



S U M A R I O

III. Otras Resoluciones

Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo

RESOLUCION de 27 de mayo de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Residencial «Las Arenas», Sector 2 de Malpartida de Cáceres. Promotor: Junta de Compensación (Anexo)..... 8226

RESOLUCION de 27 de mayo de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 8-B del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito (Anexo)..... 8241

III. Otras Resoluciones

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

RESOLUCION de 27 de mayo de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Residencial «Las Arenas», Sector 2 de Malpartida de Cáceres.

A N E X O

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLIGONO RESIDENCIAL «LAS ARENAS», SECTOR-2 DE MALPARTIDA DE CACERES.

DOCUMENTO N.º 2: ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1.—DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

2.1.1.—Esta Normativa se ajustará a las disposiciones de las normas Subsidiarias vigentes, y con carácter básico será de aplicación la legislación de Régimen Local y la Urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Con carácter sectorial, serán de aplicación: La legislación, normativa, y disposiciones de los diferentes Departamentos Ministeriales, Autonómicos o Estatales, en el ejercicio de sus competencias.

2.2.—REGIMEN DEL SUELO.

2.2.1.—Las presentes normas tienen la condición y el alcance en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.2.2.—El régimen del suelo, referente a la clasificación, es el establecido en las Normas Subsidiarias vigentes; el uso es Residencial en la categoría establecida en las Normas.

Los Proyectos de edificación que se hayan de llevar a cabo en

la zona Municipal para realizar los equipamientos, que por decisión Municipal y por conveniencia de ubicación, estén comprendidos dentro de las actividades y usos de este Sector, y que el Ayuntamiento estime oportuno ubicarlos en él, tendrán en cuenta obligatoriamente que el espacio público resultante en el mismo, será de carácter común y será el Ayuntamiento quien fije las cargas de ejecución.

El proyecto de urbanización se ajustará a las especificaciones del P.E.R.I. y a las Normas Vigentes.

2.3.—ADMINISTRACION ACTUANTE TRAMITACION Y APROBACION.

2.3.1.—De conformidad con lo previsto en el art. 77 y 85 del Reglamento del Planeamiento, se redactan estas Ordenanzas, para concretar las determinaciones del P.E.R.I. adecuadas al fin que persigue el mismo.

2.3.2.—La tramitación del P.E.R.I. se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 al 130 y 132 al 134 del Reglamento de Planeamiento, por remisión del Art. 147 del mismo.

2.3.3.—La aprobación del Plan Especial de Reforma Interior se atenderá a lo especificado en el Art. 147 del Reglamento de Planeamiento.

2.4.—CLASES DE SUELOS PREVISTOS EN LA ORDENACION.

2.4.1.—El suelo comprendido en el ámbito territorial de este Plan Especial está clasificado como suelo urbano a desarrollar mediante P.E.R.I., en las Normas Subsidiarias Municipales.

2.4.2.—Los usos globales complementarios permitidos, son los específicos y obligatorios como dotaciones, establecidos en el Art. 11 del Reglamento de Planeamiento y en la Ley del Suelo: Espacios libres de uso y dominio público, y Servicios de interés público y social.

Los usos pormenorizados que se recogen, como característicos o compatibles, en las ordenanzas del Plan Especial son los siguientes:

Uso global	Uso pomenorizado
Residencial	Vivienda unifamiliar aislada Vivienda vinculada a otros usos
Docentes	Preescolar E.G.B.
Servicios de interés público y social	Social Comercial Deportivo
Espacio libre de uso y dominio público	Parques y Jardines

En el plano de Red viaria, alineaciones y rasantes, se especifican las calles del Plan Especial. En ellas se permite la implantación del mobiliario urbano que se considere adecuado, así como la instalación de elementos y dispositivos necesarios para el funcionamiento de las infraestructuras.

2.5.—TERMINOLOGIA.

2.5.1.—Para todos los efectos, el suelo delimitado por la redacción del Plan Especial, se encuentra en líneas generales, regido, en lo que se refiere a terminología, por las Normas Subsidiarias Municipales de Malpartida de Cáceres.

Los términos empleados en las Ordenanzas del Plan Especial se basan en las definiciones establecidas en el propio texto. Los términos establecidos por dichas definiciones, serán de obligatoria utilización, en todo trabajo de desarrollo del Plan Especial.

2.5.2.—TERMINOS Y DEFINICIONES.

Serán los reflejados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.6.—NORMAS GENERALES COMUNES.

Para todos los efectos el suelo delimitado por este Plan Especial se encontrará regido en lo que se refiere a la urbanización e infraestructura por la normativa general de las Normas Subsidiarias Municipales, adaptándose a las características del Polígono residencial.

2.6.1.—SISTEMA VIARIO.

El diseño, dimensionado y mantenimiento se ajustará a lo establecido en las Normas generales que a tal efecto dispone el Ministerio de Fomento.

Son también de aplicación:

—INSTRUCCION DE CARRETERAS (Ministerio de Fomento).

—PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS GENERALES PARA OBRAS DE CARRETERAS Y PUENTES. (PG-3).

Para el dimensionado del firme se tendrá en consideración lo dispuesto en:

—MANUAL DE PAVIMENTOS ASFALTICOS PARA VIAS DE BAJA INTENSIDAD DE TRAFICO.

—MANUAL DE PAVIMENTOS DE HORMIGON PARA VIAS DE BAJA INTENSIDAD DE TRAFICO.

2.6.2.—ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, INCENDIOS.

El diseño, dimensionado y mantenimiento se ajustará a las siguientes Normas Básicas que serán de obligado cumplimiento y las Normas Tecnológicas, cuyo cumplimiento es aconsejable:

NORMAS BASIC: —NBA (Norma básica del agua).

—NBE-CPI-91 (Incendios).

NORMAS TECNOLÓGICAS: —NTE IFA (abastecimientos).

—NTE IFI (agua fría).

—NTE IFR (riego).

—NTE IPF (incendios).

2.6.3.—EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES. CONDICIONES DE VERTIDO.

La red de alcantarillado, depuración y vertido se ajustará preferentemente a las siguientes Normas:

NTE - ASD (drenaje y avenamiento).

NTE - ISA (alcantarillado).

NTE - ISD (depuración y vertido).

Se evitará el desarrollo de nuevas redes o la ampliación de las existentes en Suelo No Urbanizable.

2.6.4.—RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Será de cumplimiento lo establecido en el Reglamento Electro-técnico de Baja tensión, así como las Normas establecidas por la Compañía suministradora.

2.6.5.—PLANTACIONES Y JARDINERIA.

El tratamiento de los espacios libres de uso público deberá in-

cluir, en lo posible, la plantación de arbolado de las condiciones climatológicas y tradicionales de la zona.

2.6.6.—VERTEDEROS DE RESIDUOS SOLIDOS .

La recogida de vertidos sólidos se realizará a través del Servicio Municipal de recogida, instaurado con carácter permanente y periódico, en la actualidad, en el polígono.

2.6.7.—NORMATIVA GENERAL. ACTUACIONES DIVERSAS.

A) SERVIDUMBRES URBANAS:

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las parcelas, (y los propietarios estarán obligados a consentirlo), soportes, señales y cualquier otro elemento, al servicio del polígono.

B) DERRIBOS:

Los derribos se efectuarán según horario previamente autorizado por el Ayuntamiento. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Se prohíbe la utilización de explosivos excepto si se tiene autorización expresa del Ayuntamiento. El transporte de residuos se realizará evitándose el desprendimiento de polvo y escombros en el trayecto.

C) VALLADOS DE OBRAS:

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma que afecte a la fachada habrá de colocarse valla de protección de 2,00 m. de altura y situada a una distancia máxima de 1,5 de la alineación oficial. En todo caso deberá dejarse un paso libre para peatones de 0,60 m.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en si mismas, o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo las suficientes advertencias de peligro.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la valla. El carácter de esta valla es siempre provisional en tanto dure la obra; por ello, transcurrido un mes de interrumpidas, deberá suprimirse la valla.

D) CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán con carácter provisional, construcciones

dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación. Estas obras deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

E) OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION:

Las obras en edificios fuera de ordenación, (en cumplimiento con el art 97 de las NN.SS), se ajustarán a lo dispuesto en el art. 137 de la Ley del Suelo.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a las Normas que resultasen disconformes con las mismas serán calificadas como Fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubiertas.

Por pequeñas reparaciones se entenderán:

—Sustitución parcial de forjados, hasta un 10% de la superficie total edificada.

—Evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías y tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

F) OBRAS DE REFORMA:

En fincas que no estén fuera de ordenación, se consideran obras de reforma, ampliación y consolidación, con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

G) OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS:

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, deberán conservarse en las debidas condiciones de higienes y ornato. Los propietarios deberán estar obligados a proceder a su revoco, blanqueando o pintando, cuando lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico correspondiente.

Todos los propietarios estarán obligados a conservar el edificio, en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

2.7.—NORMAS DE PARCELACION Y REPARCELACION.

2.7.1.—El cambio de la Parcelación presentada por acuerdo de los propietarios, por necesidades del mercado, estará sujeta a Licencia de Parcelación, y si por acuerdo de más de un propietario, a Licencia de Reparcelación.

2.7.2.—La fachada mínima de parcela será de 15 m. y la superficie mínima de parcela será de 900 m².

2.8.—ORDENANZAS DE PROCEDIMIENTO.

2.8.1.—CONDICIONES GENERALES DE PROCEDIMIENTO:

Todos los suelos incluidos en el P.E.R.I deberán atender las siguientes consideraciones relativas a:

a)—Licencia de parcelación:

No se permitirán división o subdivisión de terrenos o parcelas de modo que no cumplan las condiciones de parcela y frente mínimo que se fijan.

b)—Licencias de Estudio de Detalle:

Podrán formularse Estudios de Detalle para ajustar el diseño propuesto a las necesidades y requerimientos que dimanen de las actividades que puedan llegar a desarrollarse, debiendo redactarse de acuerdo con las condiciones establecidas por los art. 91 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido de los Estudios de Detalle, será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c)—Licencias de Proyecto de Urbanización:

Para la elaboración del Proyecto de Urbanización del Plan Especial, éste, deberá redactarse, teniendo en cuenta los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento. La solicitud de licencia de obras de urbanización deberá contener los siguientes documentos:

- * Memoria descriptiva de las características de la obra.
- * Planos de información y solución con el conjunto urbanístico.
- * Planos de proyecto y de detalle.

* Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico Administrativas de las obras y servicios.

* Mediciones y Presupuestos.

El resto de la normativa de procedimiento se refiere a:

- * Ambito.
- * Organo competente.
- * Procedimiento.
- * Licencia de parcelación.
- * Licencia de urbanización.
- * Licencia de edificación.
- * Licencia de reforma.
- * Licencia de obra menor.
- * Licencia de derribo.
- * Licencia de uso.
- * Licencia de ocupación.
- * Tramitación.

2.9.—LICENCIAS MUNICIPALES.

2.9.1.—AMBITO. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Están sujetos al requisito, previo de licencia los actos relacionados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en general cualquier actividad sobre el suelo o subsuelo.

2.9.2.—ORGANO COMPETENTE.

Será competente para el otorgamiento de licencias el Alcalde del Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres, sin perjuicio de las delegaciones que proceda, conforme a lo previsto en el art. 21.1.11 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985.

2.9.3.—PROCEDIMIENTO.

De conformidad con lo previsto en el art. 242 de la Ley del Suelo y 4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el procedimiento de otorgación de licencia, se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

2.9.4.—CLASES DE LICENCIAS.

A) LICENCIAS DE PARCELACION:

Se considera parcelación urbanística, la división simultánea o sucesiva de terrenos en 2 o más lotes.

—Documentación: La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de adecuación a lo dispuesto en el P.E.R.I.
- Plano de estado actual.
- Plano de parcelación.

B) LICENCIAS DE URBANIZACION:

Según art. 67 del Reglamento de Planeamiento, los proyectos de urbanización, son proyectos de obras, destinados a llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de las Normas Subsidiarias. También podrán redactarse proyectos de urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

Documentación: La solicitud de licencia de obras de urbanización deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra.
- Planos de información y solución con el conjunto urbanístico.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativa de las obras y servicios.
- Mediciones y presupuestos.

C) LICENCIAS DE OBRA DE EDIFICACION:

Para la concesión de obra de edificación, tanto en edificios existentes como de nueva planta, deberá acreditarse la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en el presente P.E.R.I. Asimismo, en los supuestos que sea aplicable, se exigirá el cumplimiento de alguno de los requisitos siguientes:

- Licencia de parcelación o conformidad de la parcela con las condiciones fijadas por estas normas.
 - La parcela ha de cumplir la condición del solar, salvo las excepciones previstas en estas Normas para suelo urbano, en conformidad con lo establecido en los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - Asunción de la dirección de la obra por los técnicos competentes necesarios en función de la naturaleza de la obra
- Documentación: La solicitud de licencia de obra de edificación deberá contener los siguientes documentos por triplicado:
- Instancia de solicitud de licencia.
 - Memoria de cumplimiento de las condiciones dadas por las presentes Normas, incluidas, en su caso, las referidas en el apartado anterior.

—Proyecto técnico de las obras redactado por técnico competente con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas.

—Certificación acreditativa de señalamiento de línea.

—Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial.

D) LICENCIA DE OBRAS DE REFORMA O AMPLIACION:

Para la obtención de estas licencias se observarán las mismas normas que para las licencias de nueva planta, acompañando la solicitud de los siguientes documentos por triplicado:

- Plano de situación acotado con distancia a las esquinas próximas.
- Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando claramente el uso presente y futuro.
- Proyecto Técnico del estado reformado con el detalle y características que requiera la ejecución de la obra proyectada.
- Certificación acreditativa de señalamiento de línea, en caso de ser necesario.
- Dirección facultativa visada por el correspondiente Colegio Oficial.

E) LICENCIA DE OBRA DE REFORMA PARCIAL:

Licencia de obra menor: Son obras de reforme parcial aquéllas que tienen por objeto pequeñas variaciones de distribución, movimientos de tabiques, las de revoco, pintura o chapados de paramentos exteriores e interiores, las de pintura y decoración de habitaciones en general; siempre y cuando no varien la estructura ni uso. Este tipo de obra no necesitará proyecto técnico ni dirección facultativa, salvo que así lo determinen las disposiciones vigentes.

La solicitud de Licencia de obra menor deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Croquis y memoria descriptiva de la obra a realizar incluyendo presupuesto de ejecución de las obras solicitadas.
- Dirección facultativa visada, en caso de ser necesaria.

F) LICENCIAS DE DERRIBO:

Solamente se concederán licencias de derribo en los supuestos siguientes:

—El edificio haya sido declarado en ruina inminente previamente.

—Con licencia previa de nueva construcción correspondiente.

La solicitud de derribo deberá contener los siguientes documentos:

—Instancia de solicitud de licencia.

—Memoria, esquemas y fotografías que justifiquen el derribo, realizado por técnico competente, incluidas las referencias en el apartado anterior.

G) LICENCIAS DE USO:

Toda solicitud de licencia de obra de edificación deberá especificar el uso al que irán dirigidas las obras, que habrá que ajustarse a lo permitido en las ordenanzas, atendiéndose concedida dicha licencia al ser concedida la licencia de obras correspondiente.

En el supuesto de que el cambio de uso no lleve aparejada nueva obra, deberá solicitarse licencia de uso.

La documentación necesaria será:

—Instancia de solicitud de licencia.

—Memoria que justifique que el nuevo uso está permitido por las ordenanzas.

H) LICENCIAS DE OCUPACION:

Están sometidos a este tipo de licencia los edificios e instalaciones en general que vayan a ser ocupados por primera vez. Para la concesión de esta licencia habrán de presentarse:

—Certificado final de obra: si para la ejecución de la obra se ha precisado Dirección Técnica.

—Autorizaciones o licencias administrativas, por razón de la actividad, protección, etc.

—Cédula de habitabilidad, si procede.

I) LICENCIAS DE APERTURA DE INDUSTRIA:

Con independencia de la licencia de ocupación, está sujeta a la licencia la apertura de establecimientos mercantiles e industriales. Su objeto es verificar si los locales reúnen las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, etc. Y las que se dispusiesen en las Ordenanzas.

La construcción de inmuebles destinados en su totalidad a usos industriales o mercantiles (incluso cuando sin ser la totalidad, este uso sea de especial importancia, para ser autorizado), deberá llevar admitida la licencia de apertura. La documentación necesaria es:

—Instancia de solicitud de Licencia.

—Licencia de fin de obra especificando uso, si procede, y certificado de seguridad y solidez especificándose uso, si no procede el supuesto anterior.

—Certificado de Sanidad.

2.9.5.—TRAMITACION DE LICENCIA:

Estarán sujetos a licencia los actos dispuestos en el Título VII Capítulo I de la Ley del Suelo, así como las actuaciones especificadas en estas Ordenanzas.

A) OBTENCION DE LICENCIAS:

Toda obra que se realice deberá tener la correspondiente licencia municipal, la cual será otorgada cuando las obras para las que se solicite se ajusten a lo establecido en estas Ordenanzas.

B) PROYECTO:

Siempre que obliguen a ello las disposiciones vigentes, la obra será proyectada y dirigida por facultativos competentes y legalmente autorizados, lo que se hará constar en el oficio dirigido al Sr. Alcalde, y el proyecto ha de estar aprobado por el Colegio Oficial correspondiente.

En caso de obra menor, no será necesario dirección facultativa, salvo que las disposiciones vigentes indiquen lo contrario.

C) PAGO DE DERECHOS:

La licencia lleva consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes.

El propietario o concesionario acepta y adquiere el compromiso de este pago, desde el momento en que presente al Sr. Alcalde la solicitud para obtener licencia.

D) SOLICITUD:

La solicitud deberá dirigirse al Sr. Alcalde en el papel impreso correspondiente (lo facilitarán en Secretaría del Ayuntamiento). Esta solicitud ha de ir firmada por el propietario o persona

que le represente, indicando su domicilio y, además, por el facultativo de la obra.

El propietario estará obligado a comunicar al Director Técnico de la obra las condiciones en que se otorga la Licencia y el comienzo de la obra:

E) CADUCIDAD:

Las licencias de obras de las que no se haga uso durante 6 meses consecutivos, a partir de la fecha de la concesión o del momento de su interrupción, una vez comenzadas y suspendidas, podrán ser objeto de declaración de caducidad, previa audiencia del interesado. En este caso será necesario solicitar nuevamente licencia y abonar de nuevo las tasas municipales.

F) INCUMPLIMIENTOS:

Son de aplicación los art. 248 al 256 inclusive de la Ley del Suelo y 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El propietario se ajustará a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la licencia, entre las que se considera, ajustar la obra exactamente a las líneas oficiales señaladas.

En caso de incumplimiento de las condiciones de licencia o cuando las obras se ejecuten sin licencia, el Alcalde o persona que tenga atribuida competencia, dispondrá la suspensión inmediata de las obras.

El acuerdo de suspensión se notificará al Alcalde en el plazo de 3 días, si dicho acuerdo no hubiera sido adoptado por él.

En el plazo de 2 meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar licencia o ajustar la obra a las condiciones señaladas por la misma.

Si transcurridos 2 meses el interesado no lo hubiera hecho, el Ayuntamiento acordará la demolición (si procede) de la obra a costa del interesado.

G) VARIACIONES DE PROYECTO:

En caso de que en una obra el propietario desee variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo ante la Alcaldía, debiéndose presentarse en el plazo de 15 días el proyecto reformado, para una nueva licencia. De no hacerlo así o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

Si la modificación es obra menor, no será necesaria la com-

recencia del interesado; ni el proyecto reformado, bastará con indicar, de forma que quede perfectamente especificada la modificación en la Certificación de Fin de obra.

H) OBRAS OFICIALES:

Los organismos dependientes del Estado, o de la Provincia y cualquier otro que tenga carácter oficial, están igualmente sometidos a licencia.

2.10.—CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

2.10.1.—NORMAS GENERALES COMUNES

Para todos los efectos el suelo delimitado por este Plan Especial se encontrará regido en lo que se refiere a la urbanización e infraestructura por la normativa general de las Normas Subsidiarias Municipales, adaptándose a las características del Polígono residencial.

2.10.2.—SISTEMA VIARIO

a) Viales:

Los Viales dispondrán de una zona para la circulación de los vehículos o calzada y otra para el tránsito de peatones o acerado.

Se permitirá la circulación en ambos sentidos.

Se agruparán en dos grupos dependiendo de sus dimensiones:

a.1). Viales de 8 m de ancho:

Dispondrán de acerados de 1 m de anchura a ambas márgenes y calzadas de 6 m de anchura.

Este grupo de viales corresponde a los ya definidos por la parcelación existente.

Se prohíbe el aparcamiento en estos viales.

a.2). Viales de 15 m. de ancho:

Acerados de 2 ml. en ambas márgenes y calzada de 11 ml. distribuida en dos zonas de aparcamientos situados a ambas márgenes de la misma con un ancho de 2,50 m y una vía de circulación de 6 m.

En cumplimiento del art. 52.1 del Reglamento de Planeamiento, se suprimirán todas las barreras urbanísticas.

Tanto el acerado como el afirmado, se dimensionarán en el proyecto de ejecución, quedando en libertad el proyectista, para que en el caso del afirmado, condicione su diseño al tipo de suelo existente, teniendo en cuenta que los espesores deberán ser los necesarios para garantizar el tráfico rodado.

En cualquier caso se atenderá a lo referido en el art. 30 de las NN.SS.

b) Mantenimiento.

Se dispondrá de un plano de viales.

Periódicamente se procederá al baldeo de calles, previo barrido y posterior chorreado de agua a presión, asimismo se revisará el estado del pavimento para proceder a su reparación en caso necesario.

2.10.3.—ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, INCENDIOS

a) Red de abastecimiento y distribución:

Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio a partir de dos factores:

- Agua potable uso doméstico:
150 l/habitante/día como mínimo.
- Agua para riego u otros usos:

Dimensionar en función de los cultivos y usos.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio. Los diámetros mínimos de la red serán: D 80 mm.

La presión mínima de trabajo será de 1 atmósfera y la velocidad máxima admisible de 3 m/sg.

Se dispondrán de bocas de riego cada 50 m.t.s. como máximo.

b) Separación con otras instalaciones:

Las conducciones de abastecimiento de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado y las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

RED	HORIZONTAL cm.	VERTICAL cm
Alcantarillado	40	50
Gas	50	40
Electricidad AT.	100	100
Electricidad BT.	100	100
Teléfono	30	40

c) Mantenimiento:

Se dispondrá de un plano de la red instalada.

Cada 2 años se efectuará un examen de la red para detectar y eliminar las posibles fugas.

Tras 15 años de la instalación se procederá a la limpieza de los sedimentos e incrustaciones producidas en el interior de las conducciones. Cada 5 años a partir de esta limpieza se limpiará la red nuevamente.

d) Sistema de Protección de Incendios:

Los hidrantes de incendios podrán ser independientes o integrados con la red de abastecimiento o riego. Esta red no tiene por qué ser de agua depurada y ha de asegurarse una presión adecuada por bomba de presión con bombas temporizadas. En todo caso, los hidrantes de incendios tendrán un diámetro mínimo de 80 mm. Los hidrantes podrán estar enterrados cada uno en una arqueta con una única salida o terminados en columna de 3 salidas con los siguientes diámetros:

D80 mm: 1 salida = D70mm
2 salidas = D45mm

Los hidrantes estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos de extinción de incendios. Se conectarán a la red mediante conducción independiente para cada uno, siendo el diámetro de la misma y el tramo de la red a la que conecta como mínimo iguales al hidrante. La ordenación y la urbanización de los terrenos a través de las figuras de planeamiento que incluyan de redes de abastecimientos de agua, exigirán obligatoriamente la instalación de hidrantes de incendios.

2.10.4.—EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES. CONDICIONES DE VERTIDO.

a) Red de evacuación de aguas residuales.

La red de alcantarillado podrá ser unitaria o separativa. Podrán evacuarse las aguas pluviales por la cuneta o la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras oficiales. El vertido se realizará a la mayor profundidad posible para favorecer la dilución.

Cuando la red sea unitaria se dispondrá de aliviadero de crecida.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el polígono.

El enganche al colector municipal, una vez realizada la red de saneamiento, será obligatorio.

Los proyectos de red cumplirán las siguientes condiciones mínimas: Velocidad de agua a sección llena: 0,30 a 3 m/seg.

Cámaras de descarga en las cabeceras con 0,50 m³ para tuberías de 300 mm, y 1 m³ para las restantes.

Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante, así como en tramos rectos a distancias no superiores a 50 m.

Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm. y de hormigón armado para secciones mayores.

La red se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables.

La red se situará bajo las calzadas.

b) Depuración y vertido:

Todos los vertidos de viviendas y locales se realizarán a la red general.

En aquellas viviendas o locales que por su actividad generen residuos sólidos, los cuales una vez vertidos a la red general, pudieran impedir el correcto funcionamiento de ésta, estarán obligados a disponer, de un sistema de eliminación de residuos sólidos.

La red general conectará con la del pueblo en el punto señalado en el plano correspondiente, la cual verterá en la depuradora Municipal, que será la encargada de depurar el agua antes de devolverla al cauce.

c) Mantenimiento:

Los elementos de la red, cámara de descarga, sumidero, pozos de registro, pozos de resalto y aliviadero se reconocerán cada 6 meses, reponiéndolos en caso de fallo. Se limpiarán cada 12 meses.

d) Red de saneamiento (para obras y urbanizaciones):

Se adjuntarán plantas y secciones del edificio con indicación de la situación, número y tipo de los puntos de desagüe, así como la situación de la red de alcantarillado y punto posible de acometida, cotas de profundidad y diámetro.

Si no existiera red de alcantarillado, se exigirán las condiciones para el sistema de depuración y vertidos.

2.10.5.—RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA .

a) Red de energía eléctrica.

La red de distribución de baja tensión será subterránea.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter de la zona en que se enclaven.

Sólo se admitirán centros de transformación en zonas públicas, en aquellos casos en que por inexistencia del suelo privado o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exijan.

En este caso la instalación se realizará en precario, corriendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Para la fijación de las potencias de paso se aplicará un coeficiente de simultaneidad de 0,75.

De acuerdo con el art. 17 de reglamento Electrotécnico para baja tensión, se deberá prever el suministro en Alta Tensión en aquellas parcelas cuya demanda previsible de carga exceda los 50 Kva (Kilovoltio-amperios).

En esta parcelas deberá destinarse un local o caseta prefabricada especial para el montaje de centro de Transformación. En el resto de parcelas, el suministro será exclusivamente en Baja Tensión.

El cálculo de la red de distribución de Baja Tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las normas particulares de la Compañía Eléctrica suministradora.

b) Red de alumbrado público.

La red de alumbrado será subterránea, discurriendo por debajo de las aceras y a base de cable de cobre con aislamiento de 1000V bajo tubo de P.V.C.

Se realizará la instalación con alumbrado intensivo y reducido, mediante el uso de equipos de ahorro de energía.

La instalación cumplirá con el Reglamento Electrotécnico para baja tensión, y en concreto la Instrucción MIBI-010. Las lámparas serán preferentemente de sodio y los báculos galvanizados

en caliente de 3 mm de espesor de chapa y con altura adecuada al ancho de la calle.

El diseño de los elementos de la red deberá prever una vida económica superior a 15 años.

2.10.6.—PLANTACIONES Y JARDINERIA.

Las zonas verdes de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies de la zona, y en el tratamiento del suelo se procurará su fácil y económica conservación.

2.11.—ORDENANZAS URBANSITICAS.

2.11.1.—DEFINICION Y TIPOS:

El plan de clasificación de suelo para el Plan Especial establece cuatro tipos de suelo en función de su uso global. Estos usos son:

Uso global	Uso pormenorizado
1) Residencial:	Vivienda Unifamiliar aislada
2) Docente:	E.G.B y Preescolar
3) Servicio de interés público y social:	Social Comercial Deportivo
4) Espacios libres de dominio y uso público:	Jardines y parques

2.11.2.—ORDENANZAS PARA EL SUELO RESIDENCIAL.

1.º) Ambito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de clasificación del suelo, y la tipología característica de la edificación es la de vivienda unifamiliar aislada.

2.º) Condiciones de uso:

El uso característico es el Residencial.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, el uso residencial, se concreta en:

— Vivienda unifamiliar aislada: Vivienda única, asociada a parcela, y retranqueada de todos los linderos.

2.11.3.—ORDENANZAS PARA EL SUELO DOCENTE.

1.º) Ambito y tipología:

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Clasificación del Suelo. Tipología de la edificación: Edificio exento y exclusivo.

2.º) Condiciones de Uso:

El uso característico de este tipo de suelo es el de docente: Preescolar y E.G.B.

2.11.4.—ORDENANZAS PARA EL SUELO DE SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

1.º) Ambito y tipología:

El Ambito de aplicación es el delimitado en el plano de Usos del Suelo como de interés público y social, y la tipología característica de la edificación es la de edificio exento que puede albergar la mezcla de usos que a continuación se señala:

2.º) Condiciones de Usos:

El uso característico de este tipo de suelo es el definido en los art. 140: Uso Terciario y 141: Uso equipamiento, de las NN.SS. A los efectos de su pormenorización, en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, se consideran todas las secciones contempladas en dichos artículos.

3.º) Condiciones Particulares:

a) OFICINA:

Los locales y edificios destinados a oficinas cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las viviendas, así como las NORMAS TECNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LAS VIVIENDAS SOCIALES.

Todos los accesos interiores de las oficinas, a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos 1 m.t.s.

La dimensión mínima de anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cms y cumplirá la NBE-CPI-96 de incendios.

La distancia mínima desde suelo a techo será de 2,50 m.t.s. como mínimo, salvo que se sitúen en locales de entreplanta adscritos a planta baja, en cuyo caso podrá ser de 2,20 m.t.s.

La dotación de aparcamiento se adecuará a las necesidades de la actividad.

Se preverá la ventilación e iluminación necesaria, para que el uso a que se destine el local sea adecuado y siempre de acuerdo con la normativa vigente NTE-ISV.

Los cuartos de aseo serán independientes de las oficinas y no tendrán comunicación directa con la vía pública.

Se instalará un inodoro y un lavabo como mínimo por cada 100 m² o fracción.

Se podrán establecer cuartos de aseos comunes a varios locales, separados de las oficinas, siempre y cuando el acceso a éstos sea independiente a los distintos locales.

b) COMERCIO:

Los locales y edificios destinados a comercios cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las viviendas, así como las NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LAS VIVIENDAS SOCIALES.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

Los comercios establecidos en planta baja o planta baja y primera deberán tener acceso directo desde la vía pública o zonas comunes de la edificación.

El uso del local en primera planta podrá ser independiente del de planta baja, siempre y cuando tengan acceso independiente.

Los locales comerciales en edificios de viviendas habrán de ser independientes de éstas.

Todos los recorridos de acceso al público tendrán una anchura mínima de 1 m; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras, cumpliendo además la NBE-CPI.91.

— El número de escaleras entre cada dos pisos será una por cada 500 m² de superficie de venta del piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 200 m², con una anchura, al menos de 1,30 m.t.s., que se localizarán en los lugares que provoquen menos recorrido.

— Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m², se aumentará en un inodoro y un lavabo, separados en este caso, para cada uno de los sexos.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes

dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser complementada por iluminación artificial.

La ventilación podrá ser natural o artificial, exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de cuatro (4) volúmenes por hora y cumpliendo la normativa vigente NTE-ISV.

La dotación de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² construidos.

La altura mínima de los locales comerciales será:

- 2,40 m.t.s.. en almacenes.
- 2,50 m.t.s.. en locales comerciales abiertos al público.

C) HOTELERO, ESPECTACULAR Y SALAS DE REUNION.

Los locales y edificios destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones que le fueran de aplicación a las fijadas para el uso de vivienda, además de las disposiciones oficiales promulgadas por razón de materia hostelera.

Los locales y edificios destinados a espectáculos, cumplirán la normativa y disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia de espectáculos, y en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas.

(Real Decreto 2816/1982 de 27-VII-82).

2.11.5.—ORDENANZAS PARA EL SUELO DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

1.º) Definición.

1) Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de cumplir el estándar del Reglamento de Planeamiento.

2) El uso pormenorizado es el de los jardines y áreas de juego y recreo para niños: corresponde al primero a aquellas áreas

de superficie mayor o igual a 1000 m cuadrados, en las que puede inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro, y al segundo (áreas de juego y recreo) aquellas áreas de superficie mayor o igual a 200 m² en las que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m de diámetros. Deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

2.º) Condiciones estéticas de los jardines.

1) Se urbanizará en toda su superficie preferentemente mediante césped y arbolado.

2) Podrá disponerse edificación sólo para uso social, deportivo y de servicios generales para su infraestructura, con una altura máxima de edificación de 4 m.

2.12.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

2.12.1.- PARCELA MINIMA:

Zona residencial: Vivienda unifamiliar aislada.

Se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: 15 m.
- b) Fondo mínimo: 10 m.
- c) Superficie mínima de parcela: 900 m².

En el resto de las zonas no se fija la parcela mínima, quedando ésta en función de la edificación que albergue la actividad determinada.

2.12.2.—CONDICIONES DE PARCELACION:

Se permite la agrupación o segregación de parcelas, siempre y cuando la parcela resultante de la operación pretendida fuese mayor que la parcela mínima especificada en el apartado anterior para cada categoría, y que de esta operación no se derive un aumento del número total de viviendas fijadas para el polígono que es de 380 viv. NN.SS.

2.12.3.—POSICION DE LA EDIFICACION:

1) La línea frontal de la edificación deberá retranquearse obligatoriamente 5 m de la alineación oficial de calles (Plano de Ordenación de Alineaciones).

2) La línea de edificación en todas las zonas del plan deberá quedar retranqueada en relación a los linderos laterales a una

distancia mínima de 3 m y 28,50 m (veintiocho metros y cincuenta centímetros) del eje de la CN-521.

2-12.4.—OCUPACION DE PARCELA:

1) El coeficiente de ocupación de las plantas sobre rasante será :

- Zona Residencial: Vivienda unifamiliar aislada: 15%.
- Zona de Interés Público y Social:
 - Comercial y Social: 80%.
 - Deportiva: 10%.

— Zona de espacios libres de dominio y uso público: 4%.

2) La posición de la edificación en la parcela es libre cumpliendo las condiciones mínimas de ocupación y las marcadas en este apartado y siguientes.

2.12.5.—ALTURA DE EDIFICACION:

1) Zona residencial:

La altura máxima de la edificación se establece en 7 m.t.s. distribuidos en dos plantas como máximo, permitiéndose semisótano y sótano en las condiciones establecidas en los términos establecidos en los art. 128 y 129 de las NN.SS.

El ático abuhardillado o bajo cubierta se permite bajo las condiciones establecidas en el art. 131 de las NN.SS.

2) Otras zonas:

La altura máxima de la edificación se establece en 8 m. distribuidos en dos plantas como máximo.

La altura libre máxima de la planta baja queda establecida en 3,60 m.

El resto de las condiciones serán las mismas que las fijadas para la zona residencial.

3) Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones, que emplazadas fuera de la zona residencial, necesiten una altura superior para el desarrollo del proceso productivo y debidamente justificada.

2.13.—CONDICIONES DE HIGIENE Y DOTACION.

2.13.1.—CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION:

Se adaptarán a las condiciones específicas que se imponen en las Normas de uso para cada tipo de edificación.

1) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm del suelo.

2) Los locales con ventilación exclusivamente realizada por médicos mecánicos, sólo se admitirán, cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

3) Se autoriza la ventilación forzada de locales que no sean de trabajo como almacenes, etc.

2.13.2.—PATIO DE LUCES:

1) Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de la dependencias del edificio o crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2) Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denomina patio cerrado.

3) Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 m. El frente mínimo no podrá ser inferior a 3 m si ambos testeros son ciegos, ni a 6 m si los testeros cuentan con huecos.

4) Los patios de luces cerrados deberán cumplir las siguientes dimensiones:

— Si el patio tiene huecos destinados a locales de trabajo, deberá poder inscribir en su planta un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan.

— En caso de que los huecos correspondan a zonas de paso o almacenes, los patios deberán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

2.13.3.—DOTACION DE AGUA:

1) Todo edificio deberá contar en su interior con su servicio de

agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

2) Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la N.T.E. IFA/ 1975 «Instalaciones de fontanería: Abastecimiento» y además cumplirán las siguientes condiciones:

— La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

— La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso y la no exposición a las heladas de ningún tramo de éstas.

— La posibilidad de la libre dilatación de la canalización respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.

2.13.4.—RED DE SANEAMIENTO:

Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio o parcela, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan directamente a la calle o espacios públicos exteriores. Las instalaciones de saneamiento de los edificios entroncarán con la red del polígono y cumplirán las correspondientes Normas Técnicas del Ministerio de Fomento y además las siguientes condiciones:

— Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

— Se dispondrá una arqueta de registro entre la red horizontal de saneamiento de la parcela y la red general de alcantarillado.

— Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasa antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas que contengan fangos o grasa.

— Se hará posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

2.13.5.—RED ELECTRICA.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general.

En todo caso se cumplirá con la normativa de la compañía suministradora.

2.14.—CONDICIONES DE SEGURIDAD.

2.14.1.—LIMITACIONES POR EL FUEGO Y EXPLOSION:

Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, cumpliendo la Norma Básica de la edificación NBE- CPI- 91, siendo de uso obligatorio, como mínimo, los siguientes:

a) Extintores manuales: son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco o anhídrido carbónico) que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a los paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio. El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

— En naves de almacenaje: un extintor por cada 200 metros cuadrados o fracción.

— Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que albergan: contadores de electricidad, depósitos de combustible y centros de transformación.

b) Equipos de manguera: son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

— Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.

— Conducción de diámetro mínimo 60 mm y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

— Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en parámetros verticales, a 120 cm del pavimento y con las características especificadas en la Norma UNE 23.091. Si la presión existente en la conexión efectuada con la red de distribución de agua del polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo a presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure una presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión se situará siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las edificaciones.

2.14.3.—LIMITACIONES POR RUIDO:

El ruido se medirá en db(A) o decibelios escalas de ponderación A según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en el eje de las calles contiguas a la parcela que se considere. El nivel sonoro máximo admisible será de 33 db(A).

2.14.4.—LIMITACIONES POR VIBRACIONES:

1) Los umbrales máximos de vibración serán los siguientes:

— En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals.

— En el límite del recinto en que se encuentre situado el generador de vibraciones, 17 Pals.

— Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

2) Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

2.14.5.—LIMITACIONES POR CONTAMINACION ATMOSFERICA Y OLORES.

1) En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las O.M subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976).

2.14.6.—LIMITACIONES POR VERTIDO Y SANEAMIENTO:

1) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento del polígono. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento del Polígono deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/ litro.

— El afluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30°C

— Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

— El límite tolerable para detergentes biodegradantes tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/l.

2.14.7.—CIMENTACIONES:

Serán objeto de estudio detallado, conforme al Decreto 426/1971, art. 1.º letra A n.º 2, las características del terreno y las hipótesis en que se basa el cálculo de la cimentación de los edificios.

El proyectista justificará el tipo de cimentación elegido, teniendo en cuenta no sólo la capacidad portante del terreno, sino también, de modo especial los asentamientos que se espera obtener, considerando la influencia de los edificios colindantes, existentes o futuros. Estos asentamientos no excederán de 5 cm en ningún caso y cuando se prevea que el asiento total se alcance en un período más largo que el de la construcción, se dispondrá de las correspondientes medidas oportunas para garantizar que no se produzcan roturas en las acometidas de los servicios, ni en el acerado.

En caso de que, pese a haberse tomado estas medidas, se produjesen daños en los servicios mencionados, deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios.

2.15.—CONDICIONES ESTÉTICAS.

2.15.1.—REGULACION DE LOS SALIENTES EN FACHADAS:

No se permiten excepto aleros y remates ornamentales. El vuelo máximo, medido perpendicularmente al plano de fachada, no podrá ser superior a 0,80 m.

2.15.2.—FACHADAS Y MEDIANERAS:

1) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Los propietarios quedarán obligados a su buen mantenimiento y conservación.

2) Las edificaciones con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que quedan frente a cualquier vía pública.

2.15.3.—MARQUESINAS:

Estarán situadas a una altura mínima, medida desde la rasante del terreno, de 3,00 m sobre aceras y de 3,00 m sobre la par-

cela, su vuelo máximo no resultará superior en ningún punto al ancho menos 0,6 m.

2.15.4.—ROTULOS PUBLICITARIOS EN FACHADAS:

1) Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o del terreno.

2) Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 15 cm, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

— Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

— Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

— Podrán colocarse como coronación de los edificios, con altura no superior a los 2 m y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo.

3) Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un lado de 1 m. Estarán situados a una altura mínima de 4,5 m en acera y 3 m en parcela sobre la rasante de la acera del terreno.

2.15.5.—CERRAMIENTOS:

Tanto el lindero frontal, como los laterales y posterior, se materializarán obligatoriamente con la construcción de una valla, que deberá ser objeto del proyecto correspondiente y posterior aprobación del Ayuntamiento, quien podrá imponer las condiciones estéticas y de seguridad al respecto.

Las vallas medianeras se construirán por el primero que se establezca, debiendo abonar el colindante, su parte proporcional, con precio actualizado en el momento de solicitar su licencia de obra.

2.15.6.—TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES:

1) Los espacios libres de parcela resultantes de los retranqueos de la edificación de los linderos y de la aplicación de la regla de ocupación máxima podrán utilizarse como aparcamiento privado, pudiendo tolerarse su cubrición con marquesinas con vuelo máximo de 2 m en proyección horizontal, abierto por su

frente y laterales. Queda prohibido utilizar estos espacios como depósito de materiales y vertido de desperdicios.

2) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas y quedarán totalmente urbanizadas.

2.15.7.—ACCESOS A LAS PARCELAS:

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos a las edificaciones.

2.15.8.—ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES:

1) Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima de 20%.

2) El espacio libre privado desde el que se accede a las edificaciones deberá disponer de un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

2.15.9.—CONSTRUCCIONES EN PARCELAS:

1) Se prohíbe emplear las vías públicas como depósitos de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

2) El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionan en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

2.15.10.—APARCAMIENTOS EN LAS VIAS PUBLICAS:

En los viales de 8 m.t.s.. se prohíbe el aparcamiento.

En los viales de 15 mts se permitirá el aparcamiento a ambos márgenes de la calzada en los espacios destinados a tal efecto.

A los efectos exigidos en el art. 7 del Reglamento de Planeamiento, el aparcamiento en línea se hará, a razón de uno, por cada cinco metros de calzada.

Se descontarán los tramos curvos, medidos en el eje de la calle y una longitud de 2 m de tramo recto, por cada punto de acuerdo.

También se descontará una longitud de 5 m, por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento.

RESOLUCION de 27 de mayo de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 8-B del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito.

A N E X O

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 8-B DEL P.G.O.U. DE DON BENITO

NORMAS URBANISTICAS

Capítulo I

INTRODUCCION

Art. 1 Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan Parcial que desarrolla el Sector 8-B del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito y tienen por objeto establecer las condiciones que deberán regular el proceso de edificación y uso del suelo en el ámbito de aplicación de dicho Plan Parcial, de modo que se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

El sector 8-B es el resultado de la segregación del vigente Sector 8, operación para la cual ha sido preciso efectuar una modificación puntual del Plan General, cuya aprobación está todavía pendiente, aunque deberá ser realizada necesariamente en una fecha anterior o simultánea a la de aprobación del Plan Parcial.

Art. 2 Encuadre legal.

En la redacción del presente Plan Parcial se han tenido en cuenta las directrices dadas por el Ayuntamiento de Don Benito, la terminología y determinaciones propias del planeamiento de rango superior (Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito publicado en el D.O.E., el 28 de junio de 1993), la Ley del Suelo vigente en estos momentos (R.D. 1343 de 9 de abril de 1976) y las leyes y normas de obligado cumplimiento.

En relación con la futura vigencia en la Comunidad Autónoma de Extremadura de una Ley del Suelo propia, en estos momentos ya aprobada por la Asamblea de esta comunidad (en cumplimiento de la doctrina del Tribunal Constitucional referente a

las competencias de estos organismos en materia de suelo), y cuya publicación en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E.) está aún pendiente, tenemos que aclarar que las determinaciones específicas del presente Plan Parcial no resultarían afectadas por ella, toda vez que, en nuestro caso, no habría divergencias en los porcentajes de cesión (del 10% al 15%), al ser de propiedad municipal la totalidad de los terrenos incluidos en el sector.

Art. 3 Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación territorial de estas Normas Urbanísticas es el espacio limitado por el perímetro del Sector 8-B del P.G.O.U. de Don Benito, tal como se halla definido en los planos correspondientes.

Art. 3 Vigencia.

El Plan Parcial del Sector 8-B del P.G.O.U. de Don Benito entrará en vigor al día siguiente de la publicación, en el D.O.E., de su aprobación definitiva.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria.

Capítulo II

TERMINOLOGIA

Art. 5 Terminología.

A efectos de las presentes Normas, se establece la misma terminología que la del P.G.O.U. de Don Benito, complementada con los siguientes términos: Superficie edificable (por planta o total):

Es la máxima superficie que se permite edificar en cada planta, o en el conjunto de ellas, según se especifique, realizándose el cómputo entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

(Es equivalente a la «superficie edificada» que define el Plan, aunque referida a edificaciones potenciales).

Fachada:

Es el plano vertical exterior que delimita una edificación.

Cuando la edificación es exenta, se consideran fachadas todas las caras de su perímetro.

Línea de fachada.

Es la proyección de la fachada sobre el plano horizontal.

Altura de fachada:

Es la distancia vertical existente entre la rasante de la acera, medida en el punto medio de la fachada y la parte más alta de ésta.

(Se define este concepto para regular, entre otras, la altura de las edificaciones cuya última planta no está delimitada por un forjado).

Vuelos (con respecto a la alineación oficial, o con respecto a la línea de fachada).

Son todas las construcciones que sobresalen del plano vertical de referencia.

(Es un concepto similar al del Plan General, aunque más amplio, pues puede estar referido no sólo a la alineación oficial, sino a la línea fachada, que no coincide con aquella los casos de retranqueo de la edificación).

Capítulo III

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y EN EL USO DEL SUELO

Art. 6 Técnicos competentes para la realización de proyectos.

El visado de un proyecto por el respectivo Colegio Profesional será condición necesaria para el otorgamiento de la licencia, por cuanto que establece, entre otras cosas, el necesario control sobre la identidad y la cualificación profesional del autor, pero no será, sin embargo, condición suficiente, ya que no es la misión de los colegios profesionales dictaminar sobre las competencias de sus propios asociados.

Será exclusiva responsabilidad del Ayuntamiento el interpretar la legislación vigente sobre competencias profesionales, con objeto de exigir que los proyectos de obras vengán redactados y firmados por el tipo de técnico competente en cada caso.

Art. 7 Visado urbanístico de los proyectos por los Colegios Profesionales.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo, todos los Colegios Profesionales (incluyendo también los de Peritos o Ingenieros Técnicos en trabajos de su competencia, que en la actualidad omiten este trámite), deberían comprobar el cumplimiento de la normativa urbanística de los proyectos que se presenten a su visado. Tras haber realizado esta comprobación, están obligados a la expedición del «visado urbanístico», que sería positivo para aquellos que cumplieran con el planeamiento urbanístico vigente o negativo en caso contrario.

Este último documento deberá ser exigido por los Técnicos Municipales para la tramitación de la licencia de obras.

Art. 8 Identificación del solar.

Todos los proyectos para los cuales se solicite licencia, deberán contener un plano de situación a escala conveniente, de forma que se pueda identificar la ubicación de la obra, con objeto de poder aplicar la normativa apropiada.

Art. 9. Cédula de habitabilidad.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse al Ayuntamiento la «Cédula de Habitabilidad», que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

Art. 10 Requisitos para la escritura y registro de edificaciones.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad exigirán, para otorgar e inscribir, respectivamente, escrituras de obra nueva terminada, que se acredite la obtención de los siguientes documentos:

- Licencia de Obras, expedida por el Ayuntamiento.
- Certificado Final de Obra expedido por el Director de la misma y visado por el correspondiente Colegio Profesional, en donde se certifique la conformidad de la obra realizada con el proyecto aprobado.

Art. 11 Organos para la inspección urbanística.

La Inspección urbanística se ejercerá por los órganos que co-

rresponda según la legislación vigente, dentro de las competencias de cada uno de ellos.

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Si el Ayuntamiento mostrara negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente respecto a la transferencia de atribuciones a la Comunidad Autónoma.

Art. 12 Protección de la legalidad.

Los actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia pero efectuados sin ella, o sin ajustarse a las condiciones exigidas en la misma, conllevarán su suspensión inmediata decretada por el Alcalde o, en el caso de darse las circunstancias previstas la legislación vigente, por el Organismo Autónomo competente.

Art. 13 Personas responsables.

De las infracciones que se cometan, serán responsables las personas siguientes:

a) En obras sin licencia o sin sujetarse a las condiciones de la misma, son responsables el Promotor, el Contratista y el Técnico Director de la obra.

b) En obras efectuadas bajo una licencia incorrecta, cabrían dos posibilidades:

1) Que el Técnico Municipal hubiera informado incorrectamente, en cuyo caso él es el único responsable.

2) Que el Técnico Municipal hubiera informado correctamente, pero, pese a ello, la Corporación tomara una decisión contraria al informe, en cuyo caso la responsabilidad es de los miembros de la Corporación que hubieran votado favorablemente a dicha decisión.

Capítulo IV

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 14 Clasificación del suelo.

El suelo comprendido en el área limitada por el Sector 8-B adquirirá la condición de suelo urbano una vez se produzca la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Art. 15 Condiciones para poder edificar.

Una vez que llegue a ser urbano, el suelo regulado por el presente Plan Parcial no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes condiciones:

a) Que la parcela coincida precisamente con una de las definidas en el proyecto de parcelación incluido en el presente Plan Parcial.

b) Que la parcela merezca la calificación de solar, por contar, la vía a la que dé frente, con aceras y calzada pavimentadas y disponer de los servicios urbanos de: abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Se entenderá no edificable toda extensión de suelo que no cumpla las condiciones anteriores.

Art. 16 Desarrollo y ejecución del planeamiento.

En orden a la consecución de parcelas edificables, el presente Plan Parcial habrá de completarse con un proyecto de urbanización que determine las obras de este tipo a llevar a cabo en cada uno de los polígonos que se definan, para, posteriormente, finalizar la ejecución de éstas, por el procedimiento de gestión fijado más adelante en este mismo documento.

Capítulo V

CONDICIONES GENERALES

Art. 17 Clasificación y condiciones de los distintos usos.

Clasificaremos el destino funcional de edificios, instalaciones o terrenos, en categorías que guardan relación con los posibles usos o actividades humanas.

Partiendo de la clasificación de usos que hace el P.G.O.U. de Don Benito, se añaden algunos otros necesarios, que en el cuadro siguiente aparecen sombreados y que más adelante pasamos a definir y a regular.

Clasificación de usos.

* Residencial.

1 Vivienda.

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.

- Vivienda de Protección Oficial.
- Vivienda libre.

2 Residencia comunitaria.

* Industrial.

- 1 Industria en general.
- 2 Talleres domésticos.

* Agrícola.

- 1 Tierra de labor.
- 2 Edificación agrícola.

* Servicios terciarios.

- 1 Hospedaje.
- 2 Comercio.

- Local comercial.
- Agrupación comercial.
- Gran superficie comercial.

3 Oficinas.

- Servicios de la Administración.
- Oficinas privadas.
- Despachos profesionales domésticos.

4 Salas de reunión.

* Equipamientos.

1 Dotacional.

- Educación.
- Cultura.
- Salud y bienestar social.
- Deporte y ocio.
- Religión.
- Sindicatos y asociaciones profesionales.

2 Servicios urbanos.

- Mercados de abastos.
- Servicios de la Administración.
- Otros servicios urbanos (bomberos, estaciones de servicio...).
- Defensa.
- Cementerios.

3 Servicios infraestructurales básicos.

* Dotación para el transporte y las comunicaciones.

1 Red viaria.

2 Red ferroviaria.

* Dotación de parques y jardines públicos.

1 Parque urbano.

2 Parque deportivo.

3 Jardín.

4 Area ajardinada.

Uso agrícola.

Se distinguen dos categorías:

1.ª) Tierra de labor.

Es el uso de los terrenos dedicados a la agricultura.

2.ª) Edificación agrícola

Es el uso de las construcciones relacionadas con esta actividad, tales como naves, casetas o cobertizos para guardar aperos de labranza, pequeñas construcciones para el almacenamiento de la propia cosecha, etc. No se consideran aquí las actividades de almacenaje masivo ni las de transformación comercial de productos agrícolas, que se incluyen como actividades industriales (silos, grandes secaderos, fábricas agro alimentarias, etc.).

En las edificaciones dedicadas a este uso, situadas en suelo urbano y separadas de la vivienda, será obligatorio la inclusión de un aseo.

Uso dotacional (categoría «sindicatos y organizaciones profesionales»).

Se define este uso, para abarcar cualquiera de las importantes actividades que desarrollan este tipo de organizaciones, esenciales en nuestro ordenamiento social y político, tales como:

- Reunión de afiliados para organizar actividades reivindicativas en defensa de los legítimos derechos de los trabajadores (tales como huelgas, piquetes, etc.).
- Almacenaje de artículos propaganda (tales como carteles, panfletos, etc.).

Será obligatorio la inclusión, en cada local con este uso, de aseos masculinos y también femeninos, para evitar la discriminación de las afiliadas.

Art. 18 Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones siguientes establecen las limitaciones a que han

de sujetarse todas las dimensiones de los edificios, así como la forma de medirlas y de aplicarlas.

Alineaciones.

Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación oficial con los vuelos y salientes permitidos en estas Normas.

En determinados casos en que así se establezca, las construcciones deberán retranquearse de la alineación oficial una distancia mínima o fija.

Alturas.

Para la medición de las alturas, se establecen tres tipos de unidades o medidas: la distancia vertical en metros hasta el forjado, la distancia vertical en metros hasta el punto más alto de la fachada y el número de plantas. Cuando se impongan varias de estas limitaciones, habrán de respetarse todas ellas.

Las alturas se tomarán en el punto medio de la línea de fachada, siempre que la longitud de ésta no supere los 20 metros. Si los sobrepasara, se tomarán en un punto situado a 10 metros del extremo más bajo de la fachada, pudiéndose escalar la construcción.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Estas construcciones deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde el punto de altura máxima permitida en el plano de fachada, hasta alcanzar, como máximo, una altura de 4,5 metros sobre el mismo.

Marquesinas y toldos.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,30 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2 metros.
- El extremo del vuelo deberá quedar remetido al menos 0,20 m. de la línea exterior del bordillo del acerado.
- Deberán respetar el arbolado, cuando exista.

Vallado de solares.

Todos los solares existentes dentro del casco urbano, se deberán vallar, ajustándose a las normas y plazos que dicte el Ayuntamiento.

Las vallas deberán ejecutarse con los materiales y el espesor adecuado para asegurar su solidez y conservación con el transcurso del tiempo.

Deberán cumplirse, en todo caso, las siguientes condiciones:

- a) La altura mínima del cerramiento será de 2,00 metros.
- b) El cerramiento se situará precisamente en la alineación oficial.
- c) Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares adyacentes, deberán efectuar el vallado de los mismos en el plazo máximo de 2 meses a partir de la fecha de terminación de las obras de urbanización.
- d) Cuando se produzca el derribo de alguna finca sin que esté prevista de forma inmediata una nueva construcción en el mismo lugar, será obligatorio el vallado del solar. Dicho vallado habrá de efectuarse en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la fecha de concesión de la correspondiente licencia de derribo.
- e) Por razones estéticas o higiénico-sanitarias, el Ayuntamiento podrá exigir que se vallen parcelas aunque no tengan la calificación de solar.

Otras condiciones de aprovechamiento.

Se establecen otras condiciones adicionales de aprovechamiento dentro de las respectivas «Condiciones Particulares de Zona».

Art. 19 Condiciones estéticas.

Anuncios publicitarios.

La colocación de anuncios publicitarios en la vía pública podrá realizarse, previa concesión por parte del Ayuntamiento, en los lugares y con el formato que éste indique.

Se prohíbe la colocación de anuncios publicitarios en las medianerías vistas, aun en el caso de ser éstas propiedad de los interesados.

Se prohíben los anuncios publicitarios con imágenes contrarias a las buenas costumbres o de significado ofensivo hacia personas o instituciones.

Rótulos y banderolas luminosos.

En oficinas, establecimientos comerciales, en locales de atención

al público y en general, en instalaciones en donde interese manifestar la imagen corporativa, se permiten rótulos de información, (que pueden ser luminosos), en forma de franjas horizontales, situados sobre los dinteles de los huecos de fachada de planta baja, con un ancho máximo de 0,50 metros.

También se permiten banderolas (luminosas o no), de pequeñas dimensiones, con un tamaño máximo igual al de las banderolas de compañías multinacionales de bebidas refrescantes («Beba Coca-Cola»).

Estos elementos deberán quedar retranqueados al menos 20 cm. de la línea exterior del acerado y estar situados, como mínimo, a partir de los 2,50 metros de altura.

Hallazgos arqueológicos o histórico-artísticos.

Cuando se produzcan hallazgos arqueológicos o de valor histórico-artístico, las licencias se consideran extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento de producirse el hallazgo o sus indicios. Para la reanudación de los trabajos, será precisa una licencia especial, que será otorgada por el Ayuntamiento después de los asesoramientos pertinentes.

Otras condiciones estéticas.

Se establecen otras condiciones estéticas adicionales dentro de las respectivas «Condiciones Particulares de Zona».

Capítulo VI

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Art. 20 Zonificación.

El suelo del Sector lo dividiremos en varias zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Mediante este proceso, que se conoce en urbanismo con el nombre de «calificación», establecemos siete categorías diferentes de suelo, que asociamos con ciertas áreas específicas o «zonas» definidas en los planos de ordenación.

Estas categorías de suelo y «zonas» correspondientes son las siguientes:

- 1 Zona industrial.
- 2 Zona agrícola.
- 3 Zona de equipamiento social.

4 Zona de equipamiento comercial.

5 Zona de equipamiento deportivo.

6 Zona verde.

7 Viario.

Se describe sucintamente, a continuación, el carácter de cada una de estas diferentes zonas, junto con una justificación de la normativa diseñada para ellas. El desarrollo de esta normativa específica se realiza en artículos posteriores.

1. Zona industrial.

Comprende la parte Este del Sector. La zona está alejada de áreas residenciales y separada del casco urbano por la vía del ferrocarril. Debido a estas circunstancias, el uso industrial al que se destina no produce conflicto alguno con otros usos.

La normativa que se redacta regula las condiciones en las que este uso debe realizarse y establece una tipología edificatoria apropiada al mismo.

La parcelación, que se incluye también como una de las determinaciones del presente Plan Parcial, tiene en cuenta las características de las industrias aquí previstas, estableciendo unas dimensiones generosas para dichas parcelas.

2. Zona agrícola.

Comprende la parte Oeste del Sector. Aquí se ubicarán naves destinadas a almacén de utensilios de labranza y a aparcamiento de vehículos agrícolas.

Se redacta una normativa que regula estos usos concretos, excluyendo todos los demás.

La parcelación se ha realizado teniendo en cuenta las necesidades del colectivo de usuarios potenciales, estableciendo dos tipos de parcelas, de 300 m². y de 450 m². respectivamente, para adaptarse en lo posible a la diversidad de la demanda.

3. Zona de equipamiento social.

Comprende el suelo destinado a edificios o instalaciones que alberguen actividades necesarias para la comunidad relacionadas con el uso de «equipamiento dotacional», tal como lo define el P.G.O.U. de Don Benito es decir, relacionadas con la educación, la cultura, la salud y el bienestar social, el deporte y el ocio o la religión.

También incluye el suelo ocupado por cualquier edificio perte-

neciente a asociaciones sin ánimo de lucro, independientemente del uso a que se destine, siempre que éste no sea el de vivienda, por entender que, debido a aquel hecho, este uso puede considerarse dentro de la anterior catalogación.

4. Zona de equipamiento comercial.

Comprende el suelo así delimitado en los planos correspondientes.

En la ubicación de la zona se ha tenido en cuenta la necesidad de centralidad de las instalaciones comerciales.

La parcelación realizada en esta zona permite la instalación de pequeñas tiendas.

5. Zona de equipamiento deportivo.

Comprende el suelo delimitado como Parque Deportivo.

La zona se ubica en el límite Norte del Sector, actuando como barrera de separación con el Sistema General de Comunicaciones.

6. Zona verde.

Se define la normativa específica de esta zona con la intención fundamental de preservar suelo para actividades de recreo y expansión, en cumplimiento de los requerimientos que de estos espacios hace la Ley del Suelo. Los terrenos aquí comprendidos, se ven afectos necesariamente al uso de «dotación de parques y jardines públicos».

7. Viario.

Comprende todo el viario local que figura en los planos.

Art. 21 Zona industrial.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

Las parcelas definidas en los planos de parcelación que se incluyen en el presente Plan Parcial se consideran las apropiadas para edificar, teniendo a la vez la consideración de máxima y mínima a estos efectos.

Agregación y segregación de parcelas.

La parcela edificable será considerada también como máxima y

mínima a efectos de agregaciones o segregaciones. En ningún caso podrán efectuarse agrupaciones o fraccionamientos que rompan esta unidad.

Alturas:

* Altura de la edificación:

- a) Altura NO SE FIJA.
- b) N máx. plantas 2 (Ver nota 1).

- * Altura de fachada NO SE FIJA.
- * Sótanos PERMITIDOS (Ver nota 2).
- * Semisótanos PERMITIDOS (Ver nota 2).

(Nota 1) Excepto en la parcela 110 y para el uso de oficinas, que se permiten 5 plantas.

(Nota 2) Se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad.

* Superficie total edificable: $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ de parcela.

Alineaciones.

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3.00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m. metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y contruidos íntegramente en obra de fábrica.

Vuelos

* No se permiten vuelos más bajos de 4,50 m. dentro de la franja de 3,00 m. de retranqueo, al objeto de no impedir el paso de vehículos en casos de emergencia.

Ocupación máxima.

* No se fija.

Plazas de aparcamiento:

* 1 plaza en el interior de la parcela por cada 100 m^2 de edificación.

Usos permitidos:

* «Industrial», en su categoría de:

—«Industria en general».

* «Dotación para el transporte y las comunicaciones», en su categoría de:

— «Red viaria».

(Nota: Se trata de la red viaria interior, de carácter privado, necesaria por la dimensión de las parcelas).

Se permite también la construcción de una vivienda unifamiliar para el guarda y una oficina para la administración de la propia fábrica.

Usos no permitidos:

* Todos los demás.

Condiciones estéticas.

* No se establecen condiciones estéticas.

Art. 22 Zona agrícola.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

Las parcelas definidas en los planos de parcelación que se incluyen en el presente Plan Parcial se consideran las apropiadas para edificar, teniendo a la vez la consideración de máxima y mínima a estos efectos.

Agregación y segregación de parcelas.

La parcela edificable será considerada también como máxima y mínima a efectos de agregaciones o segregaciones. En ningún caso podrán efectuarse agrupaciones o fraccionamientos que rompan esta unidad.

Alturas:

* Altura de la edificación:

- a) Altura NO SE FIJA.
- b) N.º de plantas obligatorio 1.

* Altura de fachada: Máximo 9 m.

* Sótanos NO PERMITIDOS.

* Semisótanos NO PERMITIDOS.

Alineaciones.

La edificación deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial.

Ocupación máxima:

* No se fija.

Plazas de aparcamiento:

* 1 por cada 100 m². de edificación.

Usos permitidos:

* Agrícola (en su categoría 2.ª edificación agrícola).

Usos no permitidos:

* Todos los demás.

Condiciones estéticas.

* No se establecen condiciones estéticas.

Art. 23 Zona de equipamiento social.

Esta zona está formada por las áreas discontinuas que figuran marcadas en los planos. Se divide en dos sub-zonas.

SUBZONA A.

De aplicación a las parcelas n.º 113, 114 y 115, en donde son vigentes todas las condiciones establecidas para la ZONA AGRICOLA, excepto lo referente a usos, que se fija de la siguiente manera:

Usos permitidos:

* Equipamiento dotacional, en todas sus categorías.

Usos no permitidos:

* Todos los demás.

SUBZONA B

De aplicación a las parcelas n.º 116 y 117, en donde serán vigentes todas las condiciones establecidas para la ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, excepto lo referente a usos, que se fija de la siguiente manera:

Usos permitidos:

* Equipamiento dotacional, en todas sus categorías.

(Téngase en cuenta que estas actividades deberán realizarse en su mayor parte al aire libre, puesto que, al ser la edificabilidad de esta zona igual que para la zona deportiva, prácticamente no se permite construcción alguna).

Usos no permitidos:

* Todos los demás.

Titularidad del suelo.

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de el suelo calificado como «equipamiento social - subzona A» será de carácter privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno, mientras que el suelo calificado como «equipamiento social - Subzona B» será de carácter público.

Art. 24 Zona de equipamiento comercial.

Esta zona está formada por las áreas discontinuas que figuran marcadas en los planos.

Son aplicables todas las condiciones establecidas para la ZONA AGRICOLA, excepto lo referente a usos, que se fija de la siguiente manera:

Usos permitidos:

* Servicios terciarios, en todas sus categorías.

Usos no permitidos:

* Todos los demás.

Titularidad del suelo.

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad, todo el suelo calificado como «equipamiento comercial» será de carácter privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

Art. 25 Zona de equipamiento deportivo.**Edificabilidad.**

* Superficie total edificable: 0,05 m². /m.² de parcela.

Usos permitidos.

— Uso de «dotación de parques y jardines públicos - parque deportivo».

Usos no permitidos.

Todos, excepto «dotación de parques y jardines públicos - parque deportivo».

Titularidad del suelo.

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo calificado como «equipamiento deportivo» será de carácter público.

Art. 26 Zona verde.

Condiciones de edificación.

Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones para servicios tales como: almacenes de herramientas para conservación y mantenimiento de los jardines, edificios para aseos, templetas para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m². por unidad.

Edificabilidad.

* Superficie total edificable: 0,05 m². / m². de parcela.

Usos permitidos.

— Uso de «dotación de parques y jardines públicos - parque urbano».

Usos no permitidos.

Todos, excepto «dotación de parques y jardines públicos - parque urbano».

Titularidad del suelo.

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo calificado como «zona verde» será de carácter público.

Art. 27 Viario.

La precisa definición del viario se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, viario, secciones-tipo de calles y en la serie de planos en donde se definen las distintas redes de servicios, cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento.

En particular, deberán respetarse las alineaciones allí definidas,

no pudiendo el Ayuntamiento, en cada caso concreto de solicitud de licencia, fijar éstas a su libre albedrío.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las Normas de Urbanización definidas en el presente documento.

Usos permitidos:

* «Dotación para el transporte y las comunicaciones-red viaria».

Usos excluidos.

— Todos, excepto «Dotación para el transporte y las comunicaciones - red viaria».

Titularidad del suelo.

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo calificado como «Viario» será de carácter público.

Capítulo VII

GESTION Y DESARROLLO DE POLIGONOS

Art. 28 Polígonos.

El Sector 8-B consta solamente de un único polígono, de propiedad municipal en su totalidad, que se denominará, por voluntad del propio Ayuntamiento «Polígono San Isidro».

Art. 29 Sistema de actuación.

Al ser la propiedad íntegramente municipal, no procede la aplicación de ninguno de los tres sistemas de actuación previstos en la Ley, es decir, compensación, cooperación o expropiación.

En cambio, el Ayuntamiento urbanizará directamente los terrenos y resultará finalmente titular de la nueva urbanización, de los espacios libres y de todos los solares susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

Art. 30 Plazos.

No se establecen plazos adicionales a los previstos en el P.G.O.U. de Don Benito para el desarrollo del Polígono.

La modificación puntual del P.G.O.U. por la que se divide el

Sector 8 en los Sectores 8-A, 8-B y 8-C no establece plazos adicionales a los ya establecidos en el propio Plan.

El Sector 8, matriz del Sector 8-B, ya debía haber sido desarrollado, pues se encontraba incluido en el primer cuatrienio, ya vencido, del Plan General vigente antes de la mencionada modificación puntual.

Art. 31 Procedimiento.

El Ayuntamiento de Don Benito encargará sus Servicios Técnicos Municipales o a un técnico independiente competente en la materia, el oportuno Proyecto de Urbanización, quienes lo desarrollarán teniendo en cuenta las Normas de Urbanización definidas en el P.G.O.U. y las que adicionalmente se dictan más adelante en las presentes Normas Urbanísticas, así como las directrices concretas que para el caso dicte la Corporación. Este organismo será también el encargado de la aprobación del proyecto.

Las obras se ejecutarán por la empresa constructora que hubiere sido contratada por el Ayuntamiento y serán recibidas por éste.

Art. 32 Modificación del planeamiento.

La aprobación del presente Plan Parcial lleva consigo la aprobación de todas las determinaciones de planeamiento relativas al Sector 8-B, que vienen definidas con el grado de precisión que les corresponde como Suelo Urbano.

Por ello, los cambios en el viario, en los usos, en las intensidades de aprovechamiento, en las condiciones de edificación, etc. habrán de ser tramitados como Modificación Puntual del P.G.O.U.

Sin embargo, los cambios de escasa entidad que no impliquen un cambio en el uso predominante, o un incremento de densidad de población, de volumen edificable, o de altura máxima de edificación, pueden ser tramitados como Estudio de Detalle y aprobados directamente por el Ayuntamiento.

En estos supuestos estarían incluidas las siguientes modificaciones:

- * Modificación de la sección tipo del viario.
- * Modificación de alineaciones.
- * Modificación de rasantes.

Capítulo VIII

NORMAS DE URBANIZACION

Art. 33 Generalidades.

Las Normas de Urbanización, tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización, que servirá de base a las obras de urbanización del Polígono «San Isidro».

Estas exigencias se complementan con las establecidas en el P.G.O.U. de Don Benito.

Art. 34 Red Viaria.

Trazado y anchura.

Los nuevos viales se diseñarán con el trazado y la anchura total con que vienen señalados en los planos correspondientes.

Las anchuras respectivas de calzada, aceras y espacios de aparcamiento vienen expresadas, para cada tipo de calle, en el plano denominado «Secciones Tipo».

Materiales

Las calzadas tendrán un acabado continuo de aglomerado asfáltico en caliente sobre base flexible, para la comodidad de la circulación rodada.

El acabado de los espacios de aparcamiento será discontinuo, lo cual facilitará las reparaciones en caso de avería de alguna red que discurren por debajo y estará realizado con piezas de suficiente resistencia a las cargas de los vehículos (adoquines de hormigón u otro material). La base será rígida (solera de hormigón).

El pavimento de las aceras será discontinuo, formado por losas fácilmente desmontables en caso de obra. La base será rígida (solera de hormigón). Por motivos estéticos el color de las losas será preferentemente uniforme.

Los vados de entrada de carruajes y las rampas de minusválidos serán de materiales antideslizantes y cumplirán la normativa vigente.

Arbolado.

El arbolado será de una especie resistente, preferentemente de las empleadas usualmente en el ajardinamiento de calles.

El número y la disposición de los árboles están indicados en los planos, siendo condición necesaria para la recepción de la urbanización el que aquellos se encuentren plantados.

Art. 35 Red eléctrica.

Previsiones de carga.

- * En zona industrial: 125 w./m².
- * En zona de almacenaje agrícola: 100 w./ m².
- * En zona de equipamiento comercial 100 w./ m².
- * En zona de equipamiento público y social.
- 1 En Subzona A 100 w./m².
- 2 En Subzona B 1 w./m².
- * En zona de equipamiento deportivo 1 w./m².
- * En zona verde 1 w./m².
- * En viales 1 w./m².

Características de la red.

- La red irá enterrada.

Art. 36 Red de alumbrado público.

Condiciones de iluminación.

- * Nivel de iluminación en vías principales (perímetro del polígono) (*) 10 lux.
- * Nivel de iluminación en vías secundaria (resto de las vías interiores) (*) 5 lux
- * Coeficiente de uniformidad 1/3.
- (*) Medido a una altura de 1 metro sobre el pavimento.

Características de la red.

- La red irá enterrada.

Art. 37 Red de abastecimiento de agua.

Captación.

La red de distribución general de agua irá conectada a la red municipal.

Podrán autorizarse pozos particulares de uso individual para la captación de agua.

Características de la red.

La red se diseñará en forma de malla, para garantizar el abastecimiento a pesar de los posibles cortes por averías.

Estará situada siempre a cotas superiores a la de la red de saneamiento.

Caudales mínimos.

El abastecimiento de agua garantizará los siguientes caudales mínimos:

- * Zona industrial 3 litros/m². Edificación/día.
- * Zona de almacenaje agrícola 2 litro/m². Edificación/día.
- * En zona de equip. comercial lo definido en el P.G.O.U.
- * En zona de equip. público y social lo definido en el P.G.O.U.
- * En zona de equip. deportivo lo definido en el P.G.O.U.
- * En zona verde (riego) lo definido en el P.G.O.U.
- * En viales (riego e incendios) lo definido en el P.G.O.U.

Calidad del agua.

La calidad del agua de la red vendrá garantizada por el Ayuntamiento.

En el caso de utilización de pozos particulares, y siempre que el agua vaya a ser empleada para el consumo humano, será necesario demostrar la potabilidad de las aguas por medio de análisis químicos y bacteriológicos, realizados por los organismos oficiales competentes.

Presiones.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 10 metros de columna de agua.

En el diseño, ejecución y pruebas de la red de tuberías, se tendrá en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Art. 38 Red de saneamiento.

Caudales.

El caudal a evacuar será la suma de las aguas negras y el agua de lluvia.

Para las aguas negras se tomará el mismo caudal previsto como dotación de agua potable.

Para el agua de lluvia, se tomará un caudal equivalente a 10

Litros/Hectárea./seg., multiplicado por los coeficientes correctores que figuran en la tabla siguiente:

- Zonas con edif. entre medianerías: 0,6.
- Zonas con edif. unifamiliar aislada: 0,4.
- Zona de parques y jardines: 0,1.

Características de la red.

Los diámetros mínimos de los tubos de la red de saneamiento, serán de 30 cm., la velocidad máxima del agua a sección llena, será de 3 metros/seg. y la velocidad mínima a sección llena será de 0,5 metros/seg.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado

de la red viaria y de los espacios libres de dominio y uso públicos.

Se situarán pozos de registro a distancias no superiores a 40 metros y siempre que exista un cambio de dirección o de rasante.

Vertidos.

El vertido se efecturá en el colector municipal.

En los casos de industrias contaminantes, deberá preverse el adecuado sistema de depuración, cuyo proyecto tendrá que ser informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.