

RESOLUCION de 25 de abril de 1995, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del SAU-45. Promotor Urbanizaciones y Viviendas de Extremadura, S.A. (URVIXSA), en Jaraíz de la Vera.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 25 de abril de 1995, examinado el expediente de referencia, adoptó la resolución siguiente:

Visto el expediente relativo al Plan Parcial del SAU-45 de Jaraíz de la Vera, promovido por Urbanizaciones y Viviendas de Extremadura, S.A., en el que se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el art. 116 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 cumplido el trámite de información pública.

Vistos los informes técnico y jurídico evacuados por el Servicio de Urbanismo.

En virtud de las competencias asumidas Estatutariamente (art. 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, aprobado por L.O. 1/1983, de 25 de febrero), transferidas por el Estado (Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre) y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10 de julio de 1986, Diario Oficial de Extremadura n.º 60, de 22 de julio de 1986.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, tras deliberación y votación, conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el Decreto 136/1989, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

ACUERDA

Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Suelo Apto para Urbanizar (SAU-45), promovido por Urbanizaciones y Viviendas de Extremadura, S.A. (URVIXSA), en Jaraíz de la Vera.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

V.º B.º,

El Presidente,

EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

El Secretario,

FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

En ANEXO aparecen publicadas las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del SAU-45 de Jaraíz de la Vera.

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

ANEXO

PLAN PARCIAL DEL SAU-45 DE JARAIZ DE LA VERA

DOCUMENTO N.º 4.

ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 1.—Ambito de aplicación y objeto de estas Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas de la Edificación y Uso del suelo corresponden al Sector SAU 45 de las Normas Subsidiarias de Jaraíz de la Vera vigente desde su aprobación definitiva.

Su objeto es señalar las condiciones que debe reunir la urbanización, la edificación y el uso del suelo de dicho sector en su aplicación, a fin de asegurar su correcto desarrollo urbanístico, sin que en ningún momento contradiga o rectifique la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes en los apartados que condiciona.

Artículo 2.—Obligatoriedad.

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por la autoridad competente, obligando su vigencia en toda su extensión tanto a los Organismos competentes como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse a sus preceptos todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias, que se realicen dentro de su ámbito de aplicación.

La vigilancia para el mantenimiento de estas Ordenanzas y su correcta y adecuada aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de solares como a la Administración.

En caso de incumplimiento, la autoridad competente aplicará las medidas preventivas o correctivas que de acuerdo con su competencia le atribuye la Ley del Régimen del Suelo.

Artículo 3.—Vigencia.

El ámbito de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes Ordenanzas, tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente con arreglo a Derecho, y hasta la Revisión del Planeamiento.

Artículo 4.—Delimitación de Polígonos de Actuación.

A efectos de facilitar la gestión urbanística, tal como se define en el vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el suelo afectado se dividiría en dos polígonos diferentes con propia entidad y que nos servirá además de facilitar su comprensión y desarrollo, como elementos de ejecución del correspondiente Plan de Etapas.

Artículo 5.—Sistema de Actuación.

Se establecerá con carácter preferente el sistema de compensación previo acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera.

Artículo 6.—Condiciones de Actuación.

Previo a la concesión de cualquier licencia de urbanización o edificación, se establecerá las oportunas garantías de cesión gratuitas y obligatoria al Municipio de Jaraíz de la Vera de los terrenos definidos en el plano de zonificación, como de dotaciones públicas, zonas verdes y viario general, asimismo público.

No se permitirá la ocupación de las viviendas hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichas viviendas, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Artículo 7.—Estudio de Detalle.

No se considera necesario su redacción por no ser previsible cambio sobre lo proyectado.

Artículo 8.—Proyecto de Parcelación.

No será necesario ser ejecutado anterior al proyecto de las correspondientes viviendas, si bien en el caso de actuar en parte de una manzana dicha parcelación tendrá que venir definida para el total de la misma, en condiciones para que puedan ser redactados contratos de venta, tanto para las viviendas a ejecutar como para las previstas dentro del área.

Artículo 9.—Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto dotar al suelo de los elementos urbanísticos necesarios para que alcancen la calidad de edificables, según se definen en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Deberán contener estos proyectos las disposiciones que a tal efecto se citan en el artículo 92 de la mencionada Ley, y en el capítulo séptimo del Título I del también citado Reglamento de Planeamiento, y deberán ir firmados por Técnico competente.

Igualmente dichos proyectos habrán de cumplir las condiciones técnicas que impongan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 10.—Proyecto de Edificación.

Deberán cumplir la normativa vigente, e ir firmados por Técnicos competentes y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

Estos proyectos deberán cumplir con lo señalado en las presente Ordenanzas de la Edificación.

Artículo 11.—Las zonas de la Estructura Urbana.

Las zonas en que se divide el polígono y que están debidamente representadas en los planos del proyecto son:

Residencial.

RS - Vivienda unifamiliar.

Equipamientos públicos.

ED.—Equipamiento Educativo.

V.P.—Verde Uso Público

V.A.—Verde privado

VRR.—Red Viaria Pública

VTT.—Aparcamientos.

VP.—Red Peatonal Pública.

Artículo 12.—Elementos Urbanísticos y Edificatorios.

Constituyen todo el conjunto de parámetros y determinaciones que han de ser establecidos y regulados para conseguir los resultados edificatorios previstos en este estudio.

Su finalidad principal es evitar desviaciones respecto al planeamiento general que se pretende.

Los elementos a definir son los siguientes:

1.—Condiciones del solar.

2.—Superficies mínimas de parcela edificable.

3.—Ocupación máxima del solar.

4.—Retranqueos de la edificación.

5.—Altura de la edificación.

6.—Aticos retranqueados.

7.—Garajes interiores a viviendas.

- 8.—Aparcamientos interiores.
9.—Cerramientos de parcelas.

1.—Condiciones del Solar:

Se considera solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación, por reunir los requisitos exigidos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por tener la superficie mínima que se establezca en estas Ordenanzas.

2.—Superficies Mínimas de Solar (Parcelas)

Es la superficie mínima de suelo exigible para poder edificar sin necesitar proyectos previos de parcelación. Esta superficie mínima para vivienda unifamiliar es variable según el tipo de vivienda que se pretenda y que podemos dividir en tres casos:

2.1. Vivienda adosada en línea:

Parcela mínima:

- Frente: 6 m.
- Fondo: 20 m.
- Superficie: 120 m²

2.2. Vivienda pareada:

Parcela mínima:

- Frente: 10 m.
- Fondo: 20 m.
- Superficie: 200 m²

2.3. Vivienda aislada:

Parcela mínima:

- Frente: 16 m.
- Fondo: 20 m.
- Superficie: 320 m²

En todos los casos se consentirá la agregación de parcelas para obtener superficies superiores a las mínimas aquí exigidas.

3.—Ocupación máxima del solar.

Para 2.1. Viviendas adosadas en línea máximo: 75%.

Para 2.2. Vivienda en pareadas máximo: 60%.

Para 2.3. Vivienda aislada en parcela de 320 m. máximo: 40%.

4.—Retranqueos de la edificación (ver esquema).

Se define así la separación de las edificaciones de los límites del

solar, a medir desde la línea de fachadas. Se entiende por línea de fachada a la cara más saliente de la edificación, y que en nuestro caso serán las siguientes:

- A fachada principal de vivienda 5 metros para todos los casos.
- A fachada posterior, mínimo 3 m. para todos los casos.
- A linderos laterales mínimo 3 m. para todos los casos no medianeros.

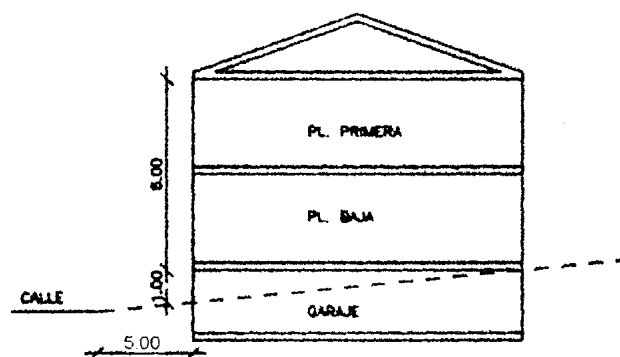
5.—Altura de la edificación.

Se define así la altura máxima que puede alcanzar la edificación, medida en metros desde el encuentro de la fachada con el plano dominante hasta la cara inferior del último forjado.

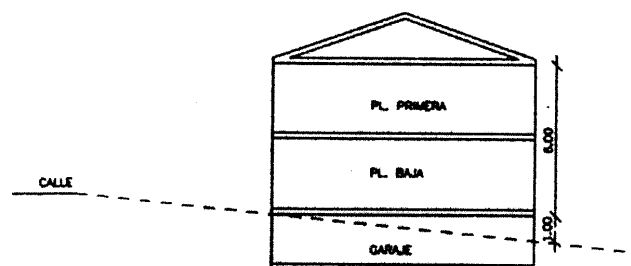
Como plano de terreno dominante debe entenderse el terreno ya urbanizado y en su cota definitiva.

Dadas las características especiales de dicho terreno tanto en sus pendientes naturales, esta Ordenanza contemplará dicha circunstancia atendiendo a estos esquemas:

PENDIENTES ASCENDENTES

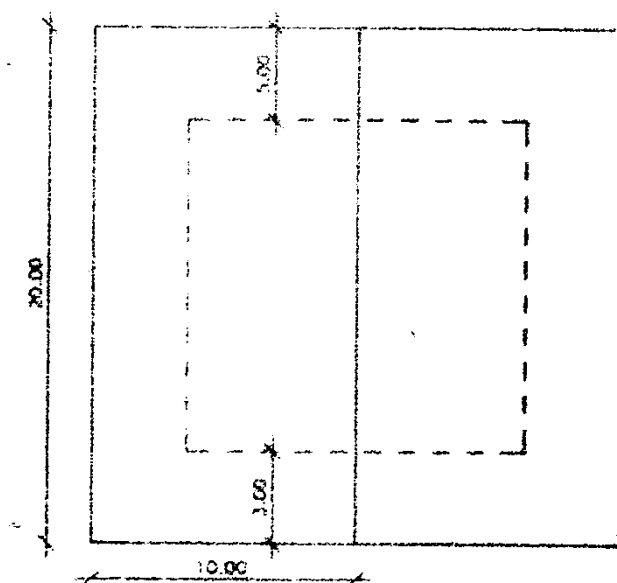
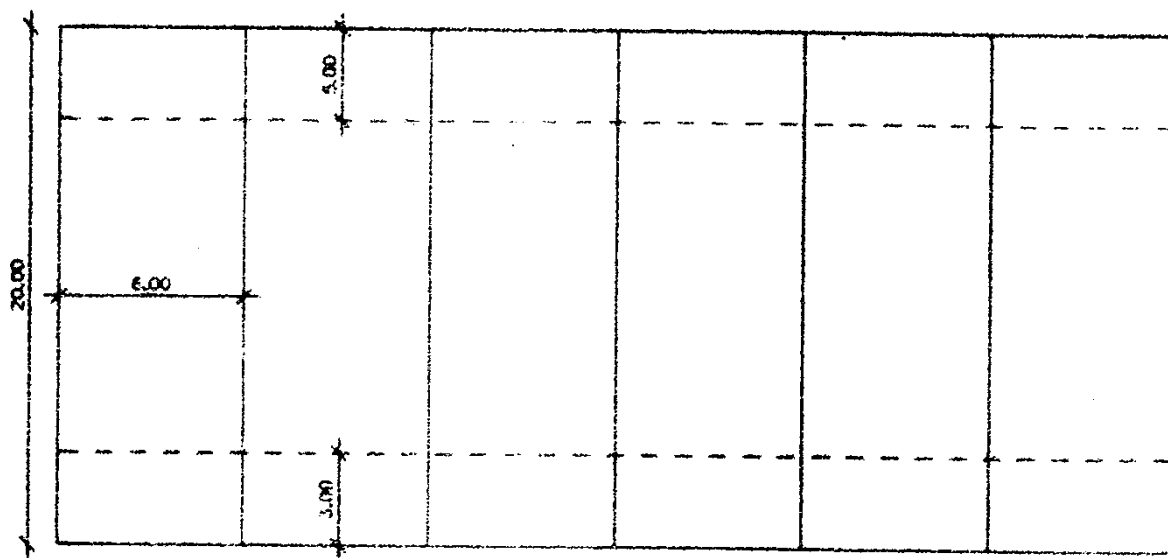


PEDIENTES DESCENDENTE

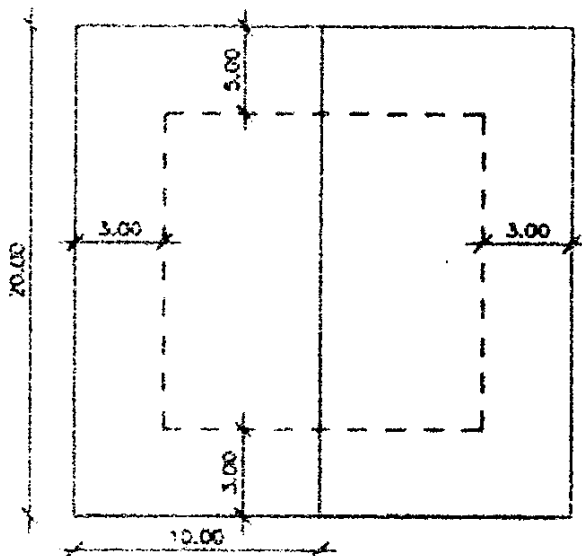


Tipologías de parcelas y alineaciones.

La tipología de las parcelas han de responder a los tres tipos siguientes:

PARA VIVIENDAS ADOSADAS y VIVIENDAS PAREADAS

PARA VIVIENDAS AISLADAS



Debido a la topografía del terreno, se admitirán hasta dos plantas, más una de semisótano para uso de garaje con una altura máxima total sobre el terreno de 7 m.

6.—Espacios bajo cubierta.

Se define como una planta construida por encima de la línea de cornisa, de modo que quede dentro de la cubierta.

Se permitirá la utilización de estos espacios siempre que la pendiente de la cubierta no supere 30% sobre el plano horizontal del último forjado.

La cubierta deberá arrancar de la línea de cornisa la cual estará forzosamente en el plano horizontal del forjado correspondiente.

7.—Garajes interiores a vivienda.

Todas las viviendas irán provistas de garajes en planta semisótano, y dadas las características del terreno se permitirá para dicho uso una utilización de la planta baja hasta un máximo de 2,50 metros libres para el uso expreso de dicho concepto.

ZONAS DE ESTRUCTURA URBANA.

RS. RESIDENCIAL.

Definición de la zona:

Comprende las manzanas así señaladas en el plano de ordenación,

destinadas a edificaciones de vivienda unifamiliar en hilera, adosadas o aisladas y el verde privado (VA).

Condiciones de volumen.

Volumen.—Por ser dicho volumen definido por las Normas Subsidiarias de 0,30 m²/m² sobre la parcela bruta de todo el conjunto no se definen en esta ordenanza (ver art. 12 de estas Ordenanzas).

Altura.—La altura máxima será de 2 plantas, y 7 metros.

Superficie mínima de solar.—Ver art. 12 apartado 2 de estas Ordenanzas.

Ocupación máxima del solar.—Ver art. 12 apartado 3 de estas Ordenanzas.

Retranqueos de la edificación.—Ver art. 12 apartado 4 de estas Ordenanzas.

Condiciones de uso.

- Vivienda unifamiliar y usos anexos para actividades artesanales.
- Despachos profesionales.
- Usos públicos compatibles.

EQ.—EQUIPAMIENTO PRIVADO-COMERCIAL.

Para las dotaciones de «comercial» no se fijará otra condición que no sea la de limitar su volumen al resultado de aplicar sobre la parcela reservada la limitación de 1 m²/m².

Altura.—La altura máxima será de 2 plantas y 7 metros de altura, con posibilidad de sótano que no podrá sobresalir más de 1 metro de la rasante del terreno.

Ocupación máxima.—50% de la parcela.

Retranqueos mínimos.—3 metros de todo el perímetro de la parcela y medianera.

ED.—EQUIPAMIENTO PUBLICO DOCENTE.

Corresponde a la manzana señalada en el plano de ordenación, destinada a edificaciones públicas concretas para equipamientos y servicios de la población y que consiste en lo siguiente:

- Preescolar y E.G.B.

Condiciones de volumen.

Según los proyectos específicos, no pudiéndose sobrepasar en ningún caso las dos plantas de altura (según condiciones ya expuestas), teniendo en cuenta que la edificación no computa el 0,30 m²/m² señalado en las Normas Subsidiarias

Condiciones de uso.

Los correspondientes a sus destinos específicos de Preescolar, E.G.B. y Guardería.

V.A. VERDE PRIVADO.

Definición de la zona.

Comprende las zonas así señaladas en el plano de ordenación y zonificación.

El uso será privado, pudiendo segregar y/o agrupar a las edificaciones o entre sí.

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de las propias de ornato, plantación, recreativo y deportivo.

V.P. VERDE USO PUBLICO.

Definición de la zona.

Comprende las zonas así señaladas en el plano de ordenación y zonificación cumplimentando las exigencias de planeamiento mínimas exigibles de 18 m²/vivienda.

El uso será público y no podrá actuarse sobre ellas con ningún tipo de edificación, siendo los únicos elementos aceptados los de ornato, plantación y recreo de niños.

VRR. VIARIO USO PUBLICO.

Definición de la zona.

Se refiere al viario general entre manzanas definido como tipo A, en los planos de proyecto.

VTT. APARCAMIENTOS.

Serán zona de aparcamiento las localizadas en los planos de proyecto al lado del comercial.

La previsión de plazas es de un mínimo de 100 plazas. Dichas plazas se repartirán de la forma siguiente:

— En la zona localizada en los planos de proyecto junto al comercial 12 plazas.

— En viario principal el resto hasta el 50%.

— El otro cincuenta por ciento referidas al total exigible habrán de estar localizadas en las propias viviendas unifamiliares, planta sótano según ordenanzas.

VPP. PEATONALES.

Son los elementos de tránsito peatonal público que intercomunica la zona de actuación a través de los viales.

Dicho peatonal está proyectado según un ancho mínimo de 3 metros.

Recorre la finca partiendo desde la carretera de Pasarón hasta el Camino de la parte superior y prácticamente divide en dos la finca.

CONDICIONES GENERALES

Condiciones de realización.

Como ya se ha indicado, el polígono a estudio queda dividido en distintas manzanas (calificadas en el plano de zonificación) que permiten atender una ejecución por fases parciales o completas dentro de lo señalado en los planos y memoria de este proyecto. Aunque la fase sea parcial será obligada la presentación previa o simultánea a la del correspondiente proyecto, de un anteproyecto de la fase completa, que determine el total y definitivo aprovechamiento de toda la manzana, trazado de viario, aparcamientos y el tratamiento de los espacios libres comunitarios de la misma.

USOS DEL SUELO. RESUMEN DE SUPERFICIES POR MANZANAS EN M²
SUPERFICIE DEL POLÍGONO: 43.835 m²:

USO	MANZANA	M ² SUELO
RS-VA. RESIDENCIAL+VERDE PRIVADO	M1-1	1.682,37
	M1-2	1.343,73
	M1-3	1.711,91
	M1-4	2.504,31
	M2-2	1.852,49
	M2-3	2.455,49
	M2-4	3.017,86
EQ- EQ. PRIVADO-COMER.	M2-1	531,06
ED. EQ. DOCENTE	M3-1	1.000,00
VRR. VIALES RODADOS	-----	4.028,26
VPP.VIALES PEATONALES	-----	508,13
VTT. APARCAMIENTOS	-----	199,36
VP. VERDE PÚBLICO	-----	7.364,58
VA. VERDE PRIVADO	-----	15.635,45
SUMA		43.835,00

CUADRO DE CARACTERISTICAS

			Previsiones	Previsiones	
Manzana					
Nº	Calificación	Superficie Total	M ² Parcela Ciones	M ² viarios y Esp. Libres	Nº viviendas uds
M1-1	RS	1.682,37			---
M1-2	RS-VA	1.343,73			---
M1-3	RS-VA	1.711,91			---
M1-4	RS-VA	2.504,31	Ver cuadro reserva de dotaciones		---
M2-2	RS-VA	1.852,49			---
M2-3	RS-VA	2.455,49			---
M2-4	RS-VA	3.017,86			---
Suma		14.568,16			75*

* N° máximo de viviendas reflejado en las NN.SS.MM que previsiblemente será muy inferior al haberse reducido la superficie lucrativa en torno al 50% tras el informe de la Dirección General de Medio Ambiente.

CUADRO RESUMEN DE DOTACIONES DEL PLAN PARCIAL

DOTACIÓN	M² DE PARCELAS				EDIFICABILIDAD M²	DENOMINACIÓN
	EXIGIDAS	%	PREVISTAS	%		
EDUCATIVO 10 m²/viv.	750		1.000		Según proyecto	EDUCATIVO
Espacios libres 10% sup. Total ordenada	4.383		27.494,99			Parques, jardines y verde público
Socio-comercial 2 m²/viv.	150		531,06		Según proyecto	Comercial
TOTAL	5.283	12,05	29.026,05	66,22		

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE TRATAMIENTOS ARQUITECTONICOS.

Sin pretender constreñir la utilización libre de cualquier elemento arquitectónico propio a la actuación que se desea, es tal la variedad actual de elementos posibles que es obvio pensar que a la hora de pretender conseguir una suficiente unidad para la actuación en curso, es imprescindible contemplar unas mínimas limitaciones para los elementos constructivos que garanticen aproximarnos lo más posible a la unidad del conjunto que se proyecta.

En fachadas.

Desde el punto de vista de composición se tendrá en cuenta lo siguiente:

— Para viviendas en hilera será obligatorio tratar las líneas de forjado, aleros y cornisas como elementos continuos y de conjunto con tratamiento homogéneo cuando menos entre juntas de dilatación.

Se prevén los siguientes materiales:

* Ladrillo visto: Dentro de la gama de colores pardos y tostados hasta los ocre, siempre en tonalidades apagadas, evitándose los tonos bicolores, tonos vivos y la gama de rojizos.

* Enfoscados o revestimientos pétreos: Podrán ser permitidos siempre y cuando sean utilizados en unidades completas entre calles y nunca inferior a conjuntos de diez unidades alineadas. Los colores del revestimiento habrán de entonar con los de cerámica colindantes desde el blanco al ocre oscuro.

* En la carpintería no se permitirá el aluminio anodizado en su color.

* Las persianas deberán ser solidarias con la edificación, evitándose los colores muy vivos que ofrezcan excesivos contrastes con el tratamiento de fachadas.

* Será obligado el ajardinamientos de las terrazas anteriores y posteriores a las viviendas.

Cubierta.

En cuanto a materiales se admitirán todas las tonalidades de colores mates en tonalidades pardas y ocre tostados, prohibiéndose los rojizos.

El material de cubierta será de teja curva cerámica o de hormigón según las condiciones anteriores.

En cuanto al diseño se prevé:

— Cubierta inclinada tipo «mansarda» o similar.

— Podrá ser a dos y cuatro aguas y no deberá tener necesariamente una única línea de cumbrera.

Se admiten cuerpos singulares salientes tipo buhardillas, chimeneas, miradores, torreones apoyados en fachadas, etc., siempre que no sobrepasen las limitaciones expresadas en el apartado de alturas de la edificación de estas Ordenanzas.

Cerramientos de parcelas

Los cerramientos exteriores de fachada tanto de parcelas como de manzanas habrán de ser tratados con zócalo no superiores a 80 cm. de altura, y mallas flexibles o rígidas metálicas transparentes a la vista.

Las medianerías no podrán superar una altura máxima de 2,10 metros.

URBANIZACION PUBLICA.

En cuanto al diseño se tendrán en cuenta las siguientes previsiones:

- El 30% al menos de los espacios libres estarán tratados, ajardinados o plantados con vegetación de altura.
- Los paseos peatonales serán tratados con vegetación y convenientemente iluminados.
- El viario general será *idem. idem.*
- Las instalaciones correspondientes a los posibles servicios comunes mientras no se ejecutasen serán tratados como espacios de uso peatonal, y cuando fueren realizados serán protegidos en evitación de posibles molestias o accidentes.
- Para todas las zonas públicas se harán previsiones de elementos para la limpieza, bancos y áreas de descanso.

En cuanto a materiales cabe señalar:

- Las calzadas rodadas principales serán de riego asfáltico, hormigón.
- En el acerado y peatonales se tenderá al empleo de materiales de tonos suaves, en armonía con los utilizados para la edificación, pudiendo ser o bien de pavimento continuo en color (no negro) o enlosetado de hormigón o hidráulico.

MEDIDAS PREVENTIVAS DE IMPACTO AMBIENTAL

1.— Los impactos por ocupación del suelo deberán minimizarse mediante un adecuado proyecto en el que se consideren las alternativas de trazado ambiental con menor superficie en planta: así como estudiando con detalle cada caso particular, para otorgar los anchos estrictamente necesarios, para la circulación de vehículos y maquinaria precisa en las tareas de conservación de las instalaciones.

2.—En cuanto a la definición de zonas de aparcamiento, se prevén un total de 35 plazas de aparcamiento que deberán ser localizadas en el vial de acceso a las parcelas marcadas por este Plan Parcial. Se propone proyectar agrupaciones de aparcamientos en línea de dos en dos alternando con arbolado, de forma que aunque se produce el consiguiente movimiento de tierras, se obtiene un diseño mucho más estético e integrado entre las viviendas y el arbolado que se colocará en las zonas destinadas a tal fin. Las plazas de aparcamiento necesarias quedan de esta forma apiladas enfrente de las fachadas así como disgregadas y distribuidas a lo

largo de todo el vial urbanizado evitando en la medida de los posible aglomeraciones de vehículos.

3.—Potenciación de valores creativos del territorio. A este respecto puede resultar de interés la ADECUACION RECREATIVA DEL ROBLEDAL.

Las actuaciones propuestas, serán coherentes con el carácter de entorno recreativo semiforestal que ha sido el criterio básico de diseño, y deben ser desarrolladas con suficiente detalle a nivel de Proyecto.

DOCUMENTO 5.

PLAN DE ETAPAS.

El presente proyecto además de contemplar todas las exigencias de planeamiento superior y pretender además sus soluciones a las condiciones propias de su necesidad, localización y condiciones del terreno incluye una realista actuación por etapas que faciliten la actuación más inmediata de las obras que se pretenden sin que haya que acometer en su totalidad el polígono proyectado.

Para ello se ha dividido la actuación en 2 manzanas residenciales subdivididas a su vez cada una de ellas en 4 submanzanas, marcadas convenientemente en los planos de ordenación, sectores de actuación y plan de etapas.

Las etapas están estudiadas de forma que las obras de urbanización vayan dotando a cada manzana de todos los servicios necesarios, completo funcionamiento y habitabilidad de los espacios previstos.

Es conveniente destacar que dichas etapas son indicativas y podrán ser nuevamente estructuradas según conveniencias de la propia promoción, sin que por ello se perjudique el resultado total previsto.

En cuanto a los plazos previstos, tenemos que decir que éstos se fijan en cuanto al total del sector en un plazo máximo de 8 años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización preceptivo.

RESOLUCION de 27 de enero de 1999, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garlitos.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema-