

Emplazamiento de la línea: Pocito de las Heras en el T.M. de Montánchez.

ESTACIÓN TRANSFORMADORA:

Tipo: Intemperie.

N. de transformadores:

| Número | Relación de transformación |
|--------|-------------------------------|
| I | 22,000 / 400,000 / 230,000 |

Potencia total en transformadores en KVA: 25.

Emplazamiento: Montánchez. T.M. de Montánchez.

Presupuesto en euros: 10.289,29.

Presupuesto en pesetas: 1.711.994.

Finalidad: Suministro nuevos abonados.

Referencia del Expediente: 10/AT-007224-000000.

Esta instalación no podrá entrar en funcionamiento mientras no cuente el peticionario de la misma con el Acta de Puesta en servicio previo cumplimiento de los trámites que se señalan en el artículo 132 del mencionado R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre.

Cáceres, 13 de mayo de 2003.

El Jefe del Servicio de Ordenación Industrial, Energía y Minas,
PEDRO GARCÍA ISIDRO

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 27, en la Entidad Local Menor de Hernán Cortés, en Don Benito.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de julio de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos

urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), 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 2159/1978, de 23 de junio.

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

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº
El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO PLAN PARCIAL DEL SECTOR 27 DEL P.G.O.U. DE DON BENITO “AMPLIACIÓN DE HERNÁN CORTÉS”

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo I: INTRODUCCIÓN

Artículo 1.- Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan Parcial que desarrolla el Sector-27 “Ampliación de Hernán Cortés”, 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-27 "Ampliación de Hernán Cortés" 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 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 mas 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 (incluyendo también los de Peritos o Ingenieros Técnicos en trabajos de su competencia), 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-27 “Ampliación de Hernán Cortés” 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 mas 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 cm. 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 vallén 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 éste indique.

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

Capítulo 6:**CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA****Artículo 20.- Zonificación**

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 residencial de viviendas unifamiliares
- Zona industrial con edificación en hilera
- Zona industrial con edificación aislada
- Zona de equipamiento social
- Zona de equipamiento comercial
- Zona de equipamiento docente
- Zona de equipamiento deportivo
- Zona verde
- Vial Ordinario de Sistema Local

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

Artículo 21.- Zona residencial de viviendas unifamiliares

Es la zona destinada a una tipología edificatoria apropiada al uso y a la dimensión prevista para las viviendas.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

- Las parcela mínima será de dimensiones 10 m. x 30 m.

Agrupación y segregación de parcelas

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.
- La agrupación o segregación deberá realizarse de forma modular, de manera que la parcela resultante esté compuesta por un número entero de parcelas mínimas.

Alturas:

- Altura de la edificación:

a) Altura NO SE FIJA

b) N° máx. plantas 2

- Altura de fachada: Máximo 7,50 m.
- Altura libre de planta baja: Mínimo 2,80 m.
- Altura libre de planta primera: Mínimo 2,60 m.

• Sótanos PERMITIDOS

• Semisótanos PERMITIDOS

La superficie de sótanos y semisótanos no se considera computable a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad

- Superficie total edificable: 2 m²/m² ocupado.
- Superficie total edificable: 1 m²/m² de parcela.

Ocupación

- Superficie total máxima de ocupación: 0,50 m²/ m² de parcela.

Alineaciones

- La edificación deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial.
- 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.

Plazas de aparcamiento:

- 1 por cada parcela mínima o fracción.

Uso característico:

- “Residencial”, en su categoría de:
— “Viviendas unifamiliares en hilera”

Usos compatibles:

- Oficinas y comercios adscritos al edificio residencial, en un porcentaje máximo del 20% respectivamente.
- 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 con edificación en hilera

Es la zona destinada a una tipología edificatoria apropiada al uso y a la dimensión prevista para las industrias, que se suponen de pequeño tamaño.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

- La parcela mínima será de dimensiones 10 m. x 20 m.

Agrupación y segregación de parcelas

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.
- La agrupación o segregación deberá realizarse de forma modular, de manera que la parcela resultante esté compuesta por un número entero de parcelas mínimas.

Alturas:

- Altura de la edificación:

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

- Altura de fachada: Máximo 9 m.
- Sótanos PERMITIDOS
- Semisótanos PERMITIDOS

La superficie de sótanos y semisótanos no se considera computable a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad

- Superficie total edificable:..... 1,00 m²/ m² de parcela.

Alineaciones

- La edificación deberá retranquearse obligatoriamente la distancia de 5 m desde el frente de la parcela, creándose así un patio delantero.
- La edificación deberá ajustarse a los linderos laterales, y en el caso de patio trasero tendrá una dimensión mínima de 3 m.
- 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.

Plazas de aparcamiento:

- 1 por cada parcela mínima o fracción.

Uso característico:

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

Usos compatibles:

- Oficinas y comercios adscritos al edificio industrial, en un porcentaje máximo del 20% respectivamente.
- 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 industrial con edificación aislada

Es la zona destinada a una tipología edificatoria apropiada al uso y a la dimensión prevista para las industrias, que se suponen de gran tamaño.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela edificable:

- La parcela mínima edificable será de 1.000 m².

Longitud mínima de fachada:

- La longitud mínima de fachada será de 25 m.

Agrupación y segregación de parcelas

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.
- Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los llamados Viales Ecológicos, 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

La superficie de sótanos y semisótanos no se considera computable a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Edificabilidad• **Superficie total edificable:**..... 0,4 m²/ m² 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 mínima. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura mínima 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

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

Los situados dentro de la franja de 3,00 m. de retranqueo, deberán tener, como mínimo, 4,50 m. de altura, al objeto de no impedir el paso de vehículos en casos de emergencia.

Plazas de aparcamiento:

• 1 plaza en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación.

Uso característico:

• “Industrial”, en su categoría de:

— “Industria en general”

Usos compatibles:

• Oficinas y comercios adscritos al edificio industrial, en un porcentaje máximo del 20% respectivamente.

• Equipamiento, siempre que sea en edificio exclusivo.

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

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 como un centro de terapia para drogadictos, organizaciones no gubernamentales..., independientemente del uso a que se destine, siempre que éste no sea el de vivienda.

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

Parcela edificable:

• La parcela mínima edificable será de 200 m².

Edificabilidad

• **Superficie total edificable:**..... 1 m²/ m² de parcela.

Longitud mínima de fachada:

• La longitud mínima de fachada será de 10 m.

Agrupación y segregación de parcelas

• En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.

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

La superficie de sótanos y semisótanos no se considera computable a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Alineaciones

- La valla de parcela deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial. A partir de ella, y dado que los edificios a ubicar en esta zona se encuadran en su mayor parte en la categoría de edificios singulares, se establece un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a linderos, al objeto de que todos los paramentos exteriores de los mismos tengan tratamiento de fachada.
- 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.

Titularidad del suelo

La titularidad del suelo calificado como "equipamiento social" será de carácter público, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

Artículo 25.- Zona de equipamiento comercial

Comprende el suelo así delimitado en los planos correspondientes.

La parcelación realizada permite la instalación de tiendas.

Parcela edificable:

La parcela mínima edificable será de 100 m².

Edificabilidad

- Superficie total edificable:.....1 m²/ m² de parcela.

Longitud mínima de fachada:

La longitud mínima de fachada será de 6 m.

Agrupación y segregación de parcelas

En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean menores que la mínima, tanto en lo que se refiere a su superficie como a su longitud de fachada.

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

La superficie de sótanos y semisótanos no se considera computable a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Alineaciones

- La edificación deberá ajustarse a la alineación oficial, exceptuando el caso de edificaciones singulares, donde se establece un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a linderos.
- 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:

- 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.

Titularidad del suelo

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

Artículo 26.- Zona de equipamiento docente

Es la zona destinada a acoger los edificios o instalaciones que alberguen actividades relacionadas con el uso de “equipamiento docente”, en concreto para el número de viviendas previsto corresponde un centro de E.G.B.

Esta zona está formada el área que figura marcada en los planos.

Parcela edificable:

- La parcela mínima edificable será de 200 m².

Edificabilidad

- Superficie total edificable:.....1 m²/m² de parcela.

Longitud mínima de fachada:

- La longitud mínima de fachada será de 10 m.

Agrupación y segregación de parcelas

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes sean inferiores a la mínima.

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

La superficie de sótanos y semisótanos no se considera computable a efectos del cálculo de la superficie total edificable.

Alineaciones

• La valla de parcela deberá ajustarse necesariamente a la alineación oficial. A partir de ella, y dado que los edificios a ubicar en esta zona se encuadran en su mayor parte en la categoría de edificios singulares, se establece un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a linderos, al objeto de que todos los paramentos exteriores de los mismos tengan tratamiento de fachada.

- 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 su categoría de Educación.

Usos compatibles:

- El uso característico es suficientemente amplio incluyendo usos vinculados a la edificación como vivienda unifamiliar para el guarda.

Condiciones estéticas

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

Titularidad del suelo

La titularidad del suelo calificado como “equipamiento docente” será de carácter público.

Artículo 27.- Zona de equipamiento deportivo**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. Se permiten las construcciones relacionadas con el deporte, como aseos y vestuarios, almacenes de material deportivo, etc...

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 28.- 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.

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 29.- Vial Ordinario de Sistema Local

La precisa 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.

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

El Sector “Ampliación de Hernán Cortés” consta de una Unidad de Ejecución, de propiedad municipal en prácticamente la totalidad de su superficie. Existe una parcela privada donde se prevé la instalación de una industria agraria que debe formar parte del futuro polígono industrial.

Artículo 31.- Sistema de actuación

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

El proyecto de compensación determinará el reparto de cargas y beneficios de los propietarios en función del aprovechamiento que cada uno pueda obtener.

Artículo 32.- Plazos

La modificación puntual del P.G.O.U. por la que se establece el nuevo sector no establece plazos adicionales a los ya establecidos en el propio Plan.

Artículo 33.- Procedimiento

El Ayuntamiento de Don Benito es el promotor del presente Planeamiento, además de ser el propietario mayoritario de los

terrenos, por lo tanto, 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 de Hernán Cortés", 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 que se compone el Sector-27 "Ampliación de Hernán Cortés".

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 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 algunas redes que discurren por debajo y estará realizado con piezas de suficiente resistencia a las cargas de los vehículos (adoquines de hormigón u otro material similar). 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, en su mayor parte, indicados en los planos. En los casos en que no sea así, se colocará, como mínimo, 1 árbol por cada 20 m. de acera en la zona residencial y un árbol por cada 50 m² en zonas verdes.

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

Artículo 37.- Red eléctrica

A pesar de que no se ha iniciado la venta de parcelas, el uso de cada zona está claramente determinado y se puede obtener una

previsión de demanda de potencia eléctrica muy aproximada a la real.

Previsiones de carga

- En zona residencial de viviendas unifamiliares..... 8.000 w/vivienda
- En zona de industria con edificación en hilera.... 5.000 w/ parcela
- En zona de industria con edificación aislada..... 75Kw/parcela
- En zona de Equipamiento Comercial 100 w./ m².
- En zona de Equipamiento Social 100 w./ m².
- En zona de Equipamiento Deportivo 1 w./ m².
- En zona Verde..... 1 w./ m².
- En Viales Ordinarios de Sistema Local..... 1 w./ m².

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
 - 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

- 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.

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 residencial, viv. unifamiliar..... 5 litros/m² edificación/día
- Zona Industrial edif. en hilera..... 3 litros/m² edificación/día
- Zona Industria edif. aislada..... 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.

Calidad del agua

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

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 y Peatonales de 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 50 metros y siempre que exista un cambio de dirección o de rasante.

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.

Artículo 41.- Red de telefonía.

La red de telefonía se ejecutará según las Normas dictadas por la Compañía Telefónica.

Deberá garantizarse la conexión a todas las parcelas del sector.

RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente modificación nº 2/2001 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, consistente en reclasificar unos terrenos de “suelo no urbanizable de protección agropecuaria”, que pasan a clasificarse como “suelo urbanizable de uso residencial e industrial”, en la Entidad Local Menor de Hernán Cortés.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de julio de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos

urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), 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 2159/1978, de 23 de junio.

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

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiado.
2. Publicar, como anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº

El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Las condiciones particulares del SECTOR Nº 27 del Suelo Urbanizable Programado a incluir en el Artículo 8.2.8 de las Normas Urbanísticas, quedan redactados como sigue: