

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2002, del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial ASI-2, en Don Benito.

Visto el expediente de referencia, así como los informes del Servicio de Urbanismo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

Según establece el artículo 3.4 del citado Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, cuando concurra alguna circunstancia de índole técnica, económica, social, jurídica, territorial o cualquiera otra causa justificada que lo aconseje, podrá avocar de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio el conocimiento de los asuntos relativos a su correspondiente círculo de atribuciones, para una mejor eficacia del servicio público.

Apreciando que el expediente ha sido subsanado en cuanto a lo solicitado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 30 de julio de 2002 y, concurriendo razones de índole técnica, por cuanto el asunto no pudo ser incluido en el orden del día de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 2 de octubre de 2002, resulta procedente acordar su avocación y conocer del fondo del asunto.

Del contenido de la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento de Don Benito con fecha 26 de septiembre de 2002 y de las circunstancias que aconsejan esta avocación ha tenido conocimiento la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

ACUERDA

1. Avocar el conocimiento del asunto más arriba expresado.
2. Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector ASI-2 de Don Benito.
3. Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación. También puede interponerse contra esta resolución, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su publicación. No obstante, en caso de haberse interpuesto recurso de reposición, no podrá impugnarse en vía contencioso-administrativa hasta que aquél sea resuelto expresamente o se produzca su desestimación presunta.

Mérida a 18 de noviembre de 2002.

El Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes,
JOSÉ JAVIER COROMINAS RIVERA

ANEXO

Las Normas Urbanísticas de PLAN PARCIAL ASI-2, quedan redactadas como sigue:

Capítulo I: INTRODUCCIÓN

Artículo 1.- Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan Parcial que desarrolla el Sector "ASI-2", del P.G.O.U. 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 mencionado es el resultado de 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.

Artículo 2.- Encuadre legal

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con lo establecido por la vigente legislación estatal y autonómica.

Las leyes estatales actualmente en vigor son:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, aprobada por el Decreto-Ley 6/98, de 13 de abril, en adelante LS-98.
- Ley 1/92 de 26 de junio sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (En su articulado declarado vigente por el Tribunal Constitucional), en adelante LS-92.

Las leyes autonómicas actualmente en vigor son:

- Ley 13/97 de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Por la que se declaran vigentes los artículos no vigentes de la Ley estatal 1/92).
- Decreto 76/98, de 2 de junio, que desarrolla la Ley anterior, en adelante LSEX.

En la redacción del presente Plan Parcial se han tenido en cuenta las directrices dadas por el Ayuntamiento de Don Benito y la terminología y determinaciones propias del planeamiento de rango superior (Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, aprobada el 3 de abril de 1991 y publicada en el B.O.P. de 17 de julio de 1991, con modificaciones puntuales posteriores).

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación territorial de estas Normas Urbanísticas es el espacio limitado por el perímetro del Sector "ASI-2" del P.G.O.U. de Don Benito, tal como se halla definido en los planos correspondientes.

Artículo 4.- Vigencia

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.E.

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

Capítulo 2: TERMINOLOGÍA

Artículo 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 solamente a la alineación oficial, sino a la línea fachada, que no coincide con aquélla los casos de retranqueo de la edificación).

Capítulo 3:

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO

Artículo 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.

Será exclusiva responsabilidad del Ayuntamiento el interpretar la legislación vigente sobre competencias profesionales, con objeto de

exigir que los proyectos de obras vengan redactados y firmados por el tipo de técnico competente en cada caso.

Artículo 7.- Visado urbanístico de los proyectos por los Colegios Profesionales

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo, todos los Colegios Profesionales, 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 aquéllos 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 11.- Órganos para la inspección urbanística

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos que corresponda 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.

Artículo 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 Órgano Autónomo competente.

Artículo 13.- Personas responsables

De las infracciones que se cometan, serán responsables las personas determinadas legalmente.

Capítulo 4:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 14.- Clasificación del suelo

El suelo comprendido en el área limitada por el Sector “ASI-2” adquirirá la condición de suelo urbano una vez se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización, tal como exige el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 al que se remite el artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 15.- Condiciones para poder edificar

El suelo regulado por el presente Plan Parcial no podrá ser edificado mientras no cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que la parcela cumpla las condiciones de parcela mínima.
- 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.

Las calles peatonales tienen una sección tipo en la que no se encuentra diferenciada la calzada de las aceras. Por otra parte, el acceso rodado está restringido exclusivamente a los vehículos de servicios municipales o de emergencia. No obstante, tienen, a los efectos anteriormente mencionados, la misma consideración que las descritas.

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

Artículo 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 5: CONDICIONES GENERALES

Artículo 17.- Clasificación y condiciones de los distintos usos

La clasificación de usos que hace el P.G.O.U. de Don Benito es la siguiente:

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
- 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
- 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 Área ajardinada

Artículo 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 escalonar la construcción.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Estas construcciones deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45° 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. Por encima de este plano sólo son admisibles los elementos o instalaciones indispensables.

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 2,10 metros.
- El vuelo máximo será de 0.80 m. Y su extremo 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 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 vallan 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”.

Artículo 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 este indique.

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

Otras condiciones estéticas

Se establecen otras condiciones estéticas adicionales dentro de las respectivas “Condiciones Particulares de Zona”.

Capítulo 6:

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 20.- Zonas

El suelo del Sector lo dividimos en varias zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Se establecen así nueve categorías diferentes de suelo, asociadas con las áreas específicas o “zonas” definidas en los planos de ordenación.

Estas categorías de suelo y “zonas” correspondientes son las siguientes:

- Zona industrial 1
- Zona industrial 2
- Zona de equipamiento de servicios urbanos
- Zona de equipamiento social
- Zona de equipamiento comercial
- Zona de equipamiento deportivo
- Zona verde
- Vial Ordinario de Sistema Local
- Vial de Terrizo de Sistema Local

El desarrollo de la normativa específica de cada una de las zonas se realiza en los artículos siguientes.

Artículo 21.- Zona industrial 1

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable:

• La parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:

— Superficie mínima: 200 m².

— Longitud mínima de fachada: 10 m.

• También se consideran edificables todas las parcelas definidas en el presente Plan Parcial, aunque no alcancen las características de la parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas:

• En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.

• Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los llamados viales de terrizo, hasta tanto el diseño e infraestructuras de estos últimos no sean similares a los proyectados para los viales ordinarios.

Alturas:

• Altura de la edificación:

a) Altura	NO SE FIJA
b) N° máx. plantas	2
• Altura de fachada	NO SE FIJA
• Sótanos	PERMITIDOS
• Semisótanos	PERMITIDOS

(Nota) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.

Edificabilidad:

• Superficie total edificable 1,20 m²/m² de parcela.

Alineaciones:

• La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y a los linderos o bien podrá retranquearse.

• Los retranqueos, en caso de que existan, deberán tener 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 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 construidos íntegramente en obra de fábrica.

• Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Vuelos:

• No se permiten vuelos, a excepción de las marquesinas y toldos definidos en las condiciones generales.

• Se permite cualquier tipo de vuelo respecto a las fachadas de la edificación, siempre que éstos no sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

• 1 por cada 112 m² de edificación.

Uso característico:

• “Industrial”, en su categoría de:

— “Industria en general”

Usos compatibles:

• Oficinas y comercios, sin limitación de porcentaje.

• Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.

Condiciones estéticas:

• Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.

• Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 22.- Zona industrial 2

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

• La parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:

— Superficie mínima: 200 m².

— Longitud mínima de fachada: 10 m.

• También se consideran edificables todas las parcelas definidas en el presente Plan Parcial, aunque no alcancen las características de la parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas:

• En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.

• Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los llamados viales de terrizo, hasta tanto el diseño e infraestructuras de estos últimos no sean similares a los proyectados para los viales ordinarios.

Alturas:

- Altura de la edificación:
- a) Altura NO SE FIJA
- b) Nº máx. plantas 2
- Altura de fachada NO SE FIJA
- Sótanos PERMITIDOS
- Semisótanos PERMITIDOS

(Nota) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.

Edificabilidad:

- Superficie total edificable 0,80 m²/m² de parcela.

Alineaciones:

- La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y a los linderos o bien podrá retranquearse.
- Los retranqueos, en caso de que existan, deberán tener 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 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.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Vuelos:

- No se permiten vuelos, a excepción de las marquesinas y toldos definidos en las condiciones generales.
- Se permite cualquier tipo de vuelo respecto a las fachadas de la edificación, siempre que éstos no sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

- 1 por cada 112 m² de edificación.

Uso característico:

- “Industrial”, en su categoría de:
 - “Industria en general”

Usos compatibles:

- Oficinas y comercios, sin limitación de porcentaje.
- Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.

Condiciones estéticas:

- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 23.- Zona de equipamiento de servicios urbanos

Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades relacionadas con el uso de “equipamiento de servicios urbanos”, tal como lo define el P.G.O.U. de Don Benito.

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

Parcela edificable:

- Las parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:
 - Superficie mínima: 200 m².
 - La longitud mínima de fachada: 10 m.
- También se consideran edificables todas las parcelas definidas en la parcelación contenida en el presente Plan Parcial, aunque no alcancen las características de la parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas:

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.
- Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los llamados viales de terrizo, hasta tanto el diseño e infraestructuras de estos últimos no sean similares a los proyectados para los viales ordinarios.

Alturas:

- Altura de la edificación:
- a) Altura NO SE FIJA
- b) Nº máx. plantas 2
- Altura de fachada NO SE FIJA
- Sótanos PERMITIDOS
- Semisótanos PERMITIDOS

(Nota) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.

Edificabilidad:

- Superficie total edificable: 0,80 m²/m² de parcela.

Alineaciones:

- La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y a los linderos o bien podrá retranquearse.
- Los retranqueos, en caso de que existan, deberán tener 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 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.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Vuelos:

- No se permiten vuelos, a excepción de las marquesinas y toldos definidos en las condiciones generales.
- Se permite cualquier tipo de vuelo respecto a las fachadas de la edificación, siempre que éstos no sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

- 1 por cada 112 m² de edificación.

Uso característico:

- Equipamiento de servicios urbanos, en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Ninguno, por entender que el uso característico es suficientemente amplio.

Condiciones estéticas:

- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas.

- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 24.- Zona de equipamiento social

Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades 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.

Podrá ubicarse aquí cualquier edificio perteneciente a asociaciones sin ánimo de lucro, independientemente del uso a que se destine, siempre que éste no sea el de vivienda.

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

Parcela edificable:

- Las parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:
 - Superficie mínima: 200 m².
 - La longitud mínima de fachada: 10 m.
- También se consideran edificables todas las parcelas definidas en la parcelación contenida en el presente Plan Parcial, aunque no alcancen las características de la parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas:

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.
- Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los llamados viales de terrizo, hasta tanto el diseño e infraestructuras de estos últimos no sean similares a los proyectados para los viales ordinarios.

Alturas:

- Altura de la edificación:
 - a) Altura NO SE FIJA
 - b) N° máx. plantas 2
- Altura de fachada NO SE FIJA
- Sótanos PERMITIDOS
- Semisótanos PERMITIDOS

(Nota) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.

Edificabilidad:

- Superficie total edificable: 2,00 m²/m² de parcela.

Alineaciones:

- La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y a los linderos o bien podrá retranquearse.
- Los retranqueos, en caso de que existan, deberán tener 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 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 construidos íntegramente en obra de fábrica.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

- No se establecen.

Uso característico:

- Equipamiento dotacional, en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Ninguno, por entender que el uso característico es suficientemente amplio.

Condiciones estéticas:

- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 25.- Zona de equipamiento comercial

Comprende el suelo así delimitado en los planos correspondientes.

Parcela edificable:

- Las parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:
 - Superficie mínima: 200 m².
 - La longitud mínima de fachada: 10 m.
- También se consideran edificables todas las parcelas definidas en el presente Plan Parcial, aunque no alcancen las características de la parcela mínima.

Agrupación y segregación de parcelas:

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.
- Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los llamados viales de terrizo, hasta tanto el diseño e infraestructuras de estos últimos no sean similares a los proyectados para los viales ordinarios.

Alturas:

- Altura de la edificación:

a) Altura	NO SE FIJA
b) N° máx. plantas	2

- Altura de fachada NO SE FIJA
- Sótanos PERMITIDOS
- Semisótanos PERMITIDOS

(Nota) Los sótanos y semisótanos se consideran computables a efectos del cálculo de la superficie edificable.

Edificabilidad:

- Superficie total edificable 2,00 m²/m² de parcela.

Alineaciones:

- La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y a los linderos o bien podrá retranquearse.
- Los retranqueos, en caso de que existan, deberán tener 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 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 construidos íntegramente en obra de fábrica.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Vuelos:

- No se permiten vuelos, a excepción de las marquesinas y toldos definidos en las condiciones generales.

- Se permite cualquier tipo de vuelo respecto a las fachadas de la edificación, siempre que éstos no sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

- No se establecen.

Uso característico:

- Servicios terciarios, en todas sus categorías.

Usos compatibles:

- Ninguno, por entender que el uso característico es suficientemente amplio.

Condiciones estéticas:

- Se prohíben los bloques de hormigón de color gris sin revestir en fachadas y en medianeras vistas.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento.

Artículo 26.- Zona de equipamiento deportivo

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Condiciones de edificación:

- Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones relacionadas con el deporte, como aseos y vestuarios, almacenes de material deportivo, etc...

Edificabilidad:

- Superficie total edificable 0,05 m²/m² de parcela.

Uso característico:

- Uso de “dotación de parques y jardines públicos - parque deportivo”.

Usos compatibles:

- Ninguno, excepto los implícitamente autorizados por el apartado “Condiciones de edificación”.

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.

Artículo 27.- Zona verde

Es la zona destinada a actividades de recreo y expansión, en cumplimiento de los requerimientos que de estos espacios hace la Ley del Suelo.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

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, templetos 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.

Uso característico:

- Uso de “dotación de parques y jardines públicos - parque urbano”.

Usos compatibles:

- Ninguno, excepto los implícitamente autorizados por el apartado “Condiciones de edificación”.

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.

Artículo 28.- Vial Ordinario de Sistema Local

La definición de este tipo de viales se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de red viaria, 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.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización para viales ordinarios definidas en el presente documento.

Uso característico:

- “Dotación para el transporte y las comunicaciones - red viaria”.

Usos compatibles:

- Ninguno.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

Artículo 29.- Vial de Terrizo de Sistema Local

Se plantean estos viales al objeto de proporcionar la necesaria permeabilidad con el suelo No Urbanizable, facilitando el acceso al mismo de los vehículos agrícolas.

Se proponen como transición entre las calles del suelo urbano y los caminos rurales, evitando el innecesario impacto ambiental que provocarían otras soluciones basadas en costosas obras de urbanización.

Por último, facilitarán las posibles ampliaciones futuras del suelo urbano.

La definición de este tipo de viales se encuentra en los planos de alineaciones y rasantes, detalles de red viaria, 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.

Para la realización de las obras de urbanización, deberán cumplirse las condiciones expresadas en las normas de urbanización para viales de Terrizo definidas en el presente documento.

Accesos:

- Estos viales no deben resultar imprescindibles para proporcionar acceso rodado o peatonal a ninguna de las parcelas del presente Plan Parcial. Para garantizar esto, se han impuesto las oportunas restricciones a la parcelación en determinadas zonas.

Redes:

- En las intersecciones de estos viales con el resto de la red viaria del presente Plan Parcial, deberá estar prevista la posibilidad de conexión con todas las redes de servicios, en previsión de futuras ampliaciones de éstas.

Uso característico:

- “Dotación para el transporte y las comunicaciones - red viaria”.
- Área ajardinada.

Usos compatibles:

- Ninguno.

Cambio de calificación:

- El Ayuntamiento podrá acometer en cualquier momento, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, las obras de urbanización necesarias para equiparar estos viales a los definidos como “Viales Ordinarios”.

Titularidad del suelo:

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo comprendido en la presente zona será de carácter público.

Capítulo 7:**GESTIÓN Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN****Artículo 30.- Unidades de Ejecución**

El Sector “ASI-2” consta de tres Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo establecido en el art. 145 de la LSEX, la delimitación de unidades de ejecución se ha hecho de tal forma que no existan diferencias de aprovechamiento superiores al 15 % entre unas y otras.

Artículo 31.- Sistema de actuación

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, excepto en la Unidad de Ejecución nº 1 en la que el Ayuntamiento es propietario de la totalidad de los terrenos.

Artículo 32.- Plazos

La modificación puntual del P.G.O.U. por la que se crea el nuevo sector, establece también un nuevo cuatrienio, llamado ASI-2, en el cual deberán desarrollarse las determinaciones del presente Plan Parcial.

Artículo 33.- Procedimiento

El Ayuntamiento de Don Benito encargará a sus Servicios Técnicos Municipales o a técnicos independientes competentes en la materia, los oportunos Proyectos 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 de los proyectos.

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

Artículo 34.- Modificación del planeamiento

La aprobación del presente Plan Parcial lleva consigo la aprobación de todas las determinaciones de planeamiento relativas al Sector “Ampliación del San Isidro”, que vienen definidas con el grado de precisión que les corresponde.

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 presente Plan Parcial.

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:

- Reajuste de la sección tipo del viario.
- Reajuste de alineaciones.
- Reajuste de rasantes.

Capítulo 8: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 35.- Generalidades

Las Normas de Urbanización, tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización que servirán de base a las obras de urbanización de los dos polígonos de que se compone el Sector "ASI-2".

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

Artículo 36.- 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:

En Viales Ordinarios de Sistema Local:

- Las calzadas tendrán un firme flexible y un acabado continuo de aglomerado asfáltico en caliente, para la comodidad de la circulación rodada.
- Los espacios de aparcamiento serán de firme rígido (solera de hormigón), lo cual facilitará las reparaciones en caso de avería de las redes que discurren por debajo. Tendrá el suficiente grosor y armado para que resista cargas de vehículos pesados.

- El pavimento de las aceras tendrá también base será rígida (solera de hormigón). Por motivos estéticos el color será preferentemente uniforme.

- Los vados de entrada de carruajes y las rampas de minusválidos serán antideslizantes y cumplirán la normativa vigente (Ley de Accesibilidad de Extremadura).

En Viales de Terrizo de Sistema Local:

- El material a emplear en su pavimentación será el granito descompuesto o similar, con suficiente capacidad portante como para permitir el paso eventual de vehículos.

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, en su mayor parte, indicados en los planos. En los casos en que no sea así, se colocará, como mínimo, 1 árbol por cada 8 m de acera.

Es condición necesaria para la recepción de la urbanización el que los árboles se encuentren plantados.

Artículo 37.- Red eléctrica

Previsiones de carga:

• En zona Industrial	125 w/m ²
• En zona de Equipamiento Comercial	100 w/m ²
• En zona de Equipamiento Social	100 w/m ²
• En zona de Equipamiento Deportivo	1 w/m ²
• En zona Verde	1 w/m ²
• En Viales Ordinarios de Sistema Local	1 w/m ²
• En Viales de Terrizo de Sistema Local	0 w/m ²

Características de la red:

- La red irá enterrada.

Artículo 38.- Red de alumbrado público

Condiciones de iluminación:

• Nivel medio de iluminación en viales Ordinarios (*)	10 lux
• Nivel medio de iluminación en viales de Terrizo (*)	0 lux
• Coeficiente de uniformidad	1/3

(*) Medido a una altura de 1 metro sobre el pavimento.

Características de la red:

- La red irá enterrada.

Características de las farolas:

- Habrá dos tipos de farolas: las de áreas peatonales y las de iluminación de calzadas. En ambos casos, las luminarias irán sujetas a columnas de directriz recta.

Artículo 39.- 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
- En zona Equip. Comercial lo definido en el P.G.O.U.
- En zona Equip. Social lo definido en el P.G.O.U.
- En zona Equip. Deportivo lo definido en el P.G.O.U.
- En zona Verde (riego) lo definido en el P.G.O.U.
- En Viales Ordinarios de Sist. Local (riego e incendios) lo definido en el P.G.O.U.
- En Viales de Terrizo de Sist. Local (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.

Artículo 40.- 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. aislada 0,4
- Zona de parques y jardines 0,1

Características de la red:

Viales Ordinarios Sistema Local:

- 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.

Viales de Terrizo de Sistema Local:

- La evacuación del agua de lluvia podrá realizarse superficialmente a través de las cunetas.

Vertidos:

El vertido se efectuará 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.