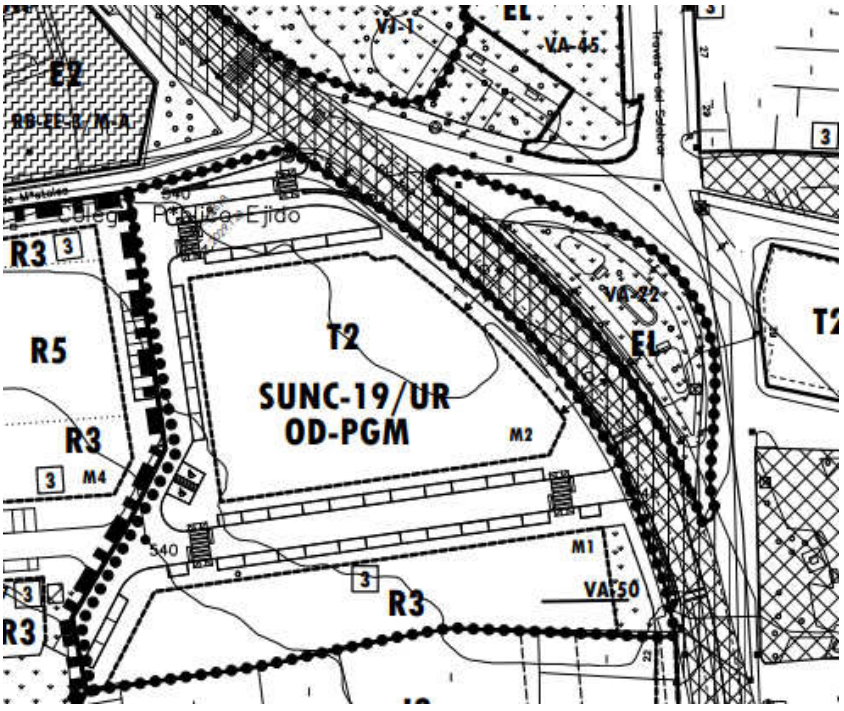
JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

2.2.2.- PLANOS.ZONAS DE ORDENANZA.



Plano 4: PLANO OD-5 DEL PGM JARAÍZ DE LA VERA. 2019.

Los cambios introducidos en el plano OD-5 se limitan a la sustitución de las siglas R5 por T2 y el cambio de la trama correspondiente (color).



Plano 5: PLANO OD-1d DEL PGM DE JARAÍZ DE LA VERA. 2019.

Los cambios introducidos en el plano OD1-d se limitan a la sustitución de las siglas R5 por T2.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

2.2.3.- FICHA DE LA SUNC-19/UR.

Los datos de la SUNC19/UR quedarán como sigue:

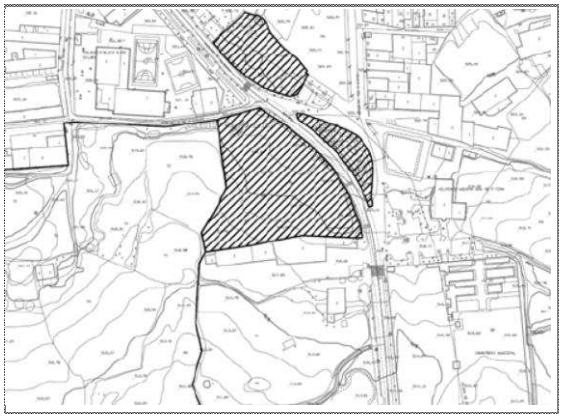
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se encuentra situada fente a la Ermita del salobrar.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR - 19

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m2)	10.508
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	10.508
SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)	0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	6.305
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	6.305
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,60
DENSIDAD (vivi/Ha) (indicativo)	20
Nº VIVIENDAS (indicativa)	25

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES (m2)	2/3 15% s/total	1.051
EQUIPAMIENTOS (m2)	1/3 15% s/total	
TOTAL DOTACIONES LOCALES (m2)	15% s/total	1.576
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza / 100 m2c	63
APARCAMIENTO PUBLICO (nº plazas)	0,5 pl/100 m2c	32

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACION DETALLADA
Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado
GESTIÓN
Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado
FIGURA DE DESARROLLO
Programa de ejecución / Proyecto de urbanización.
PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE (a partir de la AD del PGM)
4 años

USOS

USO LOCAL GENÉRICO	Terciario
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Terciario

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: <= 3.051 m2 Vivienda protegida (VP): 30% Vivienda libre (VL): resto Dotacional privado: <10%	EDIFICABILIDAD VP (m2c): 915

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito

USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

Se incluirá, a cargo de la promoción del ambito, 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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS 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 ORD*	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 PÚBLICAS

ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2 suelo	SUPERFICIE TOTAL m2 suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LOTUS TERCIARIO / 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	0,60
Plazas Públicas (0,5 plaza / 100 m2 techo)	41	32	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60
Plazas Privadas	63	63		

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32LSOTEX)	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 aplicaciíon 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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

Los cambios introducidos se limitan a la sustitución del uso y ordenanza R5 RESIDENCIAL FAMILIAR ADOSADO por TERCIARIO Y SERVICIOS T2.

Esto a su vez implica el ajuste de los siguientes parámetros como dotaciones mínimas de acuerdo a lo establecido en la LOTUS, número de viviendas y previsión de VPO, así como establecimiento de condiciones particulares adecuadas al desarrollo del ámbito.

2.3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

De acuerdo con las previsiones de la ley y el propio PGM la naturaleza de este documento que permita el cumplimiento del objetivo anteriormente expuesto proponemos tratar esta Modificación Puntual de Planeamiento como alteración de **carácter estructural,** tal y como se describen en el apartado 3.3 de la memoria justificativa.

Esta modificación **no propone la adaptación** del PGM a la LOTUS-EX tal y como se describen en el apartado 3.3 de la memoria justificativa.

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

3.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos integrados dentro de la Unidad de Actuación UA-SUNC19/UR, están situados al Sureste de la población y abarca a las parcelas urbanas siguientes:

- PARCELA 1: Referencias catastral Nº:54800-09. Se encuentra actualmente libre de edificación y muestra frente a la prolongación C/Móstoles, junto al Colegio Público "Ejido",



- PARCELA 2: Referencia catastral nº:59800-03: que ha sido convertida en una isleta ajardinada.



- PARCELA 3: Referencia Catastral nº: 57815-14: sobre la cual se ha construido un parque.

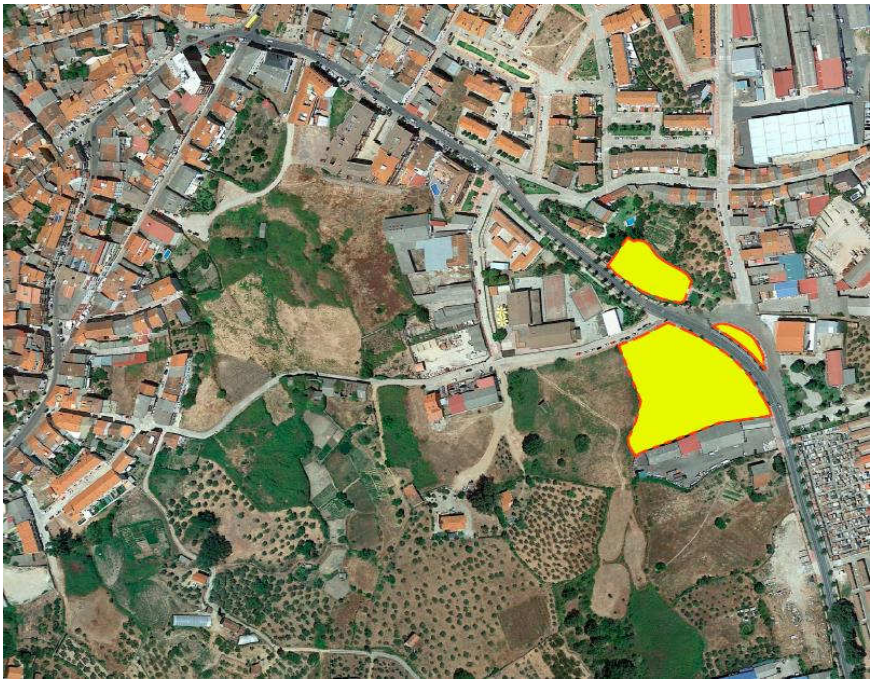
Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán



Las parcelas se encuentran separadas por viarios de uso y dominio público por lo que constituyen una unidad de actuación discontinua. Las parcelas 2 y 3 se encuentran en el margen opuesto de la carretera EX-392 de Jaraíz a Navalmoral.

En lo que características topográficas se refiere, la parcela principal, donde se ubican las manzanas M2 y M1, muestra una ligera pendiente en dirección Norte-Sur, disponiéndose entre las curvas de nivel 493,31-499,74.



Plano 6: VISTA AÉREA DE LA UNIDAD

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán



Plano 7: PLANO CATASTRAL

Las otras parcelas (2 y 3) ya fueron cedidas al Ayuntamiento para su incorporación al sistema de espacios libres y zonas verdes del municipio en base a un convenio urbanístico firmado con el anterior propietario de la finca.

Asimismo, forman parte de la unidad pequeñas porciones de terrenos de dominio público destinado a viario que ya fueron cedidas e incorporadas al sistema de viario público -al igual que las otras dos parcelas destinadas a zonas verdes.

En el cuadro siguiente se muestran las parcelas incluidas afectadas, su situación, referencia catastral, superficie total según catastro y superficie incluida dentro de la unidad de ejecución. En la última columna se representa el porcentaje estimado que cada una de ellas supone respecto del total.

		DENOMINACION PARCELA	SITUACION SEGÚN CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	TOTAL S CATASTRAL	S. EN UE	%
CUADRO INICAL DE SUPERCIES	P1	PARCELA DEL EJIDO-AVDA DEL SALOBRAR	PL S.A.U. 26A 48	5480009TK6358S0001RA	CONSTRUCCIONES REDIAZ SL	7.798,00 €	7.798,00	**74,21**
	P2	ISLETA - AVDA DEL SALOBRAR	PL S.A.U. 26A 37	5980003TK6358S0001WA	AYUNTAMIENTO DE JARAIZ	365,00 €	365,00	**3,47**
	P3	PARQUE DE LA LAGUNA-AVDA DEL SALOBRAR	AV SALOBRAL 35	5781514TK6358S0001MA	AYUNTAMIENTO DE JARAIZ	1.908,00 €	1.908,00	**18,16**
	P4	50% ARROYO		NO CATASTRADA	CHT		131,50	**1,25**
	P5	OTROS-VIARIO PUBLICO AVDA SALOBRAR-C EJIDO		NO CATASTRADA	AYUNTAMIENTO DE JARAIZ		305,50	**2,91**
					TOTAL:	10.071,00 €	10.508,00	**100,00**
					TOTAL PRIVADO:	7.798,00 €	7.798,00	
					AYUNTAMIENTO DE JARAIZ	2.273,00 €	2.710,00	
						TOTAL UE	**10.508,00**	

3.2.- SUPERFICIE, FORMA Y LINDEROS:

La Unidad de Actuación 19 posee una superficie global de 10.508 m²según el siguiente desglose:

1. Parcela 54800-09 (solar al sitio de "El Ejido"): 8.015 m²
2. Parcela 57815-14 (parque de "La Laguna"): 2.188 m²

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio J. Rodríguez Roldan

3. Parcela 59800-03 (isleta, junto a Ctra. EX-392): 305 m²

Total, superficie de la UA-SUNC19/UR: 10.508 m²

La parcela de mayor superficie (54800-09) posee forma de polígono irregular, en forma de un cuadrante circular, mostrando los siguientes linderos:

- Norte (frente): línea de 33,72 m. a la Prolongación C/Móstoles (nº:48), frente a las instalaciones deportivas correspondientes al Colegio Público "Egida".
- Sur (fondo): parcela urbana catastral nº:54800-1O en cuerdas de (71,89+49,19) m. de longitud total, sobre cuyo lindero apoyan las naves correspondientes a la empresa Prograex, S.L., propiedad de D. Gregario Bermejo Hernández.
- Este (lateral izquierdo): Avda. del Salobrar en una cuerda de 124,55 m. de Longitud total (carretera EX-392, Jaraíz-Navalmoral).
- Oeste (lateral derecho): parcela urbana catastral nº:54800-08 cuerdas de (13,79+38,89+49,45) m. de longitud total.

3.2.- ALTERNATIVASRAZONABLESTÉCNICAYAMBIENTALMENTEVIABLES

La modificación no tiene implicaciones ambientales, por loque su valoración a efectos de alternativas no es necesaria.

3.3.-CONTENIDODELAMODIFICACIÓN

3.3.1.-CONTENIDOSUSTANTIVO

La presente Modificación se concreta en las siguientes innovaciones sobre las determinaciones del PGM:

1. Cambio de ordenanza aplicable a la manzana M2.
2. Cambio de las condiciones de desarrollo de la unidad SUNC-19/UR, en cuanto a usos permitidos y condiciones de emplazamiento para el nuevo uso terciario.

3.3.2.-DOCUMENTACIÓNAFECTADA MODIFICACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA: Se modifica en los siguientes términos:

- Modificación de la ficha de ordenación para la UNIDAD SUNC-19-UR.
- Modificación de la ficha de la ZOU 5.

PLANOS: La modificación afecta a los planos del PGM siguientes.

- Plano OD-5-a de ordenación detallada-RESULTADO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. (colores)
- Plano OD-1-h de ordenación detallada-IRDENACIÓN Y GESTIÓN.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

Se incluyen como anexos la nueva redacción de la ficha del PGM alterados por la presente Modificación.

Una vez aprobada definitivamente, la presente Modificación se incorporará a un Documento Refundido del Plan General Municipal.

4.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

La normativa de aplicación para la redacción del presente documento de Modificación Puntual es la siguiente:

- El propio **Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera,** que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) en su sesión de 7 de febrero de 2019, entrando en vigor tras la publicación en el DOE nº 94 de 17 de mayo de 2019.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura
- 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
- Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) en su sesión de 7 de febrero de 2019, publicación en el DOE nº 94 de 17 de mayo de 2019.
- DECRETO 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Lo que busca la reforma del planeamiento en vigor pretendida 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.

Esta empresa tiene en su programa de expansión la apertura de su tienda en Jaraíz de la Vera, por lo que la tramitación urbanística ha de agilizarse y ajustarse al *planning* establecido, ya que la intención es poder empezar las obras de edificación en el inicio del año 2.013 o principios de 2014.

Jaraíz no dispone de parcelas libres destinadas a uso comercial expresamente, ni tampoco el planeamiento es lo suficientemente flexible para permitir su emplazamiento en otras zonas como uso alternativo o complementario.

Acceso adecuado, superficie y edificabilidad suficiente, aparcamiento en las inmediaciones, amplios espacios libres, etc., son los requisitos necesarios para esta actividad. De todos los terrenos analizados, **este, y solo este**, reúne las condiciones necesarias para el emplazamiento de la actividad comercial que se propone.

No obstante, a pesar de que la manzana M2 reúne condiciones adecuadas, es la limitación que establece la ficha del SUNC-19/UR para el uso terciario del 10 % la que impide que el proyecto pueda llegar a buen término.

Por tanto, se hace necesario modificar las determinaciones del PGM, para que el uso propuesto sea emplazable y autorizable con todas las garantías legales necesarias, sin necesidad de recurrir a interpretaciones o soluciones intermedias.

Las modificaciones aquí propuestas no afectan a otros terrenos en cuanto a que no se produce con ello ninguna modificación de las circunstancias de partida en cuanto a aprovechamiento y uso. Tampoco se busca con esta modificación obtener mayores aprovechamiento o edificabilidades, ni reducir **las cesiones o la previsión de VPO, que se mantiene intacta de acuerdo a la ficha vigente**.

Por tanto, no se producen variaciones de ningún tipo frente al entorno inmediato del ámbito.

No cabe duda que esta modificación puntual tiene un **fin de Interés Social**, ya que con ello lo que se permite es viabilizar la implantación de una actividad comercial que generará puestos de trabajo tanto directos como indirectos, generando riqueza en la zona, a partir del desarrollo del suelo obtenido por el resultado del solar edificable obtenido en la manzana M2. Las características socioeconómicas de la actividad justifican plenamente, por sí solas, el interés social de la actuación.

A continuación, y de forma sintética, se enumeran todos los argumentos justificativos fundamentales:

- La creación de puestos de trabajo directos, importante en números relativos y en condiciones de calidad inusual, fruto de la política laboral de firma que explotará el establecimiento de supermercado.
- La creación de puestos de trabajo inducidos, no solo vinculados a las actividades naturales de construcción de la edificación y su implantación urbana, sino también a los

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

derivados del normal funcionamiento del centro, una vez finalizado.

- La incidencia positiva que este tipo de actividad tiene, indudablemente, sobre la actividad turística, sirviendo de apoyo, respaldo y mejora del entorno comercial específico local frente al turismo.
- El efecto catalizador en la dinámica económica local que la actividad propuesta supone, con la consiguiente mejora de las condiciones de vida del Municipio.
- En incremento de la oferta que seguro redundará en precios más bajos para los ciudadanos, de Jaraíz y de su entorno de influencia.

2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LA INNOVACIÓN RESPETA, COMPLEMENTA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Resulta evidente que la innovación propuesta en esta Modificación Puntual mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana, y la mejor satisfacción de las necesidades reales de la población, al llenar un vacío se superficies comerciales que el PGM ha dejado sin cubrir.

La innovación respeta y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana en cuanto a la dotación del uso comercial propuesto, ya que crea un servicio que será polo de atracción fundamental tanto para el entorno más próximo, tanto para Jaraíz como para el resto de los municipios colindantes, por el interés que la marca comercial va a generar, ya que esta medida asegura que la ejecución de la edificación terciaria se promoverá por un solo agente, que pretende una única edificación de este carácter.

La implantación del nuevo uso determinado por el planeamiento en la referida parcela, insertándose en una actuación unitaria, redundará evidentemente en una mejora del perfil urbano de la zona que no se encuadrará en el típico complejo comercial compuesto por distintos módulos edificatorios, cada uno de ellos diferente al anterior, con lo que ello supone para el paisaje urbano en la mayor parte de los caos. Esta actuación se tratará de forma integrada, será la única y de previsible cuidado diseño, motivo por el cual la imagen urbana del ámbito, de entrada, al municipio y con ello de importante consideración, sin duda se verá definido y beneficiado por ella.

2.2.- ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 18 DEL RDL 7/2015 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

La modificación que se plantea **no tiene incidencia** sobre deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias. **Se mantienen íntegramente las cesiones de suelo para usos dotacionales, de equipamiento y zonas verdes fijados en el PGM, así como la previsión de VPO**.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. AFECCIONES.

La modificación **no plantea aumento del aprovechamiento/edificabilidad**, y mantiene íntegros todos los parámetros fijados en la ficha de la SUNC -19/UR, a excepción de los relativos a uso y emplazamiento de los nuevos usos terciarios.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

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 toda vez 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, respecto 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.

2.4.- ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA. (ARTÍCULO 14 RG-LOTUS-EX).

Jaraíz de la Vera es un NUCLEO DERELEVANCIA TERRITORIAL (NRT), de acuerdo a la definición realizada en el art. 5 de la LOTUS-EX.

Para los NRT el artículo 14 del RG-LOTUS-EX establece los estándares de sostenibilidad urbana siguientes:

Núcleos de Relevancia Territorial	
Indicador	**Estándar**
Densidad de Viviendas	20 viviendas /hectárea
Zonas Verdes sistema general	≥4m² / habitante
Dotaciones sistema general	≥4m² / habitante
Zonas Verdes sistema local	≥5 m² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m² / habitante
Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de Viviendas	20 viviendas / hectárea
Zonas Verdes sistema local	≥5 m² / habitante
Dotaciones sistema local	≥1,6 m² / habitante
Aparcamientos públicos	0,2 plaza / habitante
Nuevos desarrollos de uso global terciario o productivo	
Zonas Verdes sistema local	m² de zonas verdes y dotaciones: ≥ 15% superficie total (m²) m² de zonas verdes: ≥2/3 del 15% superficie total (m²)
Dotaciones sistema local	
Aparcamientos públicos	0,5 plaza / 100 m² techo Justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías

La modificación que se plantea **no modifica el estado de consecución de los estándares de sostenibilidad urbana** definidos en el art 14 del reglamento general de la LOTUS tal como puede comprobarse a continuación.

DENSIDAD DE VIVIENDAS:

Según el art 12 de la LOTUS la *Densidad de viviendas (DV)* es la *relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del núcleo de población*.

El apartado 4.2.2. de la memoria del PGM, expresa la superficie de las distintas ZOUS de uso global residencial del PGM la cual, en total, es de 115 Ha, tal como señala el cuadro siguiente:

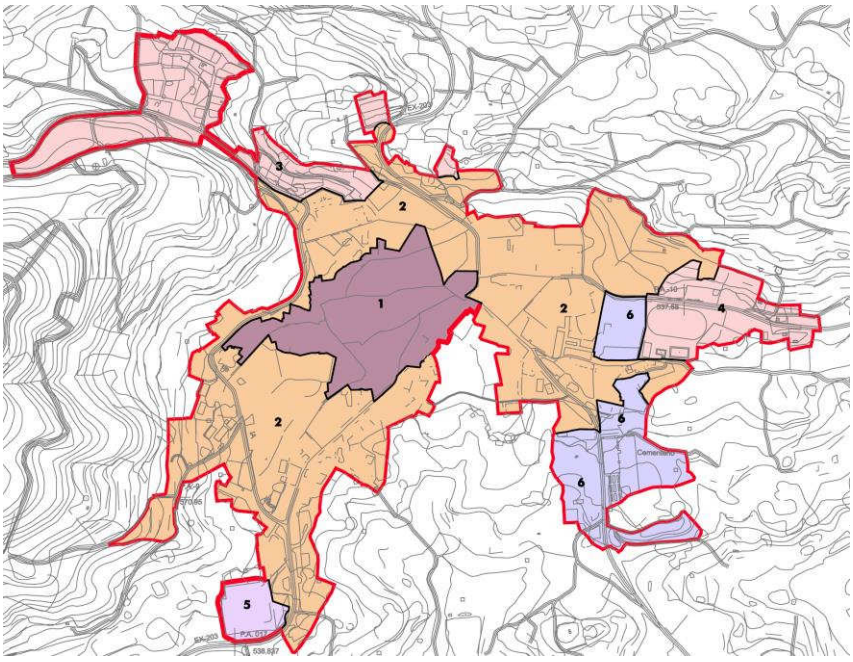
Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

0.1.1 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

	ZOU	USO GLOBAL	Superficie (m2)	DENSIDAD (viv./Ha.)	EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)
1	Casco Histórico	Residencial Casco histórico	168.420	50 - 80	< 1,75
2	Ensanche	Residencial alta densidad	727.105	40 - 50	0,60 – 1,00
3	Avenida de la Montaña	Residencial baja densidad	163.061	8 - 30	0,15 - 0,40
4	Carretera de Collado	Residencial baja densidad	87.714	8 - 30	0,15 - 0,40
5	Industrial Oeste	Industria singular	28.375		0,40 – 0,70
6	Industrial Este	Industria pequeña y media	130.937		0,40 – 0,70
7	Polígono Industrial	Industria en polígono	502.223		0,40 – 0,70
	TOTAL		**1.807.835**		
			181	Ha	
	TOTAL RESIDENCIAL		**1.146.300**	m2	
			115	Ha	

Estas zonas son las identificadas en el esquema que se reproduce a continuación:



Teniendo en cuenta la previsión de vivienda y población fijada en el propio PGM, y que la modificación implica una reducción de 21 viviendas, el número total de viviendas se reduce de 4.977 a 4.956. El número de habitantes pasará de 14.462 a 14.398).

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

CLASE DE SUELO	TIPO	S/ PGM		MODIFICACION	
		CAPACIDAD TEÓRICA		CAPACIDAD TEÓRICA	
		Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
URBANO CONSOLIDADO	Viv principales	2.337	6.791	2.337	6.791
	Viv Secundarias	1.220	3.545	1.220	3.545
	capacidad remanente	195	567	195	567
NO CONSOLIDADO EN SUNC/AA		114	330	114	330
NO CONSOLIDADO EN SUNC/UR		485	1.410	464	1.346
TOTAL SUELO URBANO		**4.351**	**12.643**	**4.330**	**12.579**
URBANIZABLE					
TOTAL SUELO URBANIZABLE		**626**	**1.819**	**626**	**1.819**
TOTAL		**4.977**	**14.462**	**4.956**	**14.398**

TABLA ELABORADA A PARTIR DE LA TABLA DEL APARTADO 4.1.3. DE LA MEMORIA DEL PGM

Con estos datos, si nos referimos a la superficie ordenada por el PGM como uso global residencial (115 Has), obtenemos una **densidad de viviendas** de **43 viv/Ha**, (4.977 viv / 114,63 Has = 43,28) no afectando de forma significativa la reducción de viviendas realizada con la modificación al mantenerse en la misma ratio en **43 viv/Ha** (4.956 viv / 114,63 Has = 43,10).

Si referimos el número de viviendas a la totalidad de la superficie ordenada por el PGM -o sea, incluyendo las ZOUS de uso global industrial y terciario- la densidad de vivienda queda fijada en **27 viv/Ha.**(4.977 viv / 180,78 Has = 27,50), no afectando de forma significativa la reducción de viviendas realizada con la modificación al mantenerse en la misma ratioen**27 viv/Ha**(4.956 viv / 180,78 Has = 27,38).

Por tanto, la modificación no supone alteración significativa del indicador densidad de vivienda previsto por el PGM para el conjunto de la población, el cual se sitúa por encima de los valores mínimos legales y reglamentarios (aunque por debajo de los estándares objetivo).

DENSIDAD DE POBLACIÓN:

Según el art 12 de la LOTUS la *Densidad de población (DP)* es la *relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano del núcleo de población.*

El PGM calcula el número de habitantes considerando una ratio de 2,906 habitantes por vivienda, estimando.

El número de habitantes debería ser recalculado de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta 5 de la LOTUS-EX que establece que los *indicadores y estándares urbanísticos se calculan con base en el número de habitantes. La relación entre habitantes y metros cuadrados edificables se establece partiendo de las estadísticas de vivienda y población en Extremadura y se considerará la siguiente relación: 2,50 habitantes/100 metros cuadrados edificables de uso residencial.*

En nuestro caso concreto, esto implica considerar una composición de vivienda de 116,24 m^2 de superficie media. (2,906 hab/vivi / 2,5 hab/m^2). Por tanto, no resulta necesario efectuar la conversión, ya que, tal y como indicamos a continuación, la modificación no tiene una repercusión significativa.

De acuerdo a las cifras fijadas en el apartado anterior, si nos referimos a la superficie ordenada por el PGM como uso global residencial (114,63Has), obtenemos una densidad de población de **125 habit/Ha**, (14.462 viv / 114,63 Has=125,76) no afectando de forma significativa la reducción de viviendas realizada al mantenerse en la misma ratio **125 habit/Ha**(14.398 viv / 115 Has=125,20).

Si la referimos el número de viviendas a la totalidad de la superficie ordenada por el PGM, o sea, incluyendo las ZOUS de uso global industrial, la densidad de vivienda queda en **80 habit/Ha**. (14.462 viv / 180,78 Has)o afectando de forma significativa la reducción de viviendas

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

realizada al mantenerse en la misma ratio **80 habit/Ha** (14.398 viv / 180,78 Has=79,64).

Por tanto, la modificación no supone alteración significativa del indicador densidad de población previsto por el PGM para el conjunto de la población.

ZONAS VERDES DE SISTEMA GENERAL

La modificación no afecta ni reduce la previsión de zonas verdes de sistema general.

ZONAS VERDES DE SISTEMA LOCAL

La modificación no afecta ni reduce la previsión de zonas verdes de sistema local.

DOTACIONES DE SISTEMA GENERAL

La modificación no afecta ni reduce la previsión de dotaciones de sistema general.

DOTACIONES DE SISTEMA LOCAL

La modificación no afecta ni reduce la previsión de dotaciones de sistema local.

ESTÁNDARES EN NUEVOS DESARROLLOS DE USO GLOBAL TERCIARIO O PRODUCTIVO.

DOTACIONES Y ZONAS VERDES.

Según la nueva ordenación propuesta, al asignarse una edificabilidad de 3.254 m^{2TC} al uso terciario y 3.051 m^{2TC} al uso residencial, el uso mayoritario de la unidad pasará a ser terciario.

De acuerdo al art 14 del RG-LOTUS debe preverse una superficie zonas verdes y dotaciones superior al 15% de superficie total, siendo las zonas verdes como mínimo de 2/3 del 15% superficie total.

En la ordenación planteada se proponen las siguientes superficies:

- Superficie Total unidad: 10.508 m^2.
- Zonas verdes: 3.044 m^2.

Lo que supone un **28,96%** de la superficie de la unidad, por lo que la modificación cumple con el estándar mínimo de zonas verdes y dotaciones (15%).

También se cumplirían los estándares fijados por el PGM para el uso mayoritario residencial en caso de destinar toda la superficie edificable a usos residenciales, como se puede comprobar a continuación.:

- Número de habitantes= 158 *(2,5 habitantes/m^{2TC} * 6.305 m^{2TC} /100)*.
- Zonas verdes y dotaciones de sistema local= 788 m^{2ZVL}. *(6,6 m^{2ZV} / hab * 158 hab)*.

Por tanto, se cumplen ampliamente las reservas mínimas previstas en la LOTUS y el RG-LOTUS.

APARCAMIENTO.

De acuerdo al art 14 del RG-LOTUS debe preverse plazas de aparcamiento a razón de 0,5 plazas/100 m^{2TC}, así como justificación de la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

En la ordenación planteada se proponen las siguientes superficies:

- Edificabilidad Total: 6.305 m^2
- Plazas en viario público: 41.

Lo que supone **0,65 plazas/100 m^{2TC}**, por lo que la modificación cumple con el estándar mínimo de plazas de aparcamiento.

El proyecto de edificación deberá garantizar una previsión adecuada de plazas dentro de la propia parcela, en todo caso, no inferior a 63 plazas privadas previstas en la actual ficha del SUNC-19/UR.

2.5.- INFRAESTRUCTURAS. EXISTENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

La modificación no altera la situación de las infraestructuras y servicios municipales.

Por otra parte, teniendo en cuenta el número de viviendas y la superficie comercial previstos puede afirmarse que no supondrá un incremento significativo de la demanda de recursos hídricos en el municipio.

3.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN. (ARTÍCULO 45 LOTUS-EX + 51 RG-LOTUS-EX).).

3.1.1.- SEGÚN LA LEY Y EL REGLAMENTO.

Según la ley son determinaciones de OE las fijadas en el art 45.2 completadas con el art 51.2 del reglamento general* de la ley:

2. Son determinaciones de ordenación estructural las siguientes:

a) La identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases de suelo adoptadas.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal, justificando su ajuste, a los instrumentos de ordenación territorial en vigor.

c) El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias máximas para el conjunto de parcelas localizadas en cada zona de ordenación urbanística diferenciada.

d) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación. A tal efecto fijarán los usos globales y compatibles, incorporando la definición de los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatoria aplicables dentro de cada sector, las densidades máximas en cada zona, y las cesiones obligatorias que deban verificarse en cada sector y determinarán la concreta modalidad de la actividad de ejecución de entre alguna de las previstas en el artículo 98 del presente Reglamento.

e) La ordenación de los sistemas supramunicipales incluidos en su término municipal en desarrollo de las previsiones del correspondiente Plan Territorial.

f) El señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

g) La delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos medios, conforme a las previsiones del artículo 92 del presente Reglamento.

h) La evaluación del grado de sostenibilidad del modelo urbano inicial y resultante según la ordenación establecida, justificando el cumplimiento de los estándares mínimos de sostenibilidad, así como las mejoras de los estándares objetivos, establecidos en los Planes Territoriales, o en la Ley, en su caso.

i) La identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldán

artículo 185.5 del presente Reglamento,

j) Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o suelo urbanizable sometidos a actuaciones de ejecución donde deba materializarse la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

k) La identificación de los asentamientos en suelo rústico, tanto los de nueva creación previstos en el Plan Territorial, como los existentes. Con respecto a los asentamientos existentes, deberán incluirse las determinaciones derivadas de lo establecido en el artículo 88 del presente Reglamento.

*l) **Cualesquiera otras análogas**, que el propio instrumento de ordenación urbanística, identifique como determinaciones de ordenación estructural.*

La modificación que se plantea altera la usos globales y compatibles de la unidad.

3.1.2.- SEGÚN LOS CRITERIOS DEL PGM.

Esta modificación NO altera determinaciones de carácter estructural, definidas en el PGM.

De acuerdo a la ficha de la ZOU 2 las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de modificación de determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.

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	NO	1.490	NO
R3	ENSANCHE	SÍ	SÍ	NO	225.861	NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	SÍ	SÍ	NO	29.411	NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	SÍ	SÍ	NO	23.812	NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	SÍ	SÍ	SÍ	6.819	SÍ
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SÍ	NO	SÍ	3.731	SÍ
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	4.198	NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	10.167	NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	1.394	NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO		NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	NO		NO		NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	SÍ	SÍ	NO	1.886	NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SÍ	SÍ	SÍ	7.325	SÍ
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	NO	SÍ	10.498	SÍ
E2*	DOTACIONAL EXENTO	SÍ	NO	SÍ	95.590	SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	SÍ	NO	SÍ	89.686	SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	SÍ	SÍ	SÍ	1.506	SÍ

Incluyen dotaciones privadas.* * Incluye SUNC con OD*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

Según el PGM esta modificación no tendría carácter de modificación de determinaciones de Ordenación Estructural ya que:

1. No hay acumulación e Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. No se plantea sobre el ámbito de la ZOU ningún incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. se plantea un cambio de zona de ordenanza aplicable (R5 a T2) permitido.

3.2.-APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO APROBADO BAJO RÉGIMEN DE LA LESOTEX.

El PGM de Jaraíz se aprobó bajo el régimen establecido en la anterior Ley15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura.

De acuerdo a la Disposición transitoria segunda de la ley sobre *régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley*:

> *1. El régimen urbanístico del suelo establecido en la presente ley se aplicará según la siguiente regla general:*
>
> *a) En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley.*
>
> *b) En los municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, se aplicará con carácter general el régimen del suelo previsto en su planeamiento. En particular, serán de aplicación las prescripciones referentes al suelo rústico contenidas en el mismo en cuanto no se opongan al régimen previsto en la sección 2.ª del Capítulo 1 del Título III de la Ley.*

Jaraíz es un municipio con población inferior a 10.000 habitantes de derecho por lo que será de aplicación el régimen del suelo previsto en el Título III de la Ley.

El plan puede ser modificado sin necesidad de adaptación de acuerdo al dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 11/2018, ya que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

> *3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:*
>
> *a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:*
>
> *1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.*
>
> *2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.*
>
> *3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.*

La presenta modificación puntual cumple los requisitos fijados en la DT2º ya que:

1. La modificación que se propone no tiene repercusión en cuanto reparto de beneficios y cargas.
2. Tan solo propone simples ajustes en la ordenación del PGM.
3. No impide el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

3.3.-ADAPTACIÓN DEL PGM LA LOTUS-EX

Esta modificación **no propone la adaptación del PGM a la LOTUS-EX** ya que se dan las circunstancias previstas en Disposición Transitoria Segunda sobre Régimen Urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes, según la cual

> *e) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su **tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal Estructural y detallado**, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.*

3.4.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

Este tipo de modificaciones ha de tramitarse ajustándose a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 y siguientes de la LOTUS-EX con las precisiones de la DT2º de la LOTUS que establece que:

> *f) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma 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 esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.*
>
> *g) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.*

Finalmente, la competencia de la aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma 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 ley.

De acuerdo con lo indicado en el art 51.3 del reglamento se deberá someter esta modificación a la **aprobación definitiva de la Junta de Extremadura**.

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Los datos modificados pueden ser comprobados en los cuadros siguientes:

USOS LUCRATIVOS

	MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA Y ORDENANZA (m2 suelo)	EDIFICABILIDAD UNITARIA (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (COEF=1)
ACTUAL	M1	R3	ENSANCHE	1.615	*1,8892*	3.051	3.051
	M2	R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.503	*1,3000*	3.254	3.254
	TOTAL LUCRATIVO			**4.118**		**6.305**	**6.305**
MODIFICADO	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**	**6.305**

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

DOTACIONES PÚBLICAS

	ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE ELEMENTO m2 suelo	EDIFICABILIDAD UNITARIA	ESTÁNDARES TERCIARIO / RESIDENCIAL
ACTUAL	1	EL	Zonas Verdes	2.255		LESOTEX
	2	EL	Zonas Verdes	789		RESIDENCIAL
	TOTAL ZV			3.044	>	946
	TOTAL EQ			0		1.261
	TOTAL ZONA VERDE +EQUIPAMIENTO			3.044	>	2.207
	VIARIO		Calles y Plazas	3.346		
	TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO			3.346		
	TOTAL SUELOS PUBLICOS			6.390		
	TOTAL UNIDAD			10.508	0,60	
	PLAZAS DE APARCAMIENTO					
		Plazas Públicas	1 plaza / 100 m2c	32		
		Plazas Privadas	1 plaza / 200 m2c	63		
MODIFICADO	1-(VJ1)	EL	Zonas Verdes	2.255		LOTUS
	2-(VA-22)	EL	Zonas Verdes	789		TERCIARIO
	3-(VA50)	EL	Zonas Verdes	130		
	TOTAL ZV			3.174	>	946
	TOTAL EQ			0		1.261
	TOTAL ZONA VERDE +EQUIPAMIENTO			3.174	>	2.207
	VIARIO		Calles y Plazas	3.346		
	TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO			3.346		
	TOTAL SUELOS PUBLICOS			6.520		
	TOTAL UNIDAD			10.508	0,60	
	PLAZAS DE APARCAMIENTO					
		Plazas Públicas (0,5 plaza / 100 m2 techo)		41	>	32
		Plazas Privadas		63	>	63

USOS

ACTUAL	USO GLOBAL GENÉRICO (ZOUS)	Residencial de alta densidad	
	USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL		
	VPO	30%	1.891
	VIVIENDA LIBRE	EL RESTO	
	TERCIARIO	<10%	
	DOTACIONAL PRIVADO	<10%	
MODIFICADO	USO GLOBAL GENÉRICO (ZOUS)	Residencial de alta densidad	
	USO GLOBAL ESPECÍFICO	Terciario / Comercial	
	USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL		
	VPO	30%	915
	VIVIENDA LIBRE	EL RESTO	
	RESIDENCIAL	<= 3.051 m²	
	DOTACIONAL PRIVADO	<10%	

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. I. Ignacio Rodríguez Roldan

CONDICIONES PARTICULARES	
ACTUAL	Se incluirá, a cargo de la promoción del ambito, 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. 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 aplicaciíon 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.
MODIFICADO	Se incluirá, a cargo de la promoción del ambito, 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. 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 aplicaciíon 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. 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.

III.ANEXOS- PLANOS YNORMATIVA URBANÍSTICA

PLANOS

1. SITUACION
2. SITUACION – ORTOFOTO +CATASTRAL
3. SITUACION – PLANIMETRIA CATASTRAL
4. ORDENACIÓN ACTUAL - PLANO OD-5-a de PGM
5. ORDENACIÓN ACTUAL - PLANO OD-1-h de PGM
6. ORDENACIÓN MODIFICADA - PLANO OD-5-a de PGM
7. ORDENACIÓN MODIFICADA - PLANO OD-1-h de PGM

ANEXO III: ESTUDIO DE ACCESOS Y ORDENACIÓN DEL TRÁFICO.

- MEMORIA.
- PLANOS 08 a 13.

ANEXO I: NORMAS URBANISTICAS VIGENTES:

- FICHA SUNC-19/UR.
- FICHA ZOU-2.
- FICHA R5.
- FICHA T2.

ANEXO II: NORMAS URBANISTICAS MODIFICADAS:

- FICHA SUNC-19/UR.
- FICHA ZOU-2.

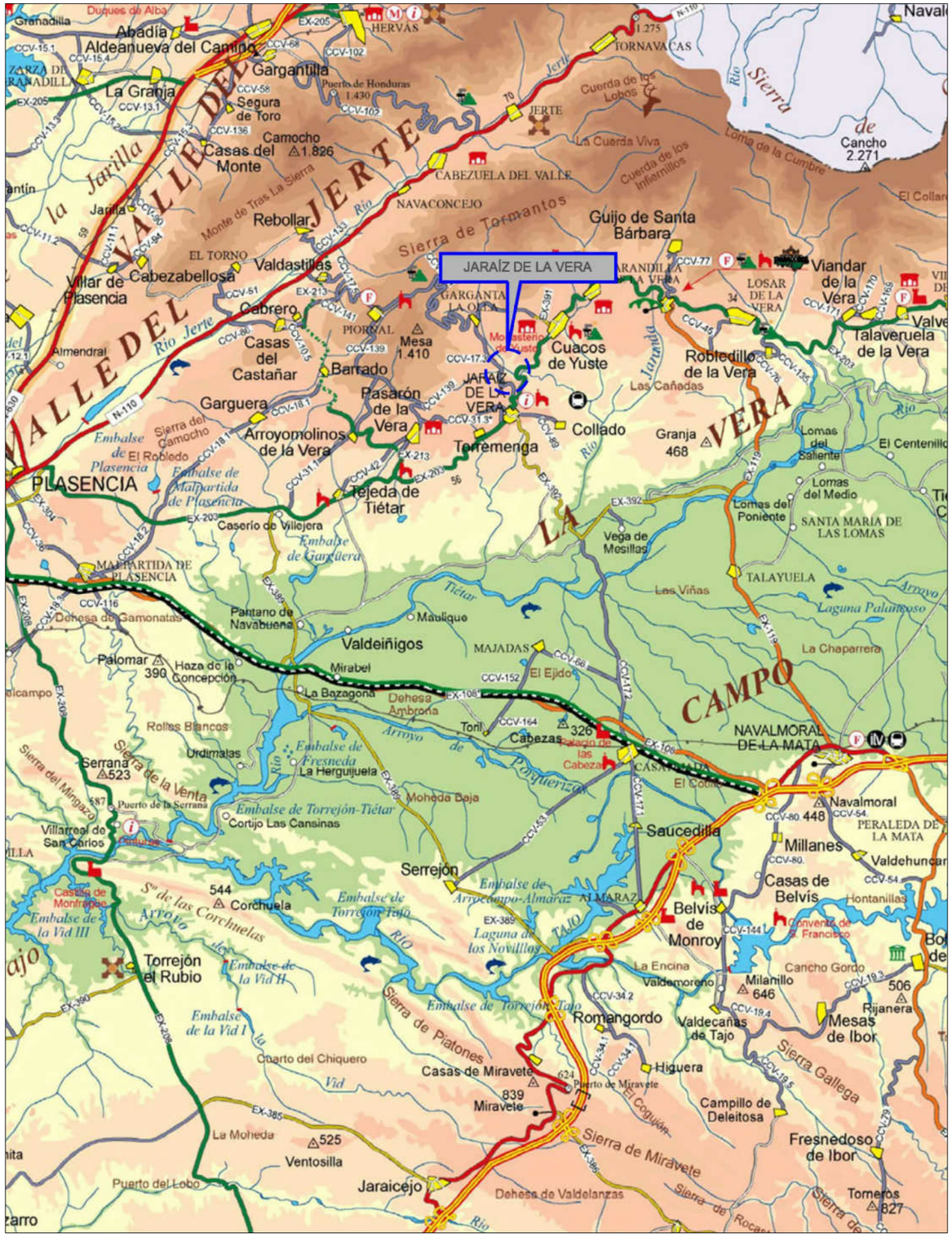
Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez





JUNTA DE EXTREMADURA
D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/04320/24
FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Jesús Rodríguez Rodrigo

PROMOTOR JUASGO, S.L. CIF: B-45080116 C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO)	REDACTORA: VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Fecha: 2024.10.29 12:51:12 +01'00' LUIS RAMON VALVERDE LORENZO	MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA
ADMINISTRACION EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA		

DOCUMENTO	FECHA
DOCUMENTO DE AVACE	
APROBACION INICIAL	
APROBACION PROVISIONAL	ABRIL - 2024
APROBACIO NDEFINITIVA	

PLANO DE:
SITUACION

SERIE DE PLANOS: INFORMACION
ESCALA: SE
FECHA: ABR-24
Nº PLANO: 1

Fdo. Saturnino Cordero Pérez

El Director General de Urbanismo,
Ordenación del Territorio
y Agenda Urbana

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
En Mérida
Sesión de 25 de abril de 2024
ACUERDA:

JUNTA DE EXTREMADURA
D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/04320/24
FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial



PROMOTOR JUASGO, S.L. CIF: B-45080116 C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO) ADMINISTRACION EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA	REDACTORA: VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Fecha: 2024.10.29 12:50:48 +01'00' LUIS RAMON VALVERDE LORENZO	DOCUMENTO / FECHA DOCUMENTO DE AVACE APROBACION INICIAL APROBACION PROVISIONAL — ABRIL - 2024 APROBACIO NDEFINITIVA
MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA	PLANO DE: SITUACION ORTOFOTOGRAFIA CATASTRAL	SERIE DE PLANOS: INFORMACION ESCALA: 1:1000 FECHA: ABR - 24 Nº PLANO 2

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez

JUNTA DE EXTREMADURA
D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
FECHA: 29 de octubre de 2024
Nº DE ASIENTO: CC/0432024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Jesús Alberto Rodas

5481011TK6358S
5481053TK6358S
5481012TK6358S
5680101TK6358S
5680102TK6358S
5781512TK6358S
5781511TK6358S
5781509TK6358S
5781508TK6358S
5781507TK6358S
5781510TK6358S
5781514TK6358S
5782073TK6358S
5782074TK6358S
5782075TK6358S
57820C9TK6358S
5781502TK6358S
ETQ
POR
I+POR
ZD
SUELO
5981022TK6358S
5981023TK6358S
5981024TK6358S
5981025TK6358S
5981026TK6358S
5981027TK6358S
5981028TK6358S
5981018TK6358S
5981013TK6358S
5981012TK6358S
5981010TK6358S
5981007TK6358S
5981044TK6358S
5981035TK6358S
5981034TK6358S
5981042TK6358S
5981040TK6358S
5981043TK6358S
5981033TK6358S
5981037TK6358S
5981032TK6358S
-I+I+TZA
-I+POR+POR
-I+III
5980001TK6358S
5980002TK6358S
5480005TK6358S
5480004TK6358S
5480007TK6358S
5480008TK6358S
5480003TK6358S
5480009TK6358S
5480010TK6358S
JD
0
10107A01300005
10107A00700007
I
II
III
IV
P
PLANO CATASTRAL - E 1:1000

PROMOTOR: JUASGO, S.L. CIF: B-45080116 C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO) ADMINISTRACION: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA	REDACTORA: VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Fecha: 2024.10.29 12:50:22 +01'00' LUIS RAMÓN VALVERDE LORENZO - ARQUITECTO	DOCUMENTO / FECHA DOCUMENTO DE AVACE APROBACION INICIAL APROBACION PROVISIONAL: ABRIL - 2024 APROBACIO NDEFINITIVA	MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA	PLANO DE: SITUACION CARTOGRAFIA CATASTRAL INFORMACION EXTRAIDA DE LA SEDE ELECTRONICA DEL CATASTRO EN 20/01/2023	SERIE DE PLANOS: INFORMACION ESCALA: 1:1000 FECHA: ABR-24	Nº PLANO 3

JUNTA DE EXTREMADURA
D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
FECHA: 29 de octubre de 2024
Nº DE ASIENTO: CC/0432024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo: Jesús Rodríguez Rodríguez

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Sesión de 25 de abril de 2024
ACUERDA:
Fdo. Saturnino Corchero Pérez

Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

SE-nº	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OE]
UA-nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OD]
SUNC-nº/UR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA [OE]
SUNC-AAnº	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA [OE]
SG-nº	ÁMBITO DE DESARROLLO DE SISTEMA GENERAL VIARIO [OE]
OPO-nº	ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS [OD]

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD-PGM PLAN GENERAL MUNICIPAL · OD-PE PLAN ESPECIAL
OD-PP PLAN PARCIAL · OD-PA ORDENACIÓN APROBADA

USOS GLOBALES EN SUNC Y SUB [OE]

RESIDENCIAL · INDUSTRIAL EN POLÍGONO · DOTACIONAL

LÍMITES Y ALINEACIONES.

- LÍMITE DE SUELO URBANO [OE]
- LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA [OE]
- LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUB
- LÍMITE DE ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G.[OE]
- LÍMITE ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
- ALINEACIÓN CONSOLIDADA
- NUEVA ALINEACIÓN
- ALINEACIÓN INTERIOR / LÍMITE EDIFICACIÓN
- SOPORTAL O PASAJE
- ALINEACIÓN INDICATIVA
- LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
- 431.34 COTAS ALTIMÉTRICAS
- 25 ACOTACIÓN DE ALINEACIONES

ZONAS DE ORDENANZA Y USOS

USOS LUCRATIVOS

R1	RESIDENCIAL CASCO SIN HUERTO	R8	RESIDENCIAL COLECTIVA STA. LUCÍA
R2	RESIDENCIAL CASCO CON HUERTO	R9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR STA. LUCÍA
R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	R10	RESIDENCIAL PAREADA STA. LUCÍA
R4	RESIDENCIAL INTENSIVO	I1	INDUSTRIAL COMPATIBLE
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	I2	INDUSTRIA GENERAL
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA	T1	TERCIARIO SERVICIOS AUTOMÓVIL
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA	T2	TERCIARIO Y SERVICIOS
E1 / E2 Pr	DOTACIONAL PRIVADO		ESPACIO LIBRE PRIVADO (SIN APROVECHAMIENTO)

USO DOTACIONAL

RB-* RED BÁSICA / IDENTIFICADOR (id)
E1 / E2 DOTACIONAL COMPACTO / EXENTO

EQUIPAMIENTOS

E1 / E2	RED BÁSICA	EL	RED BÁSICA PARQUES Y JARDINES / PARQUE EQUIPADO
E1 / E2	RED SECUNDARIA	EL	RED SECUNDARIA

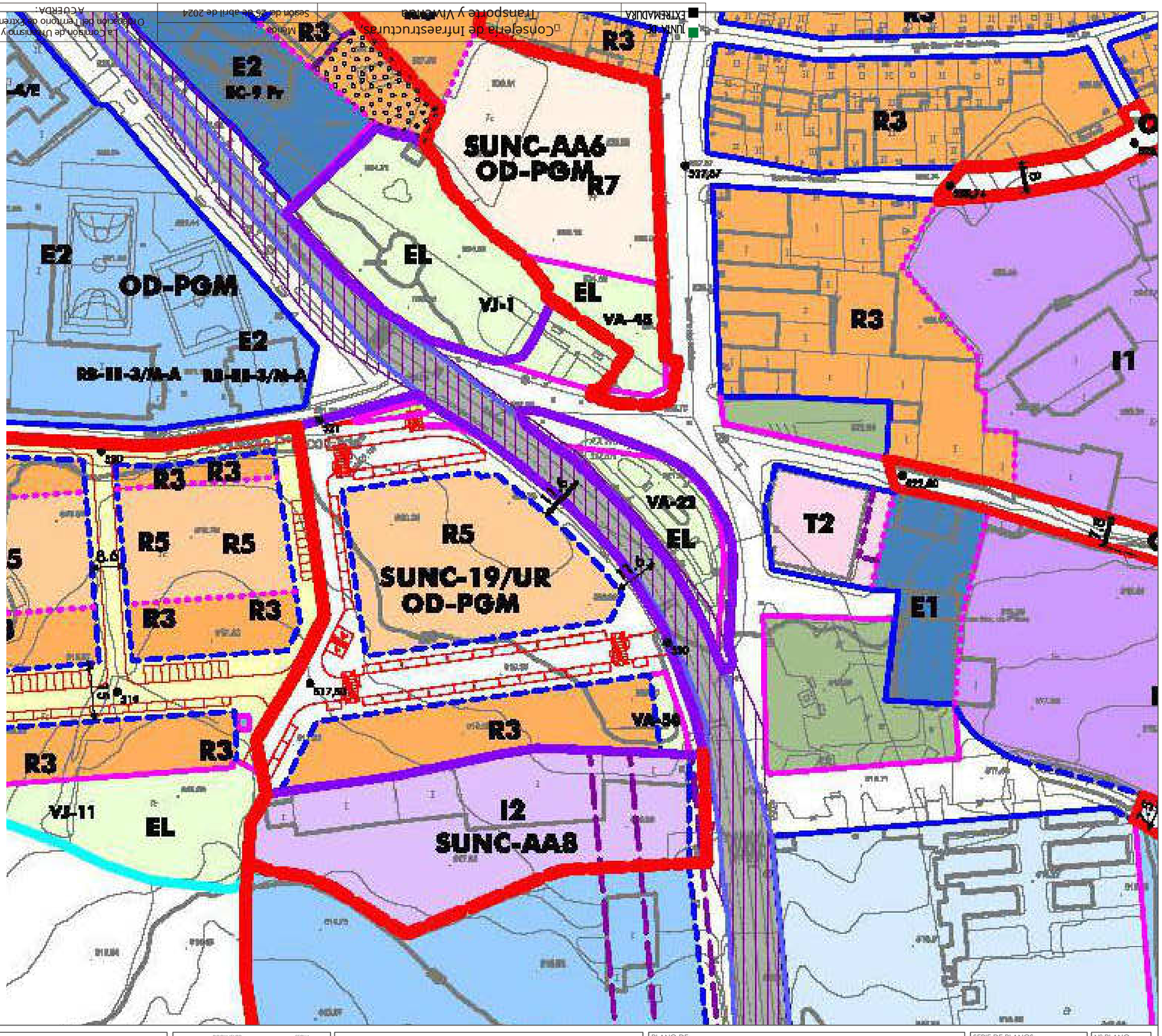
EB-nº EDUCATIVO · EA-nº ASISTENCIAL · EC-nº CULTURAL · ES-nº SANITARIO · ED-nº DEPORTIVO · OR-nº SIN USO ESPECÍFICO ASIGNADO · EAI-nº ADMIN. - INSTIT.
VP-nº PARQUES · VA-nº ÁREA DE JUEGO · VJ-nº JARDINES · VZ-nº Z. ACOMP. VIARIO

USO DOTACIONAL
RB-* RED BÁSICA / IDENTIFICADOR (id)
E1 / E2 DOTACIONAL COMPACTO / EXENTO
EQUIPAMIENTOS
ZONAS VERDES
E1 / E2 RED BÁSICA
EL RED BÁSICA PARQUES Y JARDINES / PARQUE EQUIPADO
E1 / E2 RED SECUNDARIA
EL RED SECUNDARIA
EB-nº EDUCATIVO · EA-nº ASISTENCIAL · EC-nº CULTURAL · ES-nº SANITARIO · ED-nº DEPORTIVO · OR-nº SIN USO ESPECÍFICO ASIGNADO · EAI-nº ADMIN. - INSTIT.
VP-nº PARQUES · VA-nº ÁREA DE JUEGO · VJ-nº JARDINES · VZ-nº Z. ACOMP. VIARIO

SERVICIOS URBANOS

INFRAESTRUCTURAS

E1 / E2	EU-nº SERV. URBANOS	IF	ER-nº REDES ES-nº INSTALACIONES
			CRV-nº RED VIARIA



PROMOTOR	JUASGO, S.L. CIF: B-45080116 C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO)
ADMINISTRACION	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA
REDACTORA:	VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Fecha: 2024.10.29 12:49:57 +01'00' LUIS RAMON VALVERDE LORENZO

DOCUMENTO	FECHA
DOCUMENTO DE AVANCE	
APROBACION INICIAL	
APROBACION PROVISIONAL	ABRIL - 2024
APROBACIO NDEFINITIVA	

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN

REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA

PLANO DE:
SITUACION
PLANO OD-5a DEL P.G.M. DE JARAIZ
ORDENACION ESTRUCTURAL
RESULTADO DE LA ORDENACION PROPUESTA

SERIE DE PLANOS: INFORMACION
ESCALA: 1:1000
FECHA: ABR-24
Nº PLANO: 4

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Servicio de Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: Jesús Rodríguez Rodríguez

APROBAR DEFINITIVAMENTE
En Mérida, en la sesión de 25 de abril de 2024
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez

ZONAS DE ORDENANZA

R1	RESIDENCIAL CASCO SIN HUERTO	R10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR STA. LUCÍA
R2	RESIDENCIAL CASCO CON HUERTO	I1	INDUSTRIAL COMPATIBLE
R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	I2	INDUSTRIA GENERAL
R4	RESIDENCIAL INTENSIVO	T1	TERCIARIO SERVICIOS AUTOMÓVIL
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	T2	TERCIARIO Y SERVICIOS
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA	E1	DOTACIONAL COMPACTO
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA	E2	DOTACIONAL EXTENSIVO
R8	RESIDENCIAL COLECTIVA STA. LUCÍA	EL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
R9	RESIDENCIAL FAMILIAR STA. LUCÍA	IF	INFRAESTRUCTURAS

DOTACIONES

ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTOS	
VA-nº	ÁREA DE JUEGO	EAI-nº	ADMINISTRATIVO - INSTITUCIONAL
VJ-nº	JARDINES	ES-nº	SANITARIO
VZ-nº	ZONA ACOMP. VIARIO	EA-nº	ASISTENCIAL
VP-nº	PARQUES	EC-nº	CULTURAL
VN	NO COMPUTABLE		
INFRAESTRUCTURAS		EE-nº	EDUCATIVO
CRV-nº	RED VIARIA	ED-nº	DEPORTIVO
ER-nº	INFRAESTRUCTURAS - REDES	EU*-nº	SERVICIOS URBANOS
EI-nº	INFRAESTRUCTURAS - INSTALACIONES	EO-nº	SIN USO ESPECÍFICO ASIGNADO
RB-*	ELEMENTOS DE RED BÁSICA / IDENTIFICADOR(id) [OE]	Pr	PRIVADO

LÍMITES Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS [OE]

LÍMITE SUELO URBANO	[OE]
LÍMITE SUELO URBANIZABLE	[OE]
LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	[OE]
LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	[OE]
LÍMITE DE ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G.	[OE]
LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUB	
LÍMITE ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	[OD]

SUNC-nº/UR	ACTUACIÓN URBANIZADORA	SE-nº	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SUNC-AAnº	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	UA-nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
OPO-nº	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	SG-nº	ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G.

ALINEACIONES Y OTROS LÍMITES

	ALINEACIÓN CONSOLIDADA		NUEVA ALINEACIÓN
	SOPORTAL O PASAJE		LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN INDICATIVA		LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
17	ACOTACIÓN DE ALINEACIONES	431.34	COTAS ALTIMÉTRICAS

OTROS

2	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN		SEPARACIÓN DIFERENTES ALTURAS MÁXIMAS
	VÍA PECUARIA		ESPACIO LIBRE PRIVADO (SIN APROVECHAMIENTO)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD-PGM PLAN GENERAL MUNICIPAL	OD-PE PLAN ESPECIAL	OD-PP PLAN PARCIAL	OD-PA ORDENACIÓN APROBADA

PROMOTOR
JUASGO, S.L.
CIF: B-45080116
C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO)

ADMINISTRACION
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA
CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA

REDACTORA:
VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E
Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E
Fecha: 2024.10.29 12:49:32 +01'00'
LUIS RAMON VALVERDE LORENZO

DOCUMENTO	FECHA
DOCUMENTO DE AVANCE	
APROBACION INICIAL	
APROBACION PROVISIONAL	ABRIL - 2024
APROBACIO NDEFINITIVA	

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN

REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA

PLANO DE:
SITUACION
PLANO OD-1h DEL P.G.M. DE JARAIZ
ORDENACION DETALLADA
ORDENACION Y GESTION

SERIE DE PLANOS: INFORMACION
ESCALA: 1:1000
FECHA: ABR - 24
Nº PLANO 5

Fdo. Saturnino Corchero Pérez

APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura

sesión de: 25 de abril de 2024

A CUERDA:

Fdo: J. Ignacio Rodríguez Roldán

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

Fdo: J. Ignacio Rodríguez Roldán

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

SE-n°	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OE]
UA-n°	UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OD]
SUNC-n°/UR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA [OE]
SUNC-AAn°	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA [OE]
SG-n°	ÁMBITO DE DESARROLLO DE SISTEMA GENERAL VIARIO [OE]
OPO-n°	ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS [OD]

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD-PGM PLAN GENERAL MUNICIPAL OD-PE PLAN ESPECIAL
OD-PP PLAN PARCIAL OD-PA ORDENACIÓN APROBADA

USOS GLOBALES EN SUNC Y SUB [OE]

RESIDENCIAL | INDUSTRIAL EN POLÍGONO | DOTACIONAL

LIMITES Y ALINEACIONES.

- LÍMITE SUELO URBANO [OE]
- LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA [OE]
- LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUB
- LÍMITE DE ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G. [OE]
- LÍMITE ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
- ALINEACIÓN CONSOLIDADA
- NUEVA ALINEACIÓN
- ALINEACIÓN INTERIOR/LÍMITE EDIFICACIÓN
- SOPORTAL O PASAJE
- ALINEACIÓN INDICATIVA
- LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
- 431.34 COTAS ALTRIMÉTRICAS
- 25 ACOTACIÓN DE ALINEACIONES

ZONAS DE ORDENANZA Y USOS

USOS LUCRÁTIVOS

R1	RESIDENCIAL CASCO SIN HUERTO	R8	RESIDENCIAL COLECTIVA STA. LUCÍA
R2	RESIDENCIAL CASCO CON HUERTO	R9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR STA. LUCÍA
R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	R10	RESIDENCIAL FAMILIAR STA. LUCÍA
	RESIDENCIAL INTENSIVO	I1	INDUSTRIAL COMPATIBLE
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	I2	INDUSTRIAL GENERAL
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA	T1	TERCIARIO SERVICIOS AUTOMÓVIL
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA	T2	TERCIARIO Y SERVICIOS
E1/E2 Pr	DOTACIÓN PRIVADO		ESPACIO LIBRE PRIVADO (SIN APROVECHAMIENTO)

USOS DOTACIONAL — R8-* RED BÁSICA/IDENTIFICADOR (id) — E1/E2 DOTACIONAL COMPACTO/EXENTO

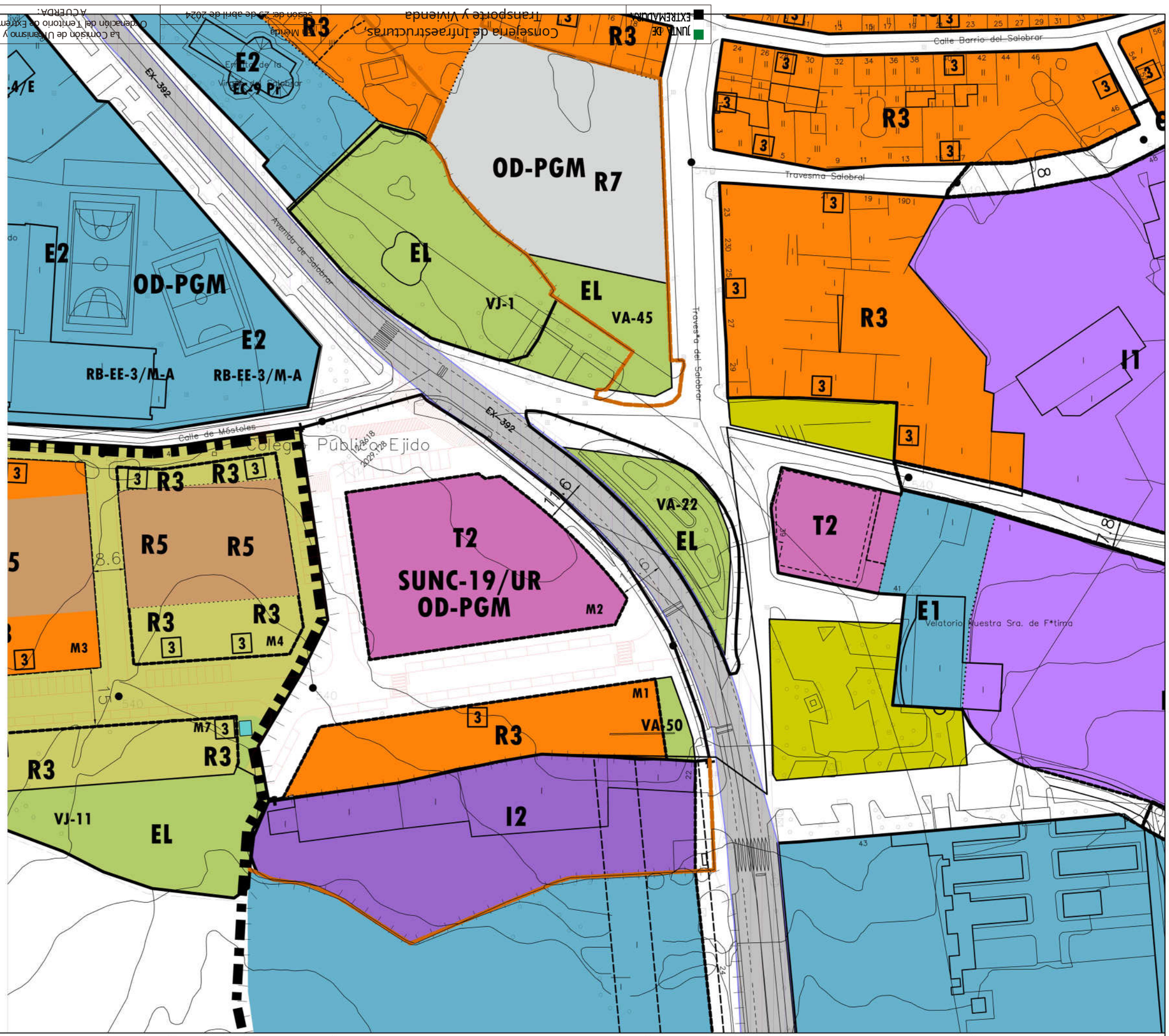
EQUIPAMIENTOS		ZONAS VERDES		
E1/E2	RED BÁSICA	EL	EL	RED BÁSICA PARQUES JARDINES Y EQUIPADOS
E1/E2	RED SECUNDARIA	EL		RED SECUNDARIA

EE-n° EDUCATIVO; EC-n° CULTURAL; ED-n° DEPORTIVO; EA-n° ASISTENCIAL; ES-n° SANITARIO; OE-n° SIN USO ESPECÍFICO ASIGNADO; VP-n° PARQUES; VJ-n° JARDINES; VA-n° ÁREAS DE JUEGO; VZ-n° Z. ACOM. VIARIO

SERVICIOS URBANOS		INFRAESTRUCTURAS	
E1/E2	EU-n° SERVICIOS URBANOS	IF	ER-n° REDES; EI*-n° INSTALACIONES
			CRV-n° RED VIARIA

OTROS ELEMENTOS

APARCAMIENTOS — VIA PECUARIA



PROMOTOR: JUASGO, S.L. CIF: B-45080116 C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO)	REDACTORA: VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E — Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E Fecha: 2024.10.29 12:49:07 +01'00' — LUIS RAMÓN VALVERDE LORENZO - ARQUITECTO	DOCUMENTO / FECHA: DOCUMENTO DE AVANCE; APROBACION INICIAL; APROBACION PROVISIONAL — ABRIL - 2024; APROBACIO NDEFINITIVA	MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA

ADMINISTRACION: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA
CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA

PLANO DE: SITUACION
PLANO OD-5a DEL P.G.M. DE JARAIZ
ORDENACION ESTRUCTURAL
RESULTADO DE LA ORDENACION PROPUESTA

SERIE DE PLANOS: MODIFICACION
ESCALA: 1:1000
FECHA: ABR-24
Nº PLANO: 6

JUNTA DE EXTREMADURA
Srio. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/04320/2024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ZONAS DE ORDENANZA

R1	RESIDENCIAL CASCO SIN HUERTO	R10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR STA. LUCÍA
R2	RESIDENCIAL CASCO CON HUERTO	I1	INDUSTRIAL COMPATIBLE
R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	I2	INDUSTRIAL GENERAL
R4	RESIDENCIAL INTENSIVO	T1	TERCIARIO SERVICIOS AUTOMOVIL
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	T2	TERCIARIO Y SERVICIOS
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA	E1	DOTACIONAL COMPACTO
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA	E2	DOTACIONAL EXTENSIVO
R8	RESIDENCIAL COLECTIVA STA. LUCÍA	EL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
R9	RESIDENCIAL FAMILIAR STA. LUCÍA	IF	INFRAESTRUCTURAS

DOTACIONES

ZONAS VERDES

- VA-nº ÁREAS DE JUEGO
- VJ-nº JARDINES
- VZ-nº ZONA ACOM. VIARIO
- VP-nº PARQUES
- VN NO COMPUTABLE

INFRAESTRUCTURAS

- CRV-nº RED VIARIA
- IR-nº INFRAESTRUCTURAS-REDES
- EI-nº INFRAESTRUCTURAS-INTALACIONES
- RB-* ELEMENTO DE RED BÁSICA / IDENTIFICADOR (id) [OE]

EQUIPAMIENTOS

- EAI-nº ADMINISTRATIVO. INSTITUCIONAL
- ES-nº SANITARIO
- EA-nº ASISTENCIAL
- EC-nº CULTURAL
- EE-nº EDUCATIVO
- ED-nº DEPORTIVO
- EU-nº SERVICIOS URBANOS
- OE-nº SIN USO ESPECIFICO ASIGNADO
- Pr PRIVADO

LÍMITES Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS [OE]

- LÍMITE SUELO URBANO [OE]
- LÍMITE SUELO URBANIZABLE [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA [OE]
- LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA [OE]
- LÍMITE DE ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G. [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUB
- LÍMITE ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS [OD]

SUNC-nº/UR	ACTUACIÓN URBANIZADORA	SE-nº	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SUNC-AAnº	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	UA-nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
OPO-nº	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	SG-nº	ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G.

LÍMITES Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS [OE]

- ALINEACIÓN CONSOLIDADA
- SOPORTAL O PASAJE
- ALINEACIÓN INDICATIVA
- 17 ACOTACIÓN DE ALINEACIONES
- NUEVA ALINEACIÓN
- LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
- 431.34 COTAS ALTIMÉTRICAS

OTROS

- 2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- SEPARACIÓN DIFERENTES ALTURAS MÁXIMAS
- VÍA PECUARIA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO (SIN APROVECHAMIENTO)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD-PGM PLAN GENERAL MUNICIPAL | OD-PE PLAN ESPECIAL | OD-PP PLAN PARCIAL | OD-PA ORDENACIÓN APROBADA

APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez

PROMOTOR
JUASGO, S.L.
CIF: B-45080116
C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO)

ADMINISTRACION
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA
CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA

REDACTORA:
VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E
Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E
Fecha: 2024.10.29 12:48:44 +01'00'
LUIS RAMÓN VALVERDE LORENZO - ARQUITECTO

DOCUMENTO	FECHA
DOCUMENTO DE AVACE	
APROBACION INICIAL	
APROBACION PROVISIONAL	ABRIL - 2024
APROBACIO NDEFINITIVA	

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2D DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN

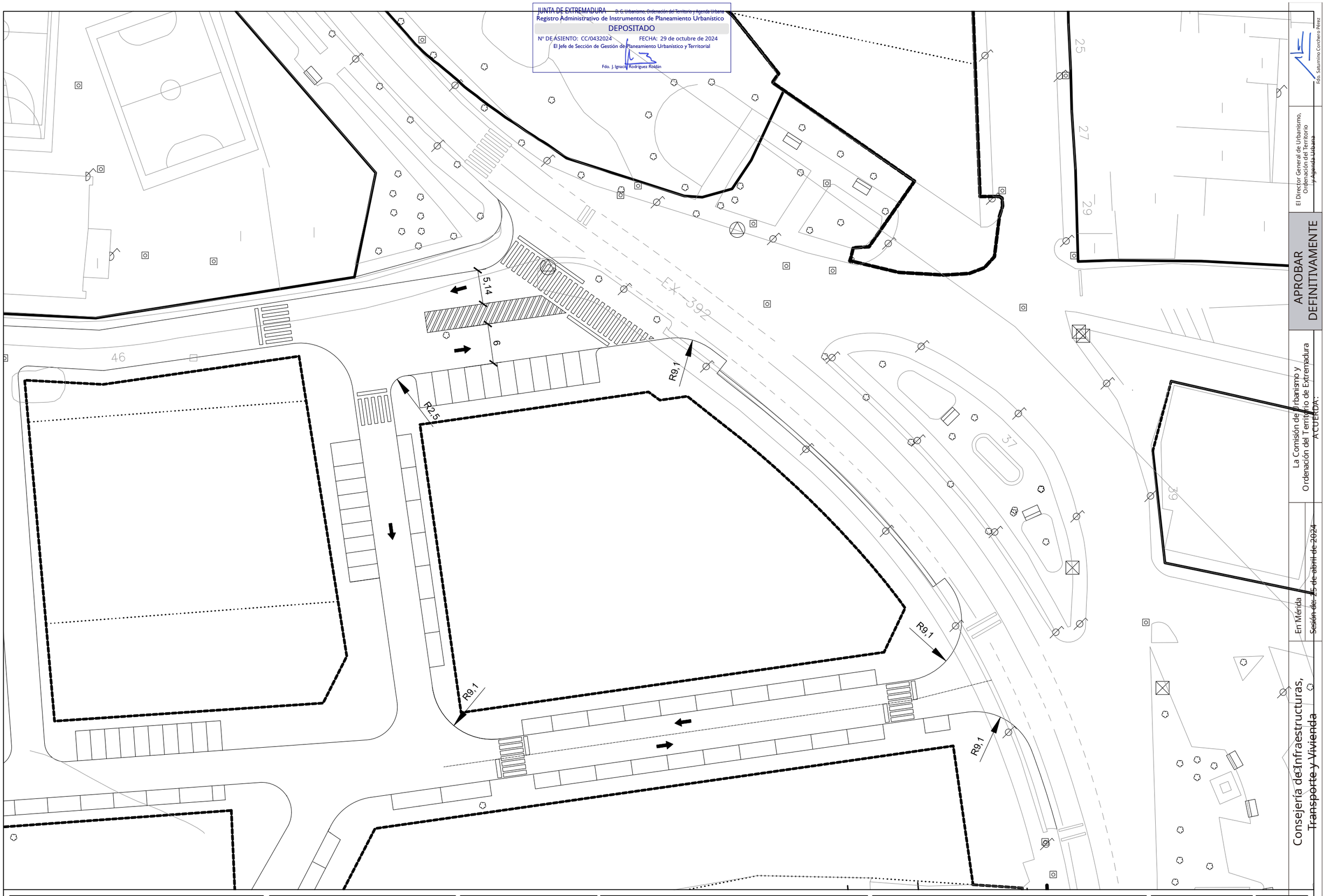
REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA

PLANO DE:
ORDENACION PROPUESTA
PLANO OD-1h DEL P.G.M. DE JARAIZ
ORDENACION DETALLADA
ORDENACION Y GESTION

SERIE DE PLANOS: MODIFICACION
ESCALA: 1:1000
FECHA: ABR-24
Nº PLANO 7

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



APROBAR DEFINITIVAMENTE

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Fdo. Saturnino Corchero Pérez

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024

Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

PROMOTOR
JUASGO, S.L.
CIF: B-45080116
C/ CUENCA 41 - 45.400 MORA (TOLEDO)

ADMINISTRACION
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA
CACERES - COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA

REDACTORA:
VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E
Firmado digitalmente por VALVERDE LORENZO LUIS RAMON - 11773377E
Fecha: 2024.10.29 12:48:14 +01'00'
LUIS RAMÓN VALVERDE LORENZO - ARQUITECTO

DOCUMENTO	FECHA
DOCUMENTO DE AVACE	
APROBACION INICIAL	
APROBACION PROVISIONAL	ABRIL - 2024
APROBACIO NDEFINITIVA	

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2D DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAIZ DE LA VERA - CACERES - CONSISTENTE EN

REORDENACIÓN DE LA SUNC-19/UR PARQUE DE LA LAGUNA

PLANO DE:
ESTUDIO DE ACCESOS Y TRÁFICO
ORDENACIÓN PROPUESTA

SERIE DE PLANOS: ANEXOS
ESCALA: 1/500
FECHA: ABR-24

Nº PLANO
08

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024

REDACCIÓN ACTUAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se encuentra situada fente a la Ermita del salobrar.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR - 19

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m2)	10.508
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	10.508
SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)	0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	6.305
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	6.305
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,60
DENSIDAD (vivi/Ha) (indicativo)	30
Nº VIVIENDAS (indicativa)	31

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES (m2)	15m2s/100m2c	946
EQUIPAMIENTOS (m2)	20m2s/100m2c	6.305
TOTAL DOTACIONES LOCALES (m2)		2.207
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza / 100 m2c	63
APARCAMIENTO PUBLICO (nº plazas)	1 plaza / 200 m2c	32

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACION DETALLADA

Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado

GESTIÓN

Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de ejecución / Proyecto de urbanización.

PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO LOCAL GENÉRICO	Residencial Alta Densidad
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: minimo s/cálculo.
Vivienda libre: resto.
Terciario: <10%
Dotacional privado: <10%

EDIFICABILIDAD VP (m2c)
1.891

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

Se incluirá, a cargo de la promoción del ambito, 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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024

REDACCIÓN ACTUAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS 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 ORD*	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	R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.503		*1,3000*	3.254		3.254
TOTAL LUCRATIVO				4.118		6.305	1	6.305

DOTACIONES PÚBLICAS

ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2 suelo	SUPERFICIE TOTAL m2 suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LESOTEX
1	EL	Zonas Verdes	2.255					
2	EL	Zonas Verdes	789					
TOTAL ZV				3.044				*946*
TOTAL EQ				0				*1.261*
TOTAL ZONA VERDE +EQUIPAMIENTO				3.044				*2.207*
VIARIO		Calles y Plazas	3.346					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				3.346				
TOTAL SUELOS PUBLICOS				6.390				
SUPERFICIE SECTOR				10.508				

PLAZAS DE APARCAMIENTO	
Plazas Públicas	32
Plazas Privadas	63

COEF EDIFICABILIDAD	0,60
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32LSOTEX)	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 aplicaciíon 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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

REDACCION ACTUAL

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU-2

NOMBRE	ENSANCHE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Integra Ensanche del núcleo histórico de Jaraíz de la Vera, desarrollándose en una corona con borde sur en la Avenida de la Constitución. El uso predominante es el residencial.

ÁMBITOS SUNC	SUNC-AAnº- 2-4-5-6-7-10-12	SUNC-nº/UR 3-4-5-6-7-9-10-12-13-14-15-16-17-18-19-21-23

SUPERFICIES	
SUPERFICIES TOTAL (m2s)	727.105
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (n	85.981
RED BÁSICA VIARIO (m2s)	36.840
SUPERFICIE NETA (m2s)	604.284

PARAMETROS TOTALES	
EDIFICABILIDAD TOTAL ESTIMADA (m2c)	666.944
COEF. EDIFICABILIDAD (m2C /m2s)	0,917

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO (art. 9 LSOTEX)	
SUPERFICIES TOTAL (m2s)	727.105
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m2s)	598.250
SUPERFICIE SUNC (m2s)	128.855
% CONSOLIDACIÓN	82
> 2/3 (66,6%)	SÍ

USOS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
USOS COMPATIBLES	Conforme a las condiciones de ordenanza asignadas a cada parcela.
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

NIVEL DE DOTACIONES

RED BÁSICA		RED SECUNDARIA	
EQUIPAMIENTOS (m2s)	41.295	EQUIPAMIENTOS (m2s)	48.181
ZONAS VERDES (m2s)	44.686	ZONAS VERDES (m2s)	45.000
TOTAL RED BÁSICA (m2s)	**85.981**	TOTAL RED SECUNDARIA (m2s)	**93.181**

NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE	
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m2s)	89.476
TOTAL ZONAS VERDES (m2s)	89.686
TOTAL DOTACIONES	**179.162**

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.

2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.

3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial

REDACCION ACTUAL

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	SI	SI	NO	1.490	NO
R3	ENSANCHE	SI	SI	NO	225.861	NO
R4	AMPLIANCIÓN INTENSIVA	SI	SI	NO	20.411	NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	SI	SI	NO	23.812	NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	SI	SI	SI	6.819	SI
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SI	NO	SI	3.731	SI
R8	COLECTIVA SANTA LUCIA	SI	NO	NO	4.198	NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCIA	SI	NO	NO	10.167	NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCIA	SI	NO	NO	1.394	NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO		NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	NO		NO		NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERAS	SI	SI	NO	1.886	NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SI	SI	SI	7.325	SI
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SI	NO	SI	10.498	SI
E2*	DOTACIONAL EXENTO	SI	NO	SI	95.590	SI
EL	PARQUES Y JARDINES	SI	NO	SI	89.686	SI
IF	INFRAESTRUCTURAS	SI	SI	SI	1.506	SI

*** 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%	SI
Industrial	Almacenaje y distri.	Escaparate	10%	SI
	Productiva	Inocuas	10%	SI
Terciario	Comercial	Local comercial	10%	SI
		Centro comercial	10%	SI
	Oficinas	Despacho profesional	5%	SI
	Hostelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10%	SI
		Pensiones		SI
		Turismo Rural		SI
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	10%	NO
		Hostelería con espectáculo	10%	SI
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	(Sólo compatible con ordenanza)	SI
		Caseta de Aperos		SI
		Viveros e invernaderos		SI
		Cultivos Agricolas		SI
Dotacional - Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios		SI
		Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SI
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SI
		Est. Subterráneo bajo E.L. público o privado	5 % suelo	SI
USOS DOTACIONALES		**NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS.**	**PARA USOS PRIVADOS: 10 %**	**SI**

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R5

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	REF. NNSS	FA
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación adosada		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos con otras parcelas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

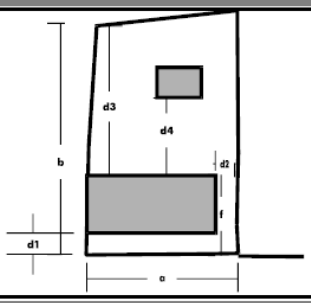
SUPERFICIE MÍNIMA (m2) [D]	100 m2
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	5,5 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	80%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: 1,3 m2c/m2s Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	2 plantas (PB+1) / 6,5 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	> =3 m (2)	> =3 m (2)
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
LINDERO POSTERIOR (d3)	> =4 m (2)	> =4 m (2)
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y / o 100 m2 construidos.
(1) Se podrá ocupar el 25% del espacio libre de parcela con edificaciones auxiliares, no habitables, de 3,60 m de altura máxima.
(2) Se permite mantener los retranqueos existentes en aquellas edificaciones realizadas conforme a licencia.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R5

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	REF. NNSS	FA

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categoría RU

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		1-6	T
Industrial	Industrial Productivo	Energías renovables uso propio edificio	I	P	P5	2-7	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T
		Empresas			O2	0	T
		Sede Institucional			O3	0	T
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos		H	H1	0	T
		Pensiones			H2	0	T
		Turismo Rural			H3	0	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	4-6	T
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	DE	E	E1	1-4-6	T
		Educación Primaria			E2	1-6	T
		Educación Secundaria			E3	1-6	T
		Centros Universitarios			E4	1-6	T
		Otros Centros			E5	1-4-5-6	T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	1-2	T
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	4-6	T
	Administrativo Institucional			AI		0	T
	Sanitario	Consultas externas (2)		S	S1	0	T
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	0	T
		Asistencial con residencia			A2	0	T
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	4-6	T
		Establecimientos al aire libre			C4	1	T
	Otros equipamientos			OE		6	P
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		U	U4	1	P
	Infraestructuras – Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			IF1b		
		Líneas eléctricas			IF1c		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d		
		Líneas de gas			IF1e		
		Otras			IF1f		
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		IF	IF2a		
		Telecomunicaciones			IF2c		
		Gas			IF2d		
		Otras (3)			IF2f		
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1	3-4	T
		Playas de estacionamiento, etc			AP3	2	T
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	0	T
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	P	A	PA1	2	T
		Casetas de Aperos			PA2	2	T

(1) Siempre que disponga de una especio libre acotado de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite siempre que el titular resida en el mismo edificio.

(3)Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R5

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	REF. NNSS	FA

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.1l de la Normativa Urbanística.
2. Cubiertas:
   * Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30º.
3. Balcones y miradores:
   * Se permiten miradores, balcones y terrazas, debiendo respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.
4. Otras condiciones:
   * Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

T1-2

NOMBRE	TERCIARIO Y SERVICIOS	*REF. NNSS*	*TE*
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación exenta		
USO GLOBAL [E]	Terciario y servicios		

DEFINICIÓN

Edificación en pequeño bloque para usos terciarios y de servicios.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

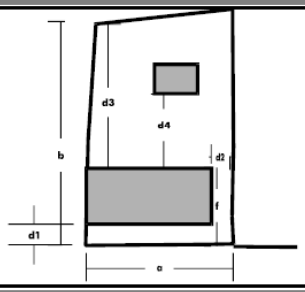
SUPERFICIE MÍNIMA (m2) [D]	500 m2
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	15 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	50% (2)
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: Determinada por condiciones de altura y ocupación Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	2 plantas (PB+1) / 8 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	>=4 m*	>=4 m*
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	>=4 m*	>=4 m*
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=4 m*	>=4 m*
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

* O lo señalado en los planos de ordenación detallada.
** Será obligatoria la habilitación de aparcamientos según NNUU.
(1) Se prohíbe adosar edificaciones entre sí cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a los 40 metros, aun cuando se produzcan cambios de plano.
(2) En sótano y semisótano se permitirá la ocupación del 100% de la parcela. En el espacio libre de parcela se admitirán construcciones auxiliares (vestuarios, cenadores, etc.) con una ocupación máxima del 15% de este espacio libre y sin que ningún elemento supere los 3,60 metros de altura.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

T1-2

NOMBRE	TERCIARIO Y SERVICIOS	REF. NNSS	TE

USOS

USO PRINCIPAL [D]: - Uso terciario: Ord. T2: categorías TC1-2-4, TO, TH, TR; - Ord. T1: Gasolinera (DE-SU3a)

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	U	4-5-6	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C C1	4-6	T
	Oficinas	Empresas **		O O2	4-5	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R R1	6	T
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ	2	T
	Jardines			J	2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV	2	T
	Parques			P	2	T
	Zonas Verdes no computables			VN	2	T
Dotacional Equipamientos	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1 IF1b	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento		IF1a		
		Líneas eléctricas		IF1c		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones		IF1d		
		Líneas de gas		IF1e		
		Otras		IF1f		
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		IF2 IF2a		
		Telecomunicaciones		IF2d		
		Gas		IF2e		
		Otras ***		IF2f		
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Edificio exclusivo	DC	AP AP2	6	T
		Playas de estacionamiento, etc		AP3	2	T
		Estacionamiento de bicicletas		AP4	2	T
	Comunicaciones - Terminales	Estación de autobuses		CT CTV	6	P

** Limitado al 40% de la edificabilidad total de 130 m²c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.*

*** La suma de edificabilidad para uso residencial y de oficinas se limita al 40% de la total permitida.*

**** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.*

USOS PROHIBIDOS [D]: - Todos los usos no permitidos expresamente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

T1-2

NOMBRE	TERCIARIO Y SERVICIOS	REF. NNSS	TE

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.1 de la Normativa Urbanística.
2. Cubiertas:
   * Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30º. En caso de no tratarse de cubierta plana, serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo.
3. Balcones y miradores:
   * Se permiten cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones, debiendo respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.
4. Otras condiciones:
   * Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN – APROBACION DEFINITIVA

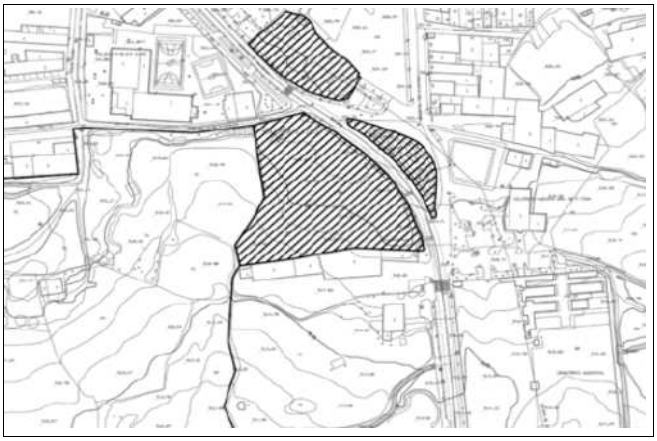
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se encuentra situada fente a la Ermita del salobrar.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR - 19

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m2)	10.508
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	10.508
SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)	0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	6.305
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	6.305
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,60
DENSIDAD (vivi/Ha) (indicativo)	20
Nº VIVIENDAS (indicativa)	25

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES (m2)	2/3 15% s/total	1.051
EQUIPAMIENTOS (m2)	1/3 15% s/total	
TOTAL DOTACIONES LOCALES (m2)	15% s/total	1.576
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza / 100 m2c	63
APARCAMIENTO PUBLICO (nº plazas)	0,5 pl/100 m2c	32

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACION DETALLADA

Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado

GESTIÓN

Ordenacion detallada s/ planeamiento aprobado

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de ejecución / Proyecto de urbanización.

PLAZO DE PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO LOCAL GENÉRICO	Terciario
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Terciario

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: <= 3.051 m2
Vivienda protegida (VP): 30%
Vivienda libre (VL): resto

EDIFICABILIDAD VP (m2c): 915

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito

USOS PROHIBIDOS: Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

Se incluirá, a cargo de la promoción del ambito, 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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
FECHA DEPÓSITO: 25/04/2024 FECHA PUBLICACIÓN: 25/04/2024
El Jefe de Sección de Gestión del Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

PROPUESTA DE MODIFICACION - APROBACION DEFINITIVA

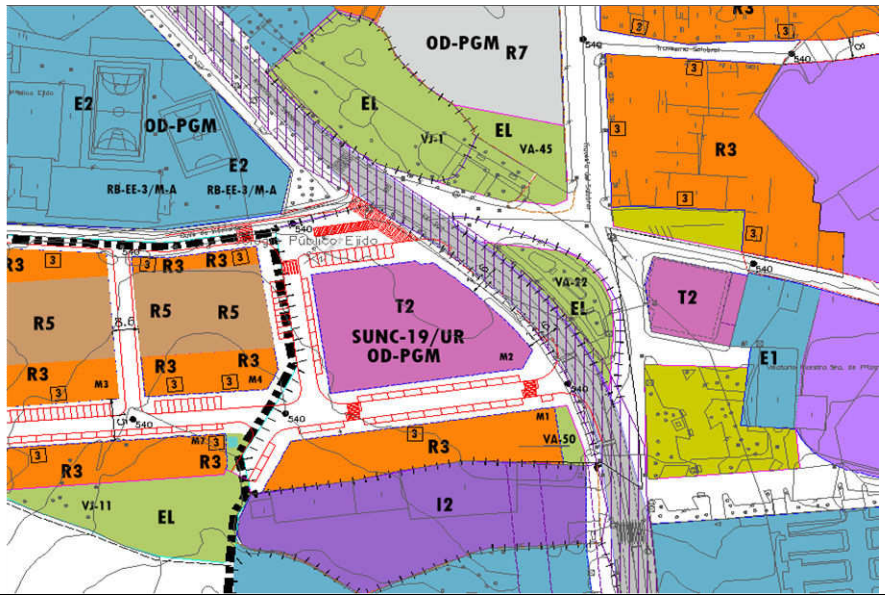
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - 19 / UR

NOMBRE: **Laguna del Salobrar**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS 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 ORD*	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 PÚBLICAS

ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2 suelo	SUPERFICIE TOTAL m2 suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LOTUS TERCIARIO / 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	0,60
Plazas Públicas (0,5 plaza / 100 m2 techo)	**41**	**32**	**APROVECHAMIENTO MEDIO**	**0,60**
Plazas Privadas	**63**	**63**		

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.94 LOTUS-EX)	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.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
Sesión de: 25 de abril de 2024
El Vocal
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 2-d DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAÍZ DE LA VERA

CAMBIO DE ORDENANZA EN MANZANA 2 DE LA SUNC-19/UR

ANEXO – ESTUIDO JUSTIFICATIVO
DE ORDENACIÓN DE ACCESOS

ENERO 2024

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

I – ANEXO

1.- ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS ACCESOS Y ORDENACIÓN DEL TRAFICO

1.1.- INTRODUCCIÓN.

El presente documento se incluye como anexo a la documentación urbanística de la **MODIFICACIÓN nº 2-d DEL PGM DE JARAÍZ DE LA VERA**, cuyo objeto es permitir la implantación de una superficie comercial en la manzana M2 de la unidad de ejecución denominada SUNC-19/UR "PARQUE DE LA LAGUNA". Para ello se propone el cambio de ordenanza aplicable (de FA a TI-2) en la citada manzana.

Se da respuesta al requerimiento de documentación técnico y justificación emitido por la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Extremadura con fecha 27 de Diciembre de 2023, y documento de referencia FJBR/M-002 y número de expediente CI-010-2023 información

1.2.- ESTUDIO.

Se realiza este estudio con motivo de justificar el enlace con la carretera EX392 que une las localidades de Jaraíz de la Vera y Navalmoral de la Mata.

1.3.- CRITERIOS

La justificación se basa en los criterios de diseño fijados *Orden Circular 32/2012 Guía de nudos viarios* del ministerio de Fomento. Asimismo, se tienen en cuenta los contenidos de las principales normas relacionadas con el diseño de intersecciones:

- *Norma 3.1-IC "Trazado".*
- *Norma 8.1-IC "Señalización vertical".*
- *Norma 8.2-IC "Marcas viales".*

Tipificación de los nudos.

Según la Norma 3.1-IC "Trazado", un nudo viario es la zona en la que se cruzan dos o más vías. Esta definición se debe ampliar a cualquier tipo de concurrencia espacial de dos o más vías que implique la posibilidad de pasar de unas a otras.

Actualmente las variables utilizadas para definir los niveles de servicio de los elementos de un nudo viario son los siguientes:

- Tramos básicos de vías de alta capacidad: la densidad.
- Divergencias y convergencias: la densidad.
- Elementos ligados a la circulación discontinua (cruces, glorieta, etc.): la demora.
- Trenzados: la velocidad.

Nos encontramos ante un nudo de **nivel normal o aceptable**, que corresponde al denominado **C**, y en el que se pueden garantizar a los conductores unas condiciones de circulación relativamente cómodas, como las siguientes:

- Las detenciones son de muy corta duración (algunos segundos).
- La velocidad media de avance es del orden de 50 km/h.

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

- La probabilidad de un colapso generalizado de la circulación es inferior al 10 %.

1.4.- VEHÍCULO PATRÓN.

A los efectos de sus dimensiones, entre los definidos en el *Reglamento General de Vehículos1* se considerarán los vehículos de motor no acondicionados que figuran en la *Tabla* 2.3-A.

DIMENSIONES (m) DE LOS VEHÍCULOS

CARACTERÍSTICA		TURISMO	FURGÓN	AUTOBÚS RÍGIDO[1]	AUTOBÚS ARTICULADO	CAMIÓN LIGERO[2]	VEHÍCULO ARTICULADO		TREN DE CARRETERA	
							TRACTORA	SEMIRREMOLQUE[3]	CAMIÓN	REMOLQUE[4]
Anchura		1,80	2,05	2,55		2,45 / 2,55[5]	2,44	2,55	2,45	2,55
Longitud	Unidad	4,80	6,35	15,00	18,75	10,55	6,30	13,60	10,50	7,25
	Total						16,50		18,75	
Altura			2,76	4,20	4,20	4,00 / 4,50	2,79	4,50	2,79 / 4,50	4,50
Voladizo delantero		1,00	0,95	2,65	2,75	1,40	1,40		1,40	1,30
Batalla	#1	2,80	4,00	7,45	6,15	6,25	3,90		5,00	
	#2			1,40	7,20		5,65			6,70
	#3							1,30		
	#4							1,30		
Voladizo trasero		1,00	1,40	3,50	2,65	2,90		2,95		2,95
Posición del pivote[6]					2,00 / 5,20		3,20/0,70		1,40 / 5,30	

Tabla 2.3. *A del RGV.*

Mínimo vehículo patrón para nudos que no sean glorietas, tabla 2.3-B:

CIRCUNSTANCIAS DE LA EXPLOTACIÓN		ORDINARIAS	EXTRAORDINARIAS
Autopistas	Enlaces entre autopistas	Tren de carretera	
	Enlaces en autopistas que permiten cambiar de sentido en ellas, o que conectan con carreteras convencionales con acceso a núcleos industriales o comerciales		
	Intersecciones que forman parte de un enlace en una autopista, en otras circunstancias	Vehículo articulado	Tren de carretera
Carreteras convencionales	Enlaces	Tren de carretera	
	Intersecciones en carreteras[1] **C-100** ó **C-80**	Vehículo articulado	Tren de carretera
	Resto de las intersecciones	Camión ligero[2]	Vehículo articulado
	Accesos	Según la función que vayan a desempeñar las vías que se conectan	

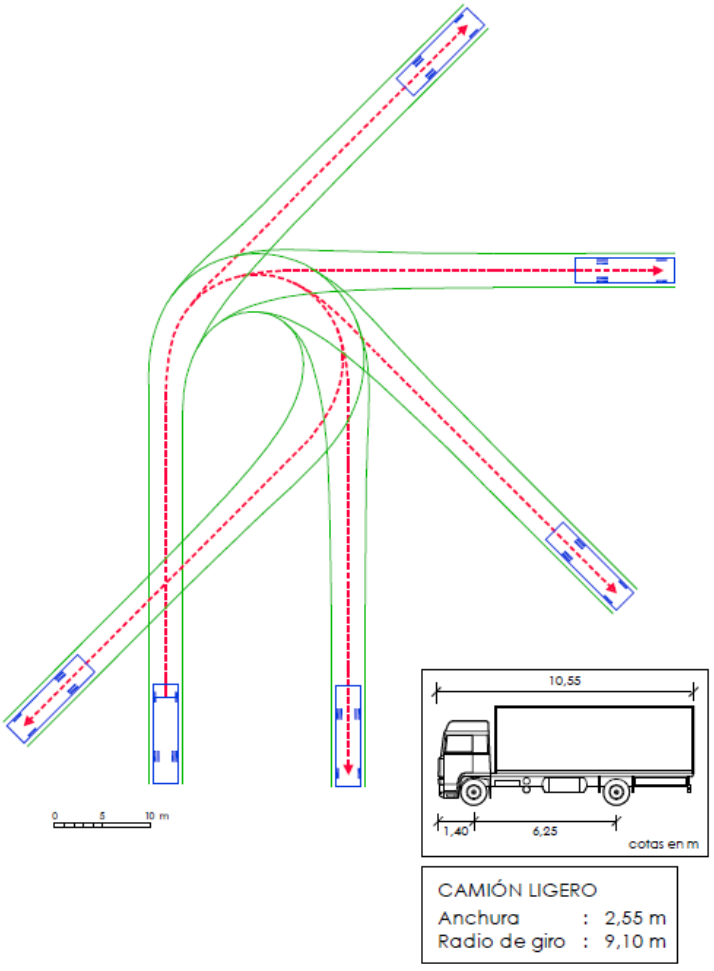
1.5.- MANIOBRABILIDAD-RADIOS DE GIRO.

En los elementos de los nudos que se recorren a velocidad de maniobra, como algunas vías de giro de las intersecciones y algunas glorietas, las alineaciones del trazado en planta se referirán

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

a la *trayectoria del centro del eje director* del vehículo (patrón elegido) y no a los bordes de la calzada ni al punto medio entre ellos.

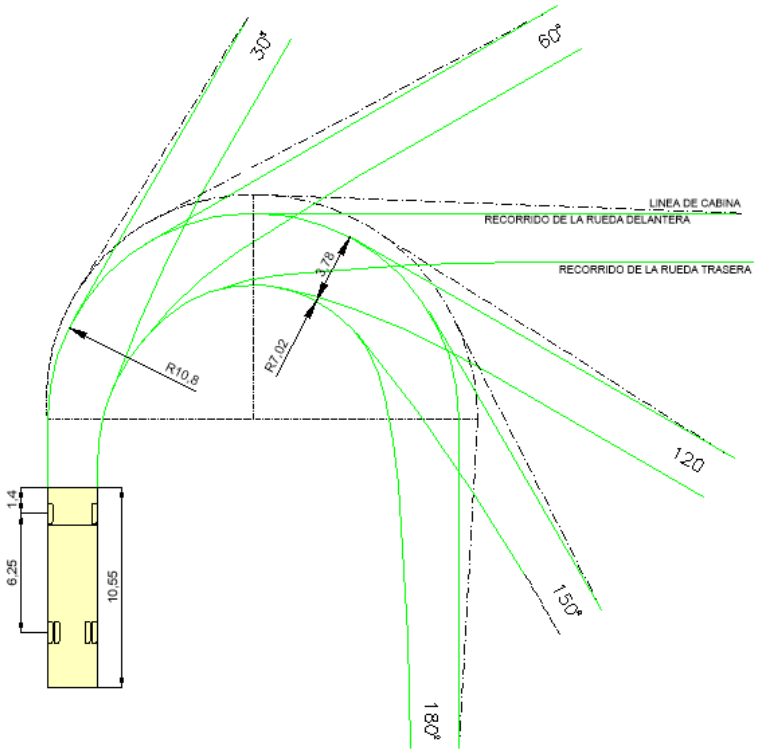
VEHÍCULO	RADIO MÍNIMO (m) DE LA TRAYECTORIA[2] A VELOCIDAD DE MANIOBRA
Turismo	6,80
Furgón	7,50
Autobús rígido	10,50
Autobús articulado	11,35
Camión ligero	9,10
Vehículo articulado	10,30
Tren de carretera	10,35



Patrón camión ligero. Fig. 2.3-F

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Patrón elegido de Camión ligero radios de giros y recorridos.

1.6. CONCLUSIONES.

Al expediente de modificación se incorpora la documentación siguiente:

- P.-08 – ORDENACIÓN PROPUESTA
- P.-09 – JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS. 01 CRUCE NORTE.
- P.-10 – JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS. 02 CRUCE NORTE.
- P.-11 – JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS. CRUCE SUROESTE.
- P.-12 – JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS. 01 CRUCE SURESTE.
- P.-13 – JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS. 02 CRUCE SURESTE.

Asimismo se ajusta el plano nº14 - Ordenación Detallada OD-1h y el plano nº15 – Ordenación Detallada OD-5a del estado modificado del PGM.

Según se describe en la información gráfica que se adjunta, las intersecciones proyectadas cumplen los requisitos de funcionalidad maniobrabilidad y visibilidad establecidos en la normativa vigente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LOS ACCESOS Y ORDENACIÓN DEL TRAFICO

PLANOS

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

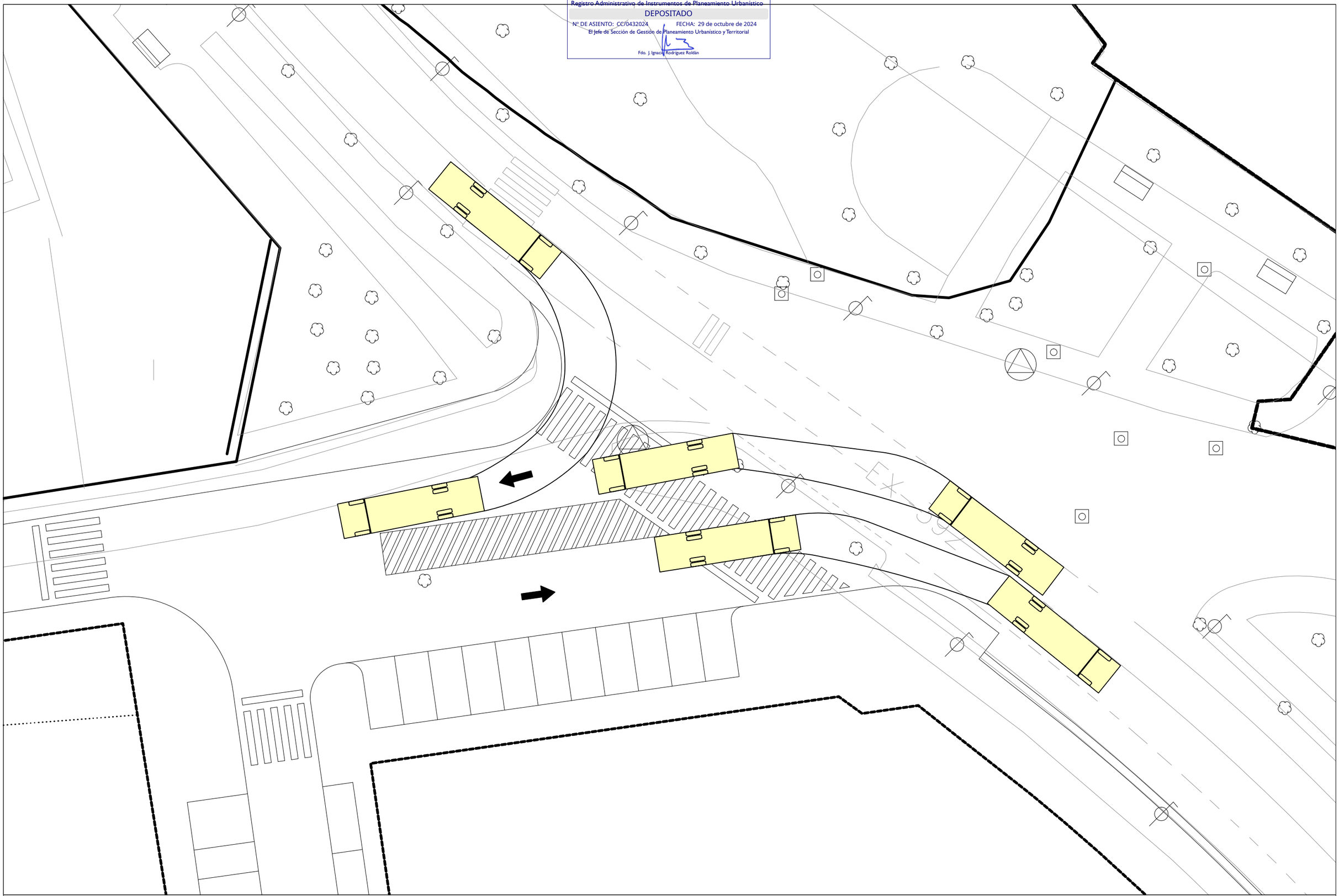
JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



PROYECTO - PLAN - PROGRAMA: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR SITUACION: PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)	AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA (CÁCERES) C.I.P: P-1010700-A Plaza Mayor, 1 Telf.: (927) 46 00 24 Fax: (927) 46 00 08	EL REDACTOR: RUBEN ALBORE MENDEZ INGENIERO INDUSTRIAL	OBRA/PROGRAMA: ESTUDIO DE ACCESOS Y TRÁFICO PLANO: ORDENACIÓN PROPUESTA	FECHA ENE 2024 ESCALA 1/500 EXPTE: --	SERIE P PROYECTO OBRA FINAL	N PLANO 08

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:

En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024

Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

JUNTA DE EXTREMADURA

PROYECTO - PLAN - PROGRAMA:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR

SITUACION:
PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL
JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE
JARAIZ DE LA VERA
(CÁCERES)
C.I.P: P-1010700-A
Plaza Mayor, 1
Telf.: (927) 46 00 24
Fax: (927) 46 00 08

EL REDACTOR:
RUBEN ALBORE MENDEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

OBRA/PROGRAMA:
ESTUDIO DE ACCESOS Y TRÁFICO

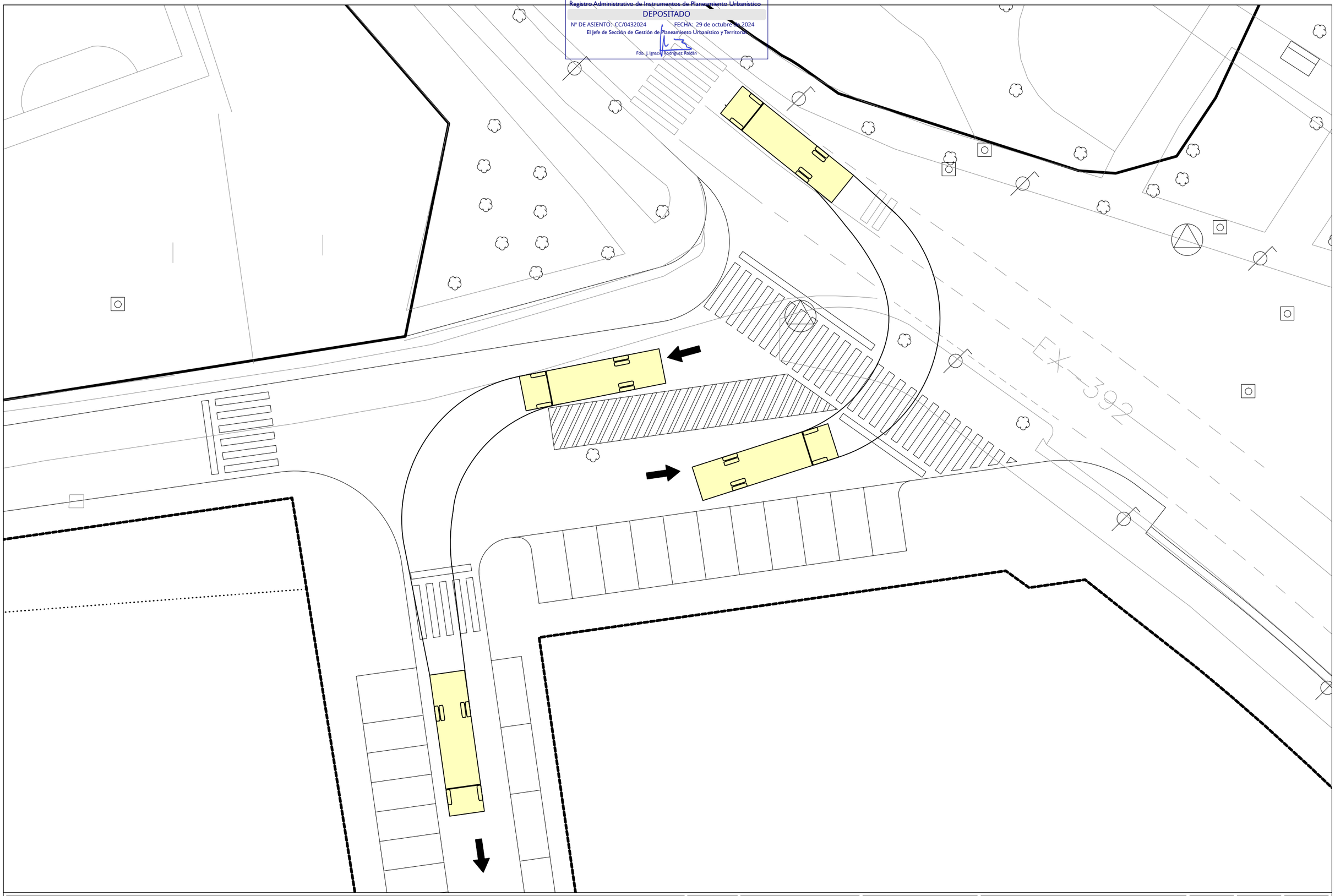
PLANO:
JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS
01 CRUCE NORTE - C/ MOSTOLES - EX392

FECHA: ENE 2024
ESCALA: 1/250
EXPTE: --

SERIE: P
PROYECTO OBRA FINAL

N PLANO: 09

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



PROYECTO - PLAN - PROGRAMA:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR

SITUACION:
PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL
JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE
JARAIZ DE LA VERA
(CÁCERES)
C.I.P: P-1010700-A
Plaza Mayor, 1
Telf.: (927) 46 00 24
Fax: (927) 46 00 08

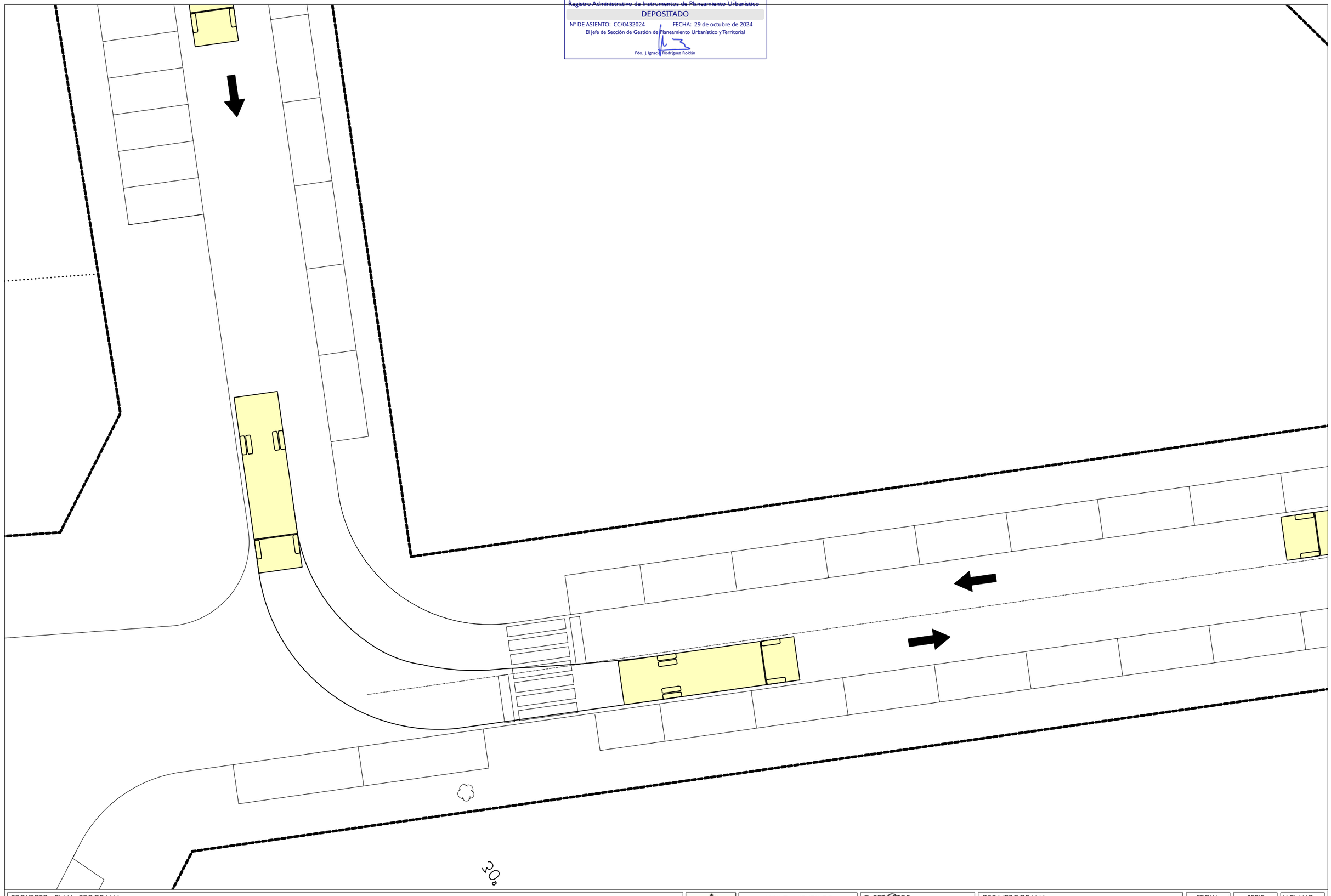
EL REDACTOR:
RUBEN ALBORE MENDEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

OBRA/PROGRAMA: ESTUDIO DE ACCESOS Y TRÁFICO
PLANO: JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS
02 CRUCES NORTE - C/ MOSTOLES - EX392

FECHA: ENE 2024
ESCALA: 1/250
EXPTE: --
SERIE: P PROYECTO OBRA FINAL
N PLANO: 10

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:

En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024

Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

JUNTA DE EXTREMADURA

PROYECTO - PLAN - PROGRAMA:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR

SITUACION:
PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL
JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE
JARAIZ DE LA VERA
(CÁCERES)
C.I.P: P-1010700-A
Plaza Mayor, 1
Telf.: (927) 46 00 24
Fax: (927) 46 00 08

EL REDACTOR:
RUBEN ALEGRE MENDEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

OBRA/PROGRAMA:
ESTUDIO DE ACCESOS Y TRÁFICO

PLANO:
JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS
CRUCE SUROESTE - NUEVA APERTURA

FECHA
ENE 2024

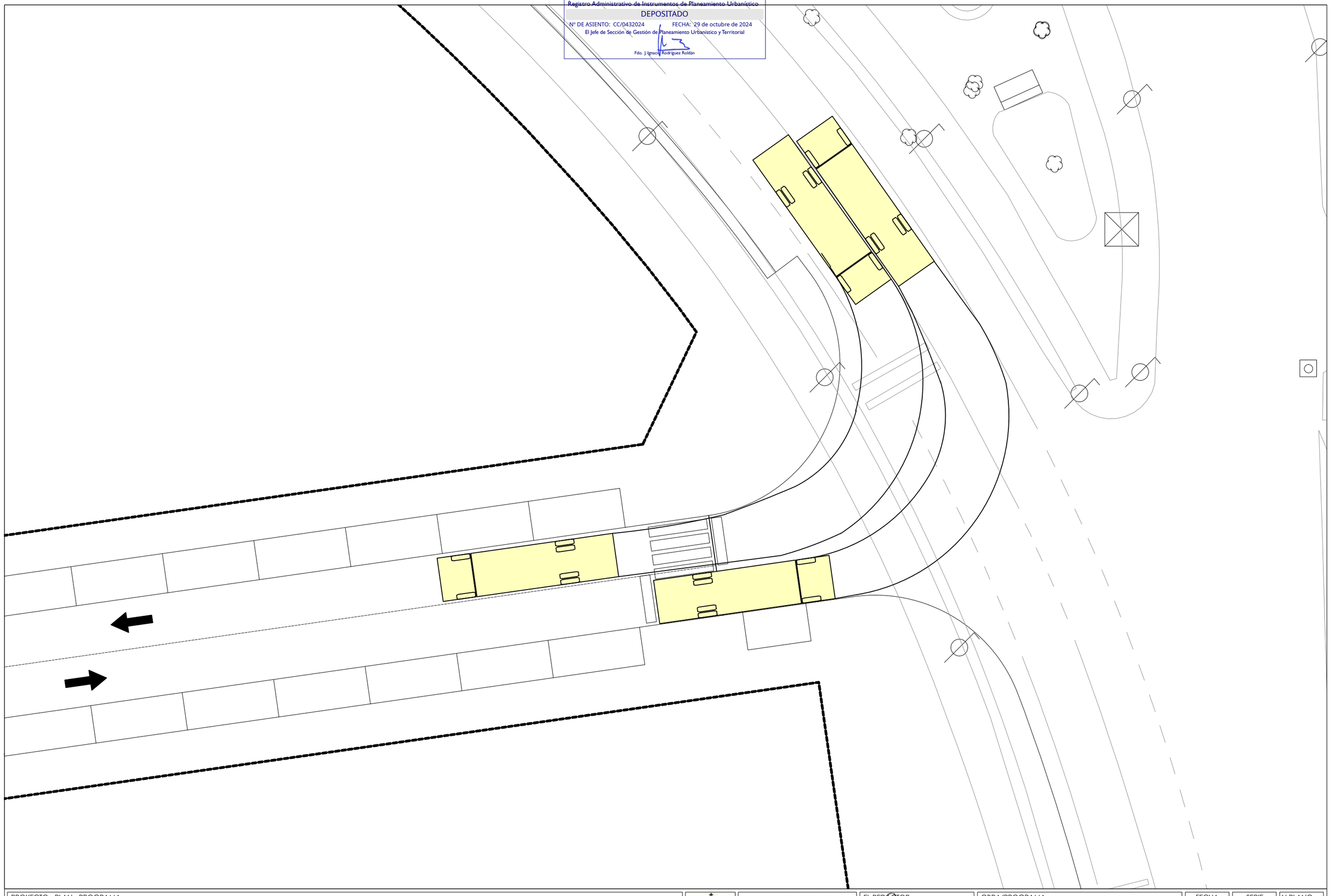
ESCALA
1/200

EXPTE:
--

SERIE
P
PROYECTO OBRA FINAL

N PLANO
11

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:

En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024

Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

JUNTA DE EXTREMADURA

PROYECTO - PLAN - PROGRAMA:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR

SITUACION:
PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL
JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE
JARAIZ DE LA VERA
(CÁCERES)
C.I.P: P-1010700-A
Plaza Mayor, 1
Telf.: (927) 46 00 24
Fax: (927) 46 00 08

EL REDACTOR:
RUBEN ALBORE MENDEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

OBRA/PROGRAMA:
ESTUDIO DE ACCESOS Y TRÁFICO

PLANO:
JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS
01 CRUCE SURESTE - C/ NUEVA A. - EX392

FECHA
ENE 2024

ESCALA
1/200

EXPTE:
--

SERIE
P
PROYECTO OBRA FINAL

N PLANO
12

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0432024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Fdo. Saturnino Corchero Pérez

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:

En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024

Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

JUNTA DE EXTREMADURA

PROYECTO - PLAN - PROGRAMA:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR

SITUACION:
PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL
JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE
JARAIZ DE LA VERA
(CÁCERES)
C.I.P: P-1010700-A
Plaza Mayor, 1
Telf.: (927) 46 00 24
Fax: (927) 46 00 08

EL REDACTOR:
RUBEN ALBORE MENDEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

OBRA/PROGRAMA:
ESTUDIO DE ACCESOS Y TRÁFICO

PLANO:
JUSTIFICACIÓN DE TRAYECTORIAS
02 - CRUCE SURESTE - C/ NUEVA A. - EX392

FECHA
ENE 2024

ESCALA
1/200

EXPTE:
--

SERIE
P
PROYECTO OBRA FINAL

N PLANO
13

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/2024/000
FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Gestión del Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: Ignacio Rodríguez R.

ZONAS DE ORDENANZA

R1	RESIDENCIAL CASCO SIN HUERTO	R10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR STA. LUCÍA
R2	RESIDENCIAL CASCO CON HUERTO	I1	INDUSTRIAL COMPATIBLE
R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	I2	INDUSTRIAL GENERAL
R4	RESIDENCIAL INTENSIVO	T1	TERCIARIO SERVICIOS AUTOMOVIL
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	T2	TERCIARIO Y SERVICIOS
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA	E1	DOTACIONAL COMPACTO
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA	E2	DOTACIONAL EXTENSIVO
R8	RESIDENCIAL COLECTIVA STA. LUCÍA	EL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
R9	RESIDENCIAL FAMILIAR STA. LUCÍA	IF	INFRAESTRUCTURAS

DOTACIONES

ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTOS	
VA-nº	ÁREAS DE JUEGO	EAI-nº	ADMINISTRATIVO. INSTITUCIONAL
VJ-nº	JARDINES	ES-nº	SANITARIO
VZ-nº	ZONA ACOM. VIARIO	EA-nº	ASISTENCIAL
VP-nº	PARQUES	EC-nº	CULTURAL
VN	NO COMPUTABLE		
INFRAESTRUCTURAS		EE-nº	EDUCATIVO
CRV-nº	RED VIARIA	ED-nº	DEPORTIVO
IR-nº	INFRAESTRUCTURAS-REDES	EU-nº	SERVICIOS URBANOS
EI-nº	INFRAESTRUCTURAS-INTALACIONES	OE-nº	SIN USO ESPECIFICO ASIGNADO
RB-*	ELEMENTO DE RED BÁSICA / IDENTIFICADOR (id) [OE]	Pr	PRIVADO

LÍMITES Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS [OE]

LÍMITE SUELO URBANO	[OE]
LÍMITE SUELO URBANIZABLE	[OE]
LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	[OE]
LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	[OE]
LÍMITE DE ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G.	[OE]
LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUB	
LÍMITE ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	[OD]

SUNC-nº/UR	ACTUACIÓN URBANIZADORA	SE-nº	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SUNC-AAnº	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA	UA-nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
OPO-nº	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS	SG-nº	ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G.

LÍMITES Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS [OE]

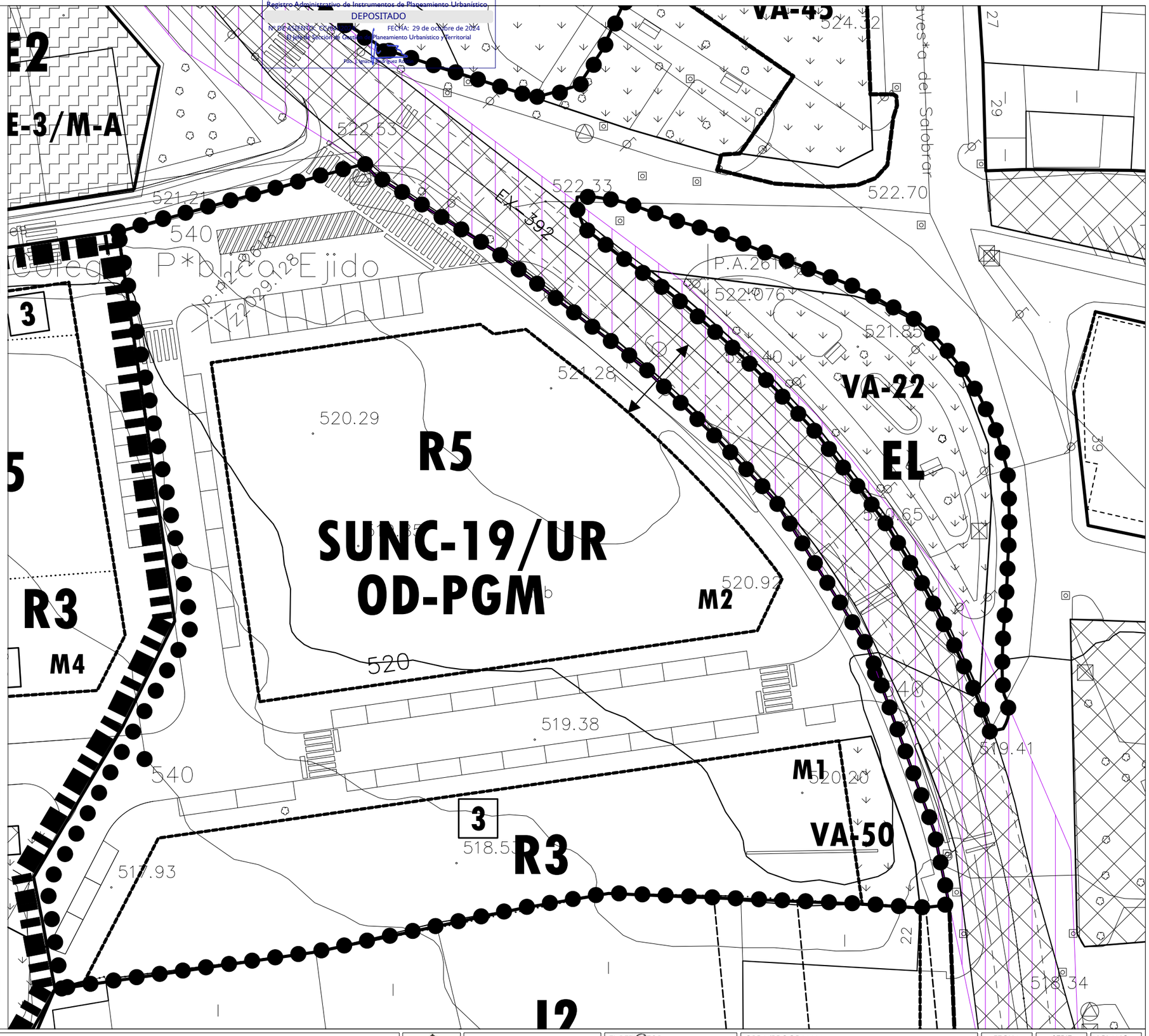
	ALINEACIÓN CONSOLIDADA		NUEVA ALINEACIÓN
	SOPORTAL O PASAJE		LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN INDICATIVA		LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
17	ACOTACIÓN DE ALINEACIONES	431.34	COTAS ALTIMÉTRICAS

OTROS

2	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN		SEPARACIÓN DIFERENTES ALTURAS MÁXIMAS
	VÍA PECUARIA		ESPACIO LIBRE PRIVADO (SIN APROVECHAMIENTO)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD-PGM	PLAN GENERAL MUNICIPAL	OD-PE	PLAN ESPECIAL	OD-PP PLAN PARCIAL	OD-PA ORDENACIÓN APROBADA



APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

PROYECTO - PLAN - PROGRAMA:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR

SITUACION:
PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL
JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA
(CÁCERES)
C.I.P: P-1010700-A
Plaza Mayor, 1
Telf.: (927) 46 00 24
Fax: (927) 46 00 08

EL REDACTOR:
RUBEN ALBORE MENDEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

OBRA/PROGRAMA: DOCUMENTACIÓN ANEXA
PLANO: PLANO REFORMADO
ORDENACIÓN DETALLADA OD-1h del PGM

FECHA: ENE 2024
ESCALA: 1/500
EXPTE: --
SERIE: P PROYECTO OBRA FINAL
N PLANO: 14

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/0320/2024 FECHA: 29 de octubre de 2024
El Jefe de Sección de Control de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo.: Ignacio Rodríguez Roldán

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

SE-nº	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OE]
UA-nº	UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OD]
SUNC-nº/UR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA [OE]
SUNC-AAnº	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA [OE]
SG-nº	ÁMBITO DE DESARROLLO DE SISTEMA GENERAL VIARIO [OE]
OPO-nº	ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS [OD]

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

OD-PGM PLAN GENERAL MUNICIPAL OD-PE PLAN ESPECIAL
OD-PP PLAN PARCIAL OD-PA ORDENACIÓN APROBADA

USOS GLOBALES EN SUNC Y SUB [OE]

RESIDENCIAL | INDUSTRIAL EN POLÍGONO | DOTACIONAL

LIMITES Y ALINEACIONES.

- LÍMITE SUELO URBANO [OE]
- LÍMITE DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA [OE]
- LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE [OE]
- LÍMITE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUB
- LÍMITE DE ÁMBITO DE DESARROLLO DE S.G. [OE]
- LÍMITE ÁMBITO DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS
- ALINEACIÓN CONSOLIDADA
- NUEVA ALINEACIÓN
- ALINEACIÓN INTERIOR/LÍMITE EDIFICACIÓN
- SOPORTAL O PASAJE
- ALINEACIÓN INDICATIVA ····· LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
- 431.34 COTAS ALTRIMÉTRICAS — 25 — ACOTACIÓN DE ALINEACIONES

ZONAS DE ORDENANZA Y USOS

USOS LUCRÁTIVOS

R1	RESIDENCIAL CASCO SIN HUERTO	R8	RESIDENCIAL COLECTIVA STA. LUCÍA
R2	RESIDENCIAL CASCO CON HUERTO	R9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR STA. LUCÍA
R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	R10	RESIDENCIAL FAMILIAR STA. LUCÍA
R4	RESIDENCIAL INTENSIVO	I1	INDUSTRIAL COMPATIBLE
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	I2	INDUSTRIAL GENERAL
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA	T1	TERCIARIO SERVICIOS AUTOMÓVIL
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA	T2	TERCIARIO Y SERVICIOS
E1/E2 Pr	DOTACIÓN PRIVADO		ESPACIO LIBRE PRIVADO (SIN APROVECHAMIENTO)

USOS DOTACIONAL — RB-* RED BÁSICA/IDENTIFICADOR (id) — E1/E2 DOTACIONAL COMPACTO/EXENTO

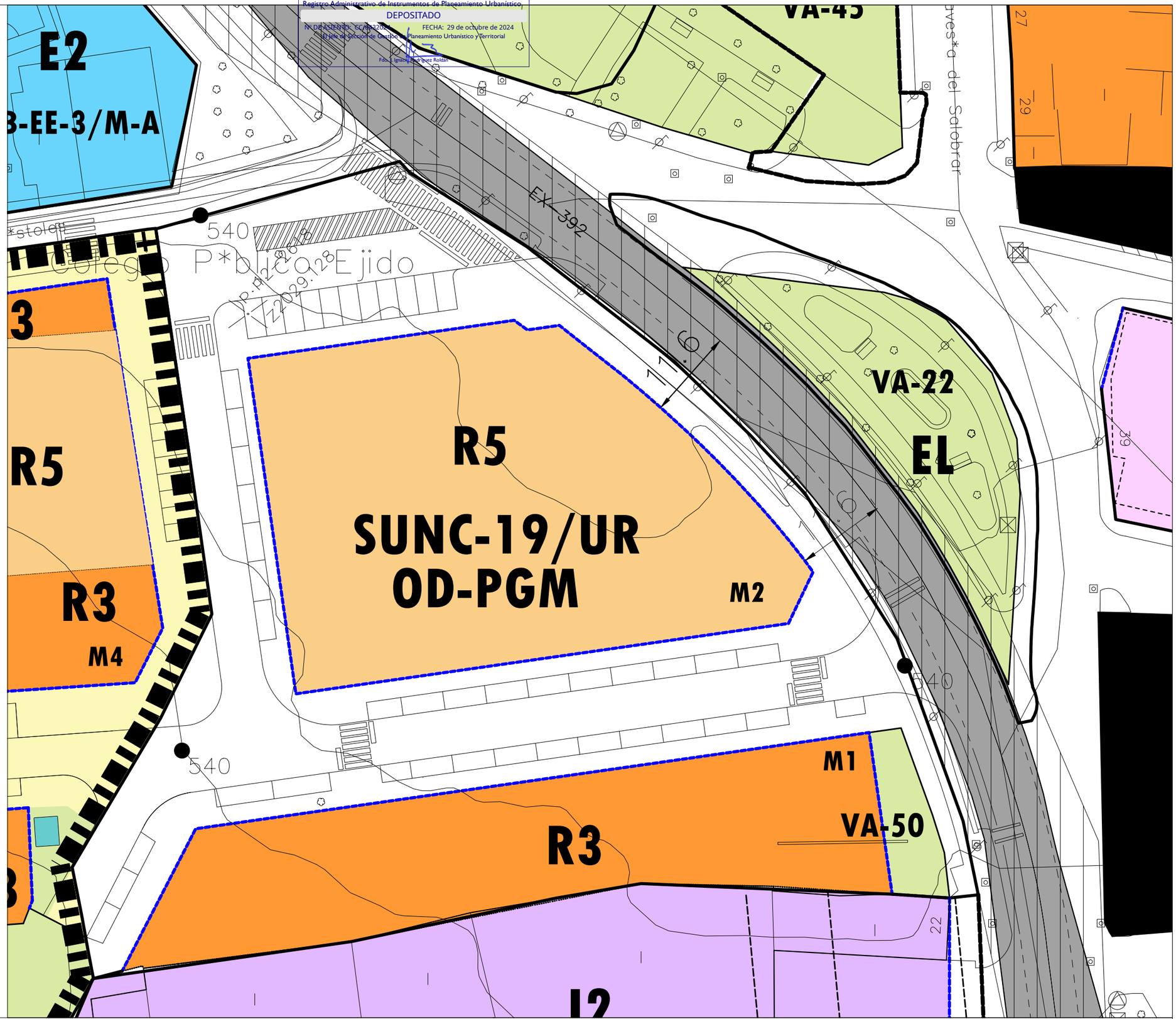
EQUIPAMIENTOS		ZONAS VERDES		
E1/E2	RED BÁSICA	EL	EL	RED BÁSICA PARQUES JARDINES Y EQUIPADOS
E1/E2	RED SECUNDARIA	EL		RED SECUNDARIA

EE-nº EDUCATIVO; EC-nº CULTURAL; ED-nº DEPORTIVO; EA-nº ASISTENCIAL; ES-nº SANITARIO; OE-nº SIN USO ESPECÍFICO ASIGNADO
VP-nº PARQUES; VJ-nº JARDINES; VA-nº ÁREAS DE JUEGO; VZ-nº Z. ACOM. VIARIO

SERVICIOS URBANOS		INFRAESTRUCTURAS	
E1/E2	EU-nº SERVICIOS URBANOS	IF	ER-nº EI*-nº REDES INSTALACIONES
			CRV-nº RED VIARIA

OTROS ELEMENTOS

APARCAMIENTOS — VIA PECUARIA



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 25 de abril de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

PROYECTO - PLAN - PROGRAMA:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2D DEL PGM MANZANA M2 DEL SUNC-19/UR

SITUACION:
PARQUE DE LA LAGUNA - CARRETERA EX392 JARAIZ-NAVALMORAL
JARAÍZ DE LA VERA (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE JARAIZ DE LA VERA (CÁCERES)
C.I.P: P-1010700-A
Plaza Mayor, 1
Telf.: (927) 46 00 24
Fax: (927) 46 00 08

EL REDACTOR:
RUBEN ALBORE MENDEZ
INGENIERO INDUSTRIAL

OBRA/PROGRAMA: DOCUMENTACIÓN ANEXA
PLANO: PLANO REFORMADO
ORDENACIÓN DETALLADA OD-5a del PGM

FECHA: ENE 2024
ESCALA: 1/500
EXPTE: --
SERIE: P PROYECTO OBRA FINAL
N PLANO: 15