

en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación puntual 5/04 del Plan General de Ordenación Urbana de Don Benito, se añade la ficha urbanística correspondiente al Sector ASI-3, redactada como sigue:

28. SECTOR ASI-3

- a) Cuatrienio al que pertenece: 2.º cuatrienio
- b) Uso global principal: INDUSTRIAL
- c) Uso excluyente: Residencial

Sólo será compatible en las condiciones en que se permita en las condiciones particulares de la Zona 6 del Suelo Urbano.

- d) Usos compatibles: Los restantes
- e) Intensidad de uso: 0,75 m²/m²

Medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales

- f) Altura máxima de la edificación: 2 plantas
- g) Superficie total de sector: 99.096 m²
- h) Superficie del sector excluyendo sistemas generales: 99.096 m²
- i) Edificabilidad: 74.322 m²
- j) Superficie de sistemas generales: 0 m²
- k) Cesiones obligatorias: No procede, por tratarse ya de suelo de propiedad municipal
- l) Aprovechamiento medio del Sector: 0,47 UA/m²

Según la definición de UA que hace el PGOU de Don Benito y medido sobre áreas no ocupadas por Sistemas Generales

- m) Iniciativa de planeamiento: Pública

n) Sistema de actuación: Actuación directa del Ayuntamiento

Estándares mínimos, Art. 74 LSOTEX:

Suelo dotacional: 15% de la superficie total ordenada. Dentro de éste, al menos un 10% de la superficie total ordenada será destinado a zona verde. Suelo dotacional= 99.096 m² x 0,15 = 14.864 m².

Zona verde (incluida en el cómputo de suelo dotacional) = 99.096 x 0,10 = 9.909 m². Previsión de plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² de edificación, de las cuales 0,5 por cada 100 m² tendrán el carácter de público.

RESOLUCIÓN de 12 de mayo de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector ASI-3 de Don Benito.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 12 de mayo de 2005, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), 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, hasta tanto se dicte el texto articulado y el estatuto de funcionamiento de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (art. 1.1.5. Primera. a, y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30-12 de RBAE) y 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,

ACUERDA:

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

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

vº Bº

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ASI-3 DE DON BENITO

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. Licencia de Obras
- Artículo 7. Técnicos competentes para la realización de proyectos
- Artículo 8. Visado de los proyectos por los Colegios Profesionales
- Artículo 9. Identificación del solar
- Artículo 10. Licencia de Primera Ocupación
- Artículo 11. Requisitos para la escritura y registro de edificaciones
- Artículo 12. Órganos para la inspección urbanística
- Artículo 13. Protección de la legalidad
- Artículo 14. Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 15. Clasificación del suelo
- Artículo 16. Condiciones para poder edificar
- Artículo 17. Desarrollo y ejecución del planeamiento

CAPÍTULO 5: CONDICIONES GENERALES

- Artículo 18. Clasificación y condiciones de los distintos usos
- Artículo 19. Condiciones de aprovechamiento
- Artículo 20. Condiciones estéticas

CAPÍTULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

- Artículo 21. Zonas
- Artículo 22. Zona Industrial
- Artículo 23. Zona de Equipamiento
- Artículo 24. Zona Verde
- Artículo 25. Vial Ordinario de Sistema Local
- Artículo 26. Vial Peatonal de Sistema Local

CAPÍTULO 7: GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

- Artículo 27. Unidades de Actuación
- Artículo 28. Sistema de Ejecución

CAPÍTULO 8: NORMAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 29. Generalidades
- Artículo 30. Red Viaria
- Artículo 31. Red eléctrica

Artículo 32. Red de alumbrado público

Artículo 33. Red de abastecimiento de agua

Artículo 34. Red de saneamiento

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan Parcial que desarrolla el Sector ASI-3 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.

La ley autonómica actualmente en vigor es:

— Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

En la redacción del presente Plan Parcial se han tenido en cuenta la terminología y determinaciones propias del planeamiento de rango superior: la 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. Este documento será de aplicación subsidiaria en todo lo no definido en el presente Plan Parcial.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación territorial de estas Normas Urbanísticas es el espacio limitado por el perímetro del Sector ASI-3 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.

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 de las fachadas.

(Es un concepto similar al del Plan General, aunque más amplio, pues puede estar referido no solamente a la fachada coincidente con la alineación oficial, sino a cualquiera otra).

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

Artículo 6. Licencia de Obras.

El otorgamiento de licencias es un acto administrativo por el cual el Municipio controla, mediante intervención previa, la legalidad de

las actividades de transformación y aprovechamiento del suelo, y las de edificación o instalación.

Al tratarse de un acto reglado, la denegación de una licencia deberá ser motivada.

Artículo 7. Técnicos competentes para la realización de proyectos.

De conformidad con lo establecido en el art. 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el proyectista está obligado a poseer la titulación académica y profesional habilitante de Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico, según corresponda en cada caso.

Artículo 8. Visado de los proyectos por los Colegios Profesionales.

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 formación profesional del autor.

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

Artículo 9. Identificación del solar.

Todos los proyectos para los cuales se solicite licencia, deberán tener 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 10. Licencia de Primera Ocupación.

Es el documento que acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas por la licencia urbanística de obras.

Deberá solicitarse al Ayuntamiento al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso. Esta se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

Artículo 11. 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 12. Órganos para la inspección urbanística.

De conformidad con lo establecido en el art. 189 de la LSOTEX, corresponde al Municipio la función de inspección de los actos, las operaciones y las actividades de transformación, utilización, aprovechamiento o uso del suelo.

Artículo 13. Protección de la legalidad.

Las actuaciones clandestinas e ilegales, referentes a obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades incluidos los usos, regulados por la ordenación territorial y urbanística, conllevarán su suspensión inmediata decretada por el Alcalde o, en el caso de inactividad municipal, por el Órgano Autonómico competente de conformidad con lo establecido en los arts. 193, 194 y 195 de la LSOTEX.

Artículo 14. Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas

De las infracciones que se cometan, serán responsables el Promotor, el Empresario de las obras y, en su caso el Técnico Director de las mismas. También son responsables las Autoridades y Funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

Así mismo se considerará responsable el Propietario del suelo, cuando haya tenido conocimiento de las obras infractoras.

En las obras amparadas por acuerdo municipal legitimador de infracciones, serán responsables además, el Facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, el Secretario de la Corporación y los Fedatarios y Funcionarios Públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el preceptivo informe técnico previo o, cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

CAPÍTULO 4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 15. Clasificación del suelo.

El suelo comprendido en el área limitada por el Sector ASI-3 del P.G.O.U. de Don Benito adquirirá la condición de suelo urbano una vez se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico, tal como exige el artículo 9.1/ b de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 16. Condiciones para poder edificar.

El suelo regulado por el presente Plan Parcial no podrá ser edificado mientras no se cumplan las siguientes condiciones establecidas en el art. 157.1 de la LSOTEX:

a) Contar con la aprobación definitiva de la ordenación detallada del suelo y el haber cumplido con los deberes legales adscritos a la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

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

Artículo 17. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

En orden a la consecución de parcelas edificables, el presente Plan Parcial habrá de completarse con los correspondientes Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización que determinen las obras de este tipo a llevar a cabo en cada uno de los polígonos que se definan así como la ejecución de estas, por el Sistema de Gestión fijado más adelante en este mismo documento.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES GENERALES

Artículo 18. 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 19. 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 solo 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 alineación oficial, siempre que la longitud de esta no supere los 20 metros. Si los sobrepasara, se tomarán en un punto situado a 10 metros del extremo más bajo de la fachada, pudiéndose escalar la construcción.

Otras condiciones de aprovechamiento

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

Artículo 20. 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.

Otras condiciones estéticas

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

CAPÍTULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Artículo 21. Zonas.

El suelo del Sector lo dividimos en varias zonas, cada una de ellas con una normativa específica. Se establecen así cinco 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
- Zona de Equipamiento
- Zona Verde
- Vial Ordinario de Sistema Local
- Vial Peatonal de Sistema Local

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

Artículo 22. Zona Industrial.

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

— La parcela mínima edificable tendrá las siguientes características:

- Superficie mínima: 200 m².
- Longitud mínima de fachada: 10 m.

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

Agrupación y segregación de parcelas

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

— Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los viales peatonales.

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 (*)

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

Edificabilidad

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

Alineaciones

- La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial y/o a los linderos o bien podrá retranquearse.
- Los retranqueos, en caso de que existan, deberán tener un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.
- El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por cerrajería y en su caso, elementos vegetales. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros, construidos en obra de fábrica.
- Los elementos móviles (puertas, ventanas, etc.) se deberán diseñar de tal forma que en su apertura nunca sobrepasen la alineación oficial.

Vuelos

- No se permiten vuelos que sobrepasen la alineación oficial.

Plazas de aparcamiento:

- 1 por cada 200 m² de edificación.

Uso característico:

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

Usos compatibles:

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

Condiciones estéticas

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

Artículo 23. Zona de Equipamiento.

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 este no sea el de vivienda.

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

Parcela edificable:

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

Agrupación y segregación de parcelas

- En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos cuyas parcelas resultantes incumplan las condiciones de parcela mínima.
- Tampoco podrán realizarse parcelaciones cuyo único acceso sea a través de los viales peatonales.

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 (*)

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

Edificabilidad

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

Alineaciones

- La edificación podrá ajustarse a la alineación oficial o bien retranquearse.

— La edificación deberá retranquearse necesariamente de los linderos, al objeto de dar también fachada a los mismos.

— Los retranqueos, deberán tener un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.

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

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

Plazas de aparcamiento:

— 1 plaza cada 200 m² de edificación.

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

Dentro del Sector afectado por el presente Plan Parcial, la titularidad de todo el suelo calificado como “Zona de Equipamiento” será de carácter público.

Artículo 24. Zona Verde.

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

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Condiciones de edificación

— Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones para servicios tales como: almacenes de herramientas para

conservación y mantenimiento de los jardines, edificios para aseos, templetos para música o kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m² por unidad. Todas estas construcciones no computarían a efectos de la medición de la edificabilidad.

Edificabilidad

— Superficie total edificable: 0 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 25. Vial Ordinario de Sistema Local.

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

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

Uso característico:

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

— 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 26. Vial Peatonal de Sistema Local

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

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

Accesos

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

Uso 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.

CAPÍTULO 7:

GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 27. Unidades de Actuación.

El Sector ASI-3 del P.G.O.U. de Don Benito consta de una sola Unidad de Ejecución.

Artículo 28. Sistema de Ejecución.

El Sistema de Ejecución previsto es la gestión directa por parte del Ayuntamiento que es propietario de la totalidad de los terrenos.

CAPÍTULO 8:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 29. 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 del único polígono de que se compone el Sector ASI-3.

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

Artículo 30. Red Viaria.

Trazado y anchura

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

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

Materiales

— Las calzadas tendrán un firme flexible y un acabado continuo de aglomerado asfáltico en caliente, para la comodidad de la circulación rodada.

— El pavimento de las aceras tendrá base rígida (solera de hormigón) y acabado antideslizante. Por motivos estéticos el color deberá ser uniforme, prohibiéndose expresamente las combinaciones de colores en “damero”.

— Los vados de entrada de carruajes y las rampas de minusválidos deberán cumplir la Ley de Accesibilidad de Extremadura.

Arbolado

El arbolado será de especies resistentes, 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 31. Red eléctrica.

Previsiones de carga

- En zona Industrial: 125 w/m².
- En zona de Equipamiento Social: 100 w/m².
- En zona Verde: 1 w/m².
- En Viales Ordinarios de Sistema Local 1 w/m².
- En Viales Peatonales de Sistema Local 1 w/m².

Características de la red

- La red irá enterrada

Artículo 32. Red de alumbrado público.

Condiciones de iluminación

- Nivel medio de iluminación en viales Ordinarios (*) 10 lux
- Nivel medio de iluminación en viales Peatonales (*) 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

- 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 33. 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 Industrial: 3 litros/m²/día
- En zona Equip. Social: lo definido en el P.G.O.U.
- En zona Verde (riego): lo definido en el P.G.O.U.
- En Viales Ordinarios de Sist. Local (riego e incendios): lo definido en el P.G.O.U.
- En Viales de 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.

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 34. 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:

- Viales: 0,6
- Zonas Industrial: 0,6
- Zonas de Equipamiento: 0,4
- Zona Verde: 0,1

Características de la red

— Los diámetros mínimos de los tubos de la red de saneamiento, serán de 30 cm, la velocidad máxima del agua a sección llena, será de 2 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.