

Finalidad: Eliminar líneas aéreas y suministro eléctrico a Convento San Francisco.

Referencia del Expediente: 10/AT-003001-000002.

Esta instalación no podrá entrar en funcionamiento mientras no cuente el peticionario de la misma con el Acta de Puesta en servicio previo cumplimiento de los trámites que se señalan en el artículo 132 del mencionado R.D. 1.955/2000 de 1 de diciembre.

Cáceres, 6 de febrero de 2003.

El Jefe del Servicio de Ordenación Industrial, Energía y Minas,  
PEDRO GARCÍA ISIDRO

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 23 de octubre de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector PI-III de SAU de Talavera la Real.*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de octubre de 2001, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

### ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
2. Publicar, como anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Se advierte al Ayuntamiento que legalmente no le corresponde asumir los costes de urbanización de las obras que enumera el Estudio Económico Financiero.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

VºBº,  
El Presidente,  
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### ANEXO

#### ORDENANZAS REGULADORAS

#### PREÁMBULO

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar P.I-III. definido en las Normas Subsidiarias de Talavera la Real conforme a la Modificación Puntual de las mismas aprobada definitivamente el 1 de junio de 1999 y publicada en el D.O.E. de 8 de junio de 1999.

La formulación se fundamenta en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, constituida por la Ley 13/1997 de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 76/1998 de 2 de junio, de desarrollo de la Ley, basada en la legislación básica estatal y en los preceptos que le son de aplicación, según lo dispuesto en la mencionada Ley 13/1997, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y por los Reglamentos que la desarrollan, entendidos actualizados con las derogaciones que constan en el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Además, se ajusta a lo dispuesto en la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Por ello en lo sucesivo, cualquier referencia de este plan a la Ley del Suelo o sus Reglamentos, se entenderá efectuada a la que se deriva de los Reales Decretos anteriormente citados.

De acuerdo con lo expuesto, las determinaciones del Plan Parcial, se ajustan al contenido especificado por el artículo 83 de la Ley del Suelo, artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, su Anexo y artículos II.10. y II.11., III.17. y VII.17.-(III). y VII.18.-(III). de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las vigentes NN.SS.

El objetivo de la formulación del Planes dotar al Sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación para cada una de las zonas definidas en el Plan Parcial, y se remiten a las Normas Urbanísticas del planeamiento general, en todos aquellos aspectos suficientemente regulados por éste (condiciones generales de usos, condiciones generales de edificación y urbanización, etc.).

No obstante, en las presentes Ordenanzas se recogen determinaciones básicas de las Normas Urbanísticas que desarrollan y que son aplicables al Sector objeto del presente Plan Parcial, en la búsqueda de la mayor operatividad posible en su utilización y de la mejor comprensión de las mismas. De igual modo se pretende utilizar en todo momento los mismos conceptos y definiciones que utiliza la actual normativa, a efecto de conseguir la mayor coherencia respecto al planeamiento que desarrolla.

#### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo I.1.- Ámbito de aplicación.

Las Ordenanzas Reguladoras que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el Sector de S.A.U. P.I-III. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talavera la Real con la delimitación que consta en los planos de los

Documentos II y III del presente Plan, coincidente con la establecida por la Modificación Puntual de las NN.SS. del municipio origen de la resectorización del originario Polígono I, salvedad hecha de los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física propios de la utilización de una cartografía más detallada.

Artículo I.2.- Normativa complementaria aplicable.

Para todos los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo prescrito en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como en la legislación vigente en materia de urbanismo.

Artículo I.3.- Vigencia, revisión y modificación.

1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

2.- Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3.- Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado "2" de este artículo.

Artículo I.4.- Documentación.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Artículo I.5.- Prelación Normativa.

1.- Dentro del municipio de Talavera la Real y a los efectos pretendidos en este Plan Parcial, serán de aplicación (en el orden de prelación que a continuación se expresa) las disposiciones o preceptos contenidos en la siguiente normativa:

a.- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992 de 26 de junio).

b.- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

c.- Legislación específica incidente en la materia objeto de este Plan Parcial.

d.- Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

e.- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Talavera la Real.

2.- Cuando se produjese discordancia o imprecisión entre los distintos documentos que integran el presente Plan Parcial, se tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos de Prelación Normativa:

- Memoria de la Ordenación y Cuadros Resumen: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto (se encuentra englobado en el Documento I junto con la Memoria de la Información), actúa en modo supletorio y subordinado a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación, opera para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones de éstos en caso de que éstas fueran insuficientes o contradictorias.

- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la más amplia, predominará sobre las demás, de igual modo son predominantes los planos de ordenación sobre los de información.

- Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Sector P.I-III. Prevalecen sobre todos los restantes documentos del Plan, para cuanto en ellas se regula.

- Memoria de la Información y Planos de Información: Tienen mero carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Parcial.

- Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del necesario ajuste en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 1.6.- Terminología y conceptos.

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, la terminología y conceptos a emplear tendrán el mismo significado que el que se le asigna en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talavera la Real.

## CAPÍTULO 2: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 2.1.- Desarrollo del Plan Parcial.

La parcelación, composición interior y edificación de las distintas manzanas del Sector, podrán llevarse a cabo mediante ejecución

directa, conforme a la ordenación detallada contenida en el presente Plan Parcial, definida en planos y en los Capítulos 3 y 4 de estas Ordenanzas. Igualmente, podrán realizarse Estudios de Detalle, cuyo contenido no tendrá otras limitaciones que las legalmente establecidas y las que a continuación se detallan:

a.- Los Estudios de Detalle no podrán tener un ámbito inferior al de una manzana completa de la ordenación.

b.- No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.

c.- No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

Artículo 2.2.- Gestión y ejecución del Plan Parcial.

1.- Sin perjuicio de la posibilidad modificatoria recogida en el artículo 38.2. del Reglamento de Gestión Urbanística, la gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan Parcial se llevará a efecto mediante la delimitación de una única Unidad de Ejecución, señalándose el Sistema de Compensación como modalidad de actuación a seguir en su gestión y ejecución.

2.- Lo establecido en el anterior párrafo es sin perjuicio de que, si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente la posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución.

3.- En el Proyecto de Compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público y demás servicios necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.

4.- La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el número anterior, aparte de los viales y terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, es la siguiente:

a.- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

Parcelas identificadas como ZV.-1., ZV.-2., ZV.-3a., ZV.-3b. y ZV.-3c. en el Plano de Ordenación "0.4.: Zonificación y Superficies" y que alcanzan una superficie total de 4.265 m<sup>2</sup>.

b.- Servicios de Interés Público y Social:

Parcelas identificadas como D-1. y D-2. en el Plano de Ordenación "0.4.: Zonificación y Superficies" y que alcanzan una superficie total de 1.701 m<sup>2</sup>.

Las cesiones de derecho de los terrenos se materializan en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o (en su caso) fases de la misma, salvo acuerdo expreso entre las partes en otro sentido.

#### Artículo 2.3. Parcelaciones.

1.- Podrán tramitarse Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación resultante del Proyecto de Compensación.

2.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 242 de la L.S. y artículo I del Reglamento de Disciplina Urbanística, los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal.

3.- Los Proyectos de Parcelación no podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4.- Entre las determinaciones que incluyan los Proyectos de Parcelación, estará la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

#### Artículo 2.4. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización con objeto de lograr una coordinación óptima de las obras. Dicho proyecto desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 2.5. Ejecución material.

1.- El sufragio de las obras de urbanización corresponderá a los afectados según lo prescrito en el artículo 155 de la Ley del Suelo, todo ello en las proporciones que correspondan a sus respectivos aprovechamientos.

2.- Los plazos de ejecución previstos para las obras de urbanización serán los que se especifican en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

#### Artículo 2.6. Control Municipal.

El Ayuntamiento de Talavera la Real podrá nombrar a un técnico competente que se encargue del seguimiento y control de las obras conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

#### Artículo 2.7. Recepción de la Urbanización.

1.- El Ayuntamiento de Talavera la Real recepcionará provisionalmente las obras de urbanización, previa solicitud de la parte Promotora de este Plan Parcial (o en su caso de quien ostente sus derechos) y en un plazo no superior a 30 días. Todo ello se realizará levantando la oportuna apta en presencia de los representantes legales de las diversas partes y del Técnico Director de las obras.

2.- La recepción definitiva de las obras se producirá al año de la mencionada recepción provisional y con idéntico procedimiento. En el periodo entre ambas recepciones, los desperfectos debidos a la ejecución de las obras, serán subsanados por parte de la empresa ejecutora de las mismas y subsidiariamente por la Propiedad, mientras que los imputados a la falta de vigilancia y conservación serán subsanados por el Ayuntamiento.

3.- Si alguna de las recepciones no se verifica pasados 30 días desde la solicitud de las mismas, la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Ayuntamiento constate, y notifique a la parte Promotora, la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad de las obras ejecutadas con respecto a las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado.

### CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES DE USOS

#### Artículo 3.1. Usos de la edificación.

1.- Tanto la regulación de la especificidad y características de los usos asignados a cada manzana de la ordenación como la de las situaciones de compatibilidad entre los mismos se remitirán a las condiciones establecidas al respecto en la normativa general municipal.

2.- De las condiciones previas impuestas al Sector objeto de este Plan Parcial, para su desarrollo, por la normativa urbanística del planeamiento general vigente en el municipio y, de la ordenación finalmente establecida sobre el mismo por el presente planeamiento de desarrollo, las áreas edificables se concretan en dos usos globales diferenciados: Residencial (y Complementarios), en áreas destinadas a usos lucrativos, y Dotacional.

#### Artículo 3.2. Usos Residencial y Complementarios.

Las áreas edificables que en la ordenación se destinan a edificación de uso lucrativo, son las integradas por las manzanas R-1.,

R-2., R-3., R-4., R-5. y R-6. (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, capacidades habitacionales y demás características se especifican, en el Cuadro 3.3. del Documento I de este Plan y en los Planos 0.3., 0.4. y 0.5. de los de Ordenación). En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias “Sección I, Epígrafe 4: Clave [RU].” (Residencial Familiar Intensiva) del “Capítulo 4” del “Título V”, y en cuanto a usos lo establecido específicamente en su “Artículo V.122: Usos de la Edificación” que a continuación se transcribe:

- “1. Aparcamiento-cochera.- Permitido el Grupo I, II y III.
2. Vivienda.- Permitido el Grupo I y II.
3. Industria.- Permitido Grupo I, situaciones A, B y C.
4. Comercio.- Permitidos los Grupos I y III.
5. Oficinas.- Permitido en el Grupo I y II.
6. Hostelería y Hoteles.- Permitidos Grupos I, II y III.
7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.- Únicamente en edificio exclusivo.
8. Educativo.- Únicamente en edificio exclusivo.
9. Religioso.- Únicamente en edificio exclusivo.
10. Sanitario.- Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
11. Deportivo.- Prohibido en todas sus categorías.
12. Agropecuario.- Permitido el Grupo I, con debidas medidas de higiene y sanitarias. Prohibidos los demás grupos.”

#### Artículo 3.3. Uso Dotacional.

El sistema de Equipamientos del Sector, (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS., Uso Institucional/Equipamientos) conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integran las manzanas D-1. y D-2. (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias y demás características se especifican, en el Cuadro 3.3. del Documento I de este Plan y en los Planos 0.3., 0.4. y 0.5. de los de Ordenación). En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias “Sección 6: Institucional.” del “Capítulo 4” del “Título V”, y en cuanto a usos

lo establecido específicamente en su “Artículo V.169: Usos de la Edificación” que a continuación se transcribe:

- “1. Vivienda. Se admiten en todas sus categorías, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.
2. Aparcamiento-cochera. Se admite únicamente el correspondiente al Grupo II.
3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.
4. Comercio. Permitido únicamente en Grupo III.
5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos.
6. Hostelería y Hoteles. Se admiten los correspondientes al Grupo II. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.
7. Espectáculos y Salas de Reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos destinados al presente uso.
8. Educativo-Cultural. Se permite los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
9. Sanitario. Se permiten los correspondientes a los Grupos I y II. Deberán garantizar dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Dispondrán una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados construidos.
11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados de solar destinado a dicho uso.
12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de sus grupos.”

#### Artículo 3.4. Uso Espacios Libres.

1.- El sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del Sector, (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS., Uso Espacios Libres/Zonas Verdes) conforme a la ordenación establecida en

este Plan, lo integran las áreas ZV.-1., ZV.-2., ZV.-3.a., ZV.-3.b. y ZV.-3.c. (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en el Cuadro 3.3. del Documento I de este Plan y en los Planos 0.3., 0.4. y 0.5. de los de Ordenación). En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Regulatoras) la Ordenanza de las vigentes Normas Subsidiarias “Sección 7: Espacios Libres.” del “Capítulo 4” del “Título V”, y en cuanto a usos lo establecido específicamente en su “Artículo V.172: Condiciones de uso” que a continuación se transcribe:

“1. Se admiten, para todas las tipologías, los correspondientes al Grupo II del uso Espectáculos y Locales de Reunión, y los correspondientes al Grupo I del Uso Deportivo y del Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.”

2.- La tarea de diseño de estas áreas, propia de los Proyectos de Urbanización, se realizará con la libertad que le es propia, no pretendiendo el menor grado normativo o de condicionamiento el “diseño” gráfico que, por razones meramente estéticas, figura en algunos Planos de Ordenación de este Plan Parcial.

#### CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

##### Artículo 4.1. Consideraciones generales.

1.- Para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo se estará a las condiciones generales de edificación que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Talavera la Real.

2.- De igual modo, las condiciones de composición volumétrica, de aprovechamiento, uso e higiene en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Parcial serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal, completadas por las siguientes limitaciones o acotaciones:

a.- Las superficies máximas (parciales y totales) edificables y el número máximo de viviendas sobre las distintas manzanas de la ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado del Capítulo 6 de estas Ordenanzas Regulatoras, cualquiera que fuere el tipo de edificación asignado, si bien se admitirá el trasvase de aprovechamiento entre parcelas de tipología edificatoria homogénea, previa la formulación y aprobación del pertinente Estudio de Detalle, en el que deberá justificarse la cumplimentación de las restantes condiciones de edificación establecidas en las manzanas afectadas.

b.- La dotación mínima de aparcamientos interiores, que para cada manzana se especifica en sus correspondientes condiciones particulares de edificación (Cuadro de Características de cada Manzana), se entenderá afecta a la superficie total edificable sobre la misma y en su caso al número máximo de viviendas que puede albergar la manzana, pudiendo reducirse proporcionalmente el citado número de plazas de aparcamiento interiores exigibles, en función de las posibles reducciones que en las características antes citadas sufra la edificación finalmente realizada sobre la manzana.

##### Artículo 4.2. Alineaciones.

1.- Alineación oficial exterior o de calle: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del 0.2.2. al 0.5. del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2.- Alineación de la edificación u oficial de fachada: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del 0.2.2. al 0.5. del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite máximo o línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los planos de Ordenación, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3.- Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4.- Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

##### Artículo 4.3. Rasantes.

1.- Rasante Oficial o Cota de Rasante Oficial: Son las señaladas en los Planos de Ordenación 0.6.1. y 0.6.2. como perfil longitudinal del viario o espacios públicos tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Esto es, con las lógicas y admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración de los eventuales Estudios de Detalle y los correspondientes Proyectos de Urbanización (en este caso por razones técnicas debidamente justificadas).

2.- Cota natural de terreno o cota actual del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

#### Artículo 4.4. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a.- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.

b.- Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construido la superficie y volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

c.- Las manzanas y submanzanas de la ordenación, a las que se asigne tal cualificación en las condiciones específicas que respecto de su edificación se contienen en estas Ordenanzas, o pudieran establecerse en eventuales Estudios de Detalle que pudiesen llegar a formularse, en su caso.

#### Artículo 4.5. Definición de las condiciones por manzanas y áreas.

Dado que (por imposición del planeamiento general) sobre las manzanas destinadas a usos lucrativos debe ser de aplicación la Ordenanza de edificación RUI definida en las vigentes Normas Subsidiarias, y la lógica corrección urbanística conlleva que en las destinadas a Equipamientos rijan la Ordenanza Institucional y en los Espacios Libres, la que es propia de este uso en las actuales NN.SS., se considera conveniente, en aras a facilitar la aplicación normativa, definir para cada una de estas zonas las mismas condiciones de edificación que ya se establecen con carácter general en las citadas Ordenanzas. En consecuencia con lo anterior, en los siguientes artículos se especifican las citadas condiciones en función del tipo de manzana o área de que se trate.

#### Artículo 4.6. Condiciones específicas para las manzanas: R-1., R-2., R-3., R-4., R-5. y R-6.

En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las

presentes Ordenanzas Regulatorias) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias “Sección 1, Epígrafe 4: Clave [RUI].” (Residencial Familiar Intensiva) del “Capítulo 4” del “Título V”, y en cuanto a normas de edificación lo establecido específicamente en los artículos siguientes:

#### “Art. V.114: Definición.

1. Edificación residencial adosada por los linderos con otras parcelas o pareadas.

#### Art. V.115: Alineaciones y rasantes.

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante E.D. o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente.

2. Podrán autorizarse retranqueos respecto de linderos cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos, si bien en estos huecos deberá respetarse la alineación exterior fijada para la manzana.

#### Art. V.116: Parcela mínima.

1. Será de 120 m<sup>2</sup>, salvo en los casos de parcelas recogidas en el plano catastral vigente a la aprobación de estas NN.SS., en cuyo caso se aceptará una parcela mínima de inferiores dimensiones siempre que en ella pueda desarrollarse una vivienda mínima según las condiciones fijadas por estas Normas Urbanísticas.

2. Aquellas parcelas que resulten no edificables y no sea previsible incluirlas en reparcelación obligatoria con fincas linderas en un plazo medio/largo podrán edificarse siempre que sea para usos no residenciales.

#### Art. V.117: Frente Mínimo.

1. Será de 8 metros. En parcelas con superficie menor a la parcela mínima pero admitidas según el artículo anterior, el frente mínimo será de 5 metros.

#### Art. V.118: Frente Máximo.

1. No se limita.

#### Art. V.119: Fondo Máximo.

1. Será de 20 metros.

Art. V.120: Superficie de ocupación máxima.

1. Será del 85 por ciento de la superficie de la parcela en planta de pisos, y en planta baja si es para uso residencial. En los demás casos, la ocupación en planta baja podrá ser del 100 por ciento.

Art. V.121: Alturas.

1. La máxima altura será de dos plantas (baja+una, o baja+doblado). Excepto en la zona de admisibilidad de tres plantas que figura en los planos.

Artículo 4.7. Condiciones específicas para las manzanas: D-1. y D-2.

En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias "Sección 6: Institucional" del "Capítulo 4" del "Título V", y en cuanto normas de edificación lo establecido específicamente en los artículos siguientes:

Art. V.163: Definición.

1. Corresponde a la edificación destinada a uso equipamental (Educativo, Asistencial, Recreativo y Cultural, Sanitario, Religioso, Administrativo y Deportivo), en edificación singular exenta o adosada a otras construcciones, destinadas al servicio de la ciudad.

Art. V.164: Alineaciones.

1. Son las definidas en la documentación gráfica del presente NN.SS. en los planos correspondientes.

Art. V.165: Parcela mínima.

1. Libre

Art. V.166: Fondo máximo edificable.

1. Libre.

Art. V.167: Superficie de ocupación máxima.

1. En el caso de rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo coeficiente de ocupación. En el resto de los casos será del 50% de la superficie total, debiéndose destinar al menos el 30% de la parcela a superficie ajardinada o espacios libres.

Art. V.168: Alturas de la edificación.

1. Libre, en tanto no interponga con ninguna de las perspectivas visuales de los edificios protegidos, y hasta un máximo de 9,5 metros.

Artículo 4.8. Condiciones específicas para las áreas: ZV.-1., ZV.-2., ZV.-3.a., ZV.-3.b. y ZV.-3.c.

1.- La tarea de diseño de estas áreas, propia de los Proyectos de Urbanización, se realizará con la libertad que le es propia, no pretendiendo el menor grado normativo o de condicionamiento el "diseño" gráfico que, por razones meramente estéticas, figura en algunos Planos de Ordenación de este Plan Parcial.

2.- En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de las vigentes Normas Subsidiarias "Sección 7: Espacios Libres." del "Capítulo 4" del "Título V", y en cuanto normas de edificación lo establecido específicamente en los artículos siguientes:

Art. V.170: Definición.

1. Comprende el suelo que no podrá ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.

2. Los espacios libres pueden ser del tipo parques y jardines públicos, feriales, plazas o zonas verdes.

Art. V.171: Condiciones de volumen.

1. Para todas las tipologías, se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,04 metros cúbicos/metro cuadrado por unidad de parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta, esto es del tipo kioscos.

## CAPÍTULO 5: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 5.1. Ejecución de la Urbanización.

1.- La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización en cada una de las unidades de ejecución limitadas o que pudiesen llegar a delimitarse (si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente esta posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto en el artículo 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución).

2.- Cada Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria,

incluidos en la Unidad de Ejecución que desarrollen; pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.

3.- La documentación formal de los Proyectos de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento de la L.S., y su contenido cumplirá las condiciones de ejecución que, respecto a cada elemento de la ordenación, se establecen en el siguiente articulado.

#### Artículo 5.2. Condiciones de ejecución de la red viaria.

1.- La realización de la red viaria conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes y explanaciones, pavimentación de calzadas y zonas de aparcamientos, encintado y pavimentación de Acerados, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.

2.- Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones:

a.- La sección de viales rodados será la que para cada uno se especifica en la documentación gráfica adjunta de este Plan Parcial. La pendiente mínima en su sección transversal será del 1% y la máxima del 10%, mientras que en su sección longitudinal la mínima será del 0,5%. El firme será flexible y estará formado en su sección estructural por una subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre capas de riego e imprimación o de hormigón en masa.

b.- Las vías peatonales o mixtas cumplirán con las mismas determinaciones que las de carácter rodado con las siguientes salvedades:

— La capa de rodadura o acabado deberá ser coherente con el propio carácter de estos viales.

— Permitirán en todo caso la circulación rodada local de exclusividad a los inmuebles que a ella den fachada.

c.- Los Acerados para tránsitos peatonales tendrán, conforme al decreto de accesibilidad, una dimensión mínima de 1,5 metros, conformándose su terminación mediante solados de terrazo no deslizante sobre base de hormigón.

d.- En aquellas vías en que se especifique en la documentación gráfica la colocación de arbolado, éste deberá colocarse sobre bandas terrazas o ajardinadas o sobre alcorques individuales, todo ello según criterios del Ayuntamiento de Talavera la Real.

e.- Las áreas de aparcamiento contiguas a las vías rodadas serán de firme rígido, constituido por subbase de zahorra artificial y base de hormigón, con dimensiones rectangulares mínimas por plaza de aparcamiento de 2,2 metros x 4,50 metros (art. 7. Anexo del Reglamento de Planeamiento).

f.- Los bordes de Acerados irán encintados mediante bordillos de hormigón prefabricados o granito, así como las delimitaciones de espacios de dominio público. Igualmente, deberán disponerse regolas para desagüe superficial en los encuentros entre calzadas y Acerados.

g.- La red viaria deberá estar convenientemente señalizada mediante elementos verticales anclados a los Acerados, así como deberán disponerse los elementos de señalización horizontal que sean necesarios.

#### Artículo 5.3. Condiciones de ejecución de la red de abastecimiento de agua.

1.- Las obras correspondientes a esta red comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de todos los elementos y conducciones de su trazado interior, los correspondientes a la conexión de acometidas desde la red general exterior y a la dotación de bocas de riego e hidrantes contra incendios que sea necesaria.

2.- En su proyección y ejecución deberán observarse las siguientes condiciones:

a.- La dotación mínima de agua potable se establecerá en función de la posible demanda máxima que se derive de la ordenación establecida.

b.- La presión mínima admisible en cualquier punto de la red será de una atmósfera, si bien, todos los elementos se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y para una presión de prueba de 15 atmósferas.

c.- Los conductos de distribución se realizarán mediante conducciones de fibrocemento o PVC, según determinaciones del Ayuntamiento de Talavera la Real. La instalación será subterránea y discurrirá preferentemente bajo Aceras. Las uniones serán de tipo Gibault.

d.- Todos los elementos de la red serán normalizados de acuerdo a las prescripciones que establezca el Ayuntamiento al respecto.

e.- Si se necesitara colocar hidrantes de protección contra incendios, éstos deberán ubicarse con separaciones inferiores a 200 metros, siendo de arqueta, con doble salida de 70 mm, "tipo Barcelona", homologados y debidamente señalizados.

#### Artículo 5.4. Condiciones de ejecución de la red de saneamiento.

1.- Las obras de urbanización relativas a la red de saneamiento comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos y conductos de la red interior de evacuación de aguas pluviales y residuales, el transporte y vertido del efluente a la red general exterior.

2.- Deberán observarse en su proyección y ejecución las siguientes condiciones específicas:

a.- Para el cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta un caudal como mínimo igual al calculado para la red de abastecimiento de agua exceptuando lo previsto para el riego. El caudal obtenido se aumentará con el obtenido a partir de las estimaciones pluviométricas de la zona, el cual no será inferior a 80 litros por segundo y Ha., afectado por un coeficiente de escorrentía entre 0,4 y 0,5 para las zonas de edificadas y de 0,1 para parques y jardines.

b.- Las secciones y pendientes deberán dimensionarse para evacuar el caudal previsto a una velocidad superior a 0,5 m/s, (en evitación de la sedimentación del efluente) e inferior a 3 m/s en conductos de hormigón vibropresado o centrifugado pudiendo admitirse velocidades mayores en materiales con mayor resistencia a la erosión, todo ello salvo mejor criterio del Ayuntamiento de Talavera la Real.

c.- El diámetro inferior de tubería será de 200 mm, no superándose nunca los 700 mm, diámetro a partir del cual y salvo causa justificada se adoptarán secciones ovoides de relación H/V igual a 1/1,50.

d.- Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán siguiendo el trazado de la red viaria, sin ocupar, bajo ninguna circunstancia el subsuelo de las edificaciones y los espacios libres de uso privado.

e.- En los cambios de dirección y salto de rasante, y en los tramos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

f.- Todos los elementos a emplear se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas.

#### Artículo 5.5. Condiciones de ejecución de la red de energía eléctrica.

1.- Estas obras comprenderán: la instalación y puesta en servicio de la red interior de distribución en baja tensión, la reconducción subterránea de la línea aérea de media tensión que actualmente atraviesa el Sector, el desplazamiento del Centro de Transformación a la zona ajardinada del paseo central, así como

el redimensionamiento del mismo en función de las nuevas previsiones de carga.

2.- En todo lo anterior se observarán las siguientes condiciones específicas:

a.- En el dimensionamiento, características e instalaciones de los elementos y conducciones de las redes y de los Centros de Transformación, se cumplimentarán las disposiciones aplicables en cada caso del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y circulares e instrucciones complementarias, siguiéndose de igual forma todas las directrices de la compañía suministradora que en este caso es la "COMPAÑÍA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD, S.A."

b.- Toda la red, ya sea correspondiente a líneas de transporte, abastecimiento o distribución, interiores al Sector se ejecutará subterránea y bajo canalización de protección.

#### Artículo 5.6. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público.

1.- Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los Centros de Transformación.

2.- En su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

a.- Todas las luminarias serán de vapor de sodio A.P. o similar, dispuestas según modelo y criterios municipales.

b.- Todos los elementos y conducciones de la red cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación y ajustarán su homologación a las prescripciones municipales al respecto. Particularmente los apoyos a emplear deberán estar homologados por los Organismos competentes.

d.- En los puntos de luz, las cajas de fusibles tendrán tapa de desconexión con asa y tornillo de cierre.

#### Artículo 5.7. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales.

1.- Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de que pudiese dotarse el Sector, comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores.

2.- Se observarán para este tipo de instalaciones condiciones análogas a las redes de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, así como todas las directrices municipales y de la compañía que preste el servicio en cuestión.

**Artículo 5.8. Condiciones de tratamientos de los espacios libres.**

1.- Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los Espacios Libres del Sector incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerario y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, de bancos y surtidores de agua potable en zonas de estancia y recreo.

2.- Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de estas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto.

**CAPÍTULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE CADA MANZANA**

**Artículo 6.1. Ordenación Detallada.**

1.- En los dos Capítulos anteriores de estas Ordenanzas se han regulado las Condiciones Generales tanto de Usos como de Edificación, las condiciones específicas que, al respecto, se establecen a continuación quedarán restringidas, en cuanto a su ámbito de aplicación, a cada manzana, submanzana o área a que se refieran de la ordenación detallada directa del Sector que gráficamente se detalla en el Plano de Ordenación O.4. del presente Plan Parcial.

2.- La ordenación establecida en el presente Plan Parcial divide el Sector P.I-III. en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación:

- a.- Zona Residencial y sus Usos Complementarios.  
Integrada por las manzanas R-1., R-2., R-3., R-4., R-5. y R-6.
- b.- Zona Dotacional.  
Integrada por las manzanas D-1. y D-2.
- c.- Sistema de Espacios Libres.  
Integrada por las áreas de la ordenación ZV.-1., ZV.-2., ZV.-3.a., ZV.-3.b. y ZV.-3.c.
- d.- Sistema Viario.  
Integrado por los viales señalados en el plano de ordenación O.6.1., y nominados como del Vial-I al Vial-I6.

3.- Las condiciones particulares establecidas para cada manzana, submanzana y área diferente (junto con lo especificado en los Capítulos 4 y 5 de las presentes Ordenanzas, así como en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) son las que se especifican en el “Cuadro de Características de cada Manzana” que le corresponde de cuantos a continuación acompañan a estas Ordenanzas.

**Artículo 6.2. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA R-1.**

— Zona de Ubicación .....	Residencial y U. C.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable .....	RUI.
— Superficie Total de la Manzana .....	1.811 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial .....	100%.
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	85%.
— Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,85 m <sup>2</sup> /t/m <sup>2</sup> s.
— Número máximo de plantas .....	2 plantas.
— Superficie Máxima Edificable .....	3.350 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible número de parcelas .....	14.
— Número Máximo de Viviendas .....	24.
— Tipologías previstas de edificación .....	Residencial adosada o pareada.
— Titularidad final prevista de terrenos.* .....	Privada.
— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	24 (1 por Vivienda).

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y cuando aún no se ha realizado el Proyecto de Compensación encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**Artículo 6.3. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA R-2.**

— Zona de Ubicación .....	Residencial y U.C.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable .....	RUI.

— Superficie Total de la Manzana .....	1.982 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	100%.
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	85%.
— Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
— Número máximo de plantas .....	2 plantas.
— Superficie Máxima Edificable .....	3.667 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible número de parcelas ...	15
— Numero Máximo de Viviendas .....	26
— Tipologías previstas de edificación .....	Residencial adosada o pareada
— Titularidad final prevista de terrenos* .....	Privada
— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	26 (1 por Vivienda).

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y cuando aún no se ha realizado el Proyecto de Compensación encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

#### Artículo 6.4. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA R-3.

— Zona de Ubicación .....	Residencial y U. C.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	RUI.
— Superficie Total de la Manzana .....	3.208 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	100%.
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	85%.
— Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
— Número máximo de plantas .....	2 plantas.
— Superficie Máxima Edificable .....	5.935 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible número de parcelas ...	25.
— Número Máximo de Viviendas .....	42.
— Tipologías previstas de edificación .....	Residencial adosada o pareada.
— Titularidad final prevista de terrenos.* .....	Privada.

— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	42 (1 por Vivienda).
--	-------------------------

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y cuando aún no se ha realizado el Proyecto de Compensación encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

#### Artículo 6.5. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA R-4

— Zona de Ubicación .....	Residencial y U.C.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	RUI.
— Superficie Total de la Manzana .....	1.420 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	100%.
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	85%.
— Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
— Número máximo de plantas .....	2 plantas.
— Superficie Máxima Edificable .....	2.627 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible número de parcelas ...	9
— Número Máximo de Viviendas .....	15
— Tipologías previstas de edificación .....	Residencial adosada o pareada
— Titularidad final prevista de terrenos.* .....	Privada
— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	15 (1 por Vivienda).

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y cuando aun no se ha realizado el Proyecto de Compensación encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

#### Artículo 6.6. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA R-5

— Zona de Ubicación .....	Residencial y U. C.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	RUI.
— Superficie Total de la Manzana .....	897 m <sup>2</sup> .

– Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	100%.
– Ocupación máx. cualquier otro caso .....	85%.
– Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
– Número Máximo de plantas .....	2 plantas.
– Superficie Máxima Edificable .....	1.659 m <sup>2</sup> .
<hr/>	
– Estimación de posible número de parcelas ...	7
– Numero Máximo de Viviendas .....	12
– Tipologías previstas de edificación .....	Residencial adosada o pareada.
– Titularidad final prevista de terrenos.* .....	Privada.
– Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	12 (1 por Vivienda).

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y cuando aún no se ha realizado el Proyecto de Compensación encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

#### Artículo 6.7. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA R-6.

– Zona de Ubicación .....	Residencial y U. C.
– Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	RUI.
<hr/>	
– Superficie Total de la Manzana .....	2.035 m <sup>2</sup> .
– Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial .	100%.
– Ocupación máx. cualquier otro caso .....	85%.
– Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
– Número Máximo de plantas .....	2 plantas.
– Superficie Máxima Edificable .....	3.765 m <sup>2</sup> .
<hr/>	
– Estimación de posible número de parcelas ...	13
– Numero Máximo de Viviendas .....	22
– Tipologías previstas de edificación .....	Residencial adosada o pareada.
– Titularidad final prevista de terrenos.* .....	Privada.

– Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	22 (1 por Vivienda).
--	-------------------------

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y cuando aún no se ha realizado el Proyecto de Compensación encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

#### Artículo 6.8. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA D-1.

– Zona de Ubicación .....	Dotacional.
– Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Institucional.
<hr/>	
– Superficie Total de la Manzana .....	813 m <sup>2</sup> .
– Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	50%.
– Ocupación máx. cualquier otro caso .....	50%.
– Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
– Número máximo de plantas .....	2 plantas.
– Superficie Máxima Edificable .....	813 m <sup>2</sup> .
<hr/>	
– Estimación de posible número de parcela ...	----
– Número Máximo de Viviendas .....	----
– Tipologías previstas de edificación .....	Edificación Singular exenta o adosada.
– Titularidad final prevista de terrenos .....	Pública.
– Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	5

#### Artículo 6.9. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la MANZANA D-2.

– Zona de Ubicación .....	Dotacional.
– Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Institucional.
<hr/>	
– Superficie Total de la Manzana .....	888 m <sup>2</sup> .
– Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial	50%.
– Ocupación máx. cualquier otro caso .....	50%.
– Edificabilidad Máxima sobre parcela .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.

— Número máximo de plantas .....	2 plantas.	— Ocupación máx. en P. Baja uso $\neq$ Residencial .....	----
— Superficie Máxima Edificable .....	888 m <sup>2</sup> .	— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	----
— Estimación de posible número de parcelas ..	----	— Edificabilidad Máxima sobre todo el área .....	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
— Número Máximo de Viviendas .....	----	— Número máximo de plantas .....	1 planta
— Tipologías previstas de edificación .....	Edificación Singular exenta o adosada.	— Superficie Máxima Edificable .....	32 m <sup>2</sup> .
— Titularidad final prevista de terrenos .....	Pública.	— Estimación de posible número de parcelas ..	----
— Dotación prevista de aparcamientos interiores ..	5.	— Numero Máximo de Viviendas .....	----

#### Artículo 6.10. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ÁREA ZV.-1

— Zona de Ubicación .....	Sist. de Espacios Libres.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Espacios Libres.
— Superficie Total de la Manzana .....	2.153 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso $\neq$ Residencial ..	----
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	----
— Edificabilidad Máxima sobre todo el área .....	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
— Número máximo de plantas .....	1 planta
— Superficie Máxima Edificable .....	86 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible número de parcelas .....	----
— Numero Máximo de Viviendas .....	----
— Tipología previstas de edificación .....	“Tipo Kiosco”
— Titularidad final prevista de terrenos .....	Pública
— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	----

#### Artículo 6.11. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ÁREA ZV.-2

— Zona de Ubicación .....	Sist. de Espacios Libres.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Espacios Libres.
— Superficie Total de la Máxima .....	803 m <sup>2</sup> .

— Tipología previstas de edificación .....	“Tipo Kiosco”
— Titularidad final prevista de terrenos .....	Pública
— Dotación prevista de aparcamientos interiores ..	----

#### Artículo 6.12. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ÁREA ZV.-3.a.

— Zona de Ubicación .....	Sist. de Espacios Libres.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Espacios Libres.
— Superficie Total de la Manzana .....	340 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso $\neq$ Residencial ..	----
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	----
— Edificabilidad Máxima sobre todo el área .....	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.
— Número máximo de plantas .....	1 planta
— Superficie Máxima Edificable .....	14 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible numero de parcelas ..	----
— Número Máximo de Viviendas .....	----
— Tipología previstas de edificación .....	“Tipo Kiosco”
— Titularidad final prevista de terrenos .....	Pública
— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	----

#### Artículo 6.13. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ÁREA ZV.-3.b.

— Zona de Ubicación .....	Sist. de Espacios Libres.
---------------------------	------------------------------

— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Espacios Libres.
— Superficie Total de la Manzana .....	739 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	----
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	----
— Edificabilidad Máxima sobre todo el área .....	0 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
— Número máximo de plantas .....	----
— Superficie Máxima Edificable .....	0 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible número de parcelas ...	----
— Numero Máximo de Viviendas .....	----
— Tipología previstas de edificación .....	----
— Titularidad final prevista de terrenos .....	Pública
— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	----
<b>Artículo 6.14. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ÁREA ZV.-3.c.</b>	
— Zona de Ubicación .....	Sist. de Espacios Libres.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Espacios Libres.
— Superficie Total de la Manzana .....	230 m <sup>2</sup> .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	----
— Ocupación máx. cualquier otro caso .....	----
— Edificabilidad Máxima sobre todo el área .....	0 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
— Número máximo de plantas .....	----
— Superficie Máxima Edificable .....	0 m <sup>2</sup> .
— Estimación de posible número de parcelas ...	----
— Número Máximo de Viviendas .....	----
— Tipología previstas de edificación .....	----
— Titularidad final prevista de terrenos .....	Pública
— Dotación prevista de aparcamientos interiores .....	----

**RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector PP-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Plasencia.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de diciembre de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Plasencia no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX). Hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 -LSOTEX-).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

**ACUERDA**

1º) Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, las ordenanzas reguladoras afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir