

**RESOLUCION de 29 de mayo de la
Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente el Plan Parcial
Sector 1-A. de Don Benito.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de mayo de 1996, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo 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. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el Artículo 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, y en el Artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 1-A, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Don Benito.

2.º Publicar como anejo las Normas Urbanísticas.

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,
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

A N E J O

NORMAS URBANISTICAS

ORDENANZAS REGULADORAS

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1: Objeto, Naturaleza y Características.

1.—El objeto del presente Plan Parcial, es la ordenación urbanística del territorio delimitado por el Sector N.º 1-A (CEPANSÁ) del Suelo Urbanizable Programado, definido en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito (Badajoz) y su Modificación Puntual, en la actualidad vigente y al cual se somete, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades. Está adscrito dicho Sector a la primera etapa del Programa de Actuación del referido Plan General.

2.—La naturaleza y fundamento del presente Plan Parcial, se basa en lo establecido en el Art. 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y en los Art. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la citada Ley.

3.—El presente Plan Parcial tiene las siguientes características:

A.—Es una ordenación integral del territorio delimitado por el Sector N.º 1-A (CEPANSÁ) de Suelo Urbanizable Programado de Don Benito.

B.—Es dependiente, derivado y se somete por tanto, al planeamiento de rango municipal, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura y la Modificación Puntual tramitada para la creación del Sector.

C.—Es inmediatamente ejecutivo, conforme a la Legislación vigente aplicable.

Artículo 2: Ambito de aplicación.

El presente Plan Parcial, es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el Sector N.º 1-A (CEPANSÁ) de Suelo Urbanizable Programado, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del Plan.

Artículo 3: Vigencia.

1.—El presente Plan Parcial entrará en vigor conforme a la Legislación vigente aplicable.

2.—Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

Artículo 4: Efectos.

El presente Plan Parcial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos conforme a la Legislación vigente aplicable.

A.—Publicidad: Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento, toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los planes que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.

B.—Obligatoriedad: El Plan Parcial y los proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

C.—Ejecutoriedad: La ejecutoriedad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que se contemplen al objeto de soportar la edificación prevista tanto pública como privada.

Artículo 5: Modificaciones del Plan Parcial.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial, con la tramitación prevista en los Art. 128 y 129 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a.—Que no se vulneren determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana para el ámbito del Sector.

b.—Que no se den los supuestos previstos para revisión en el punto 3 del Art. 154 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6: Contenido documental del Plan Parcial.

1.—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos,

de conformidad con los Art. 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:

a.—Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.

b.—Planos de información.

c.—Planos de proyecto u ordenación.

d.—Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización.

e.—Plan de etapas.

f.—Estudio económico-financiero para acometer las obras de urbanización.

Artículo 7: Normas de interpretación.

1.—Las determinaciones del presente Plan Parcial, se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del Plan General al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2.—Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los planos de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3.—Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre éstos.

4.—Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental o paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo.

Artículo 8: Afecciones y Normativa Complementaria.

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que sea de aplicación por razón del Planeamiento General Municipal será de aplicación la Normativa General, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

2.2.—TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 9: Terminología empleada en el Plan Parcial.

1.—Con carácter general y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el Plan General de Ordenación Urbana del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones que dicho Plan General establece en su parte dispositiva general.

2.—Si con carácter particular o específico este Plan Parcial estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra con el contenido que en cada caso se defina.

2.3.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 10: Calificación del suelo.

1.—En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de la propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2.—El presente Plan Parcial califica el suelo del Sector según las siguientes zonas de ordenanza:

Uso industrial.

Uso terciario.

Equipamiento público deportivo.

Equipamiento público comercial.

Equipamiento público social.

Espacios libres públicos.

Red viaria y de aparcamientos.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 2.6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA, siguiente.

3.—Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a los sistemas generales o locales.

Artículo 11: Sistemas generales y locales.

1.—Constituyen sistemas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal.

El Plan General adscribe al Sector objeto del presente Plan parcial, las siguientes áreas de Sistemas Generales:

* V.G-4.2 : Viario en el Sistema general.

2.—Constituyen Sistemas Locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el Sector, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan Parcial, quedando vinculados al citado Sector.

3.—Los elementos que componen los sistemas locales son los siguientes:

* Equipamiento público social y comercial.

* Equipamiento público deportivo.

* Espacios libres públicos.

* Red viaria y de aparcamientos.

Artículo 12: Edificaciones y usos fuera de ordenación.

1.—Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación.

2.—La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el Art. 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 13: Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

1.—Por razón de la clase de suelo del sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la Ley del Suelo como el Plan General de Ordenación Urbana municipal, el Sector está sometido a las siguientes cargas:

— De planeamiento y desarrollo:

Redacción de Plan Parcial de Ordenación.

Redacción de Proyecto de Urbanización.

Redacción del Proyecto de Compensación.

— De gestión:

No se hace necesaria la constitución de Junta de Compensación,

por pertenecer la totalidad del suelo del Sector a un único propietario, según lo dispuesto en el Art.157-3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

— De cesión:

Cesión obligatoria por expropiación de los Sistemas Generales integrados por:

* VG-4.2 Viario de Sistema General de 2.027 m².

Cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas de los siguientes terrenos:

* Sistemas locales formados por:

Equipamiento comercial y social de 1.100 m²

Equipamiento de parque deportivo de 1.181 m²

Espacios libres públicos de 5.901 m².

Red viaria y de aparcamientos local de 22.404 m².

Cesión obligatoria y gratuita libre de cargas, de los terrenos a determinar en el Proyecto de Compensación que se redacte, comprensivo del exceso de aprovechamiento, si lo hubiere, del presente Plan Parcial en relación con el aprovechamiento medio del P.G.O.U., y el 15% del aprovechamiento medio.

Implantación de los servicios urbanísticos, incluido el ajardinamiento, de la totalidad de los que forman parte del Plan Parcial, excepto los sistemas generales. Dicha implantación supone la financiación y pago por parte de los propietarios del suelo, en los términos del convenio urbanístico a firmar con el Ayuntamiento. No obstante éstos podrán resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias en la parte que según la reglamentación de dichos servicios no tenga que correr a cargo de los usuarios.

2.—Por lo que se refiere a los derechos que, los titulares del suelo delimitado por el sector más los sistemas generales adscritos, tienen respecto al aprovechamiento que fija el planeamiento general municipal de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo y en su desarrollo Reglamentario, se limita al 85% del aprovechamiento medio del Sector.

3.—Tanto en lo que se refiere a las cargas como a los derechos de los titulares o propietarios de suelo dentro del sector o de las áreas de sistemas generales adscritas, se estará a lo que determine la Ley del Suelo, desarrollada en el Reglamento de Gestión y a lo que en su caso establece la Normativa del Planeamiento General Municipal.

2.4.—DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION.

Artículo 14: Condiciones generales para su desarrollo.

1.—La aplicación del presente Plan Parcial, se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2.—El completo desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión para el caso de incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 15: Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.

1.—Se hace necesaria la Modificación Puntual del P.G.O.U, que se tramita conjuntamente, para la creación y delimitación del Sector, previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2.—Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:

- A) Proyectos de Compensación.
- B) Proyecto de Urbanización.
- C) Proyecto de Parcelación.
- D) Proyecto de Edificación.

3.—El alcance y contenido de cada uno de ellos, es el siguiente:

Artículo 16: A) Proyectos de Compensación.

Contenido: Contendrán las determinaciones previstas en el Art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima 1/1.000.

Formulación: Serán formulados por la Comunidad de propietarios del suelo y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 17: B) Proyecto de Urbanización.

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las Determinaciones fijadas en el Art 92 del Texto Refundido de la de la Ley del

Suelo y 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan Parcial de ordenación.

Además contendrá las siguientes determinaciones complementarias:

Copia de los documentos del presente Plan Parcial que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización al Plan.

Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este plan, y descripción exacta de los materiales que se vayan a emplear.

Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir agrupados en dos bloques:

- a) de información.
- b) de proyecto.

Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios y descompuestos.

Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de servicios mínimos (artículo 42 del R.G.) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.) se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial de Ordenación.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el Art. 141 de Reglamento de Planeamiento.

Artículo 18: C) Proyectos de Parcelación.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en un Proyecto de Compensación.

Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de

uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Su contenido básico será el siguiente:

Memoria de información y justificación de la finalidad de la parcelación.

Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

Plano de situación en relación al Sector sobre cartografía del Plan Parcial.

Planos de segregación o parcelación a escala adecuada.

Se acompañarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, servicios, uso y aprovechamiento.

Formulación y tramitación:

Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento

Artículo 19: D) Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación se someterán en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, a las determinaciones específicas que se proyectan así como a las generales del presente Plan Parcial de ordenación y las derivadas del Planeamiento General municipal.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Artículo 20: Condiciones de actuación y ejecución.

1.—La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2.—Ámbito de actuación.

La ejecución del Plan Parcial se realizará de manera unitaria.

3.—Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizarán por el sistema de compensación sobre la totalidad del ámbito del sector.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendidos dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sis-

tema, se distingue un único supuesto: Compensación de todo el Sector, constituido por un único propietario.

La propiedad del suelo formulará un Proyecto de Compensación con las determinaciones del Artículo 172 y 173 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la propiedad del suelo, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

4.—El coste de los proyectos derivados del desarrollo del sector y así mismo de las obras de urbanización e implantación de los servicios será a cargo de cada Junta de Compensación.

5.—El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho a la Administración Actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el presente Plan Parcial de Ordenación.

No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras sean recibidas por el Ayuntamiento.

Artículo 21: Conservación de la urbanización.

El Ayuntamiento de Don Benito, una vez haya recibido definitivamente las obras de urbanización y las redes de servicios urbanísticos, se hará cargo obligatoriamente del mantenimiento de los mismos.

Artículo 22: Derecho a edificar.

1.—Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos aptos por el Plan Parcial que hayan adquirido la condición de solar de conformidad con lo previsto en el Art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.—No obstante podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:

A) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización.

B) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible, que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

C) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del inmueble.

3.—No se permitirá la ocupación de los inmuebles hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y la red de alcantarillado.

Artículo 23: Licencias.

1.—Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en esta Normativa del Plan Parcial.

2.—El régimen general será el previsto en los Art. 242 a 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en los Art. 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y por lo que se refiere a la Administración Local, lo previsto en el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

3.—La documentación y tramitación de los proyectos para la solicitud de licencia se ajustará en cada caso a lo previsto en los artículos 15 y siguientes de esta Normativa, y las disposiciones de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito.

2.5.—NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 24: Consideraciones generales.

1.—La finalidad de estas Normas de Urbanización, es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las instalaciones urbanas en el Sector y que se han de recoger en el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del Plan Parcial.

2.—En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo y el Planeamiento General Municipal, los servicios urbanos mínimos exigibles que se proyectarán y ejecutarán en el Sector son los siguientes:

A) Pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras.

B) Red de distribución de agua potable, riego y contra incendios.

C) Red de alcantarillado y evacuación de aguas residuales y pluviales.

D) Red de distribución de energía eléctrica.

- E) Red de alumbrado público.
- F) Red de canalizaciones telefónicas.
- G) Ajardinamiento y amueblamiento de los espacios libres públicos.

Artículo 25: Condiciones mínimas de las redes.

1.—En los siguientes artículos se establecen las condiciones técnicas mínimas que habrán de cumplir los diferentes servicios urbanos para su correcto funcionamiento.

2.—Estas condiciones deberán tenerse en cuenta en el proyecto de urbanización y de obras que desarrollen el presente Plan Parcial de Ordenación.

3.—Si por cualquier circunstancia, y del estudio en profundidad de las condiciones específicas del servicio urbano que se trate, se dedujese una solución técnicamente viable, que contravenga alguna de las determinaciones de las que a continuación se exponen, deberá quedar claramente justificada dicha modificación en el correspondiente Proyecto de Urbanización así como efectuado un análisis comparativo y ponderado de los efectos que supone el cambio.

4.—No obstante lo anterior no podrá ser objeto de cambio o modificación las determinaciones relativas a captación de agua potable y dotación mínima diaria por persona o parcela, ni las condiciones de vertido a la red pública municipal, ni todas aquellas condiciones que derivan de la normativa sectorial de aplicación estatal.

Artículo 26: Red de distribución de agua potable, riego y contra incendios.

1.—En cualquier caso, la red se ajustará a la normativa del Ayuntamiento de Don Benito.

2.—Establecer la dotación mínima de agua potable para el uso industrial, resulta de gran complejidad, dado que se desconoce el tipo de industria que se ubicará sobre cada parcela, y por tanto los consumos. No obstante y en función de los tratados existentes de consumos medios para los distintos tipos de industrias, y pensando que las industrias de gran consumo disponen de sistemas de reciclaje del agua, se supone un consumo medio de 5 l/s x ha.

3.—La captación se efectuará de la arteria correspondiente de la red municipal, ubicada frente al Sector, al otro lado de la carretera, que cuenta con un diámetro de 150 mm. y una presión de 3,00 Kg/cm².

4.—Se elegirá como material de conducción alguno suficientemente probado y homologado, pudiendo ser de fundición, fibrocemento de presión, P.V.C., polietileno de baja densidad, etc.

5.—La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

6.—El cálculo de la red se efectuará con un coeficiente de punta de 2,5.

7.—El diámetro nominal mínimo de la red será de 80mm y discurrirá enterrada por espacios públicos a una profundidad no menor de 80 cms desde la generatriz superior de la conducción, siendo debidamente reforzada en los pasos bajo superficie de tránsito rodado.

Dicha profundidad se aumentará si del estudio climatológico se pudiera inferir la posibilidad de producción de daños en la instalación por efecto de congelación del fluido.

8.—Las secciones de las acometidas a las parcelas podrán ser menores a las fijadas en el punto anterior, en función del gasto que soporten.

9.—El diseño de la red será tal que produzca una red mallada en sus distribuidores principales, para garantizar el servicio.

Únicamente se permitirán ramificaciones que den servicio a un limitado número de puntos de consumo, y en este caso se dispondrá en todos los extremos de la ramificación las válvulas de purga necesarias.

10.—Se dispondrán ventosas en los puntos altos de la red, y válvulas de desagüe en todos los puntos bajos.

Se dispondrán las suficientes llaves de corte de forma que se sectorialice la red para que en su maniobra puedan aislarse los diferentes tramos, para proceder al mantenimiento y reparación de averías sin dejar fuera de servicio a grandes áreas urbanas.

11.—La velocidad de circulación del agua, por las conducciones que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento, limitándose a su vez el valor máximo para evitar una presión excesiva que produzca golpe de ariete.

Como valores orientativos, se estimarán como velocidad máxima de fluido 2,25 mts. por segundo, y como velocidad mínima 0,6 m/sg.

12.—La red de riego y baldeo del viario podrá ser ramificada, tomando en el mínimo de puntos posibles de la red de distribución, conectándose a ésta con sus correspondientes llaves de paso.

13.—El material de conducción será uno de los determinados para la red de distribución en el punto 4, anterior.

14.—La distancia entre bocas de riego se justificará en el Proyecto de Urbanización en función de la presión disponible de tal forma que los radios de acción se superpongan para que no dejen ningún espacio público bien sea para riego o baldeo, sin cubrir, recomendándose como distancia orientativa entre bocas de riego la de 30 m de separación.

15.—La sección mínima será de 80 mm y discurrirá así mismo enterrada bajo aceras públicas a una profundidad no menor de 0,6 m. En los cruces de calzadas las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 20 cm. de espesor.

16.—Cada acometida de la red de riego a la general de distribución sólo podrá abastecer como máximo a 12 bocas de riego.

17.—La boca deberá tener salida de agua a la calzada y no deberá sobresalir de la rasante de la acera o terreno.

18.—El timblage de las conducciones será como mínimo de 15 atmósferas.

19.—La boca de riego exigida será el modelo oficial del Ayuntamiento.

20.—De conformidad con la Norma Básica NBE-CPI-91 de condiciones de protección contra incendios, se dispondrá la red de hidrantes necesaria a tal fin y con las características que en dicha disposición se establecen, y en el caso de ser la misma que la red de distribución, ésta adoptará una sección mínima no inferior a 80 mm.

Artículo 27: Red de Saneamiento y Alcantarillado.

1.—El diseño de la red de saneamiento será tal que todas las conducciones e instalaciones necesarias discurran enterradas bajo aceras, espacios de uso público, viario o zonas verdes o libres, de forma que no generen servidumbres sobre áreas privativas.

2.—Se procurará que discurran bajo las calzadas y áreas ajardinadas.

3.—La profundidad mínima de la conducción, salvo casos excepcionales debidamente justificados y apreciados por el Ayuntamiento, será de 1,20 m, medidos desde la generatriz superior de la misma, y en cualquier caso siempre discurrirá a cota inferior de las conducciones de agua potable y de distribución de energía eléctrica.

4.—La sección nominal mínima de las conducciones no será inferior a 300 mm. Se podrá utilizar como material de conducción hormigón vibrocentrifugado, que será en masa para secciones iguales o menores a 60 cm y armado para secciones superiores. Asimismo se podrá utilizar fibrocemento sanitario, P.V.C. y aquellos otros materiales catalogados como resistentes para este uso por la práctica. En cualquier caso las juntas entre tramos serán estancas.

5.—Se dispondrán pozos de registro o en su caso de resalto siempre que la conducción en su proyección sobre el plano horizontal o en su perfil longitudinal, cambie de alineación.

Asimismo se dispondrán pozos en tramos rectos, como máximo cada 60 m.

Toda acometida de aguas residuales o pluviales se hará preferentemente a un pozo de registro.

6.—En el cálculo hidráulico de la red se tendrá en cuenta para las aportaciones de aguas residuales la dotación mínima prevista de agua potable.

7.—Se canalizarán tanto las aguas residuales como las aguas pluviales, pudiendo ser la red unitaria o separativa, extremo éste que deberá quedar justificado en el Proyecto de Urbanización. Se dispondrán sumideros o absorbedores en cada esquina de cruce de calle y en cualquier caso uno cada 30 m. El tipo de sumidero será el acordado por el Ayuntamiento.

8. Para el cálculo de las aportaciones de aguas pluviales a la red se tendrán presente los coeficientes de escorrentía y pendientes de los materiales superficiales empleados en la urbanización.

9.—La velocidad del fluido deberá comprenderse entre 0,6 m/sq y 3,0 m/sq cuando las conducciones sean de hormigón centrifugado o vibrado. Podrá aumentarse el límite superior para materiales de conducción de gres o equivalentes por la dureza de sus revestimientos interiores.

10.—Servirá como referencia para el cálculo y diseño de la red la correspondiente N.T.E.

11. Se dotará a la red de las cámaras de descarga que procedan.

Artículo 28: Vertido.

1.—El vertido de la red de saneamiento se producirá sobre el emisario que se instalará sobre el actual arroyo del Regajo, estableciendo una red hasta el mismo bajo el Viario General VG-4.2.

Artículo 29: Red de distribución de energía eléctrica.

1.—La conexión a la red general se resolverá en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

2.—Los centros de transformación deberán instalarse en zonas ajardinadas sobre o bajo rasante, siempre de acuerdo con las normas de la compañía suministradora, adaptándose cuantas medidas correctoras sean necesarias, contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos. En el caso de que una actividad requiera la ubicación de un centro de transformación, éste se situará dentro de la parcela.

Se les dotará de las medidas de seguridad que procedan para la protección de personas y bienes.

3.—La distribución en baja tensión se efectuará trifásica en 380/220 voltios, previa autorización de la Consejería de Industria y Turismo.

4.—El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes. Como mínimo la dotación por parcela se estimará en 30 Kva.

5.—Se preverán para los diferentes usos las cargas mínimas fijadas en la instrucción correspondiente del REBT. La carga total corresponde a los inmuebles o conjuntos, se preverá de acuerdo con lo establecido en la citada instrucción y en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad siguientes:

Número de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1,00
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7 y más	0,70

6.—La red discurrirá preferiblemente subterránea bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, situándose los conductores en zanjas a una profundidad mínima de 0,65 m para la distribución en baja tensión y de 0,90 m en media tensión.

El paso de las conducciones subterráneas por áreas de tránsito rodado obligará a reforzarlas convenientemente contra los esfuerzos mecánicos.

7.—En cualquier caso se dará satisfacción a la Normativa Técnica que se derive de las disposiciones de la compañía suministradora.

Artículo 30: Alumbrado Público.

1.—La red de alimentación de alumbrado público, será subterránea y discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias a una profundidad no menor a 0,5 m.

Los cables eléctricos irán bajo conducción doble de P.V.C. La distribución se hará trifásica y se derivará una línea con fase y neutro para cada luminaria.

2.—La derivación de la alimentación eléctrica a cada luminaria se ejecutará en arqueta de fábrica y se dispondrá, bien unitariamente por pica individual de toma de tierra, la protección conveniente contra las corrientes derivadas en las condiciones que más adelante se indican.

3.—El tipo de lámpara a utilizar será de vapor de sodio a alta presión, u otros que estime el Ayuntamiento.

4.—Se dispondrán circuitos de reducción de potencia o de alumbrado reducido con los mecanismos necesarios para que operen en las horas de madrugada.

5.—Las luminarias serán cerradas, herméticas y con equipo de arranque incorporado en cualquier caso, y se instalarán sobre columnas en función de la disposición en viario o en espacios libres o zonas verdes. En este último caso el modelo elegido será altamente resistente al impacto.

6.—La disposición en planta de las luminarias dependerá de la sección de la vía, la altura de montaje y los niveles de intensidad luminosa exigibles para cada situación en concreto.

7.—Los modelos de columnas y luminarias será homologados por el Excmo. Ayuntamiento de Don Benito.

Artículo 31: Red viaria.

1.—El diseño gráfico de todos los elementos de la red viaria, rodada y peatonal, se determina en los correspondientes planos de ordenación.

En desarrollo del presente Plan Parcial, considerándose en el preceptivo Proyecto de Urbanización, se preverá en las vías secundarias, bien por diseño de trazado por la disposición de disuasores o por la combinación de materiales de rodadura, que la velocidad efectiva no sea mayor de 40 kms/h.

En el caso de unificar al mismo nivel aceras y calzadas se diseñarán los elementos necesarios para que exista siempre una separación entre vehículos y edificación de 1,50 m.

2.—La distancia mínima de visibilidad en los accesos a las intersecciones con el viario principal será de 10 m.

No se permitirá la plantación de espacios arbóreos cuya altura esté comprendida entre 0,75 y 2,00 m para asegurar una adecuada visibilidad entre el tráfico motorizado y el tráfico no motorizado y peatonal.

3.—La distancia entre el borde de la calzada de las vías principales y los báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,60 m. salvo que el Ayuntamiento aprecie la conveniencia de disponerlo a mayor distancia.

4.—Para las calles secundarias, y aquellas principales en que se considere conveniente a juicio del Ayuntamiento, que se disponga el aparcamiento en línea, las plazas serán de 2,50 x 5 m. como mínimo, interrumpiéndose éste según planos haciendo avanzar la acera la correspondiente profundidad del aparcamiento en una medida longitudinal no inferior a un metro.

Estos espacios se destinarán preferentemente para facilitar la intersección de los tránsitos no motorizados con las calzadas destinadas al tráfico motorizado, pudiendo destinarse igualmente para instalar elementos de amueblamiento urbano (árboles, bancos, teléfonos, etc.)

Para las calles en que se proyecte el aparcamiento en batería, éste dispondrá de una profundidad de 5,00 m. y con una anchura por plaza de 2,50 m.

Todas las plazas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas.

5.—El Ayuntamiento impondrá las restricciones que estime convenientes para limitar el estacionamiento frente a edificios públicos.

6.—Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de 10 cm. Todos ellos irán rebajados hasta no superar los cuatro centímetros sobre la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado, y dispondrán de pavimento antideslizante para permitir el paso de inválidos, coches de niños, carritos y bicicletas.

Podrá ser optativo elevar la rasante de la calzada.

7.—Puede ser optativa la utilización de capas de rodadura a base de aglomerados bituminosos en las calzadas destinadas al tráfico motorizado.

8.—Pendientes transversales.

Oscilarán para el tipo de pavimento empleado dentro de los intervalos siguientes:

Pavimento de hormigón: 1% - 2%

Pavimentos asfálticos: 1,5% - 2%

Áreas no pavimentadas: mayor de 2%

Pavimentos granulares: mayor de 2%

En las intersecciones mantendrá su sección transversal la calle de mayor jerarquía, debiendo adaptar la otra su pendiente transversal a la de la primera.

Las calles que confluyan en una plaza deberán adaptar su sección a la de aquella.

9.—Pendientes longitudinales del viario.

Se determinan gráficamente en los correspondientes planos de urbanización de la ordenación.

Artículo 32: Zonas verdes y espacios libres. Ajardinamientos

1.—El trazado se realizará con respecto a las alineaciones fijadas en el plano de zonificación.

2.—Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra, no obstante pudiendo admitirse otras soluciones debidamente justificadas.

3.—En general los espacios libres no estarán pavimentados salvo en caminos, sendas o zonas de paso, utilizándose preferentemente en estos pavimentos de textura terrosa o por elementos. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

4.—Las zonas terrazas destinadas a áreas de juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas.

5.—Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con el resto de los elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

6.—Se preferirá la plantación de árboles de hoja caduca por el mayor confort climático que proporcionan.

La plantación podrá realizarse, bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 0,75 m². o bien en zonas terrazas continuas con el marco de plantación que no será inferior a 5 metros, ni superior a 10 metros.

El arbolado de alineación en aceras será de fuste recto hasta una altura de 2 metros.

7.—Los elementos que conformen el mobiliario urbano, (banco, papeleras, señales, juegos de niños, etc.) deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización, como farolas, pavimentos, etc.

Artículo 33: Red de canalizaciones telefónicas.

Se aplicará la normativa propia, y que en cada caso se determine, de la C.T.E. En cualquier caso todo nuevo tendido de canalizaciones deberá discurrir subterráneo por áreas de dominio y uso público.

2.6.—ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 34: Generalidades.

1.—Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las Normas Generales de Uso y Edificación, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del Sector.

2.—El presente Plan Parcial, define Normas Particulares para cada zona de ordenación, cuyo ámbito de aplicación queda definido en

el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas, es el siguiente:

Norma N.º 1: Uso industrial.

Norma N.º 2: Uso terciario.

Norma N.º 3: Equipamiento comercial y social.

Norma N.º 4: Equipamiento deportivo.

Norma N.º 5: Espacios libres públicos.

Norma N.º 6: Red viaria.

3.—Plantas bajo rasante.

Se permite con carácter general, una planta bajo rasante, en la zona industrial, terciario y en los equipamientos deportivo, comercial y social.

A los efectos de considerar planta bajo rasante, se define como tal, la que tiene la cara inferior del forjado superior a menos de un metro de altura de la rasante oficial de la parcela.

Artículo 35.—Norma N.º 1: Uso industrial.

1.—Generalidades.

Comprende las zonas industriales de nueva creación o ya edificadas, con edificaciones industriales en hilera. En concreto las parcelas incluidas en las manzanas N 1, 2, 3, 7, 8, 9 y 10.

2.—Condiciones de usos.

El uso característico es el industrial.

Usos compatibles:

A) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

— Estar adscrita al edificio industrial.

— La proporción máxima será de dos viviendas por edificación industrial con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

— Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda según la Normativa Urbanística del Plan General.

B) Servicios terciarios: Es admisible en la clase de comercio, en la categoría de local comercial y grandes superficies comerciales.

También es admisible en la clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco (25%) por ciento de la superficie edificable.

C) Equipamientos: Admisible en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Usos prohibidos: Todos los restantes.

3.—Condiciones de parcelación.

La parcelación será la expresada en los planos del presente Plan Parcial. Permitiéndose la agrupación de parcelas y la partición de las mismas, siempre que se cumpla la parcela mínima establecida en el Art. 7.4.27 punto 2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

4.—Retranqueos y alineaciones.

Las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachadas expresadas en el correspondiente plano del presente Plan Parcial. No obstante podrán admitirse retranqueos cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que afecte a frentes de manzanas completos.

Para ello deberá tratarse de actuaciones edificatorias unitarias para un frente de manzana completo, o bien que exista acuerdo fehaciente de todos los propietarios de las parcelas de un frente de manzana en el sentido de que todos aceptan el nuevo retranqueo. En cualquier caso el nuevo retranqueo deberá contar con la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Don Benito, el cual lo aprobará previa petición de los particulares, y exigiendo las garantías oportunas en función de lo especificado en el párrafo anterior.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta (250) por doscientos cincuenta (250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres. Será admisible también en dicho espacio la colocación de carteles o anuncios, los cuales no podrán sobrepasar la altura de la edificación proyectada.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales y traseros. En caso de efectuarse retranqueos a linderos laterales éstos tendrán una dimensión mínima de 4 metros y dichos espacios estarán pavimentados y libres de obstáculos, no permitiéndose ninguna actividad sobre los mismos, salvo el acceso de vehículos, no el estacionamiento, a puertas laterales de la edificación. Dicho espacio podrá compartirse entre parcelas colin-

dantes, siempre que exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas interesadas.

5.—Ocupación y edificabilidad.

Podrá ocuparse sobre rasante la totalidad de la parcela.

La edificabilidad de cada parcela será como máximo de 1,55 m²/m², según el cuadro del Anexo II.

Se permitirá la ocupación bajo rasante en un máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la parcela, y no computará a efectos de edificabilidad.

6.—Altura máxima de la edificación.

A) La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y once (11) metros a la línea de cornisa.

B) Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

7.—Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

8.—Obras permitidas.

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

9.—Prevención de incendios.

Será de aplicación lo establecido en el Artículo 7.4.28. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

10.—Criterios Estéticos.

A) Salientes:

No se admiten vuelos distintos de los aleros, cornisas y antepechos con saliente máximo de sesenta (60) centímetros, y las marquesinas. Todos ellos se situarán como mínimo a una altura de cuatro metros sobre la rasante de la parcela.

B) Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas será libre en el ámbito de la zona.

11.—Cerramientos de parcelas.

Las parcelas, en aquellos frentes, bien a calles o a linderos, donde

no exista edificación, estarán delimitadas por cerramientos de una altura mínima de 2,00 m., con las siguientes características.

— Cerramientos a vías públicas: Serán exclusivos de cada parcela y ubicados sobre suelo de la misma. Estarán constituidos por enrejados metálicos de composición predominantemente vertical, y detrás de los mismos, en el lado de parcela, se podrán disponer elementos vegetales a fin de salvaguardar la visión e intimidad de las mismas. Dichos elementos serán convenientemente tratados a fin de que no invadan los Acerados. Podrán disponerse zócalos ciegos de fábrica que tendrán una altura máxima de setenta centímetros.

— Cerramientos entre parcelas: Podrán ser exclusivos de cada parcela y ubicarse sobre suelo de la misma, o medianeros ubicándose en la línea divisoria entre las parcelas colindantes. Estarán constituidos por enrejados metálicos admitiéndose las mallas. Cada parcela en su lado podrá disponer elementos vegetales a fin de salvaguardar la visión y su intimidad, que serán tratados a fin de no invadir la parcela colindante. Podrán disponerse zócalos ciegos de fábrica que tendrán una altura máxima de cincuenta centímetros.

12.—Aparcamientos.

Deberá preverse en el interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación.

Artículo 36: Norma N.º 2: Uso terciario.

1.—Generalidades.

Comprende las parcelas delimitadas para el uso terciario en el presente Plan Parcial. En concreto las parcelas de las manzanas N.º: 4, 5 y 6.

2.—Condiciones de usos.

El uso característico es terciario, en la clase de comercio, admitiéndose en la categoría de local comercial. Así mismo será uso característico el terciario en la clase de oficinas.

Usos compatibles:

A) Equipamientos: Admisible en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Usos prohibidos: Todos los restantes.

3.—Condiciones de parcelación.

La parcelación será la expresada en los planos del presente Plan Parcial, no permitiéndose la partición de las mismas.

4.—Retranqueos y alineaciones.

Las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachadas expresadas en el correspondiente plano del presente Plan Parcial.

5.—Ocupación y edificabilidad.

Podrá ocuparse sobre rasante la totalidad de la parcela.

La edificabilidad de cada parcela será como máximo de 1,00 m²/m², según el cuadro del Anexo II.

Se permitirá la ocupación bajo rasante en un máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la parcela, y no computará a efectos de edificabilidad.

6.—Altura máxima de la edificación.

A) La altura máxima de la edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros a la línea de cornisa.

B) Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la edificación.

7.—Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

8.—Obras permitidas.

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

9.—Prevención de incendios.

Será de aplicación lo establecido en el Artículo 7.4.28. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

10.—Criterios Estéticos.

A) Salientes:

No se admiten vuelos distintos de los aleros, cornisas y antepechos con saliente máximo de sesenta (60) centímetros, y las marquesinas. Todos ellos se situarán como mínimo a una altura de cuatro metros sobre la rasante de la parcela.

B) Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas será libre en el ámbito de la zona.

11.—Cerramientos de parcelas.

En lo relativo a cerramientos le será de aplicación lo especificado para el uso industrial.

12.—Aparcamientos.

Deberá preverse en el interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación.

Artículo 37: Norma N.º 3: Equipamiento comercial y social.

1.—Generalidades.

Comprende las zonas de aprovechamiento dotacional para los usos referenciados.

2.—Condiciones de usos.

El uso característico será el dotacional con las siguientes posibles prestaciones sociales: Educativa, cultural, salud, bienestar social, ocio, religioso y comercial.

Constituirán usos prohibidos todos los no especificados con anterioridad.

3.—Condiciones de parcelación.

Las parcelas de los distintos espacios destinados a equipamiento comercial y social quedan perfectamente delimitadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

4.—Retranqueos y alineaciones.

Las alineaciones de los espacios de equipamiento comercial y social quedan perfectamente determinadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Cualquier construcción deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de los linderos.

5.—Ocupación y edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,00 m²/m² en dos plantas sobre rasante, con una ocupación máxima del 50%.

Las áreas no ocupadas por construcciones, deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

6.—Altura máxima de la edificación.

A) La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y siete (7) metros a la línea de cornisa.

B) Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la edificación.

7.—Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

8.—Obras permitidas.

Son admisibles todos los tipos de obras previstos en los artículos 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

9.—Prevención de incendios.

Será de aplicación lo establecido en el Artículo 7.4.28. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

10.—Criterios estéticos.

La composición de los espacios libres y de las distintas edificaciones será libre y objeto del correspondiente proyecto de obras de urbanización y edificación respectivamente.

Artículo 38.—Norma N.º 4: Equipamiento deportivo.

1.—Generalidades.

Comprende las zonas destinadas a aprovechamiento dotacional de uso deportivo.

2.—Condiciones de usos.

El uso característico será el de instalaciones deportivas regladas o no, dispuestas al aire libre.

Se permitirán construcciones auxiliares a las actividades deportivas tales como vestuarios y casetas de una planta de altura y altura máxima de tres metros.

Constituirán usos prohibidos todos aquellos no ligados a la actividad deportiva.

3.—Condiciones de parcelación.

Las parcelas de los distintos espacios destinados a equipamiento deportivo quedan perfectamente delimitadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

4.—Retranqueos y alineaciones.

Las alineaciones de los espacios de equipamiento deportivo quedan perfectamente determinadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Cualquier instalación deportiva o construcción anexa deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de los linderos de los espacios destinados a equipamiento deportivo.

5.—Ocupación y edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,10 m²/m² en una planta sobre rasante, con una ocupación máxima del 1%.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas y construcciones anexas, representarán al menos el veinte (20%) por ciento de la superficie del equipamiento deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

6.— Criterios estéticos.

La composición de los distintos espacios deportivos, así como de las distintas edificaciones será libre y objeto de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación respectivamente.

Artículo 39.—Norma N.º 5: Espacios libres públicos.

1.—Generalidades.

Comprende los espacios libres destinados a parques, jardines y áreas de juegos de niños dedicados al recreo y esparcimiento.

2.—Condiciones de usos.

Serán usos permitidos los de parques y jardines dedicados al recreo y esparcimiento, que deberán contar con arbolado y plantaciones de flores, así como zonas destinadas a juegos de niños que deberán contar con elementos de mobiliario adecuados.

No se permitirá la delimitación de espacios para deportes, ni siquiera no reglados.

Se permitirán pequeñas construcciones de una planta de altura, y altura máxima de tres metros, de usos cultural o recreativo, así como quioscos de bebidas o prensa y servicios públicos previa autorización del Ayuntamiento.

3.—Condiciones de parcelación.

Las parcelas de los distintos espacios destinados a espacios libres

públicos quedan perfectamente delimitadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

4.—Retranqueos y alineaciones.

Las alineaciones serán las establecidas en el correspondiente plano.

5.—Ocupación y edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,02 m²/m² en una planta sobre rasante, con una ocupación máxima del 2%.

6.—Criterios estéticos.

La composición de los distintos espacios ajardinados, así como de las distintas edificaciones será libre y objeto del correspondiente proyecto de urbanización y edificación respectivamente.

Artículo 40.—Norma N.º 6: Red viaria.

1.—Generalidades.

Comprende los espacios libres públicos destinados a comunicaciones peatonales y rodadas.

2.—Condiciones específicas.

Únicamente se permite la instalación de mobiliario urbano y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos desmontables con una superficie máxima de 5 m² y altura máxima de 3 mts, situados de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos, así como la visibilidad en los cruces de calzadas.

Los distintos elementos de mobiliario urbano y plantaciones tendrán las características especificadas en los Art. 31 y 32 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

ANEXO NORMATIVO N.º 1

NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y LOS USOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE DON BENITO QUE SON DE APLICACION AL PRESENTE PLAN PARCIAL DE ORDENACION

Para aquellas especificaciones no contempladas y determinadas en el presente Plan Parcial, le será de aplicación la Normativa asimilable del Plan General de Ordenación Urbana.

ANEXO NORMATIVO N° 2**OCUPACION Y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS**

N° de parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Uso
1,2,5,6	800 m2	1,55 m2/m2	Industrial
3,4	606 m2	1,55 m2/m2	Industrial
7,8,9,10,11 12,14,15,16 17,19,20	400 m2	1,55 m2/m2	Industrial
13,18	410 m2	1,55 m2/m2	Industrial
21,30	235 m2	1,55 m2/m2	Industrial
22,23,24,25 26,27,28,29	231 m2	1,55 m2/m2	Industrial
31,32	903 m2	1,55 m2/m2	Industrial
33,34	922 m2	1,55 m2/m2	Industrial
35,36,37,38 39,40,41,42 43,44,45,46	461 m2	1,55 m2/m2	Industrial
47,48,49,50 51,52	300 m2	1,55 m2/m2	Industrial
53	304 m2	1,55 m2/m2	Industrial
54	219 m2	1,00 m2/m2	Terciario
55,56	193 m2	1,00 m2/m2	Terciario