

# I. Disposiciones Generales

## PRESIDENCIA DE LA JUNTA

*DECRETO 135/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Interés Regional, promovido por GISVESA, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado “El Junquillo”, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Cáceres.*

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos en el mismo, se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 62 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Las obras que constituyen el objeto del Proyecto de Interés Regional referenciado se corresponden con las definidas en el art. 60.2.b) de la LSOTEX.

El Proyecto de Interés Regional contiene las determinaciones a que se refiere el art. 61 de la LSOTEX, y en su elaboración y aprobación se observa el cumplimiento del procedimiento establecido en el art. 62 de la citada Ley.

Asimismo, la ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura el funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquellas a las redes generales, conforme preceptúa el art. 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del art. 61.1.j) de la misma Ley.

Conforme a lo establecido en el art. 62.4 de la LSOTEX, la aprobación, en su caso, del Proyecto producirá los efectos propios de los planes urbanísticos previstos en el apartado 1 del art. 79 de la misma Ley.

Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 3 de julio de 2006.

En virtud de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Interés Regional a que se refieren los arts. 60 y siguientes de la LSOTEX, conforme determina el art. 62.3.b) de la LSOTEX y el art. 5.1.c) del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de

ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

En su virtud, a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 25 de julio de 2006,

### DISPONGO:

1. Aprobar definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por GISVESA, consistente en reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado “El Junquillo”, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, en el término municipal de Cáceres.

2. Las previsiones del presente Proyecto de Interés Regional, cuyo grado de vinculación vendrá determinado en el mismo, formarán parte de la ordenación urbanística municipal conforme al régimen establecido en el art. 61.1.j) de la LSOTEX, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

3. Encomendar a la empresa GISVESA, la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Interés Regional, como promotora del Proyecto, según establecen los arts. 62.3.b) y 64.1 de la LSOTEX.

4. La ejecución del Proyecto de Interés Regional se realizará con base en el proyecto básico aprobado y el detalle del posterior proyecto técnico de ejecución, en el que se concretarán las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, con el grado necesario de precisión para su realización material, conforme a lo establecido en el art. 64.2 de la LSOTEX.

5. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa urbanística resultante de la nueva ordenación, con indicación de que contra la misma, por tener carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y sólo podrá interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Dado en Mérida, a 25 de julio de 2006.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
JUAN CARLOS RODRÍGUEZ IBARRA

El Vicepresidente de la Junta de Extremadura,  
JOSÉ IGNACIO SÁNCHEZ AMOR

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA URBANÍSTICA SECTOR SUELO URBANIZABLE "EL JUNQUILLO"**

**CUADRO DE SUPERFICIE, EDIFICABILIDADES, VIVIENDAS ( TIPOLOGÍA) Y CESIONES:**

**EDIFICABILIDAD:** 0,8269 m2/m2  
**DENSIDAD:** 60 viv/ha

ZONA	sup. Parcela (m2)	superficie zona	sup. Edificable	num viv.	uso complem.	TIPOLOGIA
RESIDENCIAL COLECTIVO		69.292,66 m2				
R-1	8.409,02		32.359,60 m2	192	3.790,00 m2	VIV. RENTA MEDIA
R-2	7.169,31		28.313,40 m2	168	3.315,00 m2	VIV. RENTA MEDIA
R-3	4.466,66		12.608,60 m2	72	1.895,00 m2	VIV. RENTA MEDIA
R-4	11.962,34		41.664,00 m2	280	0,00 m2	VIV. RENTA MEDIA
R-5	9.333,17		37.497,60 m2	252	0,00 m2	VIV. RENTA MEDIA
R-6	5.394,12		19.046,40 m2	128	0,00 m2	VIV. RENTA MEDIA
R-7	12.692,11		52.416,00 m2	520	0,00 m2	VP. ESPECIAL
R-8	5.023,59		19.644,00 m2	180	1.500,00 m2	VP. ESPECIAL
R-9	4.842,34		17.640,00 m2	200	0,00 m2	VIV. RENTA MEDIA
ZONAS VERDES		45.963,50 m2				
V	45.963,50					
DOCENTE		24.546,81 m2				
DC	24.546,81		7.500,00 m2 *			
DEPORTIVO		16.565,91 m2				
DP	16.565,91		1.000,00 m2 *			
SOCIAL		5.852,69 m2				
S1	5.852,69		11.960,00 m2 *			
DOTACIONAL COMERCIAL		6.249,07 m2				
C-1	6.249,07		6.000,00 m2 *			
TERCIARIO		11.864,72 m2				
C-2	11.864,72		13.500,00 m2			
SIST. GRAL INCLUIDO-VIA PECUARIA		27.241,38 m2				
SIST. GRAL INCLUIDO-FERROCARRIL		10.042,40 m2				
RED VIARIA		114.571,02 m2				
TOTALES		332.190,16 m2	274.689,60 m2	1992	10.500,00 m2	

(\* SUPERFICIE NO COMPUTABLE: DOTACION)

La edificabilidad asignada a los usos complementarios se encuentra comprendida en el total de superficie edificable, que tiene carácter de máxima en todo el ámbito del Sector.

**RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.**

## NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO" - CÁCERES

RESERVAS ADOPTADAS:	
ZONAS VERDES:	45.963,50 m2
DOTACIONES publicas:	53.214,48 m2
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>99.177,98 m2</b>

DESGLOSE DE DOTACIONES PUBLICAS:	
Centros docentes	24.546,81 m2
Deportivo	16.565,91 m2
Comercial	6.249,07 m2
Social	5.852,69 m2
<b>TOTAL</b>	<b>53.214,48 m2</b>

RESERVA PLAZAS DE APARCAMIENTO**PLAZAS DE APARCAMIENTO: 3.501 PLAZAS**

- En aparcamientos públicos exteriores 1.509 plazas; 2%, es decir, 32 de ellas para usuarios minusválidos.
- Dispuestos en el interior de las parcelas residenciales 1.992 plazas.

FORMA DE GESTION.

La Unidad se desarrollará por Gestión Directa por Cooperación.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Según ordenanzas propias para el ámbito del Proyecto de Interés Regional que desarrolla el SECTOR.

## NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR “EL JUNQUILLO” - CÁCERES

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Proyecto de Interés Regional de la Unidad residencial Abierta, en el sitio del Junquillo de Cáceres, desarrollando y concretando sus Normas Urbanísticas en el espacio delimitado para la citada Unidad, de tal modo que sus determinaciones vienen a establecer la ordenación territorial y urbanística en dicha Unidad, integrando todas las potestades que corresponden a los instrumentos de planeamiento establecidos por la LSOTEX, pudiendo la ordenación detallada del presente Proyecto ser objeto de innovación a través de las atribuciones propias de cada uno de dichos instrumentos.

### TÍTULO I:

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO PRIMERO:

##### CONDICIONES DE PARCELA

#### Artículo 2. Parcela y superficie de parcela.

- a) Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, definida en el Plano de Parcelación del presente Proyecto de Interés Regional.
- b) Superficie de la parcela es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los límites de la misma.

#### Artículo 3. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

#### Artículo 4. Relación entre Edificación y Parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al

régimen de compatibilidad y tolerancia previsto en las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 5. Segregación y Agregación de Parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por las presentes Ordenanzas.

### CAPÍTULO SEGUNDO:

#### CONDICIONES DE SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 6. Traza de fachada de la edificación.

Es la proyección en planta del borde exterior de la edificación sin tener en cuenta los cuerpos volados, entendiendo éstos en las condiciones que se definen en las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 7. Cuerpos volados.

Son todos los cuerpos de edificación que se adelanten hacia la calle o espacio libre de parcela desde la fachada de la edificación no pudiendo sobrepasar un saliente máximo de 1,50 m.

Pueden ser:

- a) Cuerpos volados abiertos cuando, situados en planta superior a la baja, presenten un peto o barandilla en un máximo de 2/3 de la longitud en planta de la fachada. Si sobrepasa este valor, se entenderá como fachada de la edificación.
- b) Cuerpos volados cerrados cuando, situados en planta superior a la baja, presenten cerramiento en toda la altura de planta en un máximo de 2/3 de la longitud en planta de la fachada. Si sobrepasa este valor, se entenderá como fachada de la edificación.

#### Artículo 8. Alineación a vial.

Alineación a vial es la línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado, separando los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

#### Artículo 9. Alineación obligatoria.

Es la línea que determina el límite exterior de la Traza de fachada de la edificación que se establece en algunas parcelas y que no podrá ser sobrepasada salvo por cuerpos volados. La edificación deberá adosarse en cada parcela a esta alineación en una

longitud mínima de 3/4 de la línea marcada en el Plano de Alineaciones como Alineación Obligatoria.

#### Artículo 10. Alineación de la edificación.

Es la línea que determina el límite exterior de la Traza de fachada de la edificación que se establece en algunas parcelas y que no podrá ser sobrepasada salvo por cuerpos volados. La edificación deberá adosarse en cada parcela a esta alineación en una longitud mínima de 2/3 de la línea marcada en el Plano de Alineaciones como Alineación de la edificación.

#### Artículo 11. Fondo Edificable.

El fondo edificable determina el límite interior de la Traza de fachada de la edificación en el lado opuesto a la alineación obligatoria o a la alineación de la edificación. Se marca para algunas parcelas concretas en el plano de Alineaciones.

#### Artículo 12. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación obligatoria, alineación de la edificación o el fondo edificable y la línea de edificación real.

2. El retranqueo no se limita en magnitud.

3. No se considerará retranqueo cuando existan algunas plantas con cerramiento de fachada remetido con respecto al plano vertical definido por la Traza de fachada de la edificación.

#### Artículo 13. Rasantes. Cota Natural del Terreno.

1. Rasante es la línea que se señala como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la vía. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

#### Artículo 14. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro de la Traza de fachada de la edificación y de los linderos, en el caso en que la edificación se adose a éstos.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición establecidas por la ordenación de los Estudios de Detalle, o

bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada, en ambos casos a determinar en las condiciones particulares de zona.

4. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

### CAPÍTULO TERCERO:

#### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO Y FORMA

#### Artículo 15. Definición de Plantas de la edificación.

##### Planta Baja

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano o semisótano.

En ningún caso la planta baja tendrá su pavimento a una cota por debajo de 0,60 m respecto a la rasante de la vía o del terreno.

En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.

La altura libre de la Planta Baja no será inferior a 2,50 metros ni superior a 3 metros en uso residencial. Para cualquier otro uso, estas distancias se verán incrementadas a 3 y 4,5 metros respectivamente.

##### Planta Semisótano

La Planta Semisótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,90 metros por encima de la vía o del terreno circundante. Un semisótano no podrá sobrepasar el valor anterior.

En los semisótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre

y cuando se trate de usos necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

#### Planta Sótano

La Planta Sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,90 metros por encima del nivel de la rasante de la vía o del terreno circundante. Si sobrepasa este valor, será considerada como planta semisótano.

En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

#### Planta de Piso

Es toda planta situada por encima de la Planta Baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.

#### Ático

Es el espacio habitable situado sobre la Altura reguladora en las condiciones definidas en el art. 18.d.

#### Artículo 16. Superficie Edificada y Superficie Edificable.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida dentro de los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación, contando las terrazas al 50% y descontando los Cuerpos volados abiertos.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie edificable es el valor que se establece en el presente Proyecto para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela excluyéndose de este valor los sótanos y semisótanos, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los elementos técnicos de las instalaciones.

#### Artículo 17. Altura del reguladora del edificio. Altura máxima.

1. La altura reguladora es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que las Alineaciones de la edificación u Obligatoria no coinciden con la Alineación de vial. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora, pero sí puede ser inferior. Puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas existiendo una correlación biunívoca entre los dos conceptos.

2. La altura reguladora expresada en unidades métricas tendrá el siguiente valor máximo:

2 plantas .....	7,70 m
4 plantas .....	14,10 m
7 plantas .....	23,70 m
10 plantas .....	33,30 m

3. Expresada en función del número de plantas indicará el número de plantas por encima de la Cota de referencia o de Rasante, incluida la planta baja.

4. Altura máxima es la señalada en el Plano de Alturas de la edificación, como valor límite de la altura de la edificación.

5. Cada parcela tiene asignada una altura máxima y una consiguiente altura reguladora. La edificación real puede tener un número menor de plantas, pero en todo caso la altura reguladora o máxima será la equivalente a la asignada en el Plano de Alturas de la edificación.

#### Artículo 18. Construcciones permitidas sobre la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora se permiten las siguientes construcciones:

a) Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con vertientes de tejado cuya inclinación respecto de un plano horizontal no podrá superar los treinta (30°) grados sexagesimales arrancando sus vertientes desde el encuentro de las fachadas, exteriores o a patios, con la cara superior del último forjado.

b) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Se permitirán construcciones para albergar instalaciones comunitarias, como son las de calefacción, acondicionamiento de

aire, depósitos y similares, así como casetones de escalera y ascensores, sin incluirse en ningún caso los cuartos trasteros. Todas ellas habrán de quedar por debajo de los planos que arrancando del encuentro de las fachadas, exteriores o a patios, con la cara superior del último forjado formen cuarenta y cinco (45°) grados sexagesimales con la horizontal. De esta limitación quedan exceptuados los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso, ninguna de estas construcciones o instalaciones podrá rebasar el límite de altura establecido en el apartado b de este mismo artículo, y sus dimensiones deberán justificarse convenientemente de acuerdo con la normativa sectorial vigente aplicable en cada caso.

Estas instalaciones deberán ser directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados.

Los elementos auxiliares citados deberán quedar definidos en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia. En el mismo, deberá quedar justificada su integración en la composición arquitectónica general del edificio. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

d) El espacio comprendido entre un plano inclinado desde la fachada a calle o patio formando 30° con la horizontal, el plano definido por el nivel de suelo terminado del último forjado y otro plano horizontal paralelo a él a una distancia de tres (3) metros por encima del mismo, podrá destinarse a uso residencial incluso con acceso independiente.

Este espacio computará a efectos de la determinación de la superficie edificada en todos los casos, computando aquellas superficies útiles que cuenten con una altura libre mayor de uno con cincuenta (1,50) metros.

**Artículo 19.** Cota de referencia en edificios con Alineación Obligatoria coincidente con la Alineación a Vial.

En los edificios en los que la Alineación Obligatoria coincida con la Alineación a Vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a. Edificios con frente a una sola vía:

a.1. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre los extremos.

a.2. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando, únicamente a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

b. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina:

Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. En los acuerdos entre desniveles que pudieran surgir, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al Fondo edificable y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

**Artículo 20.** Cota de referencia en edificios cuya Alineación de la edificación no coincide con la Alineación a vial.

En los edificios cuya Alineación de la edificación no coincide con la Alineación a vial las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento noventa (190) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que ésta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal. La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora.

#### Artículo 21. Soportales.

En las parcelas marcadas en Plano de Alineaciones, será obligada la ejecución de soportales con un fondo de 4 m a partir del cual podrá disponerse la edificación.

#### Artículo 22. Patios interiores.

En el caso de que la edificación deba disponer de patios interiores, las dimensiones de los mismos se ajustarán a las dimensiones mínimas preceptuadas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por el que se establecen las condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

#### Artículo 23. Tratamiento de los espacios libres de parcela.

El espacio libre que reste de la edificación principal de cada parcela recibirá un tratamiento ajardinado al menos en un 25% de la superficie restante, el otro 75% podrá ser pavimentado con tratamiento rígido.

#### Artículo 24. Tratamiento de linderos.

La edificación podrá adosarse o no a los linderos entre parcelas.

En el caso en que se adosen, recibirán el mismo tratamiento de acabados que las fachadas de la edificación.

En el caso en que no se adosen, deberán separarse una distancia mínima que permita al espacio resultante ser tratado como patio interior. El hecho de que una parcela se separe del lindero no implica que la parcela colindante deba separarse también, salvo acuerdo entre los dos propietarios compartiendo entonces un patio mancomunado.

#### Artículo 25. Estudios de Detalle.

1. Se podrán redactar Estudios de Detalle con objeto de fijar las rasantes del viario y reajustar, a escala mínimo 1:500, las alineaciones fijadas en los planos de ordenación si fuere necesario.

2. Los Estudios de Detalle podrán establecer alineaciones virtuales, entendidas éstas como la línea señalada para establecer la posición de la fachada del edificio en las diversas plantas.

3. Asimismo podrán concretar el estado de alineaciones con base en áreas de movimiento de la edificación, definida ésta como la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los Cuerpos volados, resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

4. En el presente Proyecto de Interés Regional, se establece como unidad urbana la manzana, dentro de la cual y al amparo del art. 73.1.b de la LESOTEX, se podrán redactar Estudios de Detalle para reajustar los volúmenes, reordenando entre las diversas parcelas de cada manzana la edificabilidad, la tipología de viviendas definida en el art. 28 y el número de viviendas fijados en el presente PIR para cada manzana siempre que éstos tres parámetros se mantengan invariantes en el ámbito ordenado por el Estudio de Detalle.

### CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE USOS

#### Artículo 26. Definiciones de los diversos usos.

Los usos establecidos en el ámbito del presente Proyecto de Interés Regional son:

1. Uso Residencial colectivo.
2. Uso Terciario.
3. Uso Complementario.
4. Uso Docente.
5. Uso Deportivo.
6. Uso Social.

#### 26.1. Uso Residencial colectivo.

Es el uso asignado a parcelas en las que está permitida la construcción de varias viviendas, agrupadas y con accesos comunes desde la vía pública.

Toda vivienda, con carácter general, cumplirá como mínimo lo establecido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por el que se establecen las condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Toda vivienda cumplirá una de las condiciones siguientes:

- a) Que alguna de sus estancias, recaiga a espacio libre público o privado, calle o plaza, o
- b) Que alguna de sus estancias recaiga a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo de 2/3 de la altura de este



espacio, midiendo ésta desde la rasante de la parcela hasta la cara superior del último forjado.

Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda a situar en el interior de su parcela correspondiente.

#### 26.2. Uso Terciario.

Es el uso asignado a parcelas en el que se tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en todas sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, hostelero, oficinas públicas y privadas, salas recreativas, clínicas u otras finalidades similares.

Este uso se somete al régimen establecido en el vigente Plan General para los Usos Pormenorizados Comercial I y Equipamiento Genérico que en este documento admiten la compatibilidad de los Usos Genéricos de Oficinas y Servicios, ambos en Categoría 2ª.

#### 26.3. Uso Complementario.

Es el uso asignado en algunas parcelas residenciales y que se podrá ubicar en las plantas Baja, Primera y Segunda y cuya finalidad sea aquella que complementa el principal uso residencial. A tales efectos, el uso residencial ordenado por este Proyecto de Interés Regional tendrá el régimen adscrito del Residencial Tipo I de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres. En consecuencia, son admisibles todos los usos determinados como compatibles en el artículo 17 de dichas Normas Urbanísticas, cumpliendo sus condiciones particulares establecidas por el Plan, pero con las siguientes incompatibilidades de uso establecidas por el presente PIR:

— Incompatibilidad en uso Comercial de la categoría 4.ª (centro comercial) salvo reservas de equipamiento comercial y de Terciario.

— Incompatibilidad en uso Oficinas de la categoría 3.ª (oficinas que ocupan parte de la vivienda).

— Incompatibilidad en Uso público de la categoría 1.ª (ocupando el 100% de la superficie del edificio en el que se localiza).

Como condición adicional, se establece que la superficie obligatoria asignada para los usos complementarios en algunas parcelas del presente Proyecto tendrá una tolerancia admisible de un 5% en más o en menos.

#### 26.4. Uso Docente.

Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

La tipología concreta se establece en la Ordenanza de Zona correspondiente de las presentes Ordenanzas.

#### 26.5. Uso Deportivo.

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo.

#### 26.6. Uso Social.

El uso concreto definido en el Presente Proyecto es el uso social-asistencial y corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

Pueden ser: locales de asistencia a la juventud o a la infancia, asistencia de ancianos, talleres ocupacionales, clínicas, dispensarios y cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores.

#### Artículo 27. Compatibilidad e Incompatibilidad de usos.

En cada parcela se establece un uso definido en el artículo anterior y son usos compatibles los siguientes:

— Con Uso Residencial, los usos complementarios definidos en el artículo anterior así como el de garaje o aparcamiento y trasteros.

— Con Uso Terciario, el uso Social además del de garaje o aparcamiento y almacenes.

Se establece una compatibilidad en los usos Dotacionales con las Dotaciones que se prevén en el PGOU de la ciudad de Cáceres.

Son incompatibles todos los demás usos.

#### Artículo 28. Tipologías de viviendas. Determinación del número de viviendas por parcela.

a) Se establecen tres tipologías de vivienda en el ámbito del presente Proyecto de Interés regional, todas ellas recibirán un tratamiento como Vivienda Protegida:

1. Viviendas de un máximo de 120 m<sup>2</sup> útiles, a implantar en las parcelas: R1, R2, R3, R4, R5 y R6.

2. Viviendas de 80 m<sup>2</sup> útiles a implantar en las parcelas: R7 y R8.

3. Viviendas de un máximo de 70 m<sup>2</sup> útiles a implantar en la parcela R9.

b) El número de viviendas marcado para cada parcela en el Plano de Parcelación indica el techo máximo del número de viviendas que puede acoger cada parcela. Al mismo tiempo, ese número de viviendas se establece como obligatorio.

Artículo 29. Reconfiguración de usos residenciales.

Las tipologías de viviendas asignadas a cada parcela en el artículo anterior se entenderán como invariantes en el desarrollo edificatorio del Presente proyecto en tanto en cuanto la normativa referente a los tipos y clases de viviendas Protegidas se mantenga en vigor.

Procederá, no obstante una reconfiguración del uso Residencial referido a la tipología de viviendas en el caso en que se modifique la normativa de viviendas Protegidas, asignando en ese caso un tipo de vivienda lo más cercana posible a la configuración actual pero siempre sin alterar el número de viviendas asignada a cada parcela.

En el caso anterior en que sean admisibles tipos de vivienda de menos superficie útil de la aquí definida, la superficie edificable que reste hasta la permitida, podrá ser invertida en Usos complementarios.

## TÍTULO II: CONDICIONES DEL ENTORNO

Artículo 30. Cerramientos y Vallados.

1. Las parcelas que como consecuencia de la urbanización adquieran la condición de solar, deberán vallarse inexcusablemente por la propiedad, en un plazo de 1 mes a partir del momento en que reúnan las condiciones para ello legalmente establecidas.

2. Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación a vial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

3. Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 31. Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. Los patios o espacios libres, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, justificará el proyecto de obra las previsiones técnicas necesarias para evitar su deterioro, pudiendo incluirse en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

7. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

8. Queda prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cables, anuncios o reclamos publicitarios en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

### Artículo 32. Consideración del Entorno.

Las obras de edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

### TÍTULO III:

### NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 33. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas contenidas en el Proyecto de Urbanización que forma parte del presente Proyecto de Interés Regional.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el R.D. 556/1989 y el D. 153/1997, de 22 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

### 3. Medidas Cautelares de Protección Arqueológica.

3.1. Control y seguimiento arqueológico por parte de técnicos cualificados de todos los movimientos de tierra en cotas bajo rasante natural que conlleven la ejecución del proyecto. El control arqueológico será permanente y a pie de obra, y se hará extensivo a todas las obras de construcción, desbroces iniciales, instalaciones auxiliares, redes de abastecimiento, destaconados, replantes, saneamientos, trazados de colectores, zonas de acopios, caminos de tránsito y todas aquellas actuaciones que derivadas de la obra generen los citados movimientos de tierra en cotas bajo rasante natural.

3.2. Si durante los trabajos de seguimiento se detectara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por las actuaciones derivadas del proyecto, se procederá a la paralización inmediata de las obras en la zona de afección y, previa visita y evaluación por parte de técnicos de la Dirección General de Patrimonio, se procederá a la excavación completa de los hallazgos localizados. En el caso que se considere oportuno, dicha excavación no se limitará en exclusiva a la zona de afección directa, sino que podrá extenderse hasta alcanzar la superficie necesaria para dar sentido a la definición contextual de los restos y a la evolución histórica del yacimiento. Asimismo, se acometerá cuantos procesos analíticos se consideren necesarios para clarificar aspectos relativos al marco cronológico y paleopaisajístico del yacimiento afectado.

3.3. Finalizada la documentación y emitido el Informe Técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica de Extremadura) se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el levantamiento de las estructuras localizadas con carácter previo a la continuación de las actuaciones en este punto, previa solicitud de la empresa ejecutora de las obras, y con aceptación expresa de las posibles medidas compensatorias.

### Artículo 34. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será la determinada en los Planos correspondientes al viario y sus secciones.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del seis por ciento (6%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al seis por ciento (6%), en el caso de preverse un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas.

3. Las aceras se podrán acompañar de alineaciones de árboles, conforme a lo expresado en la documentación gráfica correspondiente a las secciones tipo de vial. Éstos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las condiciones de pavimentación de las presentes Ordenanzas.

### Artículo 35. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante

resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos y demás elementos afectos a los distintos tránsitos que concurren.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, y registros en general, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 36. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente: Vialio áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0,35; y plazas, áreas de estancia o paseo, parques y zonas ajardinadas: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0,40.

En las glorietas, el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor situado en cabecera de línea.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 37. Urbanización de los Espacios Libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y banquetes que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 38. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Artículo 39. El Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 40. Red de Abastecimiento.

En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 41. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 1,0 y 2,5 metros por segundo.

Artículo 42. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantas hidráulicas de la red no lo permitan.

**Artículo 43. Drenaje de Aguas Pluviales.**

1. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

2. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

3. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

**Artículo 44. Disposiciones Generales para otras Conducciones.**

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación. La urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía, telefonía y comunicaciones. Asimismo se enterarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

**Artículo 45. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

**Artículo 46. Ordenación del Subsuelo.**

El proyecto de urbanización resolverá la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

**TÍTULO IV:****CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS****CAPÍTULO PRIMERO:  
RESIDENCIAL COLECTIVA****Artículo 47. Delimitación.**

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Zonificación y Parcelación, correspondiendo a las parcelas R1 a R9.

**Artículo 48. Condiciones Particulares de Parcela Mínima.**

Se establece como parcela mínima en esta zona a aquella con una superficie de 2.800 m<sup>2</sup>. La Superficie edificable asignada a cada subparcela se distribuirá proporcionalmente al número de viviendas que se establezcan para cada una de ellas.

**Artículo 49. Coeficiente de Ocupación.**

El coeficiente de ocupación sobre rasante en esta zona tendrá un máximo del 90%.

**Artículo 50. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante, el coeficiente de ocupación tendrá un valor máximo del 100% y podrán construirse hasta dos (2) plantas de sótano.

**Artículo 51. Alturas. Superficie máxima edificable.**

El régimen de alturas y superficie máxima edificable son los señalados, para cada una de las parcelas, en los Planos de Parcelación y Alturas de la edificación.

**Artículo 52. Condiciones Particulares de Uso.**

El uso determinado e incompatibilidades de uso será el especificado en las presentes Ordenanzas, en particular, el uso determinado será el de Residencial Colectiva y Usos complementarios. En las parcelas R1, R,2, R3 y R9, el Uso Complementario es obligado, en el resto de parcelas de la zona, es compatible.

**Artículo 53. Condiciones particulares de Ambiente y Composición.**

El espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 25% de la superficie de ese espacio libre. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.

**Artículo 54. Condiciones adicionales para los Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán alterar las condiciones de uso y tipología de las parcelas afectadas.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para reajustar los volúmenes, reordenando entre las diversas parcelas de cada manzana la edificabilidad, la tipología de viviendas definida en el art. 28 y el número de viviendas fijados en el presente PIR para cada manzana siempre que éstos tres parámetros se mantengan invariantes en el ámbito ordenado por el Estudio de Detalle.”

CAPÍTULO TERCERO:  
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

Artículo 55. Delimitación.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Zonificación y Parcelación, correspondiendo a las parcelas DC, V, DP, SI, CI y C2 que representan superficies destinadas a usos públicos al servicio de los ciudadanos.

Artículo 56. Condiciones Particulares de la Dotación Docente (DC).

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso y edificabilidad quedarán referidas a la normativa sectorial de aplicación. La construcción se ajustará, no obstante, a la mejor interpretación del entorno proyectado.

Artículo 57. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes (V).

Suelo adscrito al dominio público. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios urbanos o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Las pequeñas construcciones se desarrollarán en una ocupación máxima del 2% tabulado sobre cada una de las superficies parciales, y una altura máxima de una planta, erigidas con base en tecnologías fácilmente desmontables.

Artículo 58. Condiciones Particulares de la Dotación Deportiva (DP).

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en las Presentes Ordenanzas.

La edificabilidad máxima permitida será de 1.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 59. Condiciones Particulares de la Dotación Social (SI).

Suelo adscrito al uso y dominio público. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en las Presentes Ordenanzas.

La edificabilidad máxima permitida será de 11.960 m<sup>2</sup> en total. La superficie de parcela ocupable por la edificación será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones determinados por la ordenación, debiendo tratarse con jardinería el espacio libre de edificación.

Artículo 60. Condiciones Particulares de la Dotación Comercial (CI) y Equipamiento Terciario (C2).

Suelo adscrito al uso público. Se asigna el dominio privado a la parcela C2 y el dominio público a la parcela CI. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido en las Presentes Ordenanzas.

La edificabilidad máxima permitida será de 6.000 m<sup>2</sup> en parcela CI y 13.500 m<sup>2</sup> en parcela C2. El coeficiente de ocupación será del 100% en la parcela CI y el que resulte de la obligatoriedad de la redacción de Estudio de Detalle en la parcela C2 en donde no se establece alineaciones obligatorias ni de la edificación en el Presente Proyecto.

Artículo 61. Condiciones Particulares del Sistema General Incluido-Vía Pecuaria.

Suelo adscrito al dominio y uso público destinado al tránsito de ganado. Su uso se integra en el Sistema General Incluido con compatibilidad como espacio libre.

El régimen por el que se regula esta zona es el establecido en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Para cualquier tratamiento que se verifique sobre la vía pecuaria, será de aplicación la normativa vigente y se deberá pedir autorización en caso de intervención a la Dirección General de Desarrollo rural.

Artículo 62. Condiciones Particulares del Sistema General incluido-Ferrocarril.

Suelo adscrito al Sistema General Incluido de Comunicaciones destinado al tránsito de ferrocarriles.

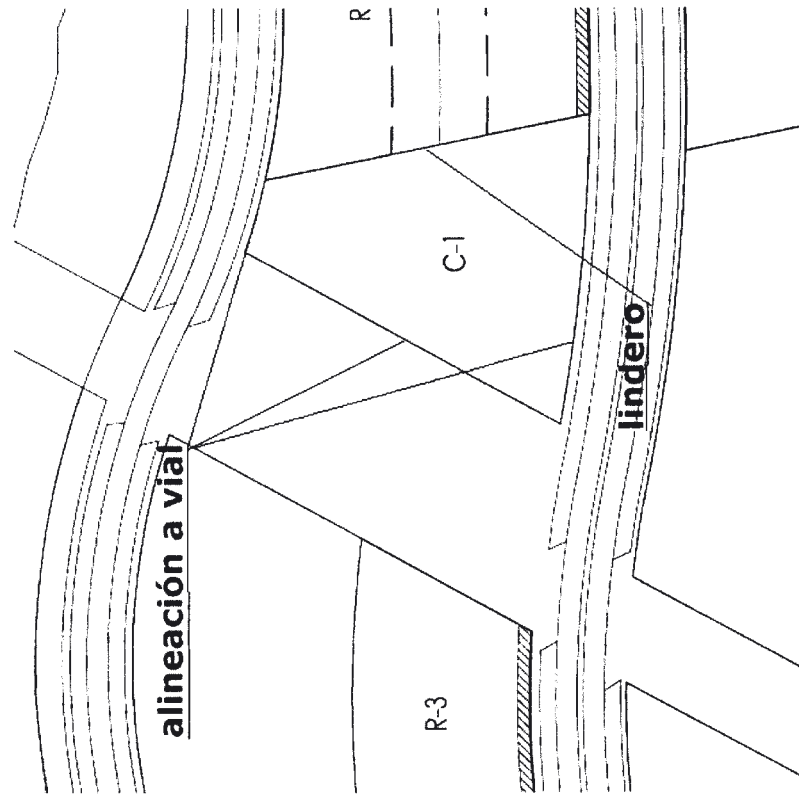
El régimen por el que se regula esta zona es la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables. En particular, se tendrá en consideración el Capítulo III, limitaciones a la propiedad, relativas a la zona de dominio público, zona de Protección y línea límite de edificación. El procedimiento para la fijación de la línea límite de edificación se atenderá a lo establecido por el ASDIF en virtud de la Orden FOM 2893/2005, de 14 de septiembre. Se deberá realizar el vallado de los terrenos colindantes y efectuar estudios de impacto acústico para éstos, con las medidas correctoras pertinentes. Tanto el vallado como las medidas correctoras formarán parte del mobiliario urbano.

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**C1**

ALINEACIONES:



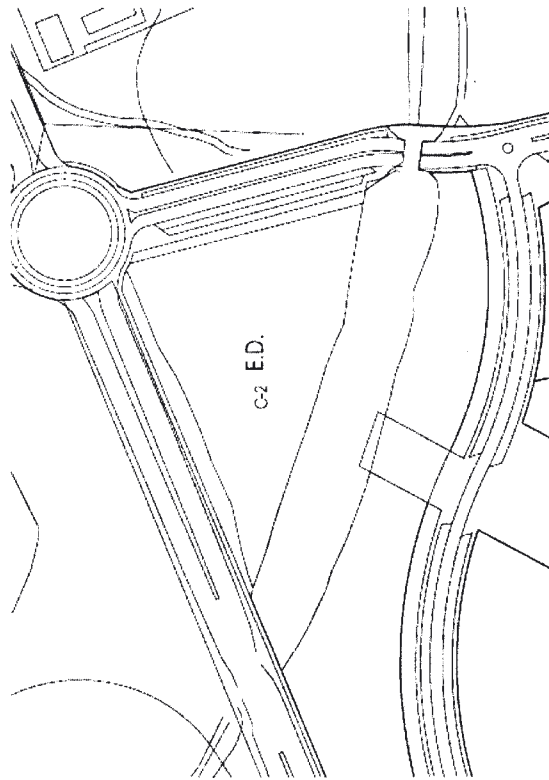
SUPERFICIE DE PARCELA	6.249,07 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	6.000,00 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	-----
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	-----
ALTURAS	2 PLANTAS
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	DOTACIONAL COMERCIAL
CONDICIONES ADICIONALES	

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**C2**

ALINEACIONES:



SUPERFICIE DE PARCELA	11.864,72 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	13.500,00 m <sup>2</sup>
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	
ALTURAS	4 PLANTAS
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	TERCIARIO
CONDICIONES ADICIONALES	- REDACCION DE ESTUDIO DE DETALLE MARCANDO ALINEACIONES

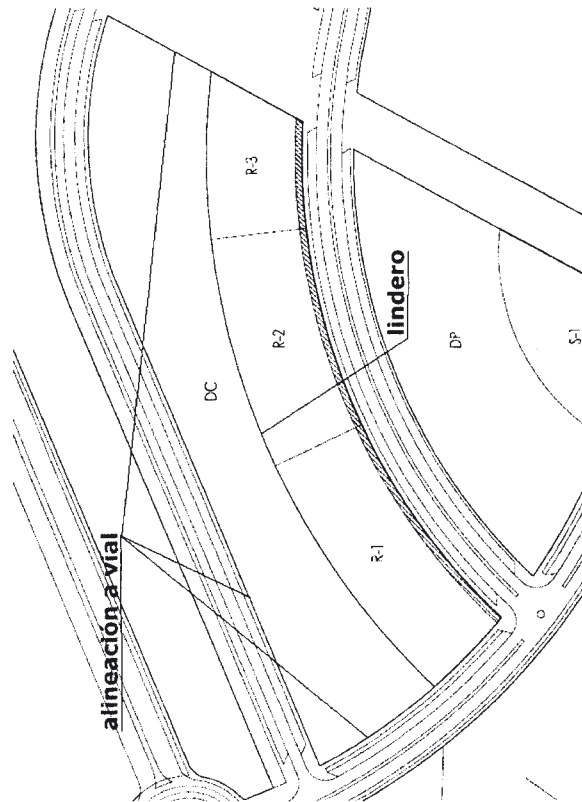


NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO" - CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**DC**

ALINEACIONES:



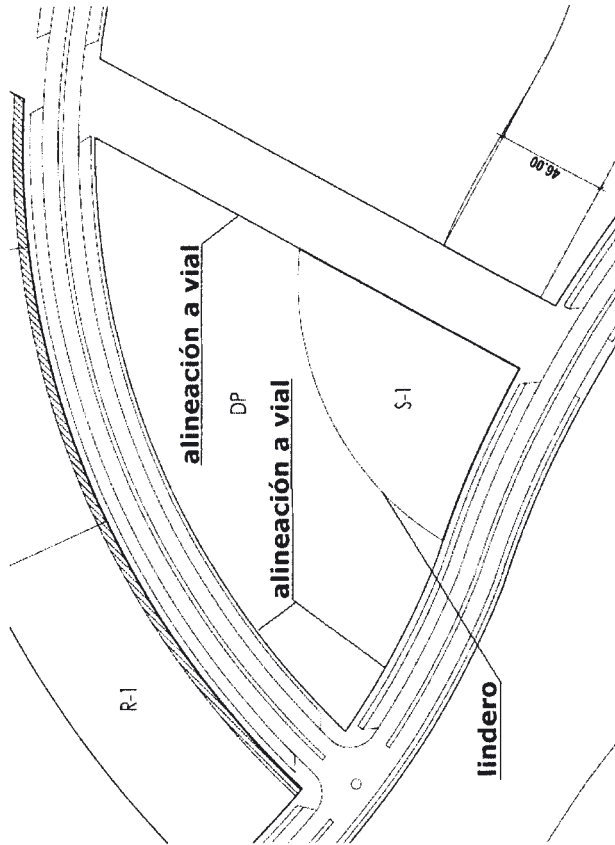
SUPERFICIE DE PARCELA	24.546,81 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	7.500,00 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	.....
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	.....
ALTURAS	2 PLANTAS
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	DOCENTE
CONDICIONES ADICIONALES	

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**DP**

ALINEACIONES:



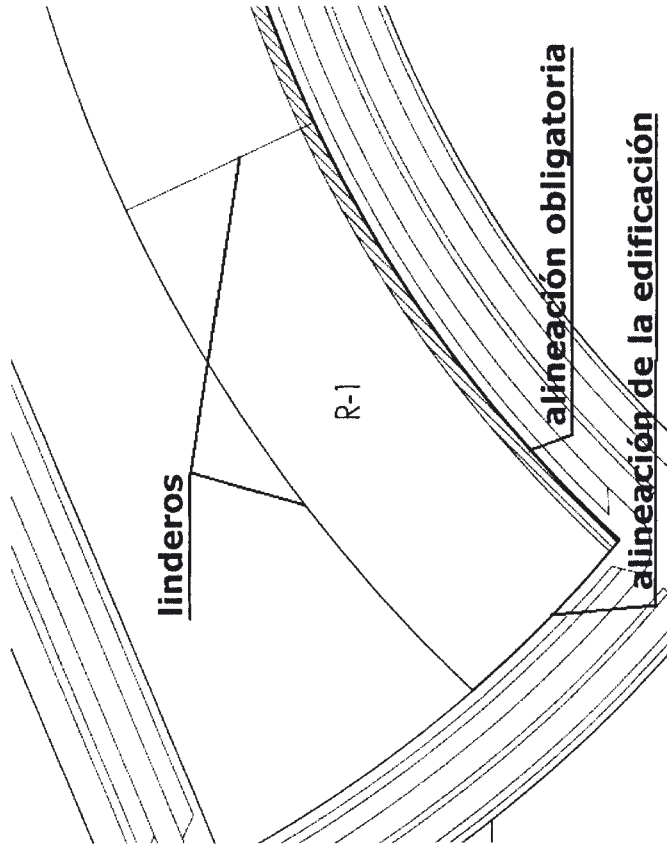
SUPERFICIE DE PARCELA	16.565,91 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.000,00 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	-----
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	-----
ALTURAS	2 PLANTAS
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	DEPORTIVO
CONDICIONES ADICIONALES	COMPATIBLE CON ZONA VERDE

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**R-1**

ALINEACIONES:



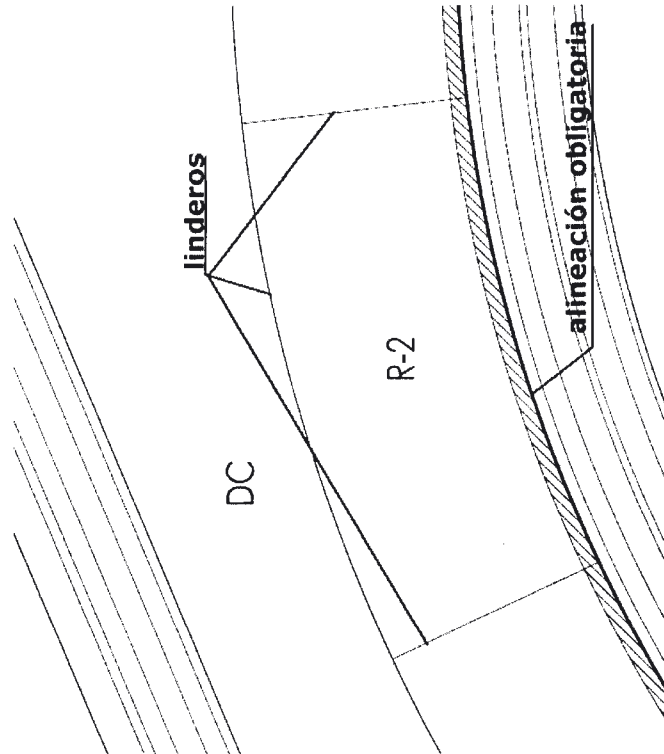
SUPERFICIE DE PARCELA	8.409,02 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	32.359,60 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	192
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	3.790,00 m2
ALTURAS	7 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA Y USOS COMPLEMENTARIOS
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS DE UN MÁXIMO DE 120 m2 ÚTILES - SOPORTAL EN ALINEACION OBLIGATORIA DE 4 M EN FONDO

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**R-2**

ALINEACIONES:

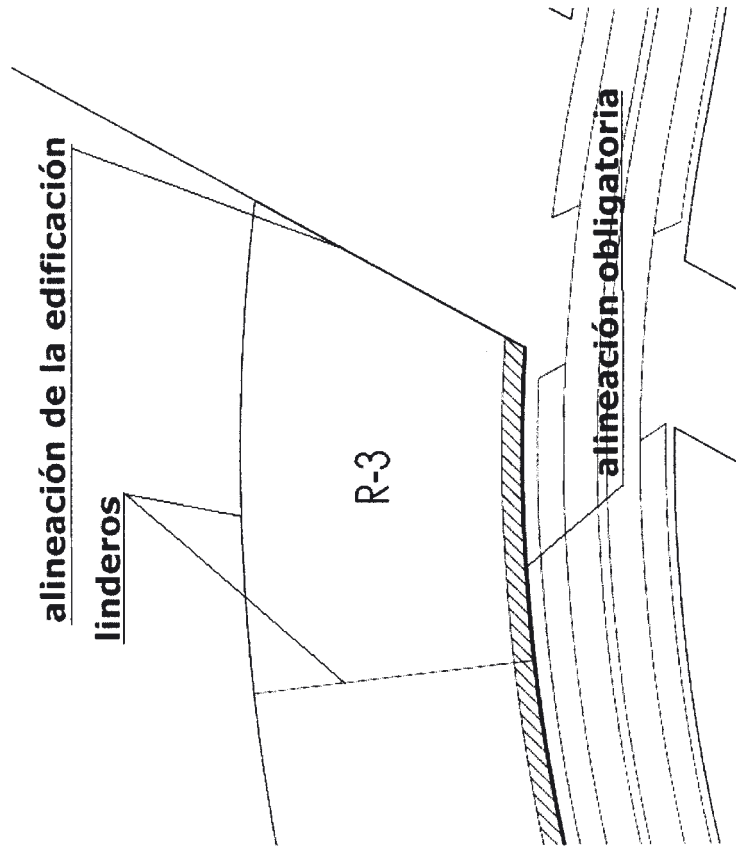


SUPERFICIE DE PARCELA	7.169,31 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	28.313,40 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	168
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	3.315,00 m2
ALTURAS	7 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA Y USOS COMPLEMENTARIOS
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS DE UN MÁXIMO DE 120 m2 ÚTILES - SOPORTAL EN ALINEACION OBLIGATORIA DE 4 M EN FONDO

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA: R-3**

ALINEACIONES:

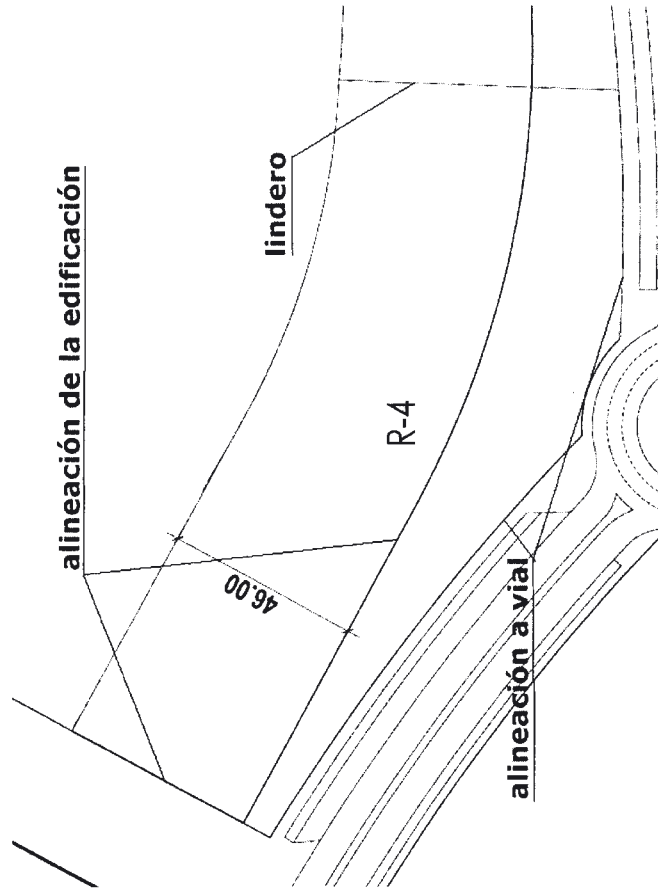


SUPERFICIE DE PARCELA	4.466,66 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	12.608,60 m <sup>2</sup>
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	72
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	1.895,00 m <sup>2</sup>
ALTURAS	7 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA Y USOS COMPLEMENTARIOS
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS DE UN MÁXIMO DE 120 m <sup>2</sup> ÚTILES - SOPORTAL EN ALINEACION OBLIGATORIA DE 4 M EN FONDO

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"-CÁCERES

**FICHA DE PARCELA: R-4**

ALINEACIONES:

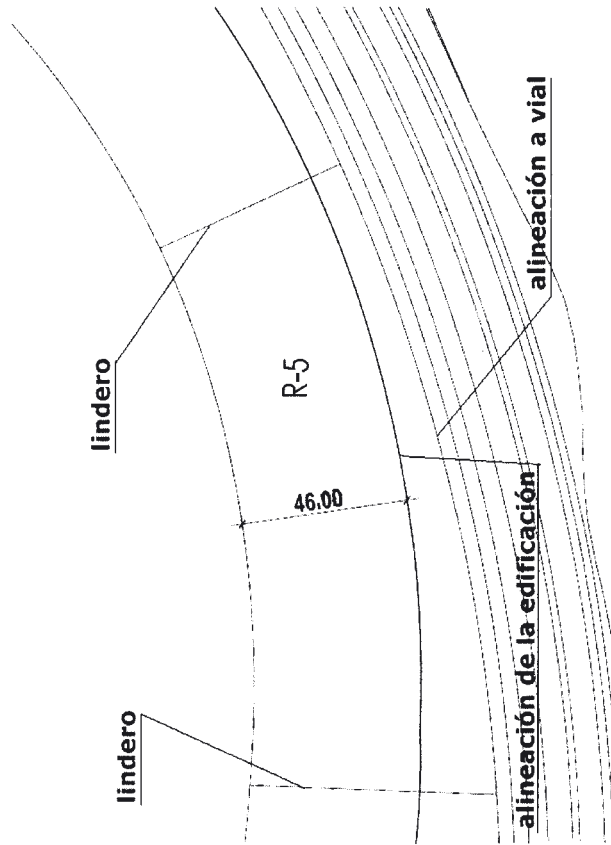


SUPERFICIE DE PARCELA	11.962,34 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	41.664,00 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	280
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	0,00 m2
ALTURAS	7 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS DE UN MAXIMO DE 120 m2 ÚTILES

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA: R-5**

ALINEACIONES:

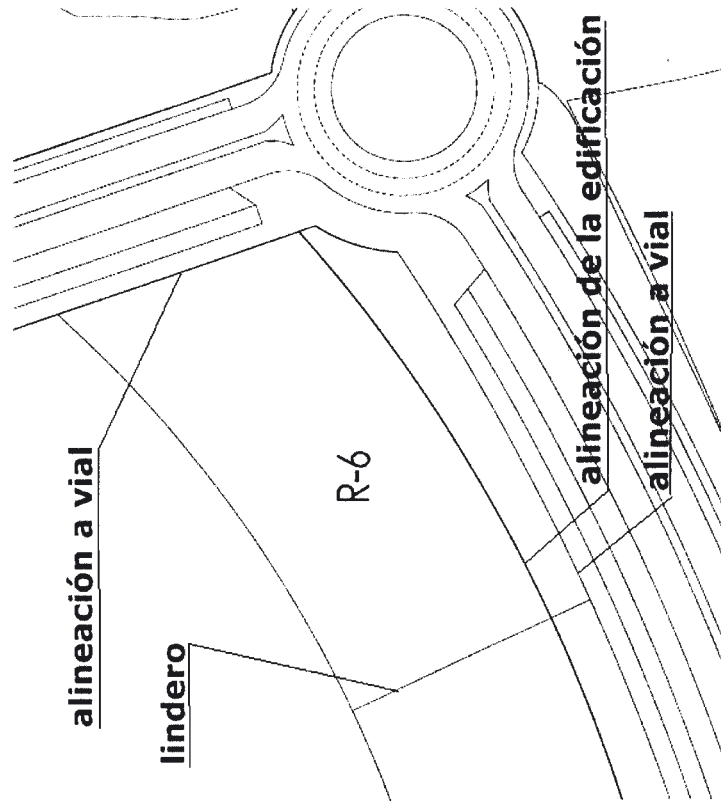


SUPERFICIE DE PARCELA	9.333,17 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	37.497,60 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	252
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	0,00 m2
ALTURAS	7 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS DE UN MAXIMO DE 120 m2 UTILES

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA: R-6**

ALINEACIONES:



SUPERFICIE DE PARCELA	5.394,12 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	19.046,40 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	128
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	0,00 m2
ALTURAS	7 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS DE UN MÁXIMO DE 120 m2 ÚTILES

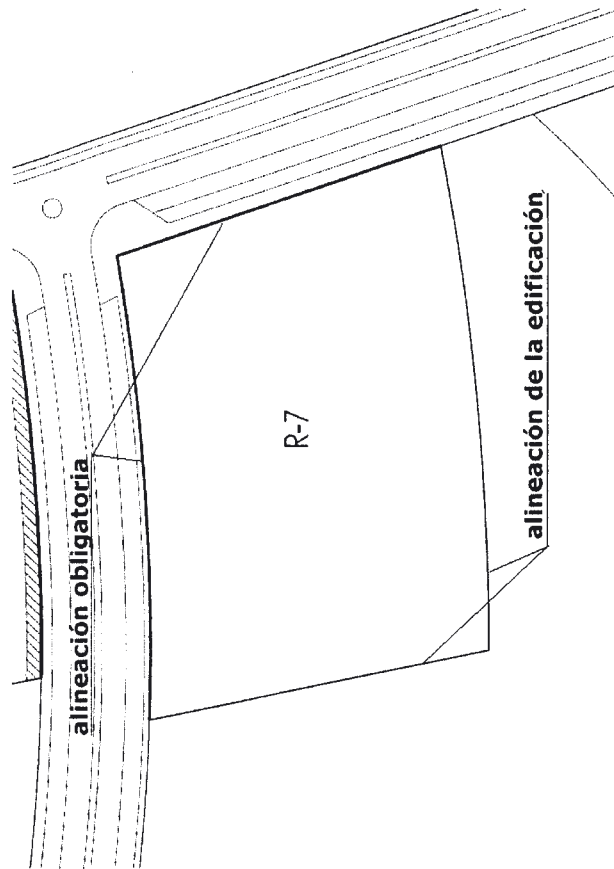


NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR 'EL JUNQUILLO'- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**R-7**

ALINEACIONES:



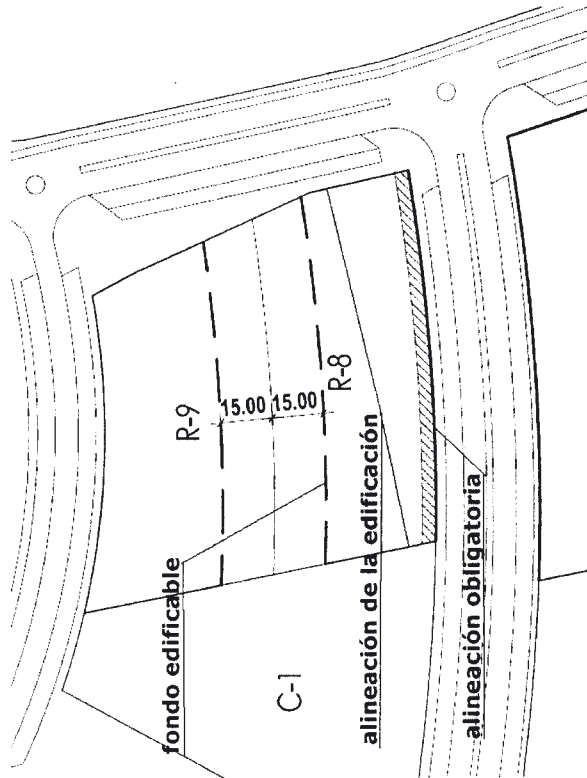
SUPERFICIE DE PARCELA	12.692,11 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	52.416,00 m <sup>2</sup>
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	520
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	0,00 m <sup>2</sup>
ALTURAS	10 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS DEL PROGRAMA ESPECIAL DE 80 m <sup>2</sup> ÚTILES

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO"- CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**R-8**

ALINEACIONES:



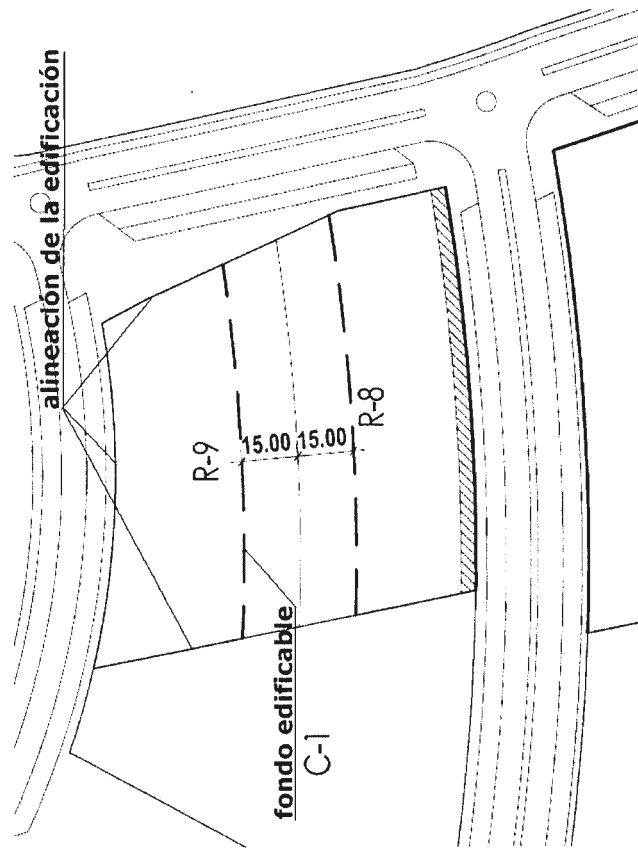
SUPERFICIE DE PARCELA	5.023,59 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	19.644,00 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	180
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	1.500,00 m2
ALTURAS	10 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS DEL PROGRAMA ESPECIAL DE 80 m2 ÚTILES - SOPORTAL EN ALINEACION OBLIGATORIA DE 4 M EN FONDO

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO". CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**R-9**

ALINEACIONES:



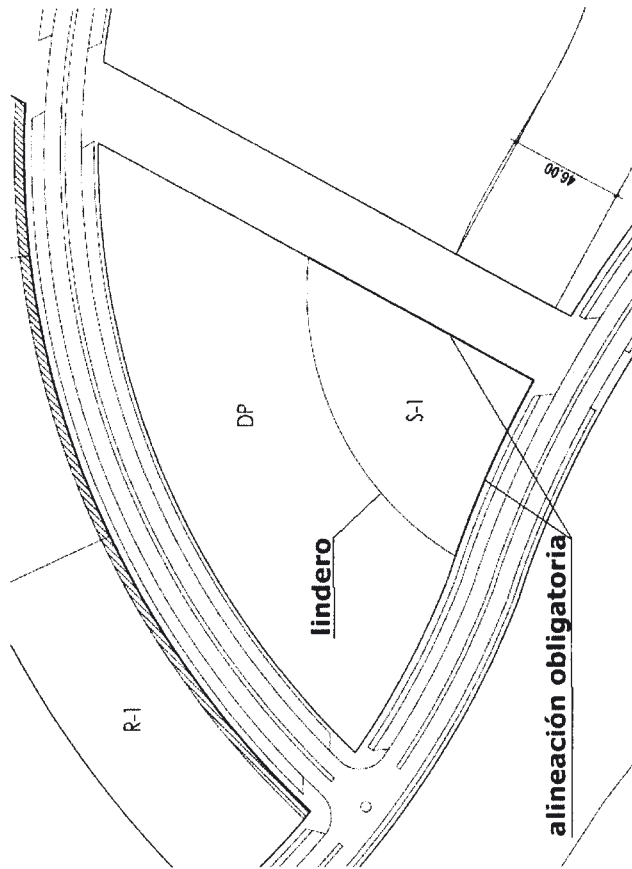
SUPERFICIE DE PARCELA	4.842,34 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	17.640,00 m <sup>2</sup>
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	200
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	0,00 m <sup>2</sup>
ALTURAS	10 PLANTAS + ATICO
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA
CONDICIONES ADICIONALES	- TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS DE UN MÁXIMO DE 70 m <sup>2</sup> ÚTILES

NORMAS TRANSITORIAS COMPLEMENTARIAS PIR "EL JUNQUILLO": CÁCERES

**FICHA DE PARCELA:**

**S1**

ALINEACIONES:



SUPERFICIE DE PARCELA	5.852,69 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	11.960,00 m2
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	-----
SUPERFICIE DE USO COMPLEMENTARIO OBLIGATORIO	-----
ALTURAS	4 PLANTAS
OCUPACION SOBRE RASANTE	90%
OCUPACION BAJO RASANTE	100%
USO	SOCIAL ASISTENCIAL
CONDICIONES ADICIONALES	