

falsos techos, se permitirá como altura máxima de cada planta la siguiente:

Sótano y semisótano: Sin limitación.

* Planta Baja: 4,25 metros.

* Planta de Piso: 3,85 metros.

Artículo 94.—Voladizos.

Como voladizos sólo se admitirán los correspondientes a balcones y miradores, sujetos a las siguientes limitaciones:

1.—Miradores o terrazas: Se permiten únicamente en calles de ancho mayor o igual a 6,00 metros. El fondo o saliente de los miradores no será superior al 10% del ancho de la calle, con un mínimo de 0,50 metros y un máximo de 1,00 metros. Su longitud será igual o inferior a un tercio del total de la fachada y se separarán de las medianeras colindantes una distancia no inferior a un metro, medida desde la arista de arranque del voladizo más próxima a la medianera de que se trate.

2.—Los balcones: Se permiten en todas las calles que tengan acerado, quedando limitados por un fondo o saliente máximo de 0,65 metros y una separación mínima de las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente, medida desde el vértice de arranque de su base o repisa más próximo a la medianera de que se trate.

En cualquier caso todos los voladizos que pudieran construirse deberán situarse a una altura mínima de 3,20 metros, medida desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior del forjado o repisa del suelo del voladizo en cualquiera de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo.

En edificios públicos de carácter municipal destinados a usos socio-culturales, administrativos y asistencia social, para realzar su singularidad, se permitirán balcones, miradores y vuelos cerrados en cualquier calle, siempre que ésta esté acerada. Estos vuelos respetarán su situación a una altura mínima de 3,20 metros desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior del forjado del voladizo en cualquiera de sus puntos, quedarán remetidos un mínimo de 0,10 metros de la arista exterior del bordillo, no habrá limitación en cuanto a su longitud, y la separación mínima de las medianeras colindantes será igual a la distancia que sobresalen, medida desde el vértice de arranque de su base o repisa más próximo a la medianera de que se trate.

RESOLUCION, de 25 de febrero de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 1.1 del Plan General de Ordenación Urbana en Don Benito, consistente en hacer compatible el uso terciario con el industrial en determinadas parcelas.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de febrero de 1998, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo 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. 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 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 la Modificación del Plan Parcial del Sector 1.1 epigrafiada.

2.º Publicar como anejo a esta resolución la Normativa Urbanística modificada.

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 X O

Los artículos 10, 34 y 36 y el Anexo Normativo n.º 3 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del SECTOR n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana, quedarán redactados como sigue:

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 compatible con industrial.
- Equipamiento público deportivo.
- Equipamiento público comercial.
- Equipamiento público social.
- Espacios libres públicos.
- Red viaria y de aparcamientos.
- Zona de protección del ferrocarril

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 adcritas a los sistemas generales o locales.

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 compatible con el industrial.

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.

Norma N.º 7: Zona de protección del ferrocarril.

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 36.—Norma N.º 2: Uso terciario compatible con el Industrial.—n el Industrial.

1.—Generalidades.

Comprende las parcelas delimitadas para el uso terciario en el presente Plan Parcial. En concreto las parcelas: 79, 80, 81, 82, 83, 84.

2.—Condiciones de usos.

El uso característico es terciario, en la clase de comercio, admitiéndose en las categorías de local comercial, agrupación comercial y grandes superficies comerciales, así como usos terciarios vinculados a actividades industriales.

Usos compatibles:

A) Industrial: En las condiciones establecidas en el «Artículo 35.—Norma N.º 1: Uso Industrial».

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

—Estar adscrita al edificio de uso terciario.

—La proporción máxima será de una vivienda por cada edificación de uso terciario 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.

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 planos del presente Plan Parcial. Permittedose la agrupación y partición de parcelas, siempre que se cumpla la superficie de parcela mínima establecida en el Art. 7.4.27 punto 2 de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

4.—Retranqueos y alineaciones.

En lo relativo a retranqueos a líneas de fachada, laterales y fondos le será de aplicación lo especificado para el uso industrial

5.—Ocupación y edificabilidad.

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al setenta y cinco (75%) por ciento de la misma.

La edificabilidad de cada parcela será como máximo de 1,30 m²/m², según el cuadro del Anexo III.

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 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.

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.

ANEXO NORMATIVO N.º 3
OCUPACION Y EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

Nº de parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad	Uso
2, 3, 4, 5, 7 al 47, 59 al 64, 73 al 78, 86 al 90, 93 al 97, 118 al 126, 131 al 137, 141 al 143.	900	1.049	Industrial
1	1.100	1.282	Industrial
6	816	951	Industrial
48, 49	950	1.107	Industrial
50	985	1.148	Industrial
51	1.112	1.296	Industrial
52	1.239	1.444	Industrial
53	977	1.139	Industrial
54	981	1.143	Industrial
55, 58, 69, 72	1.119	1.304	Industrial
56, 57, 70, 71	1.125	1.311	Industrial
65	955	1.113	Industrial
66	1.062	1.238	Industrial
67	1.164	1.356	Industrial

68	1.247	1.453	Industrial
79,80	900	1.170	Terciario o Industrial
81	961	1.249	Terciario o Industrial
82	1.031	1.340	Terciario o Industrial
83	1.089	1.416	Terciario o Industrial
84	1.120	1.456	Terciario o Industrial
85,92	894	1.042	Industrial
91,98	857	999	Industrial
99	848	988	Industrial
100,109	775	903	Industrial
101 al 106,111	781	910	Industrial
107	1.269	1.479	Industrial
108	761	887	Industrial
110,112	782	911	Industrial
113	784	914	Industrial
114	797	929	Industrial
115	816	951	Industrial
116	1.028	1.198	Industrial
117	794	925	Industrial
127	765	892	Industrial
128,130	1002	935	Industrial

129,149	888	1.035	Industrial
138	843	982	Industrial
139	842	981	Industrial
140	756	881	Industrial
144	670	781	Industrial
145,147,151	763	889	Industrial
146	738	860	Industrial
148	850	991	Industrial
150	715	833	Industrial
152	714	832	Industrial
153,158	1.002	1.168	Industrial
154	1.632	1.902	Industrial
155	1.634	1.904	Industrial
156,157,162,163 164,165,167,168 169,170,171,172 173	1.000	1.165	Industrial
159,160,161,166	1.001	1.167	Industrial
174	946	1.102	Industrial
TOTAL	160.877	187.457	