Artículo 221.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

1.- El suelo urbanizable programado se ha dividido en 16 sectores, cada uno de los cuales constituye una Unidad de ejecución, a excepción del sector 13, que está compuesto de dos de ellas. En general, se han incluido los sistemas generales adscritos en las Unidades de Ejecución. Con ello se permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2.- Las condiciones particulares de gestión de cada uno de estos Sectores o Unidades de Ejecución se especifican en las fichas que para cada una de ellas se han elaborado y se añaden como anexo a estas normas.

3.- Se han delimitado las 16 Unidades de Ejecución, coincidentes 15 de ellas con sectores, para uso residencial, que deberán gestionarse por el sistema de compensación, y una Unidad de Ejecución, coincidente con otro sector, que deberá gestionarse por el sistema de expropiación, y comenzarse en el cuatrienio establecido en la correspondiente ficha.

4.- Se ha calculado el aprovechamiento lucrativo y se ha comparado con el aprovechamiento tipo, comprobándose que no exceda del 15% del tipo, tal como establece el artículo 145 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

5.- La expresión gráfica de las Unidades de Ejecución se refleja en el Plano correspondiente de Ordenación.

RESOLUCIÓN de 29 de julio de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual nº 3 del Plan Parcial ASI de Don Benito, consistente en el cambio de calificación de algunas parcelas, de "Zona industrial con edificación aislada" a "Zona industrial con edificación adosada", así como la segregación de varias parcelas originales del Plan Parcial.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de julio de 2004, 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), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Don Benito no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 –LSOTEX–).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial 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,

A C U E R D A

1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 3 del Plan Parcial ASI epigrafiado.

2º) 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 la Excma. Sra. Consejera de Fomento, 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.

VºBº
El Presidente,
VÍCTOR MANUEL ZARCO LORA

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

CAPÍTULO 1:
INTRODUCCIÓN

Artículo 1.- Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan Parcial que desarrolla el Sector "Ampliación de San Isidro", 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 6/1998, de 13 de abril, en adelante LS-98.

– Ley 1/1992, 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 13/1997, 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 1/1992).

– Decreto 76/1998, 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 "Ampliación de San Isidro" 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 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 (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 en la legislación vigente, por el Órgano Autonómico 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 "Ampliación del Polígono San Isidro" 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 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. 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 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".

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 estas 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.- Zonificación

El suelo del Sector lo dividimos en varias zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Se establecen así siete 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 con edificación en hilera
- Zona industrial con edificación aislada
- Zona de equipamiento social
- Zona de equipamiento comercial 1
- Zona de equipamiento comercial 2
- Zona de equipamiento deportivo
- Zona verde
- Vial de Sistema General (*)
- Vial Ordinario de Sistema Local
- Vial Peatonal de Sistema Local

(*) Su trazado y características están regulados en la figura de planeamiento de rango superior, el P.G.O.U. de Don Benito, por lo que, aunque en los planos aparecen señalados estos viales como zonas diferenciadas, sus determinaciones no se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

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

Artículo 21.- 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 edificable tendrá las siguientes características

- Superficie mínima: 200 m^2.
- 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 la superficie mínima.

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) Nº máx. plantas: 2

• Altura de fachada: Máximo 9 m

• Sótanos: PERMITIDOS

• Semisótanos: PERMITIDOS

Edificabilidad:

• Superficie total edificable: 1,20 m^2/m^2 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 500 m^2 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 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 tendrá las siguientes características:

• Superficie mínima: 200 m^2.

• 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 la superficie mínima.

Longitud mínima de fachada:

• La longitud mínima de fachada será de 40 m.

• También se consideran edificables todas las parcelas definidas en la parcelación contenida en el presente Plan Parcial, aunque no alcancen la longitud mínima de fachada.

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) Nº máx. plantas: 2

• Altura de fachada: NO SE FIJA

• Sótanos: PERMITIDOS (Ver nota)

• Semisótanos: PERMITIDOS (Ver nota)

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

Edificabilidad:

• Superficie total edificable: 0,95 m^2/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 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:

• 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 65 m^2 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.

• 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 23.- 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 las áreas que figuran marcadas en los planos.

Parcela edificable:

• La parcela mínima edificable será de 250 m^2.

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) Nº máx. plantas: 2

• Altura de fachada: NO SE FIJA

• Sótanos: PERMITIDOS

• Semisótanos: PERMITIDOS

Edificabilidad

• Superficie total edificable: 1,00 m^2/m^2 de parcela.

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 privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenario cuando lo estime oportuno.

Artículo 24.- Zona de equipamiento comercial 1

Comprende el suelo así delimitado en los planos correspondientes.

La parcelación prevista está pensada para la instalación de pequeñas tiendas aisladas similares a las que suelen ubicarse en ramblas y bulevares.

Parcela edificable:

La parcela mínima edificable será de 100 m^2.

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) Nº máx. plantas: 1

• Altura de fachada: NO SE FIJA

• Sótanos: PERMITIDOS

• Semisótanos: PERMITIDOS

Alineaciones:

• La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros respecto a las alineaciones oficiales y 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.

• 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 1" será de carácter privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

Artículo 25.- Zona de equipamiento comercial 2

Comprende el suelo así delimitado en los planos correspondientes.

La parcelación realizada permite la instalación de pequeñas tiendas.

Parcela edificable:

La parcela mínima edificable será de 100 m^2.

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) Nº máx. plantas: 2

• Altura de fachada: NO SE FIJA

• Sótanos: PERMITIDOS

• Semisótanos: PERMITIDOS

Edificabilidad:

• Superficie total edificable: 1,5 m^2/m^2 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.

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 2" será de carácter privado, pudiendo su propietario inicial, el Ayuntamiento, enajenarlo cuando lo estime oportuno.

Artículo 26.- Zona de equipamiento deportivo

Edificabilidad:

• Superficie total edificable: 0,05 m^2/m^2 de parcela.

Uso característico:

• Uso de "dotación de parques y jardines públicos-parque deportivo".

Usos compatibles:

Ninguno. Se permitan 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 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.

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, templetes para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m^2 por unidad.

Edificabilidad

• Superficie total edificable: 0,05 m^2/m^2 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 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.

Artículo 29.- Vial Peatonal de Sistema Local

Se plantean estos viales al objeto de proporcionar acceso peatonal a todas aquellas parcelas en donde no sea imprescindible contar con un acceso rodado privado y sea previsible, por otra parte, una afluencia importante de personas, como son, en general, las situadas en las zonas de equipamiento comercial y social.

En este tipo de calles, el acceso rodado será sólo eventual, con restricciones que fijará el Ayuntamiento: carga y descarga a determinadas horas, servicio de recogida de basuras, etc. En todo caso, se garantizará el paso de vehículos de emergencia tales como ambulancias o bomberos.

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 peatonales definidas en el presente documento.

Acceso:

• Estos viales no proporcionarán, acceso rodado privado a las parcelas colindantes, por lo que éstas no podrán incluir plazas de garaje en el interior de las mismas.

Usos característico:

• "Dotación para el transporte y las comunicaciones-red viaria".

• Área ajardinada.

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 30.- (Art. Suprimido)

CAPÍTULO 7:
GESTIÓN Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 31.- Unidades de Ejecución

El Sector "Ampliación de San Isidro" consta de dos Unidades de Ejecución, ambas de propiedad municipal en su totalidad.

Artículo 32.- 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.

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.

Artículo 33.- 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 34.- 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 35.- Modificación del planeamiento

La aprobación del presente Plan Parcial lleva consigo la aprobación de todas las determinaciones de planeamiento relativas al Sector "Ampliación de 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 los siguientes:

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

CAPÍTULO 8:
NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 36.- 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 "Ampliación de San Isidro".

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

Artículo 37.- 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.

En Viales Peatonales de Sistema Local:

• El pavimento de las áreas peatonales tendrá las mismas características que su homólogo en los viales ordinarios, contando, además, con la 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 38.- Red eléctrica

Previsiones de carga:

• En zona de industria con edificación en hilera: 125 w./m^2.
• En zona de industria con edificación aislada: 125 w./m^2.
• En zona de Equipamiento Comercial 1: 100 w./m^2.
• En zona de Equipamiento Comercial 2: 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 Peatonales de Sistema Local: 1 w./m^2.

Características de la red:

• La red irá enterrada.

Artículo 39.- Red de alumbrado público

Condiciones de iluminación:

• Nivel medio de iluminación en viales Ordinarios (*): 10 lux.
• Nivel medio de iluminación en viales Peatonales (*): 15 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 40.- 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 edif. en hilera: 3 litros/m^2 edificación/día.
• Zona Industria edif. aislada: 3 litros/m^2 edificación/día.
• En zona Equip. Comercial 1: lo definido en el P.G.O.U.
• En zona Equip. Comercial 2: 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 Peatonales 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 41.- 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 40 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.

ÍNDICE

Capítulo 1: INTRODUCCIÓN

Artículo 1.- Objeto
Artículo 2.- Encuadre legal
Artículo 3.- Ámbito de aplicación
Artículo 4.- Vigencia

Capítulo 2: TERMINOLOGÍA

Artículo 5.- Terminología

Capítulo 3: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO

Artículo 6.- Técnicos competentes para la realización de proyectos
Artículo 7.- Visado urbanístico de los proyectos por los Colegios Profesionales
Artículo 8.- Identificación del solar
Artículo 9.- Cédula de habitabilidad
Artículo 10.- Requisitos para la escritura y registro de edificaciones
Artículo 11.- Órganos para la inspección urbanística
Artículo 12.- Protección de la legalidad
Artículo 13.- Personas responsables

Capítulo 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 14.- Clasificación del suelo
Artículo 15.- Condiciones para poder edificar
Artículo 16.- Desarrollo y ejecución del planeamiento

Capítulo 5: CONDICIONES GENERALES

Artículo 17.- Clasificación y condiciones de los distintos usos
Artículo 18.- Condiciones de aprovechamiento
Artículo 19.- Condiciones estéticas

Capítulo 6: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 20.- Zonificación
Artículo 21.- Zona industrial con edificación en hilera
Artículo 22.- Zona industrial con edificación aislada
Artículo 23.- Zona de equipamiento social

Artículo 24.- Zona de equipamiento comercial 1
Artículo 25.- Zona de equipamiento comercial 2
Artículo 26.- Zona de equipamiento deportivo
Artículo 27.- Zona verde
Artículo 28.- Vial Ordinario de Sistema Local
Artículo 29.- Vial Peatonal de Sistema Local
Artículo 30.- (Art. Suprimido)

Capítulo 7: GESTIÓN Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 31.- Unidades de Ejecución
Artículo 32.- Sistema de actuación
Artículo 33.- Plazos
Artículo 34.- Procedimiento
Artículo 35.- Modificación del planeamiento

Capítulo 8: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 36.- Generalidades
Artículo 37.- Red Viaria
Artículo 38.- Red eléctrica
Artículo 39.- Red de alumbrado público
Artículo 40.- Red de abastecimiento de agua
Artículo 41.- Red de saneamiento

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CIENCIA Y TECNOLOGÍA

RESOLUCIÓN de 5 de noviembre de 2004, de la Secretaría General, por la que se emplaza a los posibles interesados en el recurso contencioso-administrativo nº 246/2004, seguido a instancias de D. Manuel Bermúdez Gordillo sobre "Resolución presunta del recurso de reposición contra valoración de méritos y número de orden que aparece en la lista de interinos del profesorado de Enseñanza Secundaria, especialidad de Geografía e Historia".

Dando cumplimiento al requerimiento efectuado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Badajoz, se hace pública la interposición de recurso contencioso-administrativo tramitado mediante Procedimiento Abreviado nº 246/2004, seguido a instancias de D. Manuel Bermúdez Gordillo sobre "Resolución presunta del recurso de reposición contra valoración de méritos y número de orden que aparece en la lista de interinos del profesorado de Enseñanza Secundaria, especialidad de Geografía e Historia".

Por ello, se emplaza a los posibles interesados para que puedan personarse, si a su derecho conviniera, ante el Juzgado, en el plazo de nueve días a contar desde el siguiente al de la publicación de esta Resolución en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 5 de noviembre de 2004.

El Secretario General,
PEDRO BARQUERO MORENO

RESOLUCIÓN de 9 de noviembre de 2004, de la Dirección General de Personal Docente, por la que se establecen las normas de procedimiento para la solicitud de la jubilación anticipada voluntaria conforme a la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo.

La disposición transitoria novena de la Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, de Ordenación General del Sistema Educativo, establece en su punto 1 que los funcionarios de los cuerpos docentes a que hacen referencia las disposiciones adicionales décima, 1, y decimocuarta, 1, 2 y 3, de dicha Ley, incluidos en el ámbito de aplicación del régimen de Clases Pasivas del Estado, podrán optar a un régimen de jubilación voluntaria durante el periodo comprendido entre los años 1991 y 1996, ambos inclusive, siempre que reúnan determinados requisitos.

En virtud de lo anterior, el Acuerdo del Consejo de Ministros de 28 de diciembre de 1990, modificado por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de marzo de 1992, determina el importe y las condiciones de las gratificaciones extraordinarias previstas en la Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo para los funcionarios de la docencia de niveles no universitarios. Asimismo la Ley 31/1991, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1992, establece que los