SOFIA CORTES BERMEJO (1 de 1)
DILIGENCIA SECRETARIA. LA MODIF. PUNT. 2 a-b-d-e PGM HA SIDO APROBADA DEFINIT. PLENO DE 12-12-2024.
Fecha Firma: 16/12/2024
HASH: ac64ac62d768cbdf387d2739dbc31252

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

INCLUYE A EFECTOS DE SU TRAMITACIÓN CONJUNTA LAS MODIFICACIONES SIGUIENTES:

MP 2a - MODIFICACIÓN NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DOTACIONAL EXENTA.

MP 2b – AJUSTES DE ALTURA MÁXIMA EN ZONA DE ORDENANZA I2 - INDUSTRIA GENERAL.

MP 2c – MODIFICACIÓN NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA TERCIARIO Y SERVICIOS T-1-2.

MP 2e – MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA (VARIOS ARTÍCULOS)

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO URBANÍSTICO

AGOSTO 2024

Cód. Validación: 6GN9NMSCCQFX97DC366AQJLWC
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

I – MEMORIA GENERAL

1.- ANTECEDENTES

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.

El Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera 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.

El presente documento incluye la documentación urbanística de la MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PGM DE JARAÍZ DE LA VERA, que comprende cuatro modificaciones distintas siguientes:

- MP 2a - MODIFICACIÓN NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DOTACIONAL EXENTA.

- MP 2b – AJUSTES DE ALTURA MÁXIMA EN ZONA DE ORDENANZA I2 - INDUSTRIA GENERAL.

- MP 2c – MODIFICACIÓN NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA TERCIARIO Y SERVICIOS T-1-2.

- MP 2e – MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA (VARIOS ARTÍCULOS)

La **modificación puntual nº 2-a, MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DOTACIONAL EXENTA (DE**) pretende flexibilizar las condiciones de posición de la edificación (retranqueos) para determinadas situaciones que ya que las condiciones fijas están resultando excesivamente restrictivas en el caso de establecimiento existentes los cuales ven limitadas de forma innecesaria sus posibilidades de mejora, ampliación y/o renovación.

La **modificación puntual nº 2-b, CAMBIO DE ALTURA MÁXIMA EN CLAVE I2 INDUSTRIA GENERAL** obedece a la petición formulada por varios empresarios locales que solicitan mayor flexibilidad en el parámetro de altura máxima en metros para determinados usos.

La **modificación puntual nº 2-c, MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA T-1-2**, al igual que la anterior, da respuesta a la petición formulada por varios empresarios locales que solicitan mayor flexibilidad en el parámetro de ocupación de parcela.

La **modificación puntual nº 2-e, MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN**. [D], se redacta de oficio y tiene por objeto flexibilizar las condiciones de aprovechamiento bajo cubierta.

1.1.- PROMOTOR.

Cód. Validación: 6GN9NMSCCQFX97DC366AQJLWC
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

Las modificaciones 2-b y 2-d se redactan en respuesta a la solicitud de diferentes ciudadanos y empresas. El resto de modificaciones son redactadas de oficio, a petición del propio Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera.

Esta modificación puntual nº 2 del PGM de Jaraíz es asumida como propia el Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera y se tramita de oficio de acuerdo a lo previsto en el artículo 60 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS-EX).

Para cada apartado de los que se compone se ha redactado una separata de forma que puedan ser analizadas y aprobadas por separado, aunque tramitadas conjuntamente.

1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.

Este documento técnico consistente en Modificación Puntual del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera nº 2 (Cáceres) está formado 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.
- D. Rubén Alegre Mendez, 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.

Cód. Validación: 6GN9NMSCCQFX97DC366AQJLWC
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

SOFIA CORTES BERMEJO (1 de 1)
DILIGENCIA SECRETARIA. LA MODIF. PUNT. 2 a-b-d-e PGM HA SIDO APROBADA DEFINIT. PLENO DE 12-12-2024.
Fecha Firma: 16/12/2024
HASH: ac64ac62d768cbdf387d2739dbc31252

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

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DOTACIONAL EXENTA (DE).

ESTE DOCUMENTO INCORPORA LA MODIFICACIÓN EN LA REDACCIÓN FIJADA EN LA PETICIÓN DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA DG de INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE 13/05/2024. EXPTE 253-24

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO URBANÍSTICO

AGOSTO 2024

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 15

ÍNDICE

ÍNDICE **4**

I - MEMORIA INFORMATIVA **5**

1.- ANTECEDENTES **5**

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR 5
1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR 5

2.- OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN **5**

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 5
2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO 6
2.3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN 7

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN **7**

3.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS 7
3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 8
3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 8
3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO *8*
3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN *8*

4.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE **9**

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA **10**

1.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL **10**

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA **10**

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA **11**

3.1.- ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 18 DEL RDL 7/2015 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA 11
3.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS 11
3.3.- ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA. (ARTÍCULO 14 RG-LOTUS-EX) 11
3.4.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN. (ARTÍCULO 45 LOTUS-EX + 51 RG-LOTUS-EX).) 11
3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 13
3.4.1.- APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO APROBADO BAJO RÉGIMEN DE LA LESOTEX *13*
3.4.2.- ADAPTACIÓN DEL PGM LA LOTUS-EX *14*
3.4.3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN *14*

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN **15**

REDACCION ACTUAL: 15
REDACCIÓN PROPUESTA: 15

III. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA **16**

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 15

I - MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR.

El Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera 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.

La **modificación puntual nº 2-a**, del PGM de Jaraíz denominada ***MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DOTACIONAL EXENTA (E2).***

Esta modificación puntual del PGM de Jaraíz es propuesta por el propio Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera y se tramita de oficio de acuerdo a lo previsto en el artículo 60 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS-EX).

1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.

Este documento técnico consistente en Modificación Puntual del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera nº 2 (Cáceres) está formado 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.
- D. Rubén Alegre Mendez, 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.

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.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 15

El PGM establece para la Zona de Ordenanza **E2-DOTACIONA EXENTO** como condiciones de la posición de la edificación, las siguientes:

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS [D]		
	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
DISTANCIA FRENTE (d1)	>=5 m	>=5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	>=5 m	>=5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=5 m	>=5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2.	

Esas determinaciones se complementan con el apartado de observaciones:

OBSERVACIONES
* Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 3,60 m de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad. * Deberá adecuarse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos. (1) En el caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una mayor, previa justificación razonada. (2) Para edificaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la altura autorizada será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Esta modificación pretende **flexibilizar las condiciones de posición** de la edificación (retranqueos) para determinadas situaciones, ya que las condiciones actuales están resultando excesivamente restrictivas en el caso de establecimiento existentes, los cuales, ven limitadas de forma innecesaria sus posibilidades de mejora, ampliación y/o renovación.

Con este fin se modifican los apartados de POSICION DE LA EDIFICACION, RETRANQUEOS [D] y OBSERVACIONES, de las normas particulares de la zona de ordenanza E2-DOTACIONAL EXENTO, quedando redactado como sigue:

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 15

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS [D]		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA FRENTE (d1)	>=5 m (3)	>=5 m (3)
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	>=5 m (3)	>=5 m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=5 m (3)	>=5 m (3)
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2.	

OBSERVACIONES

* Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 3,60 m de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
* Deberá adecuarse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.
(1) En el caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una mayor, previa justificación razonada.
(2) Para edificaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la altura autorizada será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal.

(3) Para edificaciones o instalaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la distancia será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal. Estas edificaciones e instalaciones no se considerarán en situación de fuera de ordenación.
Asimismo, en estos mismos casos de establecimientos existentes, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones sin respetar las distancias especificadas, incluso con adosamiento a los límites de la parcela, cuando se acredite un mejor aprovechamiento de los espacios libres de las parcelas, o la posición venga determinada por necesidades de la instalación (gradas, vestuarios, pistas deportivas existentes, etc) y/o no existan soluciones alternativas, circunstancias que deberán ser acreditadas adecuadamente en el proyecto y ser solicitadas expresamente.
En todo caso prevalecerá la línea límite de edificación respecto de carreteras (EX-203 y otras) indicada en los planos sobre la alineación del vial.

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 hace que sea una Modificación Puntual de Planeamiento de **carácter detallada**, 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

Esta modificación afecta a todos los terrenos ubicados en ZONA DE ORDENANZA E2-DOTACIONAL EXENTO. Sin pretender ser exhaustivo estos terrenos son los siguientes:

- Polideportivo Municipal. RB-ED 1.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 15

- C.P. Cesar Carlos I. RB-EE2/M-A.
- C.P. Gregoria Collado. RB-EE-4/M-A
- C.P. Ejido. RB-EE3/M-A
- Ermita de la virgen del Salobrar. EC-9 Pr.
- Instituto de ES Gonzalo Correas. (dos inmuebles). RB-EO-19/M y EO 20
- Colegio Residencia de los Sagrados Corazones. EE 6-Pr
- Antiguo Colegio de los Frailes. EO-15
- Almacenes municipales. EO-7, EU-2
- Residencia de mayores del SEPAD. EA-1.
- Estación de Autobuses, RB-CT-1/A.
- Centro de atención administrativa de la Junta de Extremadura. EAI-2
- Puesto de Socorro de la Cruz Roja. ES-2
- Cementerio municipal. RB-EU-1/M.

Como vemos, la modificación que se propone afecta a una cantidad importante y significativa de los equipamientos locales. **Ninguno** de los establecimientos señalados cumple las condiciones de posición de la edificación señalados por el PGM, lo cual ya justifica la redacción de esta modificación.

3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La modificación no tiene implicaciones ambientales, por lo que su valoración a efectos de alternativas no es necesaria. No obstante, se han valorado distintas soluciones o alternativas, entre ellas las siguientes:

- no modificar el PGM, manteniendo las determinaciones con que se aprobó en 2019. Mantener las condiciones actuales no permite responder a las necesidades expuesto ni resolver los problemas planteados.
- Modificación de los artículos reguladores de posición descritos en el apartado 2 de la normativa urbanística. Dado que la modificación que se plantea es de aplicación a zonas y situaciones concretas no resulta adecuada.
- Consiste en una modificación "limitada" del PGM, modificando tan solo el apartado de posición y retranqueos mediante llamada al apartado de observaciones de la ficha reguladora de las condiciones de la Zona de Ordenanza E2. Esta es la alternativa considerada para la presente **Modificación nº 2a del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera**.

3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO

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

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 15

- Inclusión de un nuevo párrafo en el apartado de OBSERVACIONES de la ficha de CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA E2-DOTACIONAL EXENTO.

3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA: Se modifica la NORMATIVA URBANÍSTICA TEXTO ARTICULADO Memoria del PGM en los siguientes términos:

- TÍTULO 12. ORDENANZAS ZONALES.
  - CAPÍTULO 12.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.
    - CONDICIONES DE LA ZONA DE ORDENANZA E-2 DOTACIONAL EXENTO

Se incluye como anexo la nueva redacción de la ficha del PGM alterados por la presente Modificación. Las innovaciones se destacan en color.

PLANOS: La modificación no afecta a los planos del PGM.

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:

- 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.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 15

- DECRETO 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de La Vera.

  -

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 15

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

La práctica totalidad de los establecimiento e instalaciones existentes en las **zonas de ordenanza E2** incumplen las condiciones de posición de la edificación, ya sea respecto de linderos laterales y posteriores, ya sea respecto del frente de parcela.

Estas condiciones afectan a una gran cantidad de equipamiento existentes, los más importantes del municipio, los cuales tienen buena parte de sus edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

Si bien las condiciones fijadas de retranqueo pueden ser muy adecuadas en nuevas actuaciones, cosa que no se discute ni modifica, por el contrario, resulta muy inconveniente para las existentes, toda vez que condiciona innecesariamente las posibles actuaciones de ampliación y mejora de las mismas.

Por tanto, se plantea flexibilizar estas limitaciones para el caso de establecimiento e instalaciones existentes, si bien, condicionado en varias formas:

- Que las edificaciones dispongan de título habilitante, ya sea licencia, aprobación o cualquier forma establecida legalmente. (los edificios municipales no requieren licencia)
- Que se obtenga un mejor aprovechamiento del espacio libre de parcela, o que la posición venga determinada por la propia tipología o necesidades de la instalación,
- Que se justifique documentalmente el proyecto técnico,
- Que se solicite expresamente.

De esta forma, ya no se considerarán en situación de fuera de ordenación las edificaciones legales que incumplan las condiciones de posición de la edificación.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Con el objeto de resolver esta problemática se propone modificar el apartado de observaciones de la ficha **E2-DOTACIONAL EXENTO** con el siguiente contenido adicional:

(3) Para edificaciones o instalaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la distancia será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal. Estas edificaciones e instalaciones no se considerarán en situación de fuera de ordenación.

Asimismo, en estos mismos casos de establecimientos existentes, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones sin respetar las distancias especificadas, incluso con adosamiento a los límites de la parcela, cuando se acredite un mejor aprovechamiento de los espacios libres de las parcelas, o la posición venga determinada por necesidades de la instalación (gradas, vestuarios, pistas deportivas existentes, etc.) y/o no existan soluciones alternativas, circunstancias que deberán ser acreditadas adecuadamente en el proyecto y ser solicitadas expresamente.

En todo caso prevalecerá la línea límite de edificación respecto de carreteras (EX-203 y otras) indicada en los planos sobre la alineación del vial.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 15

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.1.- 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.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS.

La modificación planteada no supone en modo alguno variación del aprovechamiento o edificabilidad.

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

La modificación que se plantea no tiene incidencia sobre los índices y estándares de sostenibilidad urbana definidos en el art 74 del reglamento general de la LOTUS.

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

Esta modificación NO altera las siguientes determinaciones de OE definidas en la ley.

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.

i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 15

Esta modificación NO altera las siguientes determinaciones de OE definidas en el reglamento general de la ley (art 51):

> *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 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.*

Las determinaciones de carácter estructural que se fijan en el PGM se han establecido en base a los criterios de la LESOTEX, que no son coincidentes con los de la LOTUSEX.

En el caso concreto de las CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA fijado en el artículo 12.2 del PGM *la condición de Determinación de Ordenación Estructural o Detallada se señala en las Fichas de Ordenanza con los códigos [E] o [D] respectivamente*. En este caso, la posición de la edificación es una determinación de **ordenación detallada** según indica la ficha E2.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 15

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS [D]		
	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
DISTANCIA FRENTE (d1)	>=5 m	>=5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	>=5 m	>=5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=5 m	>=5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2.	

Por tanto, según los criterios del PGM esta modificación NO alteraría parámetros de la OE dado que el propio plan establece que la **POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS [D]** es una determinación de carácter de **Ordenación Detallada.**

3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(DT 2º LOTUS – ART 50 LOTUS - ART 19-59-60 RG-LOTUS-EX).

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

El PGM de Jaraíz se aprobó bajo el régimen establecido en la anterior Ley 15/2001, 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:*

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 15

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.

3.4.2.- 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.*

3.4.3.- 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.

A la vista de lo indicado en el art 51.3 del reglamento se deberá someter esta modificación a la **aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera**.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 15

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN.

REDACCION ACTUAL:

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS [D]		
	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
DISTANCIA FRENTE (d1)	>=5 m	>=5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	>=5 m	>=5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=5 m	>=5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2.	

OBSERVACIONES

* Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 3,60 m de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
* Deberá adecuarse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.
(1) En el caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una mayor, previa justificación razonada.
(2) Para edificaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la altura autorizada será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal.

REDACCIÓN PROPUESTA:

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS [D]		
	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
DISTANCIA FRENTE (d1)	>=5 m **(3)**	>=5 m **(3)**
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	>=5 m **(3)**	>=5 m **(3)**
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=5 m **(3)**	>=5 m **(3)**
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2.	

OBSERVACIONES

* Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 3,60 m de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
* Deberá adecuarse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.
(1) En el caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una mayor, previa justificación razonada.
(2) Para edificaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la altura autorizada será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal.

(3) Para edificaciones o instalaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la distancia será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal. Estas edificaciones e instalaciones no se considerarán en situación de fuera de ordenación.
Asimismo, en estos mismos casos de establecimientos existentes, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones sin respetar las distancias especificadas, incluso con adosamiento a los límites de la parcela, cuando se acredite un mejor aprovechamiento de los espacios libres de las parcelas, o la posición venga determinada por necesidades de la instalación (gradas, vestuarios, pistas deportivas existentes, etc) y/o no existan soluciones alternativas, circunstancias que deberán ser acreditadas adecuadamente en el proyecto y ser solicitadas expresamente.
En todo caso prevalecerá la línea límite de edificación respecto de carreteras (EX-203 y otras) indicada en los planos sobre la alineación del vial.

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 15

III. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO I: NORMAS PARTICILARES DE ZONA – E2 – DOTACIONAL EXENTO– VIGENTE

ANEXO II: NORMAS PARTICILARES DE ZONA – E2 – DOTACIONAL EXENTO– MODIFICACION

Cód. Validación: 9G7DZAN2NH7NS99G44YHQNHJ5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 15

SOFIA CORTES BERMEJO (1 de 1)
DILIGENCIA SECRETARIA. LA MODIF. PUNT. 2 a-b-d-e PGM HA SIDO APROBADA DEFINIT. PLENO DE 12-12-2024.
Fecha Firma: 16/12/2024
HASH: ac64ac62d768cbdf387d2739dbc31252

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

AJUSTE DE ALTURA MÁXIMA EN ZONA DE ORDENANZA I2 - INDUSTRIA EN GENERAL.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO URBANÍSTICO

AGOSTO 2024

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 18

ÍNDICE

ÍNDICE **4**

I - MEMORIA INFORMATIVA **5**

1.- ANTECEDENTES **5**

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR. 5
1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. ..... **¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.**

2.- OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN. **5**

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 5
2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO. 6
2.3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN. 7

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN **7**

3.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS 7
3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 7
3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 8
3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO *8*
3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN *8*

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. **9**

4.1.- ANTECEDENTES. 9
4.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 9
4.3.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE. 11

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA **12**

1.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. **12**

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. **12**

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. **13**

3.1.- ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 18 DEL RDL 7/2015 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. 13
3.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. 13
3.3.- ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA. (ARTÍCULO 14 RG-LOTUS-EX). 13
3.4.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN. (ARTÍCULO 45 LOTUS-EX + 51 RG-LOTUS-EX).) 13
3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 15
3.4.1.- APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO APROBADO BAJO RÉGIMEN DE LA LESOTEX ..... ***¡Error! Marcador no definido.***
3.4.2.- ADAPTACIÓN DEL PGM LA LOTUS-EX ..... ***¡Error! Marcador no definido.***
3.4.3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN ..... ***¡Error! Marcador no definido.***

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN **17**

III. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA **18**

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

I - MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR.

El Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera 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.

La **modificación puntual nº 2-b**, del PGM de Jaraíz denominada ***AJUSTES DE ALTURA MÁXIMA EN CLAVE I2 INDUSTRIA GENERAL*** obedece a la petición formulada por varios empresarios locales quienes solicitan mayor flexibilidad en el parámetro de altura máxima en metros para determinados usos.

Esta modificación puntual del PGM de Jaraíz es asumida como propia el Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera y se tramita de oficio de acuerdo a lo previsto en el artículo 60 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS-EX).

1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.

Este documento técnico consistente en Modificación Puntual del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera nº 2 (Cáceres) está formado 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.
- D. Rubén Alegre Mendez, 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.

El objeto de esta modificación es introducir criterios de aplicación de altura máxima en las Zonas de Ordenanza I2-INDUSTRIA GENERAL.

El PGM vigente establece como condiciones de la altura máxima, las siguientes:

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 18

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION (%) [D]	60%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: 1m2c / m2s Desarrollo SUNC. Resultante de aprovechamiento de ámbito En edificos catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	1 plantas (PB) / 8 m (1) (3)

Esas determinaciones se complementan con el apartado de observaciones:

OBSERVACIONES
* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. (1)Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial. (2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafiado. En las parcelas en esquina o con frente a dos o mas calles solo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m. en el resto. (3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condicioens de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas,puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje. (4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el Ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal, parcelas o conjuntos de parcelas dstinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el pliego de condiciones correspondiente. (5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica. *Las edificaciones que se sitúen con frente a las carreteras de titularidad autonómica se adaptará a la línea de edificación situada a 25 m. del borde más próximo de calzada. (salvo casos consolidados y/o con autorización expresa del organismo competente)*

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Esta modificación pretende ajustar las condiciones de altura máxima para determinados usos (logístico) y establecer criterios específicos de medición de altura para el caso de edificaciones industriales.

Para ello se complementa el apartado de observaciones de la zona de ordenanza I2-INDUSTRIA EN GENERAL quedando redactado como sigue:

OBSERVACIONES
* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. (1)Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial. (2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafiado. En las parcelas en esquina o con frente a dos o mas calles solo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m. en el resto. (3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas, puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje. **En soluciones de cubierta a dos aguas característica de naves industriales la altura se medirá en las líneas de cornisa laterales de las naves, siendo la altura máxima (en la cumbre) del muro frontero de 10 m. La altura para uso logístico (actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), en parcela de superficie superior a 5000 m2, podrá ser de 12 m como máximo.** (4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el Ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal, parcelas o conjuntos de parcelas dstinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el pliego de condiciones correspondiente. (5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica. * Las edificaciones que se sitúen con frente a las carreteras de titularidad autonómica se adaptará a la línea de edificación situada a 25 m. del borde más próximo de calzada. (salvo casos consolidados y/o con autorización expresa del organismo competente)

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

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 hace que sea una Modificación Puntual de Planeamiento de **carácter detallada**, 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

Esta modificación afecta a todos los terrenos ubicados en ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA I2-INDUSTRIA GENERAL. Estos terrenos son los siguientes:

- POLIGONO INDUSTRIAL MUNICIPAL EL POCITO.
- AMBITO DE ATUACIÓN ASISTEMÁTICA AA8.
- AMBITO DE ATUACIÓN ASISTEMÁTICA AA9.
- AMBITO DE ATUACIÓN ASISTEMÁTICA AA13.
- INSTALACIONES DE CETARSA EN CR TORREMENGA 14 Polígono 15 Parcela 14

Asimismo, puede ser de aplicación en ámbitos de suelo urbanizable de uso industrial donde la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial establezca la ordenanza I2, a destacar:

- SECTOR SE 12.
- SECTOR SE 13.

3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La modificación no tiene implicaciones ambientales, por lo que su valoración a efectos de alternativas no es necesaria. No obstante, se han valorado distintas soluciones o alternativas, entre ellas las siguientes:

- no modificar el PGM, manteniendo las determinaciones con que se aprobó en 2019. Mantener las condiciones actuales no permite responder a las necesidades expuesto ni resolver los problemas planteados.
- Modificación de los artículos reguladores de altura descritos en el apartado 2 de la

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 18

memoria. Dado que la modificación que se plantea es de aplicación a zonas concretas del municipio y usos específicos destinadas a usos industriales no resulta adecuada.

- Consiste en una modificación "limitada" del PGM, modificando tan solo el apartado de observaciones de la ficha reguladora de las condiciones de la Zona de Ordenanza I2. Esta es la alternativa considerada para la presente **Modificación nº 2b del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera**.

3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO

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

- Inclusión de un nuevo párrafo en el apartado de OBSERVACIONES de la ficha de CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA I2-INDUSTRIA EN GENERAL.

3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA: Se modifica la NORMATIVA URBANÍSTICA TEXTO ARTICULADO Memoria del PGM en los siguientes términos:

- TÍTULO 12. ORDENANZAS ZONALES.
  - CAPÍTULO 12.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.
    - CONDICIONES DE LA ZONA DE ORDENANZA I-2 INDUSTRIA EN GENERAL

Se incluye como anexo la nueva redacción de la ficha del PGM alterada por la presente Modificación. Las innovaciones se destacan en amarillo.

PLANOS: La modificación no afecta a los planos del PGM.

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

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

4.1.- ANTECEDENTES.

El **Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera** 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.

4.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

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.

El PGM establece para la Zona de Ordenanza I2-INDUSTRIA GENERAL como condiciones de la altura máxima, las siguientes:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION (%) [D]	60%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: 1m2c / m2s Desarrollo SUNC. Resultante de aprovechamiento de ámbito En edificos catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	1 plantas (PB) / 8 m (1) (3)

Esas determinaciones se complementan con el apartado de observaciones:

OBSERVACIONES
* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. (1)Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial. (2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafiado. En las parcelas en esquina o con frente a dos o mas calles solo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m. en el resto. (3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condicioens de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas,puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje. (4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el Ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal, parcelas o conjuntos de parcelas dstinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el pliego de condiciones correspondiente. (5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica. ** Las edificaciones que se sitúen con frente a las carreteras de titularidad autonómica se adaptará a la línea de edificación situada a 25 m. del borde más próximo de calzada. (salvo casos consolidados y/o con autorización expresa del organismo competente)*

Por otra parte, la interpretación de la medición de la altura se realiza de acuerdo a los siguientes artículos del PGM:

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 18

Artículo 5.7.1.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. [E]:

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza. Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso, se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

Artículo 5.7.1.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. [E]

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en

dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

Artículo 5.7.1.3 ARISTA DE CORNISA. [D]

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

Artículo 5.7.1.4 PLANO DE RASANTE. [D]

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

Artículo 5.7.1.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. [D]

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

Se complementa con los criterios de altura máxima de cumbrera:

Artículo 5.7.1.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA. [D]

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

Artículo 5.7.1.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. [D]

OTRAS CONDICIONES.

A. Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (3,5 m.) para la altura de cumbrera (h1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 1).

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 18

4.3.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

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

- 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.

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 18

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

El sector logístico en Jaraíz está experimentando un aumento considerable de actividades, especialmente en ciertas industrias ubicadas en el polígono Industrial municipal "El pocito".

El PGM establece las condiciones relativas a la altura de la edificación que pueden concretarse en las siguientes:

- la altura permitida en la zona de ordenanza I2-INDUSTRA GENERAL, es de **1 planta y 8 m**,
- se permite **entreplanta** para oficinas y vivienda vinculada al encargado,
- para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación.
- la altura máxima de 8 m **podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales** de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas, puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto.
- la altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje.

La altura máxima fijada en el PGM para la zona de ordenanza I2-INDUSTRIA GENERAL de 8 m, es insuficiente para algunas actividades como almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías (uso logístico según LESOTEX).

Este problema se agrava al aplicar estrictamente los criterios de medición fijados en el título 5 del PGM, que no da solución adecuada a las soluciones volumétricas habituales en las edificaciones industriales. Estas edificaciones se corresponden con naves diáfanas de una altura, con o sin entreplanta, con cubierta a dos aguas y fachadas con muro piñón o hastial, que normalmente se remata con un peto.

Con estos parámetros y con la aplicación de los criterios de medición fijados en el apartado 2 de la normativa, se obliga a reducir considerablemente la altura del alero a valores inferiores a los 8 m, al ser la altura de los muros testeros (cumbre de la nave) superior a la de las fachadas laterales.

Una alternativa puede ser la de realizar cubiertas a 3 o 4 aguas de forma que toda la arista de coronación se sitúe a 8 m, pero supone una complicación que en nada favorece la solución bajo los puntos de vista constructivo, estético o económico.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Con el objeto de resolver esta problemática se propone modificar el apartado de observaciones de la ficha I2-INDUSTRIA GENERAL con el siguiente contenido adicional:

- **En soluciones de cubierta a dos aguas característica de naves industriales la altura se medirá en las líneas de cornisa laterales de las naves, siendo la altura máxima (en la cumbre) del muro frontero de 10 m.**

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 18

- **La altura para uso logístico (actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), en parcela de superficie superior a 5000 m², podrá ser de 12 m como máximo.**

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.1.- 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.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS.

La modificación planteada no supone en modo alguno variación del aprovechamiento o edificabilidad.

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

La modificación que se plantea no tiene incidencia sobre los índices y estándares de sostenibilidad urbana definidos en el art 74 del reglamento general de la LOTUS.

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

Esta modificación NO altera las siguientes determinaciones de OE definidas en la ley.

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 18

de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.

i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

Esta modificación NO altera las siguientes determinaciones de OE definidas en el reglamento general de la ley (art 51):

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 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.*

Finalmente, según el art 51.3.

En ningún caso formará parte de la ordenación detallada el contenido de Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Las determinaciones de carácter estructural que se fijan en el PGM se han establecido en base a los criterios de la LESOTEX, que no son coincidentes con los de la LOTUSEX.

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 18

En el caso concreto de las CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA fijado en el artículo 12.2 del PGM *la condición de Determinación de Ordenación Estructural o Detallada se señala en las Fichas de Ordenanza con los códigos [E] o [D] respectivamente.* En este caso, la altura en metros es una determinación de ordenación detallada según indica la ficha I2:

ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	1 plantas (PB) / 8 m (1) (3)

Por tanto, según los criterios del PGM esta modificación NO alteraría parámetros de la OE dado que el propio plan establece que la **ALTURA MÁXIMA en metros [D]** es una determinación de carácter de **Ordenación Detallada.**

3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(DT 2º LOTUS – ART 50 LOTUS - ART 19-59-60 RG-LOTUS-EX).

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

El PGM de Jaraíz se aprobó bajo el régimen establecido en la anterior Ley 15/2001, 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*

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 18

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.

3.4.2.- 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.*

3.4.3.- 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.

A la vista de lo indicado en el art 51.3 del reglamento se deberá someter esta modificación a la **aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera**.

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 18

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN.

REDACCION ACTUAL:

OBSERVACIONES
* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. (1)Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial. (2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafiado. En las parcelas en esquina o con frente a dos o mas calles solo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m. en el resto. (3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condicioens de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas,puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje. (4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el Ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal, parcelas o conjuntos de parcelas dstinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el pliego de condiciones correspondiente. (5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica. ** Las edificaciones que se sitúen con frente a las carreteras de titularidad autonómica se adaptará a la línea de edificación situada a 25 m. del borde más próximo de calzada. (salvo casos consolidados y/o con autorización expresa del organismo competente)*

REDACCIÓN PROPUESTA:

OBSERVACIONES
* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. (1)Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial. (2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafiado. En las parcelas en esquina o con frente a dos o mas calles solo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m. en el resto. (3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas, puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje. **En soluciones de cubierta a dos aguas característica de naves industriales la altura se medirá en las líneas de cornisa laterales de las naves, siendo la altura máxima (en la cumbre) del muro frontero de 10 m. La altura para uso logístico (actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), en parcela de superficie superior a 5000 m2, podrá ser de 12 m como máximo.** (4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el Ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal, parcelas o conjuntos de parcelas dstinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el pliego de condiciones correspondiente. (5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica. * Las edificaciones que se sitúen con frente a las carreteras de titularidad autonómica se adaptará a la línea de edificación situada a 25 m. del borde más próximo de calzada. (salvo casos consolidados y/o con autorización expresa del organismo competente)

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 18

III. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO I: NORMAS PARTICILARES DE ZONA – I2 – INDUSTRIA EN GENERAL – VIGENTE

ANEXO II: NORMAS PARTICILARES DE ZONA – I2 – INDUSTRIA EN GENERAL – MODIFICACION

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 18

REDACCION ACTUAL

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

I2

NOMBRE	**INDUSTRIA EN GENERAL**	*REF. NNSS*	***IG***
AMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGIA CARACTERISTICA [D]	Naves de tamaño medio		
USO GLOBAL [E]	Industrial		

DEFINICION

Industria de tamaño medio con ocupación parcial el solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

CONDICIONES PARA NUEVAS SEGREGACIONES

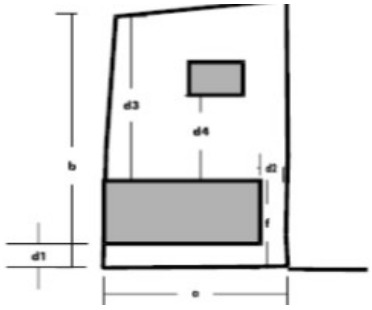
SUPERFICIE MINIMA (m2) [D]	500 m2; 250 m2 en promociones de naves adosadas
FRENTE MINIMO (m) [D]	20 m; 10 m en promociones de naves adosadas

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACION (%) [D]	60%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: 1m2c / m2s Desarrollo SUNC. Resultante de aprovechamiento de ámbito En edificos catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	1 plantas (PB) / 8 m (1) (3)

ESQUEMA DE OCUPACION

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.



POSICION DE LA EDIFICACION- RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA FRENTE (d1)	>= 10m >= 4m en parcelas inferiores a 5000 m2	>= 10m >= 4m en parcelas inferiores a 5000 m2
FONDO MÁXIMO (f)	Determinados por las condiciones de retranqueos	Determinados por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	>= 3m , 0 m en naves adosadas	>= 3m , 0 m en naves adosadas
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 4m	>= 4m
OTROS EDIFICIOS (d4)	No se fija (5)	

OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.
(1)Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial.
(2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafiado.
En las parcelas en esquina o con frente a dos o mas calles solo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m. en el resto.
(3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condicioens de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas,puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje.
(4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el Ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal, parcelas o conjuntos de parcelas dstinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el pliego de condiciones correspondiente.
(5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica.
** Las edificaciones que se sitúen con frente a las carreteras de titularidad autonómica se adaptará a la línea de edificación situada a 25 m. del borde más próximo de calzada. (salvo casos consolidados y/o con autorización expresa del organismo competente)*

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 18

MODIFICACION

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

I2

NOMBRE	**INDUSTRIA EN GENERAL**	*REF. NNSS*	***IG***
AMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGIA CARACTERISTICA [D]	Naves de tamaño medio		
USO GLOBAL [E]	Industrial		

DEFINICION

Industria de tamaño medio con ocupación parcial el solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

CONDICIONES PARA NUEVAS SEGREGACIONES

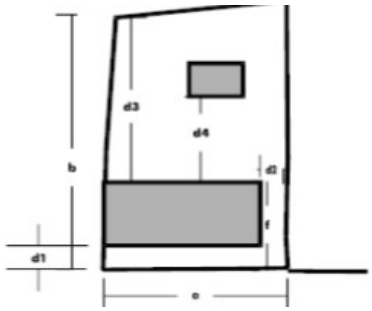
SUPERFICIE MINIMA (m2) [D]	500 m2; 250 m2 en promociones de naves adosadas
FRENTE MINIMO (m) [D]	20 m; 10 m en promociones de naves adosadas

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACION (%) [D]	60%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: 1m2c / m2s Desarrollo SUNC. Resultante de aprovechamiento de ámbito En edificos catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	1 plantas (PB) / 8 m (1) (3)

ESQUEMA DE OCUPACION

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.



POSICION DE LA EDIFICACION- RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA FRENTE (d1)	>= 10m >= 4m en parcelas inferiores a 5000 m2	>= 10m >= 4m en parcelas inferiores a 5000 m2
FONDO MÁXIMO (f)	Determinados por las condiciones de retranqueos	Determinados por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	>= 3m , 0 m en naves adosadas	>= 3m , 0 m en naves adosadas
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 4m	>= 4m
OTROS EDIFICIOS (d4)	No se fija (5)	

OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.
(1)Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial.
(2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafiado.
En las parcelas en esquina o con frente a dos o mas calles solo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m. en el resto.
(3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industriales tales como silos, ciclones, tolvas, puentes grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje.

En soluciones de cubierta a dos aguas característica de naves industriales la altura se medirá en las líneas de cornisa laterales de las naves, siendo la altura máxima (en la cumbre) del muro frontero de 10 m. La altura para uso logístico (actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), en parcela de superficie superior a 5000 m2, podrá ser de 12 m como máximo.

(4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el Ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal, parcelas o conjuntos de parcelas dstinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el pliego de condiciones correspondiente.
(5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica.
* Las edificaciones que se sitúen con frente a las carreteras de titularidad autonómica se adaptará a la línea de edificación situada a 25 m. del borde más próximo de calzada. (salvo casos consolidados y/o con autorización expresa del organismo competente)

Cód. Validación: 3HMA4F6QXXYYXNK92H5C5DMWQ
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 18

SOFIA CORTES BERMEJO (1 de 1)
DILIGENCIA SECRETARIA. LA MODIF. PUNT. 2 a-b-d-e PGM HA SIDO APROBADA DEFINIT. PLENO DE 12-12-2024.
Fecha Firma: 16/12/2024
HASH: ac64ac62d768cbdf387d2739dbc31252

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

MODIFICACIÓN NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA TERCIARIO Y SERVICIOS T-1-2

ESTE DOCUMENTO INCORPORA LA MODIFICACIÓN EN LA REDACCIÓN FIJADA EN LA PETICIÓN DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA DG de INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE 13/05/2024. EXPTE 253-24

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO URBANÍSTICO

AGOSTO 20[illegible]

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 19

ÍNDICE

MODIFICACIÓN NORMAS PARTICULARES DE LA.... 3

ZONA DE ORDENANZA TERCIARIO Y SERVICIOS T-1-2 3

ÍNDICE 4

I - MEMORIA INFORMATIVA 5

1.- ANTECEDENTES 5

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR. 5
1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. 5

2.- OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN. 5

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 5
2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO. 6
2.3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN. 6

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN 7

3.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS 7
3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 9
3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 10
3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO 10
3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN 10

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 10

4.1.- ANTECEDENTES. 10
4.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 11
4.3.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE. 12

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA. 14

1.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. 14

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 15

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. 15

3.1.- ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 18 DEL RDL 7/2015 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. 15
3.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. 15
3.3.- ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA. (ARTÍCULO 14 RG-LOTUS-EX). 16
3.4.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN. (ARTÍCULO 45 LOTUS-EX + 51 RG-LOTUS-EX).) 16
3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 17
3.4.1.- APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO APROBADO BAJO RÉGIMEN DE LA LESOTEX. 17
3.4.2.- ADAPTACIÓN DEL PGM LA LOTUS-EX 18
3.4.3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. 18

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN. 19

III. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA 21

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 19

I - MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR.

El Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera 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.

La **modificación puntual nº 2-c**, del PGM de Jaraíz denominada ***MODIFICACIÓN DE NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA TERCIARIO Y SERVICIOS T-1-2*** obedece a la petición formulada por varios empresarios locales quienes solicitan mayor flexibilidad en el parámetro de posición de la edificación (retranqueos) para determinadas situaciones (parcela exenta).

Esta modificación puntual del PGM de Jaraíz es asumida como propia el Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera y se tramita de oficio de acuerdo a lo previsto en el artículo 60 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS-EX).

1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.

Este documento técnico consistente en Modificación Puntual del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera nº 2 (Cáceres) está formado 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.
- 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.

El objeto de esta modificación es introducir criterios de aplicación de ocupación y posición de las edificaciones en las Zonas de Ordenanza T1-2-TERCIARIO Y SERVICIOS.

El PGM vigente establece como condiciones las siguientes:

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 19

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION (%) [D]	50% (2)
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: Determinada por condiciones de altura y ocupación Desarrollo SUNC. Resultante de aprov.ambito En edificos catalogados: la resultante de aplicar las condicioens de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	2 plantas (PB+1) / 8 m

Esas determinaciones se complementan con el apartado de observaciones:

OBSERVACIONES
* o lo señalado en los planos de ordenación detallada
** será obligatorio la habilitación de aparcamientos según NNUU.
(1) Se prohíbe adosar edificaciones entre si cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a 40 m, aun cuando se produzcan cambios de plano
(2) En sótano y semosótano se permitirá el 100% de ocupacion 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

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Esta modificación pretende ajustar las condiciones de altura máxima para determinadas situaciones (cuando el establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa).

Para ello se complementa el apartado de observaciones de la zona de ordenanza I2-INDUSTRIA EN GENERAL quedando redactado como sigue:

OBSERVACIONES
* o lo señalado en los planos de ordenación detallada
** será obligatorio la habilitación de aparcamientos según NNUU.
(1) Se prohíbe adosar edificaciones entre si cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a 40 m, aun cuando se produzcan cambios de plano.
(2) En sótano y semisótano se permitirá el 100% de ocupacion 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
(3) La ocupación podrá ser del 100% si la edificación o establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa dentro de un ámbito de actuación siempre que ello no implique aumento de edificabilidad
(4) Se permite edificación alineada a vial si el establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa. En todo caso prevalecerá la línea límite de edificación respecto de carreteras (EX-203 y otras) indicada en los planos sobre la alineación del vial.
(5) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de ocupación y posición podrán ser las existentes, no quedando fuera de ordenación.

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 hace que sea una Modificación Puntual de Planeamiento de **carácter detallado**, 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.

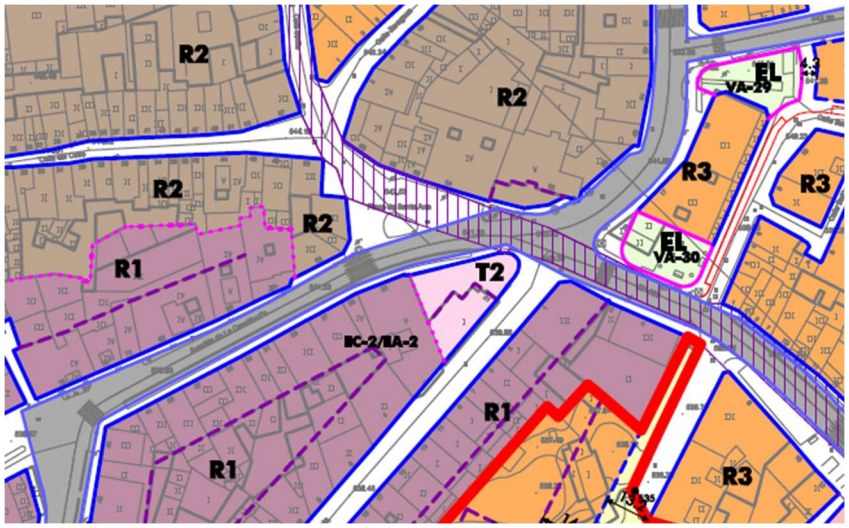
Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 19

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

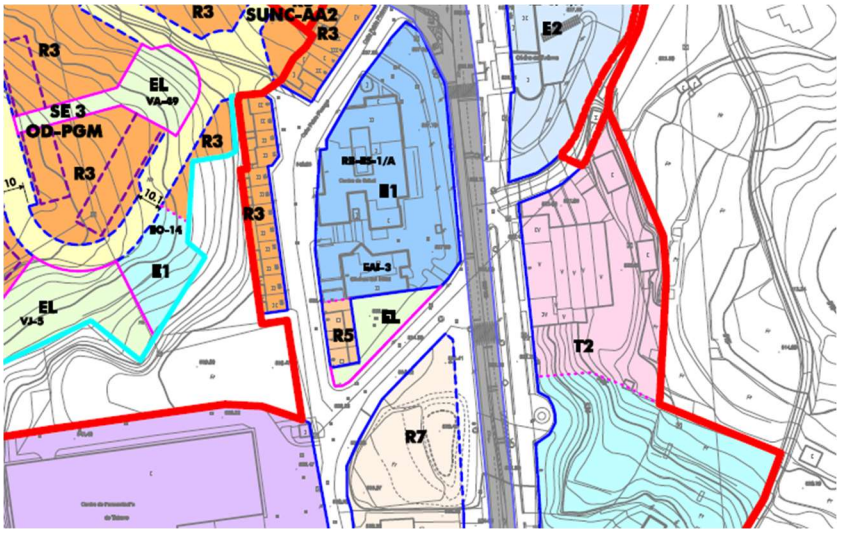
3.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS

Esta modificación afecta a todos los terrenos ubicados en ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA T-2. Estas parcelas, sin pretender hacer una relación exhaustiva, las siguientes:

- Quiosco Bar Santana: RC 5382101TK6358S0001MA, AV CONSTITUCION 21. De titularidad pública.

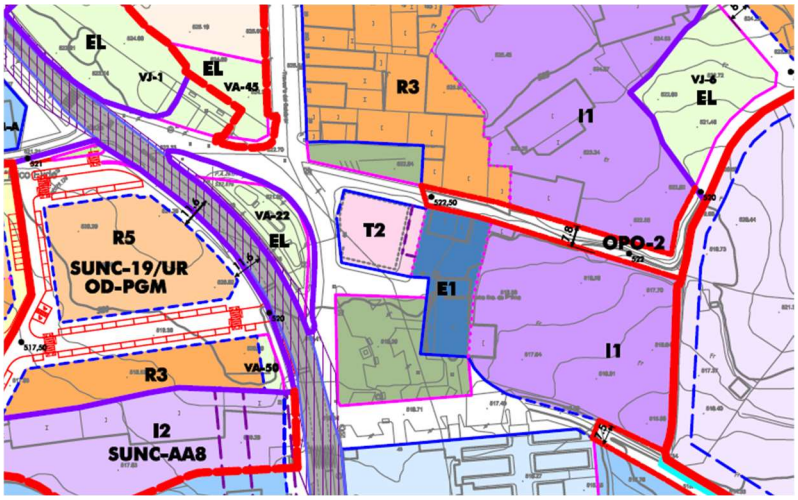


- Supermercado Dia: RC 4975101TK6347N0002SY, CR TORREMENGA 3, de titularidad privada.

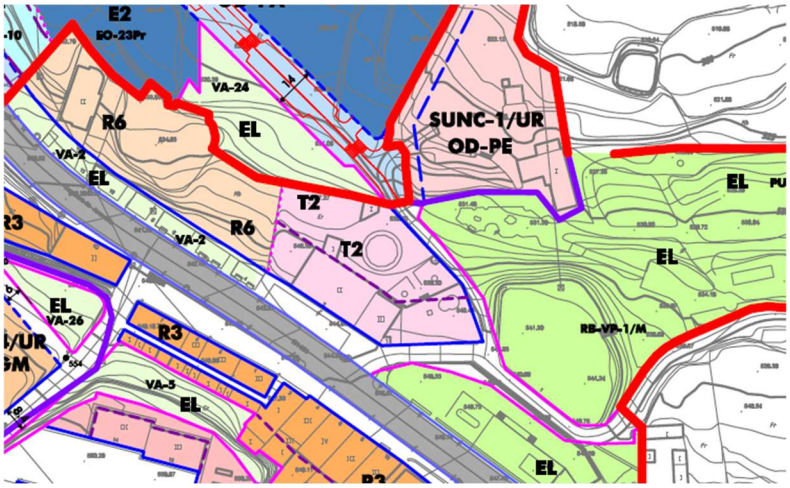


- Muebles Vera: RC 5980001TK6358S0001UA, AV SALOBRAL 39, de titularidad privada.

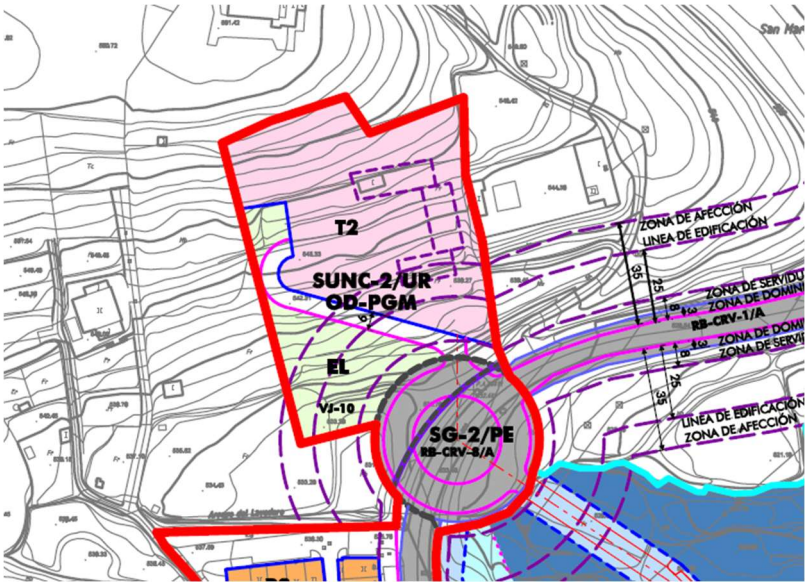
Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 19



- Discoteca Boite: RC 5386001TK6358N0001HE, CL ALMAZARA 2A, de titularidad privada.

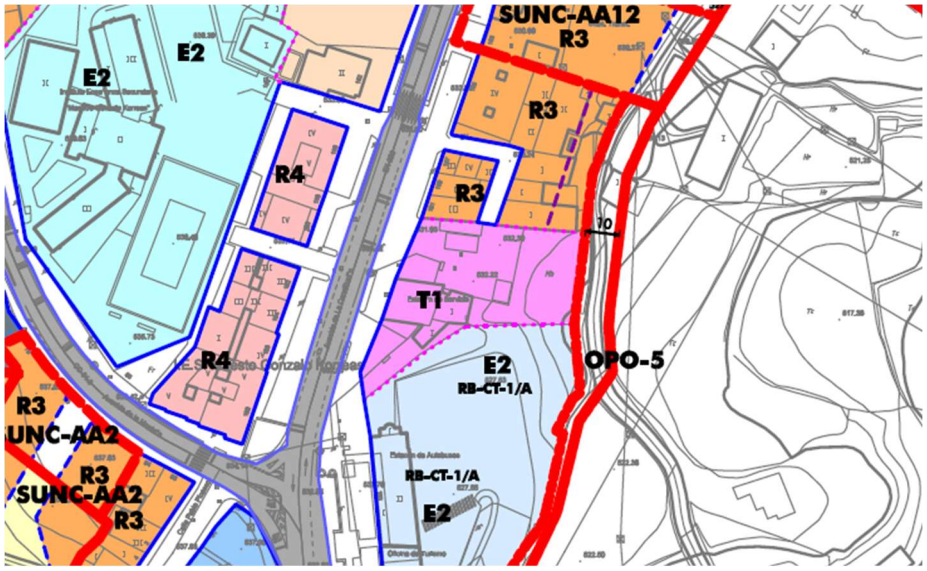


- Ámbito de actuación SUNC-2/UR de titularidad privada, no desarrollada



Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 19

Por su parte, las parcelas grafiadas con la clave T1 se limitan a la estación de servicio del emperador ubicada en la Avda de la Constitución nº 163, 5078725TK6357N0001ZO.



En la actualidad, todas las zonas grafiadas en los planos de ordenación con la sigla T2 (a excepción del ámbito SUNC-2-UR que no está desarrollado), se corresponden con establecimientos alineados a vial, indicándose para alguna de ellas una alineación interior con el objeto de fijar fondo máximo edificable.

3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La modificación no tiene implicaciones ambientales, por lo que su valoración a efectos de alternativas no es necesaria. No obstante, se han valorado distintas soluciones o alternativas, entre ellas las siguientes:

- no modificar el PGM, manteniendo las determinaciones con que se aprobó en 2019. Mantener las condiciones actuales no permite responder a las necesidades expuesto ni resolver los problemas planteados.
- Modificación de los artículos reguladores de posición y ocupación descritos en el apartado 2 de la memoria. Dado que la modificación que se plantea es de aplicación a zonas concretas del municipio y usos específicos destinadas a uso terciario no resulta adecuado.
- Consiste en una modificación "limitada" del PGM, modificando tan solo el apartado de observaciones de la ficha reguladora de las condiciones de la Zona de Ordenanza T-1-2. Esta es la alternativa considerada para la presente **Modificación nº 2c del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera**.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 19

3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO

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

- Inclusión de un nuevo párrafo en el apartado de OBSERVACIONES de la ficha de CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA T-1-2-TERCIARIO Y SERVICIOS.

3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA: Se modifica la NORMATIVA URBANÍSTICA TEXTO ARTICULADO Memoria del PGM en los siguientes términos:

- TÍTULO 12. ORDENANZAS ZONALES.
  - CAPÍTULO 12.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.
    - CONDICIONES DE LA ZONA DE ORDENANZA T-1-2-TERCIARIO Y SERVICIOS.

Se incluye como anexo la nueva redacción de la ficha del PGM alterados por la presente Modificación. Las innovaciones se destacan en amarillo.

PLANOS: La modificación no afecta a los planos del PGM.

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

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

4.1.- ANTECEDENTES.

El **Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera** 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.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 19

4.2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

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.

El PGM establece para la Zona de Ordenanza T-1-2-TERCIARIO Y SERVICIOS como condiciones de la OCUPACIÓN Y POSICIÓN, las siguientes:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION (%) [D]	50% (2)
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: Determinada por condiciones de altura y ocupación Desarrollo SUNC. Resultante de aprov.ambito En edificos catalogados: la resultante de aplicar las condicioens de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	2 plantas (PB+1) / 8 m

POSICION DE LA EDIFICACION- RETRANQUEOS [D]		
	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
DISTANCIA FRENTE (d1)	>= 4m *	>= 4m *
FONDO MÁXIMO (f)	Determinados por las condiciones de retranqueos	Determinados por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	>= 4m *	>= 4m *
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 4m *	>= 4m *
OTROS EDIFICIOS (d4)	con huecos mínimo 2/3h, sin hueco mínimo 1/2h	

Esas determinaciones se complementan con el apartado de observaciones:

OBSERVACIONES
* o lo señalado en los planos de ordenación detallada ** será obligatorio la habilitación de aparcamientos según NNUU. (1) Se prohíbe adosar edificaciones entre si cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a 40 m, aun cuando se produzcan cambios de plano (2) En sótano y semosótano se permitirá el 100% de ocupacion 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

Por otra parte, la interpretación de la posición de la edificación se realiza de acuerdo a los siguientes artículos del PGM:

Artículo 5.4.1.10 RETRANQUEO DE FACHADA. [D]

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

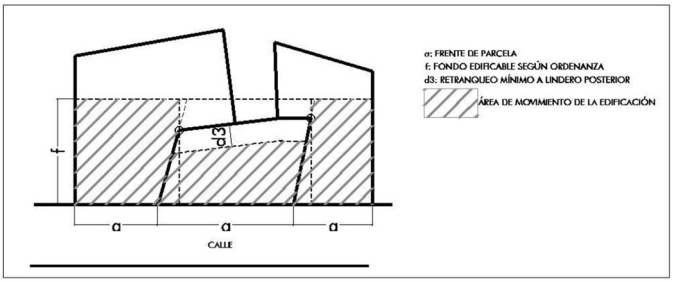
Artículo 5.4.1.11 RETRANQUEO A LINDERO. [D]

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 19

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 5.4.1.12 ÁREA DE MOVIMIENTO. [D]

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza. Deberá cumplir además los criterios de delimitación del siguiente esquema, no permitiéndose la edificación al interior del lindero posterior de las parcelas colindantes.



Por otra parte, la interpretación de las condiciones de ocupación se realiza de acuerdo a los siguientes artículos del PGM:

Artículo 5.5.1.1 SUPERFICIE OCUPADA. [E]

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 5.5.1.2 SUPERFICIE LIBRE. [E]

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

Artículo 5.5.1.3 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA. [E]

Es la relación, expresada en tanto por ciento, entre la superficie edificable por planta y la superficie de la parcela edificable.

Artículo 5.5.1.4 OCUPACIÓN DE PARCELA. [E]

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

4.3.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

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

- 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.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 19

- 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.
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 19

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

Como ya se ha señalado anteriormente en el apartado 3.1. de la memoria informativa, en la actualidad, todas las zonas grafiadas en los planos de ordenación con la sigla T2 (a excepción del ámbito SUNC-2-UR que no está desarrollado), se corresponden con establecimientos alineados a vial, indicándose para alguna de ellas una alineación interior con el objeto de fijar fondo máximo edificable.

Sin embargo, el PGM establece condiciones relativas a la *ocupación* de la edificación para la zona de ordenanza T1 y T2 que pueden concretarse en las siguientes:

- la ocupación permitida en la zona de ordenanza T-1-2 TERCIARIO Y SERVICIOS, es de **50%**
- En sótano y semisótano se permitirá el 100% de ocupación 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.

Asimismo, las condiciones relativas a la *posición* de la edificación que pueden concretarse en las siguientes:

- El retranqueo a alineación exterior o DISTANCIA FRENTE (d1) es de 4m
- El retranqueo a LINDEROS LATERALES (d2) es de 4m.
- El retranqueo a LINDERO POSTERIOR (d3) es de 4m
- En todo caso se aplicará lo señalado en los planos de ordenación detallada.

La situación actual deja fuera de ordenación la totalidad de los establecimientos existentes en clave T2, sin que exista una razón objetiva para que establecimientos de uso comercial deben respetar esas condiciones, tanto respecto de los predios colindantes como d frente a viario.

Asimismo, se considera excesivo que una edificación destinada a usos comerciales que ocupe una manzana en exclusiva, sin más linderos que la vía pública, requiera estar separado de los linderos por todo su perímetro, o no pueda ocupar la totalidad de la parcela en el caso de que, encontrándose en un ámbito de actuación, la edificabilidad le permita ocupaciones mayores al 50%, siempre que se realice una ordenación racional del espacio, o bien, pueda obtener un aprovechamiento más racional de los espacios mediante disposiciones alineadas a fachada.

Esta modificación pretende solventar estas situaciones descritas, al tiempo que mantiene las distancias fijadas para la clave T1 (Gasolineras) en aquellos elementos que se considera adecuado mantener por razones de seguridad y salubridad, como pueden ser depósitos, surtidores, etc, los cuales deberán cumplir en todo caso la normativa sectorial que les corresponda.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 19

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Con el objeto de resolver esta problemática se propone modificar el apartado de observaciones de la ficha T1-2-TERCIARIO Y SERVICIOS con el siguiente contenido adicional:

- **(3) La ocupación podrá ser del 100% si la edificación o establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa dentro de un ámbito de actuación, siempre que ello no implique aumento de edificabilidad.**
- **(4) Se permite edificación alineada a vial si el establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa. En todo caso prevalecerá la línea límite de edificación respecto de carreteras (EX-203 y otras) indicada en los planos sobre la alineación del vial.**
- **(5) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de ocupación y posición podrán ser las existentes, no quedando fuera de ordenación.**

OBSERVACIONES
* o lo señalado en los planos de ordenación detallada
** será obligatorio la habilitación de aparcamientos según NNUU.
(1) Se prohíbe adosar edificaciones entre si cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a 40 m, aun cuando se produzcan cambios de plano.
(2) En sótano y semisótano se permitirá el 100% de ocupacion 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
(3) La ocupación podrá ser del 100% si la edificación o establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa dentro de un ámbito de actuación siempre que ello no implique aumento de edificabilidad
(4) Se permite edificación alineada a vial si el establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa. En todo caso prevalecerá la línea límite de edificación respecto de carreteras (EX-203 y otras) indicada en los planos sobre la alineación del vial.
(5) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de ocupación y posición podrán ser las existentes, no quedando fuera de ordenación.

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.1.- 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.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS.

La modificación planteada no supone en modo alguno variación del aprovechamiento o edificabilidad asignado a las parcelas afectadas.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 19

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

La modificación que se plantea no tiene incidencia sobre los índices y estándares de sostenibilidad urbana definidos en el art 74 del reglamento general de la LOTUS.

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

Esta modificación NO altera las siguientes determinaciones de OE definidas en la ley.

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.

i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

Esta modificación NO altera las siguientes determinaciones de OE definidas en el reglamento general de la ley (art 51):

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

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 19

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 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.*

Finalmente, según el art 51.3.

En ningún caso formará parte de la ordenación detallada el contenido de Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Las determinaciones de carácter estructural que se fijan en el PGM se han establecido en base a los criterios de la LESOTEX, que no son coincidentes con los de la LOTUSEX.

En el caso concreto de las CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA fijado en el artículo 12.2 del PGM *la condición de Determinación de Ordenación Estructural o Detallada se señala en las Fichas de Ordenanza con los códigos [E] o [D] respectivamente.* En este caso, la altura en metros es una determinación de ordenación detallada según indica la ficha T-1-2:

OCUPACION (%) [D] : 50% (2)

POSICION DE LA EDIFICACION- RETRANQUEOS [D]

Por tanto, según los criterios del PGM esta modificación NO alteraría parámetros de la OE dado que el propio plan establece que los parámetros de ocupación y posición corresponden a determinaciones de carácter **detallado.**

3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(DT 2º LOTUS – ART 50 LOTUS - ART 19-59-60 RG-LOTUS-EX).

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

El PGM de Jaraíz se aprobó bajo el régimen establecido en la anterior Ley 15/2001, 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*

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 19

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.

3.4.2.- 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.*

3.4.3.- 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:

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 19

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.

A la vista de lo indicado en el art 51.3 del reglamento se deberá someter esta modificación a la **aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera**.

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN.

REDACCION ACTUAL:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION (%) [D]	50% (2)
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: Determinada por condiciones de altura y ocupación Desarrollo SUNC. Resultante de aprov.ambito En edificos catalogados: la resultante de aplicar las condicioens de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] **ALTURA MÁXIMA Nº en metros [D]**	2 plantas (PB+1) / 8 m

POSICION DE LA EDIFICACION- RETRANQUEOS [D]		
	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
DISTANCIA FRENTE (d1)	>= 4m *	>= 4m *
FONDO MÁXIMO (f)	Determinados por las condiciones de retranqueos	Determinados por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	>= 4m *	>= 4m *
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 4m *	>= 4m *
OTROS EDIFICIOS (d4)	con huecos mínimo 2/3h, sin hueco mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

* o lo señalado en los planos de ordenación detallada

** será obligatorio la habilitación de aparcamientos según NNUU.

(1) Se prohíbe adosar edificaciones entre si cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a 40 m, aun cuando se produzcan cambios de plano

(2) En sótano y semlsótano se permitirá el 100% de ocupacion 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

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 19

REDACCIÓN PROPUESTA:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION (%) [D]	50% (2) (3)
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)	Para SUC: Determinada por condiciones de altura y ocupación Desarrollo SUNC. Resultante de aprov.ambito En edificos catalogados: la resultante de aplicar las condicioens de la Ficha del Catálogo
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas **ALTURA MÁXIMA Nº en metros**	2 plantas (PB+1) / 8 m

POSICION DE LA EDIFICACION- RETRANQUEOS [D]	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA FRENTE (d1)	>= 4m * **(4) (5)**	>= 4m * **(4) (5)**
FONDO MÁXIMO (f)	Determinados por las condiciones de retranqueos	Determinados por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	>= 4m * **(5)**	>= 4m * **(5)**
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 4m * **(5)**	>= 4m * **(5)**
OTROS EDIFICIOS (d4)	con huecos mínimo 2/3h, sin hueco mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

* o lo señalado en los planos de ordenación detallada

** será obligatorio la habilitación de aparcamientos según NNUU.

(1) Se prohíbe adosar edificaciones entre si cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a 40 m, aun cuando se produzcan cambios de plano.

(2) En sótano y semisótano se permitirá el 100% de ocupacion 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

(3) La ocupación podrá ser del 100% si la edificación o establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa dentro de un ámbito de actuación siempre que ello no implique aumento de edificabilidad

(4) Se permite edificación alineada a vial si el establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa. En todo caso prevalecerá la línea límite de edificación respecto de carreteras (EX-203 y otras) indicada en los planos sobre la alineación del vial.

(5) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de ocupación y posición podrán ser las existentes, no quedando fuera de ordenación.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 19

III. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO I: NORMAS PARTICILARES DE ZONA – T1-2 – TERCIARIO Y SERVICIOS – VIGENTE.

ANEXO II: NORMAS PARTICILARES DE ZONA – T1-2 – TERCIARIO Y SERVICIOS – MODIFICACION.

Cód. Validación: A35WXXKKAP3JYFYHYTMWQ6A6Z
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 19

SOFIA CORTES BERMEJO (1 de 1)
DILIGENCIA SECRETARIA. LA MODIF. PUNT. 2 a-b-d-e PGM HA SIDO APROBADA DEFINIT. PLENO DE 12-12-2024.
Fecha Firma: 16/12/2024
HASH: ac64ac62d768cbdf387d2739dbc31252

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

MODIFICACIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA

CONTIENE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS:

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]

Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]

Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]

Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]

Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D]

Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO URBANÍSTICO

AGOSTO 2024

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 15

ÍNDICE

ÍNDICE **4**

I - MEMORIA INFORMATIVA **5**

1.- ANTECEDENTES **5**

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR. 5
1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. 5

2.- OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN. **6**

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 6
2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO. 7
2.3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN. 8

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN **8**

3.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS 8
3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 8
3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 9
3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO *9*
3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN *9*

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. **10**

4.1.- ANTECEDENTES. 10
4.2.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE. 10

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA **11**

1.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. **11**

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D] *11*
Art 5.7.1.14,15,16 y17 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. MIRADORES. BALCONES. TERRAZAS. *11*
Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D] *12*

2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. **12**

2.1.- ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 18 DEL RDL 7/2015 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. 12
2.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. 12
2.3.- ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD URBANA. (ARTÍCULO 14 RG-LOTUS-EX). 12
2.4.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN. (ARTÍCULO 45 LOTUS-EX + 51 RG-LOTUS-EX).) 12
3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 14
3.4.1.- APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO APROBADO BAJO RÉGIMEN DE LA LESOTEX *14*
3.4.2.- ADAPTACIÓN DEL PGM LA LOTUS-EX *15*
3.4.3.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN *15*

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN **16**

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 15

I - MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- DATOS DE PARTIDA - PROMOTOR.

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 este periodo de tiempo han surgidos distintos problemas de interpretación en su normativa que hacen necesario aclarar. Esta **modificación puntual nº 2-e**, del PGM de Jaraíz denominada ***MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA*** pretende dar solución a dichos problemas.

Esta modificación comprende la modificación de los artículos siguientes:

- Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]
- Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]
- Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]
- Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]
- Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D]
- Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

Esta modificación puntual del PGM de Jaraíz es asumida como propia el Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera y se tramita de oficio de acuerdo a lo previsto en el artículo 60 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS-EX).

1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.

Este documento técnico consistente en Modificación Puntual del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera nº 2 (Cáceres) está formado 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.
- D. Rubén Alegre Mendez, 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.

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 15

2.- OBJETO Y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El objeto de esta modificación es introducir criterios de flexibilidad y realizar algunas precisiones en la normativa que hagan más fácil su interpretación, eliminando errores de interpretación.

La normativa a modificar es la siguiente:

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D] :

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

Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D]

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 15

1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Esta modificación pretende ajustar las condiciones de altura máxima para determinadas situaciones (cuando el establecimiento se desarrolla íntegramente y en exclusiva en una manzana completa).

Para ello se complementa el apartado de observaciones de la zona de ordenanza I2-INDUSTRIA EN GENERAL quedando redactado como sigue:

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]:

III. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta. En el caso de sustitución de cubierta de edificaciones existentes que dispongan de licencia en las que las obras de reforma no impliquen cambios en los forjados de piso, se permitirá mantener las soluciones existentes con un desfase máximo de 40 cm, siempre que cumplan la altura máxima de la edificación.

Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones: …

Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las siguientes condiciones: …

Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones: …

Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D]

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 15

En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
…

Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

Los cierres entre solares contiguos en la zona no edificada, (patios, parcela libre, …) estarán formados por un muro opaco de no más de 2,20 m de altura, pudiendo prolongarse con rejas u elementos transparentes hasta una altura máxima de 2,50m. Se prohíbe rematar con soluciones que puedan suponer riesgo de corte como vidrios rotos, alambre de púas, concertinas, pinchos, etc..

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 hace que sea una Modificación Puntual de Planeamiento de **carácter detallada,** 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

Esta modificación no afecta a ámbitos o parcelas concretas.

3.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

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

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 15

3.3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

3.3.1.- CONTENIDO SUSTANTIVO

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

- Flexibilización de las condiciones de bajo cubierta en obras de reforma.
- Regulación de elementos no contemplados en el PGM. (cerramientos entre predios colindantes).
- Puntualización de varios artículos para definirlos claramente y sin dudas en su interpretación (vuelos miradores y terrazas).

3.3.2.- DOCUMENTACIÓN AFECTADA MODIFICACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA: Se modifica la NORMATIVA URBANÍSTICA TEXTO ARTICULADO de la NORMATIVA URBANÍSTICA en los siguientes términos:

- Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]
- Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]
- Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]
- Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]
- Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D]
- Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

Se incluye como anexo la nueva redacción de la ficha del PGM alterados por la presente Modificación. Las innovaciones se destacan en amarillo.

PLANOS: La modificación no afecta a los planos del PGM.

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

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 15

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

4.1.- ANTECEDENTES.

El **Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera** 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.

4.2.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

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

- 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.

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 15

II - MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

Esta modificación comprende la modificación de los artículos siguientes:

- Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]
- Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]
- Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]
- Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]
- Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D]
- Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]

La modificación del Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D] pretende dar cobertura a todas aquellas edificaciones realizadas con anterioridad al amparo de licencia urbanística, así como a aquellas edificaciones del casco urbano que, cumpliendo con las condiciones de altura máxima establecidas, no cumplan estrictamente la condición de desfase del faldón de cubierta establecida en el mismo.

Para ello se permite que, ***en el caso de sustitución de cubierta de edificaciones existentes que dispongan de licencia, siempre que cumplan la altura máxima de la edificación, se permitirá mantener las soluciones existentes con una altura suplementaria Hs máxima de 40 cm.***

Art 5.7.1.14,15,16 y17 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. MIRADORES. BALCONES. TERRAZAS.

El PGM establece que estos elementos cuerpos volados cerrados, miradores, balcones y terrazas so autorizables cuando las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. Por tanto, para determinar si estos elementos están permitidos debe comprobarse en las condiciones estéticas de cada zona. Es lógico pensar que si el plan establece que solo son autorizables donde así lo contempla la ficha, allí donde no se permite, está prohibido. Lo contrario, suponer que como el Plan no prohíbe expresamente estos elementos, es autorizable en toda situación, supondría vaciar de contenido la normativa.

Esto, que parece claro, arroja no pocas dudas de interpretación entre los agentes, especialmente técnicos, que intervienen en el proceso de la edificación. Por tanto, se ha creído conveniente puntualizar la redacción del articulado eliminando cualquier posible interpretación diferente.

Para ello se recalca la prohibición con carácter general y se añade la autorización como excepción allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan.

De esa forma quedará claro que **solamente** se admitirán estos elementos en las zonas de ordenanza donde expresamente se especifique en la correspondiente ficha.

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 15

Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

En suelo urbano, las alturas de cerramiento entre edificaciones y solares colindantes son objeto de continuas disputas entre propietarios para las que el PGM no ofrece una solución adecuada, toda vez que solo regula la altura de estos cuando son separadores de la vía pública.

Por tanto, se hace necesario establecer pautas que limiten la altura de los cerramientos, de forma que el Ayuntamiento pueda responder y limitar de forma objetiva, tanto la composición como la altura de las paredes y cierres.

Por ello se opta por establecer, para cierres entre solares contiguos, una solución de **muro opaco de no más de 2,2 m de altura**, lo que permite cumplir las exigencias del código civil respecto de luces y vistas, **pudiendo prolongarse con rejas u elementos transparentes hasta una altura máxima de 2,50m**.

Asimismo, se ha creído conveniente introducir un criterio de seguridad prohibiendo la utilización de materiales que puedan originar situaciones de riesgo para las personas.

2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.1.- 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.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS.

La modificación planteada no supone en modo alguno variación del aprovechamiento o edificabilidad asignado a las parcelas afectadas.

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

La modificación que se plantea no tiene incidencia sobre los índices y estándares de sostenibilidad urbana definidos en el art 74 del reglamento general de la LOTUS.

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

Esta modificación NO altera determinaciones de carácter estructural, definidas en la ley, el reglamento y el propio PGM.

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 15

Según la ley son determinaciones de carácter estructural:

a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en esta Ley cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.

d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en esta Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.

i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.

Las determinaciones de OE definidas en el reglamento general de la ley (art 51) son:

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 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.

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 15

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.*

Las determinaciones de carácter estructural y detallada se fijan en el PGM mediante la aplicación de los códigos [E] o [D] respectivamente. Los criterios del PGM para distinguir la OE de la OD se realizaron en base a los criterios de la LESOTEX, que no son exactamente coincidentes con los de la LOTUSEX.

En el caso concreto de los artículos modificados el PGM señala que se trata de determinaciones con carácter de ordenación detallada señalada con [D].

Por tanto, según los criterios del PGM esta modificación NO alteraría parámetros de la OE dado que el propio plan establece que corresponden a determinaciones de carácter **Detallada.**

3.4.- ADECUACIÓN AL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(DT 2º LOTUS – ART 50 LOTUS - ART 19-59-60 RG-LOTUS-EX).

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

El PGM de Jaraíz se aprobó bajo el régimen establecido en la anterior Ley 15/2001, 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:

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 15

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.

3.4.2.- 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.*

3.4.3.- 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.

A la vista de lo indicado en el art 51.3 del reglamento se deberá someter esta modificación a la **aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera**.

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 15

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D] : *III. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.*	*Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]:* *III. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta. En el caso de sustitución de cubierta de edificaciones existentes que dispongan de licencia, se permitirá mantener las soluciones existentes con un desfase máximo de 40 cm, siempre que cumplan la altura máxima de la edificación.*
Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D] Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela. Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones: …	*Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]* *Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.* *Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.* *En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones: …*
Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D] Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las siguientes condiciones: …	*Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]* *Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.* *En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las siguientes condiciones: …*
Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D] Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:…	*Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]* *Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.* *En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones: …*

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 15

Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D] Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones: …	Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D] Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada. En general, estarán prohibidos, excepto donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan. En ese caso, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones: …
Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D] Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones: 1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.	Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D] Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones: 1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Los cierres entre solares contiguos en la zona no edificada, (patios, parcela libre, …) estarán formados por un muro opaco de no más de 2,20 m de altura, pudiendo prolongarse con rejas u elementos transparentes hasta una altura máxima de 2,50m. Se prohíbe rematar con soluciones que puedan suponer riesgo de corte como vidrios rotos, alambre de púas, concertinas, pinchos, etc..

Cód. Validación: 94ZJ6MR3W46R7C6AQDX9TF7G5
Verificación: https://jaraizdelavera.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 15