

en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº  
El Presidente,  
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**RESOLUCIÓN de 12 de abril de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector Suz-I I de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jaraíz de la Vera.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 12 de abril de 2005, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Urbanismo 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, hasta tanto se dicte el texto articulado y el estatuto de funcionamiento de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (art. 1.1.5. Primera. a, y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004 de 30-12 de RBAE) y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Jaraíz de la Vera no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas 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 radicarán, 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 el Plan Parcial epigrafiado.
- 2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP Y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº  
El Presidente,  
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO**  
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-I I**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**

**I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A continuación, se establecen las Ordenanzas que regulan los usos, los aprovechamientos y el resto de condiciones del Sector.

Cabe resaltar el hecho de que este Plan Parcial está redactado, entre otros motivos, para dar cumplimiento a las estipulaciones del CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE JARAÍZ DE LA VERA Y LOS PROPIETARIOS DE LA FINCA SANTA LUCÍA que suscribieron el 17 de mayo de 2002, fecha anterior a la aprobación de las

NN.SS. Dada la simultaneidad de la redacción de éstas con las negociaciones que derivaron en la firma del convenio, había cuestiones que no podían ser resueltas en su totalidad y por ello las NN.SS. determinaron referir las condiciones de este sector a lo que se acordara entre las partes. (Ver ficha urbanística correspondiente a este sector).

Por ello, teniendo en cuenta entre otras cosas, que los aprovechamientos otorgados por el Ayuntamiento a la propiedad no se corresponden con una adecuada adaptación de los tipos al suelo resultante de las cesiones y que en definitiva las determinaciones de este plan parcial están encorsetadas en gran medida por ello, es conveniente aludir desde el principio a lo establecido en el artículo 12.1 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. que textualmente dice:

“En el suelo apto para urbanizar tienen rango de Norma urbanística (las determinaciones de ese capítulo) de acuerdo con lo establecido en el art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento, RESULTANDO DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLAN ESTA CLASE DE SUELO”.

Y también al art. 5.1 de las normas citadas que dice:

“En el suelo urbanizable tienen de acuerdo con lo establecido en el art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento, carácter de Normas urbanísticas LAS CUALES PODRÁN SER COMPLEMENTADAS EN SUS PARÁMETROS VARIABLES POR LOS PROPIOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE DESARROLLEN ESTA CLASE DE SUELO”.

Las definiciones que pudieran necesitarse podrán encontrarse en el artículo 5 correspondiente a las Normas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias de Jaraíz de la Vera.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DE SUS USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS

Los usos de cada una de las manzanas resultantes del Plan Parcial son los indicados en los planos nº 8 y 10 de este Plan Parcial que se relacionan a continuación:

MANZANA	USO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
1, 2, 3 y 16	Residencial en Categoría 1ª (Ordenanza dada en el apartado 3.3.1.)	1
4, 5 y 6	Residencial en Categoría 1ª (Ordenanza dada en el apartado 3.3.2.)	1
7, 8 y 17	Residencial en Categoría 2ª (Ordenanza dada en el apartado 3.3.3.)	1
11 y 13	Residencial en Categoría 2ª (Ordenanza dada en el apartado 3.3.4.)	1
12	Residencial en Categoría 1ª (Ordenanza dada en el apartado 3.3.5.)	1
15	Residencial en Categoría 1ª (Ordenanza dada en el apartado 3.3.6.)	1
9,10 y14	Parques y Jardines / Áreas de recreo y juego para niños (Ordenanza dada en el apartado 3.3.7.)	--
18	Dotacional Educativo (Ordenanza dada en el apartado 3.3.8.)	--
19	Parques y Jardines (Ordenanza dada en el apartado 3.3.9.)	--
20	Parques y Jardines / Parque Equipado (Ordenanza dada en el apartado 3.3.10.)	--
21	Servicios urbanos e Infraestructuras / Centro de Transformación (Ordenanza dada en el apartado 3.3.11.)	--

Todos los usos globales y pormenorizados relacionados en la tabla anterior se ajustarán en sus condiciones y reglamentación, a lo establecido en el artículo 4: “NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS” de la normativa urbanística de las NN.SS. de Jaraíz de la Vera.

### 2.2. TRASVASES DE EDIFICABILIDAD

Podrán realizarse trasvases de edificabilidad entre las manzanas de uso residencial siempre que el proyecto de edificación recoja la totalidad de las manzanas afectadas por el trasvase y no se supere la edificabilidad establecida por este Plan para ellas.

### 2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso adaptar, o en su caso completar, las determinaciones establecidas por el Plan Parcial.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.

Mantendrán las determinaciones del Plan Parcial sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en

el estudio, no ocasionando en ningún caso, perjuicio ni alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño y contenido establecidos en el artículo 3.5.5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., y ajustándose siempre a las determinaciones dadas en el artículo 73 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio.

#### 2.4. PARCELACIONES

A efectos de parcelación se considerarán las parcelas mínimas establecidas de forma particular para cada una de las manzanas en las fichas de ordenanza.

#### 2.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, en relación con las obras de urbanización, se llevará a efecto mediante la redacción de un proyecto de Urbanización general, que deberá ser completado con un proyecto específico para los espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, así como para el resto de dotaciones, tal y como quedó establecido en el Convenio Urbanístico que regula este Sector.

El Proyecto de Urbanización podrá reajustar las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial sin modificar el contenido del parcelario ni su significación esencial. Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, cumplirán con lo establecido en los artículos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

### 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### 3.1. CONDICIONES GENERALES DE PARCELA, DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN, DE OCUPACIÓN DE PARCELA, DE APROVECHAMIENTO Y DE VOLUMEN

En lo relacionado con este punto, las Ordenanzas del presente Plan Parcial se remiten a lo especificado en los artículos 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, y 5.6 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Jaraíz de la Vera.

### 3.3. CONDICIONES PARTICULARES

#### 3.3.1.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS nº 1, 2, 3 y 16.

DESCRIPCIÓN
Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos de sus parcelas a otras edificaciones.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	100,00 m2
FRENTE MINIMO	6,50 m.
FRENTE MAXIMO	No se establece

Atendiendo a lo establecido en el artículo 5.1 de las citadas Normas, estas condiciones generales, podrán ser puntualizadas o modificadas en las fichas de Ordenanza que figuran en el apartado 3.3 del presente documento. Por tanto, cuando esto ocurra tendrá prioridad lo establecido en este Plan Parcial.

#### 3.2. CONDICIONES COMUNES

##### 3.2.1. CONDICIONES HIGIENE, CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de higiene y calidad mínimas que deberán cumplir las viviendas, serán aquellas que se establecen en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, del Presidente de la Junta de Extremadura por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción (publicado en el D.O.E. nº 150 de 23 de diciembre de 1999).

Independientemente de ello se estará siempre a lo establecido en los artículos 5.8 y 5.9 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Jaraíz de la Vera.

Las condiciones higiénicas del resto de las edificaciones deberán ajustarse a las señaladas en la legislación vigente, reglamentaciones correspondientes y en la normativa de las NN..SS.

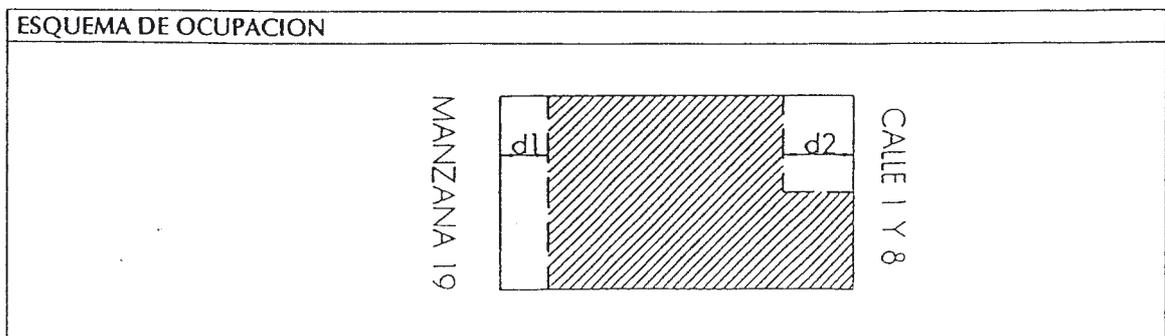
##### 3.2.2. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas generales que se imponen desde este Plan Parcial se reducen simplemente a una llamada de atención al proyectista a fin de que se deje imbuir por la filosofía de la ordenación y los supuestos estéticos que lleva aparejados de manera que sus soluciones de proyecto sirvan para obtener un conjunto residencial homogéneo, coherente, ordenado y bello.

No obstante, deberá tenerse en cuenta todo lo establecido en el artículo 5.7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Jaraíz de la Vera.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION	No se establece
EDIFICABILIDAD	1,75 m <sup>2</sup> construidos / m <sup>2</sup> de suelo
CONDICION ADICIONAL	El índice se establece exclusivamente para la superficie que se construya sobre las rasantes de las calles nº 1 y 8.
ALTURA	
ALTURA MAXIMA	Dos Plantas (PB + 1) / 6,50 m. medidos sobre rasante de calles 1 y 8.
CONDICION ADICIONAL	No se computará como planta, la parte de edificación existente entre la rasante de la zona verde de la manzana nº 19. Esta planta tendrá el carácter de semisótano, con la condición de que la distancia entre la cara inferior del forjado de planta baja y las rasantes establecidas para la manzana 19 en los planos 15 y 16, no sea mayor de 1,5 m. Se permite la apertura de huecos de iluminación y ventilación en esa parte del edificio.

POSICION DE LA EDIFICACION			
RETRANQUEOS	EN PLANTA BAJA	EN PLANTA PRIMERA	BAJO RASANTE DE CALLES Nº 1 y 8
SOBRE LA ALINEACION EXTERIOR	$d_2 \geq 2\text{m.}$ al menos en el 50 % del frente de fachada	$d_2 \geq 2\text{ m.}$ en la totalidad de la fachada	$d_2$ .- No se establece.
SOBRE LINDEROS POSTERIORES	$d_1 \geq 1.5\text{m}$ en la totalidad de la fachada	$d_1 \geq 2.5\text{m}$ en la totalidad de la fachada	$d_1$ .- No se establece.
SOBRE LINDEROS LATERALES	No se establece		
FONDO MAXIMO	Determinado por las condiciones de retranqueos		



CONDICION ADICIONAL	No se permiten vuelos de ningún tipo sobre la alineación trazada en la separación entre estas manzanas y la nº 19.
---------------------	--

CONDICIONES ESTETICAS
<p>Las fachadas con frente a la manzana nº 19 tendrán tratamientos diferenciados en las dos zonas que a continuación se establecen:</p> <p>a).- Las de las plantas dispuestas por encima de la rasante de las calles nº 1 y 8.</p> <p>b).- Las del cuerpo de edificación que queda bajo esta rasante</p> <p>En esta segunda se deberá conseguir una imagen de "zócalo" sobre el que se asienta la edificación, que consiga establecer ambientalmente una separación radical entre los usos de zona verde y residencial, es decir, una frontera visual entre esos espacios del sector.</p> <p>Al margen de esta consideración previa se tendrán en cuenta las establecidas en el Artículo 5.7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.</p>

<b>CONDICIONES DE USO</b>
Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: FA"

<b>OBSERVACIONES:</b>
Será obligatorio habilitar una plaza de aparcamiento por vivienda.

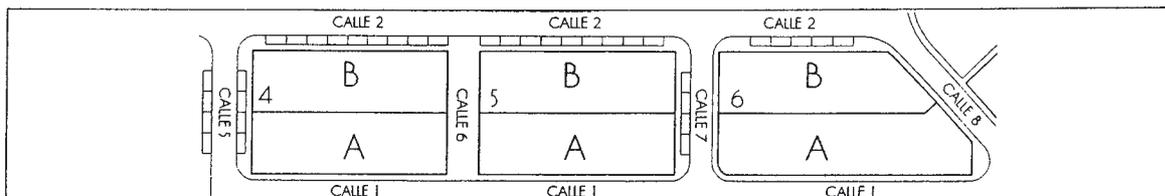
<b>RESTO DE CONDICIONES:</b>
Las establecidas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

**3.3.2.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS nº 4, 5 y 6.**

<b>DESCRIPCIÓN</b>
Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos de sus parcelas a otras edificaciones.

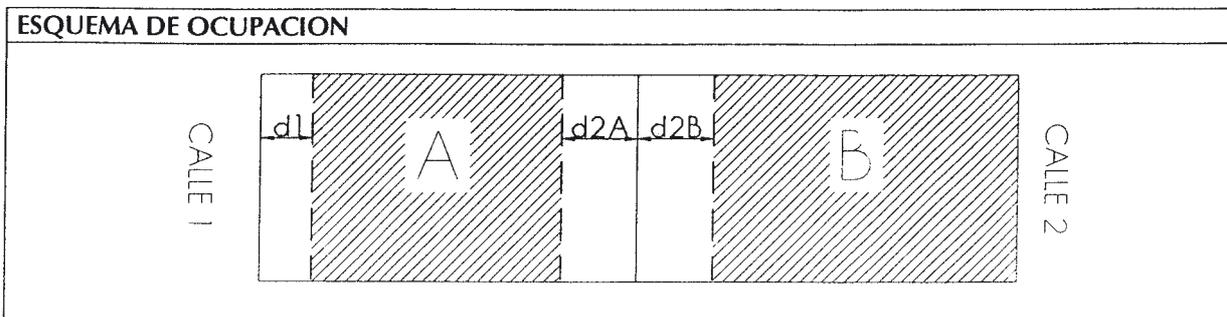
<b>CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	90,00 m2
FRENTE MINIMO	6,00 m.
FRENTE MAXIMO	No se establece

A los efectos de esta ordenanza se dividen estas manzanas en las zonas A y B que se definen a continuación:



<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION	No se establece
EDIFICABILIDAD ZONA -A-	1,94 m2 contruidos / m2 de suelo
CONDICION ADICIONAL	No computará a efectos de edificabilidad la parte de edificación cuyo techo no sobrepase los 2,50 m. de altura sobre la rasante de la calle nº 1 y su uso sea de garage – aparcamiento.
EDIFICABILIDAD ZONA -B-	2,11 m2 contruidos / m2 de suelo
<b>ALTURA</b>	
ALTURA MAXIMA ZONA -A-	2,5 plantas / 8,80 m.
ALTURA MAXIMA ZONA -B-	3 plantas (PB + 2) / 10,00 m.

POSICION DE LA EDIFICACION			
RETRANQUEOS		EN TODAS LAS PLANTAS	
	SOBRE LA ALINEACION EXTERIOR	ZONA A	$d1 \geq 1.5$ m. en la totalidad de la fachada
		ZONA B	No se establece
	SOBRE EL LINDERO POSTERIOR	ZONA A / B	$d2 \geq 3$ m. en la totalidad de la fachada
	SOBRE LINDEROS LATERALES	ZONA A / B	No se establece
FONDO MAXIMO		Determinado por las condiciones de retranqueos	



#### CONDICIONES ESTETICAS

Se pretende conseguir un escalonamiento de la edificación hacia saliente que acomode ésta al territorio y al paisaje. Por ello se sugiere al proyectista que establezca las medidas necesarias en el proyecto de edificación, para que esto se consiga.

Al margen de esta consideración previa se tendrán en cuenta las establecidas en el Artículo 5.7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

#### CONDICIONES DE USO

Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: FA"

#### OBSERVACIONES:

Será obligatorio habilitar una plaza de aparcamiento por vivienda.

#### RESTO DE CONDICIONES:

Las establecidas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

### 3.3.3.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS nº 7, 8 y 17

<b>DESCRIPCIÓN</b>
Bloque de edificación residencial cuya tipología es mixta entre la manzana cerrada y la manzana compacta.

<b>CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	400 m <sup>2</sup> para uso residencial categoría 2 <sup>a</sup> 100 m <sup>2</sup> para uso residencial categoría 1 <sup>a</sup>
FRENTE MINIMO	12 m. para uso residencial categoría 2 <sup>a</sup> 6 m. para uso residencial categoría 1 <sup>a</sup>
FRENTE MAXIMO	No se establece

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION	No se establece
EDIFICABILIDAD	2,81 m <sup>2</sup> construidos / m <sup>2</sup> de suelo
ALTURA MAXIMA	Tres Plantas (PB + 2) / 11 m.

<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>	
RETRANQUEOS	EN TODAS LAS PLANTAS
SOBRE LA ALINEACION EXTERIOR	No se establecen
SOBRE LINDEROS LATERALES	No se establecen
FONDO MAXIMO	No se establecen

<b>CONDICIÓN PARTICULAR</b>
A los efectos de lo establecido en la condición 2 <sup>a</sup> del artículo 5.6.11 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., relativo al bajocubierta, se tendrá en cuenta que el total de la superficie construida cerrada de dicha planta, no debe superar en ningún caso el 40% de la suma de superficies construidas cerradas totales de las plantas segunda y bajocubierta, con independencia de que esta relación no se cumpla en alguna de las unidades registrales resultantes, siempre y cuando, en estas unidades, la superficie construida cerrada en el bajocubierta no supere el 60% de la superficie total de la unidad registral a la que pertenece.

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>
La calle peatonal existente entre las manzanas 7 y 8 se concibe como un bulevar de acceso al parque a través de las edificaciones del Sector. Convendrá que el diseño de los edificios se acomode a esta idea. Al margen de esta consideración previa se tendrán en cuenta las establecidas en el Artículo 5.7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

<b>CONDICIONES DE USO</b>
Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: RE"

**OBSERVACIONES:**

Será obligatorio habilitar una plaza de aparcamiento cubierta por cada 1,5 viviendas. o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos cerrados destinados a vivienda o local.

Cuando la planta baja sea destinada, en parte o en su totalidad, a otro uso que no sea el residencial, la altura libre máxima de la misma será de 4,5 metros.

**RESTO DE CONDICIONES:**

Las establecidas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

### 3.3.4.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS nº 11 y 13

**DESCRIPCIÓN**

Bloque de edificación residencial cuya tipología es mixta entre la manzana cerrada y la manzana compacta.

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES**

SUPERFICIE MINIMA	MANZANA 11	75 m <sup>2</sup>
	MANZANA 13	100 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO	MANZANA 11	5,5 m <sup>2</sup>
	MANZANA 13	10 m <sup>2</sup>
FRENTE MAXIMO	No se establece	

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION	No se establece	
EDIFICABILIDAD	MANZANA 11	2,91 m <sup>2</sup> construidos / m <sup>2</sup> de suelo
	MANZANA 13	2,83 m <sup>2</sup> construidos / m <sup>2</sup> de suelo
ALTURA MAXIMA	Tres Plantas (PB + 2) / 10 m.	

**POSICION DE LA EDIFICACION**

RETRANQUEOS	EN TODAS LAS PLANTAS	
SOBRE LA ALINEACION EXTERIOR	No se establecen	
	No se establecen	
FONDO MAXIMO	No se establecen	

**CONDICIÓN PARTICULAR**

A los efectos de lo establecido en la condición 2ª del artículo 5.6.11 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., relativo al bajocubierta, se tendrá en cuenta que el total de la superficie construida cerrada de dicha planta, no debe superar en ningún caso el 40% de la superficie construida cerrada total de la planta segunda, con independencia de que esta relación no se cumpla en alguna de las unidades registrales resultantes, siempre que en estas unidades, la superficie construida cerrada en el bajocubierta no supere el 60% de la superficie total de la unidad registral a la que pertenece.

**CONDICIONES ESTETICAS**

Al margen de las establecidas en el Artículo 5.7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., no se establece ninguna condición estética adicional.

**CONDICIONES DE USO**

Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: RE"

**OBSERVACIONES:**

Será obligatorio habilitar una plaza de aparcamiento cubierta por cada 1,5 viviendas. o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos cerrados destinados a vivienda o local.

Cuando la planta baja sea destinada, en parte o en su totalidad, a otro uso que no sea el comercial, la altura libre máxima de la misma será de 4,5 metros.

**RESTO DE CONDICIONES:**

Las establecidas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

### 3.3.5.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA, nº 12 .

**DESCRIPCIÓN**

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos de sus parcelas a otras edificaciones.

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES**

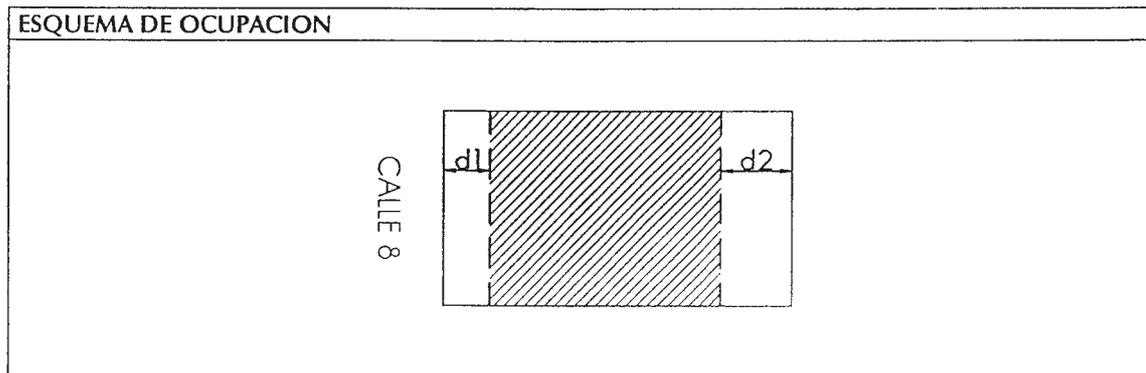
SUPERFICIE MINIMA	110 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO	6 m.
FRENTE MAXIMO	No se establece

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION	No se establece
EDIFICABILIDAD	1,54 m <sup>2</sup> construidos / m <sup>2</sup> de suelo
CONDICION ADICIONAL	No computará a efectos de edificabilidad la parte de edificación cuyo techo no sobrepase los 2,50 m. de altura sobre la rasante de la calle nº 8 y su uso sea de garage – aparcamiento.
ALTURA MAXIMA	2,5 plantas / 8,80 m.

**POSICION DE LA EDIFICACION**

RETRANQUEOS	EN TODAS LAS PLANTAS
SOBRE LA ALINEACION EXTERIOR	d1 ≥ 1.5 m. en la totalidad de la fachada
SOBRE EL LINDERO POSTERIOR	d2 ≥ 3 m. en la totalidad de la fachada
SOBRE LINDEROS LATERALES	No se establece
FONDO MAXIMO	Determinado por las condiciones de retranqueos



#### CONDICIONES ESTETICAS

El tratamiento de la parte posterior del edificio debe ser aquel que promueva una imagen de continuidad espacial con el entorno próximo.

Al margen de esta consideración previa se tendrán en cuenta las establecidas en el Artículo 5.7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

#### CONDICIONES DE USO

Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: FA"

#### OBSERVACIONES:

Será obligatorio habilitar una plaza de aparcamiento por vivienda.

#### RESTO DE CONDICIONES:

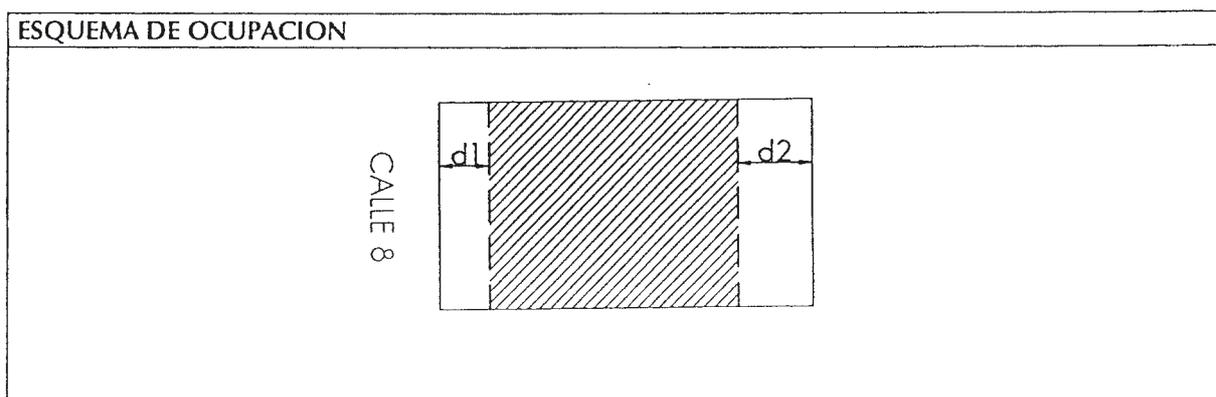
Las establecidas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

### 3.3.6.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA nº 15 .

DESCRIPCIÓN	
Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos de sus parcelas a otras edificaciones.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	90 m2
FRENTE MINIMO	6 m.
FRENTE MAXIMO	No se establece

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION	No se establece
EDIFICABILIDAD	1,78 m <sup>2</sup> construidos / m <sup>2</sup> de suelo
CONDICION ADICIONAL	No computará a efectos de edificabilidad la parte de edificación cuyo techo no sobrepase los 2,50 m. de altura sobre la rasante de la calle nº 8 y su uso sea de garage -- aparcamiento.
ALTURA MAXIMA	2,5 plantas / 8,80 m.

POSICION DE LA EDIFICACION	
RETRANQUEOS	EN TODAS LAS PLANTAS
SOBRE LA ALINEACION EXTERIOR	$d1 \geq 1.5$ m. en la totalidad de la fachada
SOBRE EL LINDERO POSTERIOR	$d2 \geq 3$ m. en la totalidad de la fachada
SOBRE LINDEROS LATERALES	No se establece
FONDO MAXIMO	Determinado por las condiciones de retranqueos



CONDICIONES ESTETICAS
El tratamiento de la parte posterior del edificio debe ser aquel que promueva una imagen de continuidad espacial con el entorno próximo. Al margen de esta consideración previa se tendrán en cuenta las establecidas en el Artículo 5.7 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

CONDICIONES DE USO
Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: FA"

OBSERVACIONES:
Será obligatorio habilitar una plaza de aparcamiento por vivienda.

RESTO DE CONDICIONES:
Las establecidas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

### 3.3.7.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS nº 9,10 y 14 .

**DESCRIPCIÓN**

Jardines considerados como áreas de recreo y juego para niños, destinadas al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido. Su superficie, en su totalidad de uso público, no excede de 2.000 m<sup>2</sup>, y en ella puede inscribirse un círculo de 12m de diámetro.

**CONDICIONES DE USO**

Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: **PJ**"

**RESTO DE CONDICIONES:**

Las establecidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS., así como en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA **PJ**", que acompaña a las NN.SS., siempre que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

### 3.3.8.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA nº 18.

**DESCRIPCIÓN**

Edificación de uso dotacional educativo, de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

**CONDICIONES DE USO**

Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: **DE**"

**RESTO DE CONDICIONES:**

Las establecidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS., así como en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA **DE**", que acompaña a las NN.SS., siempre que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

### 3.3.9.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA nº 19.

**DESCRIPCIÓN**

Espacio libre destinado a parque, y por lo tanto, al ocio ciudadano, en el que predomina el espacio libre sobre el construido. En su superficie, de uso público, puede inscribirse un círculo de 30 m de diámetro.

**CONDICIONES DE USO**

Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: PJ"

**RESTO DE CONDICIONES:**

Las establecidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS., así como en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA PJ", que acompaña a las NN.SS., siempre que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

El proyecto de urbanización que se redacte para esta zona deberá seguir las directrices establecidas en los planos 15 y 16 que se acompañan. Estas directrices pueden resumirse en los párrafos siguientes:

1. Las pequeñas plazas a modo de espigones que nacen en el sitio residencial para morir en el dotacional, que se entienden como miradores hacia el paisaje, y que unirán visual y físicamente ambos usos se formalizarán mediante ligeras plataformas sustentadas sobre pilotis que nacen en la topografía del espacio libre, pudiendo localizarse en su interior escaleras que comuniquen ambos niveles.
2. La transición entre los diferentes niveles se resolverá mediante taludes, laderas y muros de piedra similares a los existentes.

Este proyecto de urbanización deberá contener entre sus determinaciones un estudio de impacto ambiental que señale e identifique los espacios comentados anteriormente, y que describa las acciones que han de llevarse a cabo para la conservación y regeneración medioambiental.

### 3.3.10.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA nº 20.

**DESCRIPCIÓN**

Espacio libre compatible con otros usos dotacionales, destinado a Parque equipado, y por tanto, al ocio ciudadano, en el que predomina el espacio libre sobre el construido.

**CONDICIONES DE USO**

Las establecidas en las NN.SS., en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA: **PJ**"

**RESTO DE CONDICIONES:**

Las establecidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS., así como en la ficha "NORMAS PARTICULARES DE ZONA **PJ**", que acompaña a las NN.SS., siempre que no contradigan las determinaciones expuestas anteriormente.

Además se tendrá en cuenta que el uso de Recinto Ferial mencionado en el plano nº 9, deberá ser provisional, y para su instalación no se permitirá la realización de movimientos de tierra que alteren sustancialmente la topografía existente.

El proyecto de Urbanización que se redacte para la ordenación de esta manzana deberá comprender la conservación y regeneración de la vegetación actual y el arbolado de interés que existe, y en concreto: los alcornoques, robles y madroños.

Este proyecto de urbanización deberá contener entre sus determinaciones un estudio de impacto ambiental que señale e identifique los espacios comentados anteriormente, y que describa las acciones que han de llevarse a cabo para la conservación y regeneración medioambiental.

### 3.3.11.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA nº 21.

**DESCRIPCIÓN**

Se trata de un espacio destinado a la ubicación del centro de transformación que da servicio al Sector.

**RESTO DE CONDICIONES:**

Las establecidas en el artículo 6.5.1. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.,

### 3.4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN PARA YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos

casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos se actuará a los efectos conforme a lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.