



## 1.- INTRODUCCION

Esta tercera modificación del P.G.O.U. vigente que se presenta para su tramitación se refiere a las siguientes cuestiones:

- Modificaciones en diversos artículos de las normas urbanísticas.
- Compatibilidad del uso residencial en plantas de piso con el uso comercial y de oficinas de la parcela 5.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios.
- Clasificación como Sistema General (Equipamiento) con uso Dotacional Público (polivalente) de una parcela situada en el Parque de Gasset (futuro "Museo del Quijote").
- Reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución U. E. PP.
- Incorporación en las correspondientes hojas de los planos 3 ("Calificación del suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2.000, de la tipología de Bloque Aislado (BLQ-SE) en las parcelas calificadas con uso dotacional situadas fuera de la Ronda actual y de la edificabilidad asignada a la misma.
- Modificación en la alineación (acotación o trazado) de varias calles: Calatrava c/v a Cardenal Monescillo, Estación Via Crucis, Corazón de María c/v a Progreso, San Antonio c/v a Estrella, calle (de acceso al Hotel Paraiso) que enlaza la N-420 (Ctra. de Puertollano) con la N-430 (Ctra. de Piedrabuena) y Carretera del Vicario (Las Casas).
- Modificación en la alineación de algunas calles en el antiguo Polígono de la Granja.
- Modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al campo de fútbol del Polideportivo Príncipe Juan Carlos.
- Modificación del límite del suelo urbano en la zona de uso predominante industrial situada en el margen izquierdo de la N-420.
- Modificación en la delimitación de la unidad de ejecución U. E. VICA.
- Cambio de grado en la tipología de una parcela situada junto al trazado de la antigua segunda Ronda (antigua parcela de Residencial Los Bécares).
- Subsanción de un error material existente en el Plan General actual que califica como Dotacional Público una parcela de titularidad privada en la zona de la Universidad (junto al Cuartel de la Policía Nacional).
- Subsanción de un error material existente en el Plan General actual en el que se había omitido el trazado de la alineación correspondiente al patio de manzana en el tramo final de la última manzana de la calle Pedrera Baja (junto a la Puerta de Toledo).
- Subsanción de un error material existente en el Plan General actual por el que figuraba en la ficha de la unidad de ejecución U. E. G2 una edificabilidad



**Diligencia:**  
Para hacer constar que el guión nº 4 (reducción de zona verde en "Playa Park" y U.E.P.P.) ha sido excluido de la aprobación definitiva, la cual se ha obtenido en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001.

**Diligencia:**  
Para hacer constar que en el Pleno Municipal de 18-07-2000 se excluyó de la aprobación inicial el guión nº 13 (patio de manzana en C/ Pedrera Baja). El documento ha obtenido aprobación definitiva en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).





- máxima distinta de la considerada en los cálculos (distinta de la correspondiente a la suma de la edificabilidad de cada una de las tres
- tipologías fijadas para el desarrollo de la unidad) y, por tanto, distinto número máximo de viviendas.
  - Subsanación de un error material existente en el Plan General actual en el que se había omitido la existencia de una zona calificada con uso residencial y tipología de vivienda unifamiliar en el Area IV (suelo urbanizable no programado del Plan General de 1.988), de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial aprobados para el Area IV.
  - Corrección del límite entre la zona de aparcamiento y la de uso dotacional en el antiguo Sector S-I, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial del Sector.
  - Corrección del número de plantas de la parcela 11.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios, de acuerdo con las determinaciones del propio P.E.R.I..
  - Cambio a sistema general obtenido (Zona Verde) de una parcela situada en la Ronda actual.
  - Corrección del trazado real del "Camino de las Cabras" en La Atalaya

## 2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El primer Plan General de Ciudad Real es del año 1.963.

En 1.978 se adapta a la reforma de la Ley del Suelo y en 1.988 se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General.

A principios de 1.990 se aprueban definitivamente unas modificaciones puntuales a esta Revisión obligadas, fundamentalmente, por el establecimiento definitivo de la Universidad de Castilla-La Mancha en Ciudad Real y el nuevo trazado de la variante de circunvalación de la N-420.

Posteriormente se produjeron una serie de actuaciones que obligaron a modificar de nuevo el planeamiento. Destacan entre ellas, el nuevo trazado del tren de Alta Velocidad, la reordenación de la antigua zona ferroviaria y el Convenio suscrito con el Ministerio de Defensa respecto a los terrenos incluidos en el P.E.R.I. 1. (Aprobación Definitiva por Ordenes de 2 de marzo y de 25 de marzo de 1.992).

Con fecha 8 de julio de 1.990 se dictó la Orden que aprobaba definitivamente la tercera modificación al P.G.O.U. de 1.988 que consistía en el cambio de calificación a Servicios y Equipamiento de dos parcelas situadas en la zona universitaria y en la ampliación del contenido del Art. 10.3.14 de las Normas Urbanísticas.

Con fecha 2 de mayo de 1.997 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General para adaptarlo al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del



Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1.992, de 26 de junio) y al R.D.L. 5/1.996, de 8 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (D.O.C.M. de 15 de mayo y B.O.P. de 4 de junio de 1.997).

Con fecha 26.6.98 se aprobó provisionalmente la primera modificación de esta Revisión para corregir puntualmente la alineación de la Calle Ramón y Cajal y evitar así el entrante detectado en el plano de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales" (E: 1/2.000).

La segunda modificación puntual de la Revisión de 1.997 se refería a las siguientes cuestiones:

- Cambio de Calificación de la Zona Verde de Sistema General de la Universidad para incorporarla como suelo con calificación de Dotacional público.
- Subsanación de un error material existente en el P.G. actual que califica como Dotacional público dos parcelas de titularidad privada en el antiguo polígono P-1.
- Modificación de la alineación de la calle de la Cruz en lo que respecta a la finca catastral nº 9858704.
- Aclaración del artículo 9.1.2 de las normas urbanísticas.

Esta modificación está pendiente de aprobación definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### 3.- ANTECEDENTES

Como resultado de las reuniones celebradas con representantes de la Asociación de Promotores y Empresarios de la Construcción (A.P.E.C.) y de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores se plantea la necesidad de modificar algunos artículos de las normas urbanísticas con el objetivo fundamental de aclarar su contenido. Así mismo, y como complemento a ello, se recoge la modificación de otros artículos respecto de los que los técnicos municipales, en su aplicación diaria, han detectado errores o imprecisiones.

Con fecha de de 1.998 se presenta en el Ayuntamiento un escrito remitido desde la Oficina de Gestión de Infraestructuras de RENFE en el que se pone de manifiesto la necesidad de cambiar el destino de una de las parcelas de su propiedad calificada con uso comercial y de oficinas en el P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios proponiendo, en consecuencia, la correspondiente modificación del Plan General mediante Convenio suscrito ente RENFE y el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

La necesidad de calificar como suelo Dotacional Público la parcela destinada a futuro "Museo del Quijote" surge desde que se acepta por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real la cesión de la finca adquirida para tal fin por la Excmo. Diputación Provincial y se confirma su destino con la aprobación del correspondiente proyecto de adecuación e inicio de las obras.

La reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución U. E. PP se



plantea como consecuencia de la petición efectuada por la propiedad al existir en dicha franja edificaciones autorizadas en su día (año 1.992).

Con la puesta en marcha de la Revisión del Plan General se aprecia la necesidad de incorporar en las hojas de los planos 3 ("Calificación del suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales"), E: 1/2.000, los datos de tipología y edificabilidad de las parcelas de uso dotacional situadas fuera de la Ronda actual teniendo en cuenta, además, que estas determinaciones sólo aparecían en la última fila de la tabla contenida en el artículo 2.2.3.1.b) de las normas urbanísticas.

La necesidad de modificar la alineación de varias calles se plantea al efectuar la correspondiente "tira de cuerdas" en alguno de los solares existentes en ellas y detectar diferencias en las dimensiones reales de las mismas en relación con las que figuran acotadas en el plano de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales", E: 1/2.000. Todas están informadas favorablemente en la correspondiente Comisión Municipal de Urbanismo.

Así mismo se hace necesario corregir las alineaciones de algunas calles en el antiguo Polígono de La Granja por las diferencias en las dimensiones reales de las manzanas edificables. Ello se aprecia con la solicitud de licencia de segregación efectuada por la Delegación de la Consejería de Obras Públicas la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha respecto de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones existentes en el polígono necesaria para formalizar la correspondiente inscripción de obra nueva.

La modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al campo de fútbol del Polideportivo Príncipe Juan Carlos se plantea para atenuar los problemas de tráfico en la zona.

La modificación del límite del suelo urbano en la zona de uso predominante industrial situada en el margen izquierdo de la N-420 se propone como trámite previo a la petición de segregación efectuada por la propiedad en relación con la finca sobre la que se ubica la nave cuyo perímetro define el límite actual. Es evidente la necesidad de tener que ampliar el suelo calificado para dar cumplimiento al artículo 90 de la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante L.O.T.A.U.) de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por la existencia de construcciones en la finca matriz.

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución U. E. VICA (en Las Casas) se plantea al haberse comprobado que la delimitación actual incluía una parcela ya urbanizada en la que existe una construcción que cuenta con licencia de legalización.

El cambio de grado en la tipología asignada por el Plan General a una parcela situada junto al trazado de la antigua segunda Ronda (antigua parcela de Residencial Los Bécares) se propone ante la petición efectuada por la propiedad al existir un Estudio de Detalle aprobado inicialmente antes de la aprobación definitiva de la Revisión y cuyas determinaciones no se ajustaban a la misma (existencia de viviendas unifamiliares en proindiviso no permitidas en las normas urbanísticas actuales según lo recogido en el artículo 11.4.3.4). En definitiva, la



única posibilidad de recoger la ordenación planteada en el Estudio de Detalle pasa por el cambio de grado en la calificación de la parcela. Por ello se hace necesario pasar de edificación unifamiliar adosada en grado 4 (UAD-4) a edificación unifamiliar adosada en grado 1 (UAD-1).

El resto de modificaciones se plantean (error en la consideración como Dotacional Público de una parcela de titularidad privada situada junto al Cuartel de la Policía Nacional, omisión del trazado de la alineación correspondiente al patio de manzana en el tramo final de la última manzana de la calle Pedrera Baja (junto a la Puerta de Toledo), corrección del dato de edificabilidad máxima de la U. E. G2, corrección del número de plantas de la parcela 11.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios, omisión de la existencia de una zona calificada con uso residencial y tipología de vivienda unifamiliar en el Area IV, corrección del límite entre la zona de aparcamiento y de uso dotacional en el antiguo Sector S-I, cambio a sistema general obtenido (Zona Verde) de una parcela situada en la Ronda actual y la corrección del trazado real del "Camino de las Cabras" en La Atalaya), por la apreciación de errores en la documentación y/o determinaciones del Plan General.

#### 4.- RELACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Las modificaciones que se proponen afectan a las cuestiones puntuales antes descritas y se concretan en la siguiente enumeración:

4.1.- Modificación en la redacción de distintos artículos de las normas urbanísticas.

Ya se ha indicado que estas modificaciones se plantean, unas, como texto consensuado producto de las reuniones celebradas con la A.P.E.C. y los representantes de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores y, otras, a propuesta de los servicios técnicos municipales. Las primeras se distinguen porque en la nueva redacción que aparece más adelante figuran en negrita y van acompañadas del número con el que se recogían en el documento de trabajo que sirvió de guión en las reuniones. Las modificaciones planteadas por los servicios técnicos municipales están redactadas en negrita y cursiva.

4.2.- Compatibilidad de uso en la parcela 5.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios.

Se recoge en el artículo 11.9.2.4 de las normas urbanísticas y en la hoja 757-25 de los planos 3 ("Calificación del suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.3.- Clasificación como Sistema General (Equipamiento) con uso Dotacional Público (polivalente) de la parcela situada en el Parque de Gasset con destino a futuro "Museo del Quijote".

Se recoge en la hoja 757-25 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000, y en el plano 5D ("Gestión de Suelo de Sistemas Generales"), E: 1/10000.

4.4.- Reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución U. E. PP.

#### Diligencia:

Para hacer constar que el guión nº 4 (reducción de zona verde en "Playa Park" y U.E.PP.) ha sido excluido de la aprobación definitiva, la cual se ha obtenido en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV. DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios





Se concreta en la reducción a ocho (8) metros de la actual franja de veinte (20) metros. Se recoge en la hoja 758-11 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000. La modificación en los datos numéricos figuran en las fichas del Area de Reparto EQP2 y de la unidad de ejecución U. E. PP del Anexo de Areas de Reparto y Unidades de Ejecución.

4.5.- Incorporación de la leyenda con la tipología y edificabilidad de las parcelas calificadas con uso dotacional situadas fuera de la Ronda actual.

Se recoge en las correspondientes hojas de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.6.- Cambio en la alineación de las calles Calatrava c/v a Cardenal Monescillo, Estación Via Crucis, Corazón de María c/v a Progreso, San Antonio c/v a Estrella, calle que enlaza la N-420 (Ctra. de Puertollano) con la N-430 (Ctra. de Piedrabuena) (acceso al Hotel Paraiso) y Carretera del Vicario (Las Casas).

Se recoge en la nueva cota o trazado que aparece en las correspondientes hojas de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.7.- Cambio en la alineación de algunas calles del antiguo Polígono de La Granja.

Se recoge en las rectificaciones que figuran en las hojas 757-24 y 794-4 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.8.- Modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al Polideportivo Príncipe Juan Carlos.

Se recoge en el nuevo trazado que figura en la hoja 758-11 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.9.- Modificación del límite del suelo urbano en el margen izquierdo de la N-420 (zona de uso predominante industrial).

Como ya se ha indicado, esta modificación se refiere a la consideración como tal del terreno necesario para permitir la segregación de la parcela soporte de la nave industrial existente, la cual había sido objeto de clasificación como suelo urbano por el Plan General. El resto de la finca matriz se mantiene como suelo urbanizable no programado, de acuerdo con la clasificación de suelo establecida por el Plan General vigente.

Se recoge en la hoja 758-12 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000, en la hoja 6 de los planos 5B ("Gestión del suelo urbanizable"), E: 1/10000, 8 ("Calificación del suelo urbanizable no programado"), y 9 ("Alineaciones y Aprovechamientos Globales del suelo urbanizable no programado"), E: 1/2000, y en la delimitación definida en las fichas de las Areas de Reparto I2 y A-MADR.

4.10.- Modificación en la delimitación de la unidad de ejecución U. E. VICA.

Esta modificación se concreta en la exclusión de la misma de una parcela edificable (ya edificada) y de parte de un viario urbanizado en su día por la Excm. Diputación Provincial de Ciudad Real.

**Diligencia:**

Para hacer constar que el guión nº 4 (reducción de zona verde en "Playa Park" y U.E.PP.) ha sido excluido de la aprobación definitiva, la cual se ha obtenido en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV.º DE ORD.º DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José Gardía Barrios





La modificación en la delimitación y en los datos numéricos se recoge en la correspondiente ficha de la unidad de ejecución U. E. VICA del Anexo de Areas de Reparto y Unidades de Ejecución.

4.11.- Cambio en el grado de la tipología asignada al uso residencial con el que se calificó la parcela situada junto al trazado de la segunda Ronda (antigua parcela de Residencial Los Bécares).

Esta modificación se concreta en el cambio del grado 4 al grado 1 en la tipología de edificación unifamiliar adosada y, por tanto, en la variación de la delimitación de las Areas de Reparto correspondientes (AD4 y AD1).

Se recoge en la hoja 794-4 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000, y en las fichas de las Areas de Reparto AD4 y AD1.

4.12.- Rectificación en la calificación de una parcela considerada como Dotacional Público en la zona de la Universidad (junto al Cuartel de la Policía Nacional) cambiándola a Dotacional privado.

Esta modificación supone una variación en la delimitación del Area de Reparto EQP1 y en el Area de Reparto B2U por la diferenciación de la titularidad en el uso de la parcela de referencia puesto que no supone modificación en los datos numéricos al estar considerada en el Plan General actual como Sistema General (Equipamiento) obtenido.

Se recoge en la hoja 758-6 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000, en el plano 5 D ("Gestión de Suelo de Sistemas Generales"), E: 1/10000, y en las fichas de las Areas de Reparto EQP1 y B2U.

4.13.- Trazado de la alineación correspondiente al patio de manzana en el tramo final de la última manzana de la calle Pedrera Baja (junto a la Puerta de Toledo).

Se concreta en la aparición del trazado de dicha alineación interior y se recoge en la hoja 757-10 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.14.- Corrección del dato de edificabilidad máxima (y, por tanto, del máximo número de viviendas) de la unidad de ejecución U. E. G2.

Se concreta en los nuevos datos que figuran en la ficha de la unidad de ejecución U. E. G2.

4.15.- Indicación de la zona calificada con uso residencial y tipología de vivienda unifamiliar en el Area IV.

De acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial, esta corrección se concreta en la definición de una franja edificable paralela a la calle a la que da frente la parcela de 30 metros de anchura con el uso y tipología indicados. Se recoge en la hoja 757-5 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.16.- Corrección del límite entre la zona de aparcamiento y la de uso dotacional en el antiguo Sector S-I.

**Diligencia:**

Para hacer constar que en el Pleno Municipal de 18-07-2000 se excluyó de la aprobación inicial el guión nº 13 (patio de manzana en C/ Pedrera Baja). El documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001

SERV. DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios





De acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial del Sector, esta corrección se concreta en la definición correcta de la alineación correspondiente a las superficies de reserva dotacional del Plan Parcial del antiguo Sector S-I del Plan General de 1.988. Se recoge en la hoja 794-4 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.17.- Corrección del número de plantas de la parcela 11.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios.

De acuerdo con las determinaciones del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios, esta corrección se concreta en la incorporación del número de plantas que corresponde a dicha parcela (B+3). Aparece en la hoja 795-4 del plano 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000.

4.18.- Cambio a sistema general obtenido (Zona Verde) de una parcela situada en la Ronda actual.

Se concreta en la exclusión de una parcela afectada por la clasificación de sistema general (Zona Verde) que se obtuvo con la concesión de la licencia de obras en la parcela, otorgada antes de la aprobación definitiva del Plan General vigente, y por la que estas superficies se consideraban de cesión obligatoria y gratuita con la renovación de las antiguas edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación del Plan General de 1.988. Se recoge en la hoja 758-21 de los planos 3 ("Calificación de Suelo") y 4 ("Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales"), E: 1/2000, y en el plano 5 D ("Gestión de Suelo de Sistemas Generales"), E: 1/10000.

4.19.- Corrección del trazado real del "Camino de las Cabras" en La Atalaya

Se concreta en el nuevo trazado que aparece en la hoja del plano 32 (INFORMACION) de "Caminos Públicos y Vías Pecuarias", E: 1/20000.

Todos los planos que se citan, en estado actual y modificado, se incluyen en el presente expediente. También se recoge más adelante la nueva redacción propuesta para los artículos de las normas urbanísticas que se modifican.

## **5.- JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE ESTA TERCERA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

Como ya se ha indicado antes, la oportunidad y conveniencia de la modificación viene justificada por la necesidad de dar cumplimiento a las peticiones efectuadas por la A.P.E.C. y los Colegios de Arquitectos y Aparejadores, estudiadas en las diversas reuniones mantenidas al efecto, a la petición efectuada por RENFE en la que solicita el cambio de calificación de la parcela 5.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios como consecuencia de la imposibilidad de su enajenación a la vista del resultado de los diversos concursos convocados al efecto, a las peticiones efectuadas por otros particulares afectados por diversas cuestiones tratadas en este expediente y por la necesidad de subsanar las omisiones o errores detectados en las determinaciones del Plan General.





En relación con ello cabe entender como omisión que no figurara en los planos la leyenda con la tipología y edificabilidad de las parcelas de uso dotacional situadas fuera de la Ronda actual, así como la clasificación como sistema general de equipamiento la parcela destinada a futuro "Museo del Quijote" y como corrección de errores el resto de cuestiones contempladas en este expediente.

#### **6.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULOS 39 Y 40 DE LA LEY 2/1998 DE 4 DE JUNIO, DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA DE LA J.C.C.M. Y DEL ARTICULO 154 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

En cumplimiento de lo indicado en dichos artículos cabe indicar que las modificaciones planteadas sólo suponen una alteración de las determinaciones del Plan en lo relativo a cambios en artículos de las Normas Urbanísticas, en calificaciones, en alineaciones y en la subsanación de errores u omisiones apreciados en el mismo pero no suponen la reconsideración total de la ordenación establecida por el Plan General ni de los elementos fundamentales del modelo urbanístico (nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o en la clasificación del suelo). Por todo ello es posible fijar la tramitación del presente expediente como modificación puntual.

El carácter (estructural o de detalle) de las modificaciones planteadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la L.O.T.A.U., se especifica en el Apartado 9 siguiente.

#### **7.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 161 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

Así mismo, el cambio de calificación en la parcela 5.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios que se plantea en esta modificación supone tener que justificar el cumplimiento del artículo 161 del R.P.U.. No se estima necesario referirse en este punto a la calificación como uso dotacional del futuro "Museo del Quijote" situado en el Parque de Gasset por lo reducido de la superficie a recalificar (unos 710 m<sup>2</sup>) la cual se puede considerar como despreciable en relación con la total de zonas verdes de Sistemas Generales.

Para ello hay que tener en cuenta que la compatibilidad de uso residencial planteada para la parcela 5.1 supone que, al mantenerse la edificabilidad de la parcela, el aumento máximo en el número de viviendas sea de 275, lo cual implica un incremento de población de unos 1.000 habitantes, y puesto que la superficie de zonas verdes de Sistemas Generales contabilizadas en el P.G.O.U. es de 593.476 m<sup>2</sup> (o de 579.416 m<sup>2</sup> (= 593.476 - 14.060), según lo recogido en el expediente de la segunda modificación del Plan General que aún está pendiente de aprobación definitiva) que, a razón de 5 m<sup>2</sup>/habitante (artículo 24.1.c) de la L.O.T.A.U. y artículo 25 R.P.U., nos da un máximo de 118.695 habitantes, cifra



que está por encima de la máxima capacidad prevista por el P.G.O.U. en su hipótesis más optimista de crecimiento (apartado 3 de la Memoria del Plan General) y respecto de la cual no es significativo el incremento de población que plantea la compatibilidad de uso propuesta.

Por tanto, el incremento de posible superficie de uso residencial propuesto en esta modificación se puede considerar admisible en relación con el resto de determinaciones e hipótesis del P.G.O.U.

El resto de modificaciones propuestas no supone alteración de las determinaciones del Plan General en relación con el artículo 161 del R.P.U. pues se mantienen los volúmenes edificables o, incluso, se reducen puntualmente como ocurre en el caso de algunas alineaciones.

## **8.- JUSTIFICACION DE LA NO NECESIDAD DE SEGUIR LOS ARTICULOS 115 Y 116 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

Los artículos citados se refieren a la formulación de avances o anteproyectos parciales previos a la redacción del Plan y a la posibilidad de abrir un periodo de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

Teniendo en cuenta el carácter potestativo con que están planteados dichos avances y la escasa incidencia en el resto de la estructura urbana de la modificación que se propone, se considera que no es necesario redactar un avance de esta modificación ni abrir un periodo de información pública para recibir sugerencias y observaciones y demás circunstancias derivadas de la modificación.

## **9.- INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO APROBADO DE ESTA TERCERA MODIFICACION (ARTICULOS 24 Y 31 DE LA L.O.T.A.U.)**

### 9.1.- Modificaciones en diversos artículos de las normas urbanísticas.

Como ya se ha indicado estas modificaciones vienen justificadas como resultado de las reuniones mantenidas con representantes de la A.P.E.C. y de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores.

No suponen incidencia en el planeamiento aprobado a la vista del contenido concreto de las modificaciones que tienen siempre carácter de ordenación de detalle.

Al final de este documento se adjunta un anexo en el que se recogen el texto actual del artículo y el de la modificación que se propone. Así mismo se incorpora al expediente un documento refundido de normas urbanísticas en el que figuran todos los artículos actuales y las modificaciones que se recogen en el presente expediente.



### 9.2.- Compatibilidad de uso residencial en plantas de pisos para la parcela 5.1 (con calificación de uso comercial y oficinas) del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios.

La justificación de esta modificación está en la propia solicitud efectuada por RENFE a la vista del resultado del concurso de enajenación de la parcela.

En el Apartado 7 se ha indicado la incidencia en el planeamiento aprobado en cuanto a su relación con la superficie de zonas verdes de Sistemas Generales.

De acuerdo con el artículo 24.2.b) de la L.O.T.A.U., tiene carácter de modificación de la ordenación detallada (determinación de un uso pormenorizado) puesto que no se varía la edificabilidad total de la parcela asignada en el P.E.R.I..

No obstante, se estima necesario referirse al artículo 31 de la L.O.T.A.U. puesto que la compatibilidad de uso propuesta supone un incremento de la superficie de edificación residencial.

En relación con dicho artículo hay que indicar que, a la vista de los datos que figuran en las fichas de las Areas de Reparío del Plan General, no se supera la cifra de  $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2_{\text{s}}$ . Por tanto, es posible contemplar un incremento de superficie de edificación residencial y considerar la reserva de superficie de suelo dotacional prevista en el citado artículo.

Al respecto, procede recordar que, estudiadas las reservas que figuraban en el P.E.R.I. y las fijadas por la L.O.T.A.U., se aprecia que ya en áquel se preveía más del doble de la superficie de zonas verdes ( $54.726 \text{ m}^2$ ) que la que ahora fija la L.O.T.A.U. ( $27.000 \text{ m}^2$ ) y que la suma de las superficies de los distintos usos dotacionales fijadas en el P.E.R.I. es inferior en unos  $8.000 \text{ m}^2$  (de suelo) a las de la L.O.T.A.U.. En este sentido, y por cumplir estrictamente con la legislación vigente, podría haberse optado por calificar con uso dotacional parte del exceso de superficie destinada a zonas verdes y si no se ha tomado esta decisión ha sido porque, a la vista de la rotunda ordenación planteada en el propio P.E.R.I. (ganadora de un concurso de ideas), se observa que aunque tampoco en él se cumplía con el reparto de superficies de usos dotacionales prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, de plena aplicación en la fecha de su aprobación, (faltarían unos  $5.500 \text{ m}^2$  de superficie de uso docente mientras que sobran en el resto de usos dotacionales y de zonas verdes), la corporación municipal decidió aprobarlo en su día por entender que era la ordenación que mejor se ajustaba a las necesidades de la ciudad.

Se adjunta la comparación pormenorizada entre las superficies de reserva de suelo de uso dotacional contempladas por el P.E.R.I. y las previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y en la L.O.T.A.U.. Todo ello en relación con las superficies de uso residencial contempladas en cada caso.

### 9.3.- Clasificación como Sistema General (Equipamiento) con uso Dotacional Público (polivalente) de la parcela situada en el Parque de Gasset con destino a futuro "Museo del Quijote".



En el Apartado 7 se ha indicado la incidencia en el planeamiento aprobado por su relación con la superficie de zonas verdes de Sistemas Generales (prácticamente nula). No obstante, y aunque de acuerdo con el artículo 24.1.e) de la L.O.T.A.U., esta modificación afectaría a elementos integrantes de la ordenación estructural (sistemas generales de zonas verdes y de equipamiento), a la vista de su pequeña superficie (710 m<sup>2</sup>), parece desproporcionado considerar que afecta a la ordenación estructural establecida por el Plan General puesto que no introduce cambios de criterio en la misma.

9.4.- Reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución U. E. PP.

Esta modificación no supone incidencia en el planeamiento aprobado porque, si bien implica una reducción de superficie de zona verde, afecta a un elemento que forma parte de los sistemas locales.

Sin embargo, el aumento en la superficie de techo edificable conlleva una modificación del aprovechamiento tipo del Área de Reparto de suelo urbano a la que se adscribe (EQP2). Ello afecta también a la unidad de ejecución U. E. PP.

A la vista de lo indicado y de acuerdo con el artículo 24.1.d) de la L.O.T.A.U., tiene carácter de modificación de la ordenación estructural (...delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo).

9.5.- Incorporación de la leyenda con la tipología y edificabilidad de las parcelas calificadas con uso dotacional situadas fuera de la Ronda actual.

Esta modificación no supone ninguna incidencia en el planeamiento aprobado porque consiste, únicamente, en incorporar mayor información gráfica al documento vigente.

9.6.- Modificación en la alineación de diversas calles.

Estas modificaciones tampoco suponen incidencia en el planeamiento aprobado porque se refieren a la corrección de cotas erróneas en las dimensiones de las calles o a un mejor ajuste de la alineación en relación con las edificaciones existentes.

De todas formas, cualquier aumento o disminución en las superficies de techo edificable entra dentro de las previsiones contempladas en el Plan General respecto del cálculo del aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto de suelo urbano a las que se adscriben.

A la vista de lo indicado y de acuerdo con el artículo 24.2.a) de la L.O.T.A.U., tienen carácter de modificación de la ordenación detallada (trazado pormenorizado de la trama urbana).

9.7.- Modificación en la alineación de algunas calles en el antiguo Polígono de La Granja.

12

**Diligencia:**

Para hacer constar que el guión nº 4 (reducción de zona verde en "Playa Park" y U.E.PP.) ha sido excluido de la aprobación definitiva, la cual se ha obtenido en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV.º DE ORD.º DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios





Esta modificación tampoco supone incidencia en el planeamiento aprobado porque se refiere a la corrección de desajustes en las alineaciones fijadas por el Plan General en relación con la superficie de las parcelas netas edificables. En cuanto a su justificación hay que tener en cuenta que en el Plan General de 1.988 las calles tenían menor dimensión (plano 5.6 de "Detalle de la Estructura Urbana propuesta", E: 1/2000) y que el Plan General actual se limitó a recoger los viarios existentes sin comprobar la dimensión real de las parcelas edificables (procedentes del antiguo Plan Parcial del Polígono de La Granja). De hecho, la necesidad de adecuar esta superficie a la edificabilidad consumida por las construcciones existentes en las distintas parcelas del polígono es la que da lugar a esta modificación.

Como en el caso anterior, cualquier variación en las superficies de techo edificable entra dentro de las previsiones contempladas en el Plan General respecto del cálculo del aprovechamiento tipo del Área de Reparto de suelo urbano a la que se adscriben.

Así mismo, a la vista de lo indicado y según el artículo 24.2.a) de la L.O.T.A.U., tiene carácter de modificación de la ordenación detallada (trazado pormenorizado de la trama urbana).

#### 9.8.- Modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al Polideportivo Príncipe Juan Carlos.

Esta modificación tampoco supone incidencia en el planeamiento aprobado porque tiene como objetivo atenuar los problemas de tráfico existentes en la zona.

Supone variación de la superficie de techo edificable de la parcela (de propiedad municipal) a la que afecta pero no tiene repercusión en el Área de Reparto a la que se adscribe (B2U) al estar clasificada como Sistema General de Equipamientos.

Así mismo, y según el artículo 24.2.a) de la L.O.T.A.U., tiene carácter de modificación de la ordenación detallada (trazado pormenorizado de la trama urbana).

#### 9.9.- Modificación del límite del suelo urbano en el margen derecho de la N-420 (zona de uso predominante industrial).

Al igual que en los puntos anteriores esta modificación tampoco supone incidencia en el planeamiento aprobado. También se refiere a la necesidad de adecuar la superficie de la parcela que contiene el límite del suelo urbano actual a la edificabilidad consumida por la construcción existente en la misma (nave industrial).

Como en el caso anterior, la variación en la superficie de techo edificable que puede suponer entra dentro de las previsiones contempladas en el Plan General respecto del cálculo del aprovechamiento tipo del Área de Reparto de suelo urbano a la que se adscribe. En lo relativo al Área de Reparto A-MADR, y



según consta en su ficha, se disminuye la edificabilidad total del sector en correspondencia con la disminución de superficie de suelo edificable en el mismo.

Según el artículo 24.1.b) y d) de la L.O.T.A.U., tendría carácter de modificación de la ordenación estructural (clasificación de suelo y delimitación de Areas de Reparto) aunque parece desproporcionado darle esta consideración porque no se trata de introducir un nuevo criterio respecto de la clasificación de suelo establecida por el Plan General sino de hacer correctamente lo que ya estaba previsto el mismo.

#### 9.10.- Modificación en la delimitación de la Unidad de Ejecución U. E. VICA.

Esta modificación viene justificada por lo inadecuado de incluir en una unidad de ejecución una parcela que contiene una edificación legalizada (vivienda unifamiliar) y que da frente a una calle ya urbanizada, cuyo tramo final junto con el resto de la parcela se había incluido erróneamente en la delimitación de la unidad. Esta modificación no supone variación en la superficie de techo edificable en el Area de Reparto (AS1A) por lo que no tiene ninguna incidencia en el cálculo del correspondiente aprovechamiento tipo. Ya se ha indicado antes que la variación en los datos numéricos de la unidad de ejecución quedan reflejados en la ficha de la U. E. VICA.

A la vista de lo indicado, y aunque no se especifica expresamente, parece que, según el artículo 24.1.b) de la L.O.T.A.U., tendría carácter de modificación de la ordenación de detalle.

#### 9.11.- Cambio en el grado de la tipología asignada al uso residencial correspondiente a una parcela situada junto al trazado de la segunda Ronda (antigua parcela de Residencial Los Bécares).

La justificación de esta modificación está en la necesidad de dar respuesta a la petición efectuada por la propiedad en relación con el Estudio de Detalle en la parcela, cuya tramitación se inició antes de la aprobación definitiva del Plan General actual.

No supone incidencia en el planeamiento aprobado pues aunque el cambio de grado implica un aumento en el coeficiente de edificabilidad (artículo 2.2.3.1.c) de las normas urbanísticas), se va a mantener la que le correspondería a la parcela con el grado UAD4 ( $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2_{\text{s}}$ ) de modo que lo que se consigue es que se pueda llegar a aprobar definitivamente el Estudio de Detalle inicial y que, en su día, se pueda conceder licencia de obra. Todo ello teniendo en cuenta que la parcela mínima correspondiente al grado UAD1 ( $60 \text{ m}^2$ ) permitiría la concesión de la correspondiente licencia de parcelación, requisito necesario actualmente para la obtención de la licencia de obra (artículo 11.4.2.2.c) de las normas urbanísticas), mientras que en el reiterado Estudio de Detalle se preveía la ordenación de las parcelas en régimen de división horizontal (situación admitida por el Plan General de 1.998).



Según el artículo 24.2.b) de la L.O.T.A.U., tiene carácter de modificación de la ordenación de detalle (determinación de usos pormenorizados) aunque afecte, por lo que tiene de corrección, a la delimitación de las correspondientes Areas de Reparto.

9.12.- Cambio de Calificación a Dotacional privado de una parcela calificada como Dotacional Público en la zona de la Universidad (junto al Cuartel de la Policía Nacional).

Esta modificación se justifica en si misma una vez detectada por los particulares.

Prácticamente no supone incidencia en el planeamiento aprobado pues, igual que ocurre en casos anteriores, la variación en las superficies de techo edificable que puede suponer entra dentro de las previsiones contempladas en el Plan General respecto del cálculo del aprovechamiento tipo del Area de Reparto de suelo urbano a la que se adscribe.

Según el artículo 24.2.b) de la L.O.T.A.U., tiene carácter de modificación de la ordenación de detalle (determinación de usos pormenorizados) aunque afecte, en lo que tiene de corrección, a la delimitación de las correspondientes Areas de Reparto.

9.13.- Trazado de la alineación correspondiente al patio de manzana en el tramo final de la última manzana de la calle Pedrera Baja (junto a la Puerta de Toledo).

9.14.- Corrección del dato de edificabilidad máxima de la U. E. G2.

9.15.- Indicación de la zona calificada con uso residencial y tipología de vivienda unifamiliar en el Area IV.

9.16.- Corrección del límite entre la zona de aparcamiento y la de uso dotacional en el antiguo Sector S-I.

9.17.- Corrección del número de plantas correspondiente a la parcela 11.1 del P.E.R.I. de los Terrenos Ferroviarios.

9.18.- Cambio a sistema general obtenido (Zona Verde) de una parcela situada en la Ronda actual.

9.19.- Corrección del trazado real del "Camino de las Cabras" en La Atalaya.

Estas ocho últimas modificaciones se justifican por la necesidad de corregir la correspondiente determinación del Plan General en relación con las deficiencias a las que hacen mención.

**Diligencia:**

Para hacer constar que en el Pleno Municipal de 18-07-2000 se excluyó de la aprobación inicial el guión nº 13 (patio de manzana en C/ Pedrera Baja). El documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV. DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios





No suponen incidencia en el planeamiento aprobado pues sólo la recogida en el punto 9.12 puede suponer variación en las superficies de techo edificable, lo cual entra dentro de las previsiones contempladas en el Plan General respecto del cálculo del aprovechamiento tipo del Area de Reparto de suelo urbano a la que se adscribe.

Según el artículo 24.2. de la L.O.T.A.U., tienen carácter de modificación de la ordenación de detalle (determinación de usos pormenorizados y trazado pormenorizado de de la trama urbana).

Con todo lo expuesto se considera suficientemente justificado lo relativo a la modificación propuesta y se propone para su tramitación de acuerdo con los artículos 41.3, 39.3 y 36 de la L.O.T.A.U y correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

Ciudad Real, 10 de diciembre de 1.999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo.: Amparo Sánchez Casanova



**ANEXO 1**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**



### Art. 2.2.2.- Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos (Redacción actual)

1. El Plan General determina para cada clase de suelo los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general y con carácter pormenorizado para el suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de usos en el suelo urbanizable y urbano sujeto a desarrollo diferido, es función propia del planeamiento parcial o especial.

2. El Plan General partiendo de los usos globales, y de las distintas clases admitidas para cada uno, establece una serie de usos predominantes y señala para cada uno de ellos los demás usos pormenorizados compatibles.

3. Los usos globales (predominantes) previstos por el Plan General son:

A.- **USO RESIDENCIAL**: Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad consiste en proporcionar alojamiento a las personas, ya sea en edificios de una sola vivienda o de varias.

Se distinguen los siguientes grupos:

- **UNIFAMILIAR**: en el que la vivienda está situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo para cada vivienda.
- **COLECTIVA**: en el que la vivienda forma parte de un edificio constituido por viviendas con accesos, elementos e instalaciones comunes, sobre una parcela proindivisa y una clara división horizontal de la propiedad.
- **V.P.O.**: en el que la vivienda, unifamiliar o colectiva, está sometida a régimen de protección, con la salvadad de las viviendas de precio tasado (VPT) que se consideren libres.
- **VIVIENDA PARA EL GUARDA**: es la variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma al uso por el guarda o propietario de una actividad a la que esta inseparablemente unida. A tal efecto no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

El uso **COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA**, que aparece en el plano de Calificación del Suelo, debe entenderse, a los efectos de estas Normas, como un uso que supone una continuación o ampliación de los situados en planta baja del edificio o vivienda. Se entenderá como tal a cualquiera de los usos indicados como compatibles con el predominante (Residencial) en la tabla de compatibilidades de usos. Tendrá las limitaciones específicas de la tipología asignada a la manzana en la que se ubiquen.

B.- **USO DOTACIONAL**: Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos.

Se distinguen los siguientes grupos:

- **AUTOMOVIL**: destinado a la prestación de servicios relacionados con dicho medio de transporte
  - 1.- Garaje-aparcamiento.
  - 2.- Talleres del automóvil.
  - 3.- Estaciones de servicio.
- **ADMINISTRATIVO**: destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.
  - 1.- Centros oficiales.
  - 2.- Oficinas comerciales y bancos.
  - 3.- Servicios profesionales y técnicos.
- **COMERCIAL**: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.
  - 1.- Comercio de uso diario y especializado.
  - 2.- Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales.
  - 3.- Venta al por mayor.
  - 4.- Exposición y venta en naves.
- **ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS, ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS** está referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
  - 1.- En edificios o locales.
    - 1.1.- Espectáculos públicos propiamente dichos
    - 1.2.- Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos



- 2.- En recintos, locales o espacios abiertos.
- 3.- Actividades recreativas
  - 3.1.- Juegos de azar
  - 3.2.- Atracciones
  - 3.3.- Otras actividades recreativas
- 4.- Establecimientos públicos, y entre ellos Restaurantes, Cafeterías, Bares y similares.
  - **ENSEÑANZA:** destinado a la prestación de servicios para la formación intelectual a cualquier nivel
    - 1.- Guarderías.
    - 2.- Academias con menos de cincuenta alumnos.
    - 3.- Centros de Enseñanza Primaria, Secundaria, Formación Profesional y academias con más de cincuenta alumnos.
    - 4.- Centros Universitarios.
  - **CULTURAL:** destinado a la prestación de servicios de formación y ocio.
    - 1.- Bibliotecas
    - 2.- Museos
  - **SANITARIOS:** destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.
    - 1.- Hospitales.
    - 2.- Clínicas y ambulatorios.
    - 3.- Centros de asistencia social.
  - **HOSPEDAJE:** destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas.
    - 1.- Hoteles, hostales, moteles, pensiones.
    - 2.- Residencias para estudiantes.
  - **RELIGIOSO:** destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.
    - 1.- Iglesias, conventos y anexos parroquiales.
  - **TRANSPORTES:** destinado a la prestación de servicios para el transporte de personas y mercancías.
    - 1.- Estación de Autobuses
    - 2.- Estación F.F.C.C.
  - **COMUNICACIONES:** destinado a la prestación de servicios para la comunicación de las personas
    - 1.- Correos y Telégrafos.
    - 2.- Telefónica.
    - 3.- Antenas y emisoras de radio.
  - **INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES:**
    - 1.- Estación transformadora.
    - 2.- Depuradoras de agua potable y de aguas residuales
    - 3.- Estación de regulación y medida del gas natural
    - 4.- Grandes Redes: Canalizaciones de Agua, Colectores y Emisarios, Oleoductos, Gaseoductos, Alta Tensión, Fibra Óptica y Coaxiales de telefonía
  - **VARIOS:** destinado a la prestación de servicios específicos.
    - 1.- Gobierno Civil.
    - 2.- Cuarteles de Policía Nacional y Guardia Civil.
    - 3.- Parque de bomberos.
    - 4.- Mercado de abastos.
    - 5.- Matacuero.
    - 6.- Almacenes Municipales.
    - 7.- Cementerio.
    - 8.- Tanatorio.
  - **ALMACENAJE:** puede ser un uso independiente o bien estar ligado a otro con el que forme un conjunto inseparable. A los efectos de estas Normas, si se trata de un uso independiente se asimilará al uso industrial en la categoría que corresponda; si está ligado a otro le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.



C.- **USO INDUSTRIAL:** Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

Se distinguen los siguientes grupos:

- **TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (50 m<sup>2</sup>), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).
- **INDUSTRIA GENERAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.
- **INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

D.- **ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Tiene por finalidad proporcionar espacios destinados al descanso y esparcimiento de la población, al desarrollo de juegos infantiles, a proteger y aislar las vías de tránsito rodado y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distinguen los siguientes grupos:

- PARQUES
- JARDINES.
- DE PROTECCION DEL VIARIO.
- ÁREAS PEATONALES.

E.- **VIAS DE COMUNICACION:** Incluye aquellas vías destinadas al uso del transporte individual o colectivo, con independencia del medio utilizado.

Se distinguen los siguientes grupos:

- AUTOVIAS Y CARRETERAS
- RED VIARIA
- APARCAMIENTOS
- CAMINOS.
- VIAS PECUARIAS
- FERROCARRILES

F.- **RURAL:** comprende actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas y, en general, todas aquellas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales. Mientras que los grupos A, B y C anteriores son característicos del suelo urbano y urbanizable y los grupos D y E pueden coexistir con el no urbanizable, este grupo F es específico del suelo no urbanizable.

4. A los efectos de regular la compatibilidad de usos, se considerará como predominante, o de referencia, el uso específico que haya asignado el Plan a cada porción de terreno. Las normas sobre compatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de un uso predominante. Esta posibilidad, en función de la ordenación que el Plan establece, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos.

Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación. Los usos predominantes que establece el Plan General y los compatibles con cada uno de ellos son los siguientes:

**I.- Uso Predominante: Residencial** en el grupo y tipología especificados en los planos de Calificación del suelo.

**Usos Compatibles:**

Residencial: V.P.O. (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano) y 2 (en planta baja).
- Administrativo: 1, 2 y 3 (todos en plantas de piso general).
- Comercial: 1 (en planta baja), 2 (en planta baja y plantas de piso general) y 3 (en planta baja).
- Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 1.1. (en plantas de piso general), 3.1 (en planta baja), 3.3. (en planta baja) y 4 (en planta baja).



- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso en general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
- Religioso: 1 (en plantas de piso general).
- Industrial: - Talleres (en planta baja).

**II.- Uso Predominante: Dotacional** en el grupo y tipología especificados en los planos de Calificación del suelo.

**Usos Compatibles:**

- Residencial: - Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).
- Dotacional:
  - Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano).
  - Todos los demás en las parcelas que no aparezcan calificadas con ningún grupo específico.

**III.- Uso Predominante: Industrial**, excepto Industria Singular.

**Usos Compatibles:**

- Residencial: - Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).
- Dotacional:
  - Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).
  - Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).
  - Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).
  - Establecimientos públicos, espectáculos y aci. deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).
  - Almacenaje.
  - Hospedaje.
  - Varios: 3,4,6 y 8.

**IV.- Uso Predominante: Zonas Verdes y Espacios Libres**, según se indican en los planos de Calificación del suelo.

**Usos Compatibles:**

- Dotacional:
  - Automóvil: 1 (en las zonas habilitadas al efecto).
  - Establecimientos Públicos: 4 (en las zonas habilitadas al efecto).

**V.- Uso Predominante: Vías de Comunicación.**

**Usos Compatibles:**

- Dotacional: - Automóvil: 1 (en las zonas habilitadas al efecto).

**VI.- Uso Predominante: Rural**

**Usos Compatibles:** sólo se admiten los usos permitidos indicados en el artículo 6.2.2..

Art. 2.2.2.- Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos (Redacción propuesta) (2. a))

1. El Plan General determina para cada clase de suelo los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general y con carácter pormenorizado para el suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de usos en el suelo urbanizable y urbano sujeto a desarrollo diferido, es función propia del planeamiento parcial o especial.

2. El Plan General partiendo de los usos globales, y de las distintas clases admitidas para cada uno, establece una serie de usos predominantes y señala para cada uno de ellos los demás usos pormenorizados compatibles.

3. Los usos globales (predominantes) previstos por el Plan General son:

A.- **USO RESIDENCIAL:** Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad consiste en proporcionar alojamiento a las personas, ya sea en edificios de una sola vivienda o de varias.

Se distinguen los siguientes grupos:

- **UNIFAMILIAR:** en el que la vivienda está situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo para cada vivienda **desde una calle pública, privada o espacio interpuesto.**

- **COLECTIVA:** en el que la vivienda forma parte de un edificio constituido por **dos o más viviendas con accesos, elementos e instalaciones comunes, sobre una única parcela y en régimen de división horizontal de la propiedad.**



▪ V.P.O.: en el que la vivienda, unifamiliar o colectiva, está sometida a régimen de protección, con la salvedad de las viviendas de precio tasado (VPT) que se consideran libres.

▪ VIVIENDA PARA EL GUARDA: es la variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma al uso por el guarda o propietario de una actividad a la que esta inseparablemente unida. A tal efecto no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

El uso COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA, que aparece en el plano de Calificación del Suelo, debe entenderse, a los efectos de estas Normas, como un uso que supone una continuación o ampliación de los situados en planta baja del edificio o vivienda. Se entenderá como tal a cualquiera de los usos indicados como compatibles con el predominante (Residencial) en la tabla de compatibilidades de usos. Tendrá las limitaciones específicas de la tipología asignada a la manzana en la que se ubiquen.

B.- USO DOTACIONAL. Es aquel que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos.

Se distinguen los siguientes grupos:

▪ AUTOMOVIL: destinado a la prestación de servicios relacionados con dicho medio de transporte

- 1.- Garaje-aparcamiento.
- 2.- Talleres del automóvil.
- 3.- Estaciones de servicio.

▪ ADMINISTRATIVO: destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.

- 1.- Centros oficiales.
- 2.- Oficinas comerciales y bancos.
- 3.- Servicios profesionales y técnicos.

▪ COMERCIAL: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.

- 1.- Comercio de uso diario y especializado.
- 2.- Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales.
- 3.- Venta al por mayor.
- 4.- Exposición y venta en naves.

▪ ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS, ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS está referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- 1.- En edificios o locales.
  - 1.1.- Espectáculos públicos propiamente dichos **y gimnasios en locales**
  - 1.2.- Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos
- 2.- En recintos, locales o espacios abiertos.
- 3.- Actividades recreativas.
  - 3.1.- Juegos de azar
  - 3.2.- Atracciones
  - 3.3.- Otras actividades recreativas
- 4.- Establecimientos públicos, y entre ellos Restaurantes, Cafeterías, Bares y similares.

▪ ENSEÑANZA: destinado a la prestación de servicios para la formación intelectual a cualquier nivel.

- 1.- Guarderías.
- 2.- Academias con menos de cincuenta alumnos.
- 3.- Centros de Enseñanza Primaria, Secundaria, Formación Profesional y academias con más de cincuenta alumnos.
- 4.- Centros Universitarios.

▪ CULTURAL: destinado a la prestación de servicios de formación y ocio.

- 1 - Bibliotecas
- 2.- Museos

▪ SANITARIOS: destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.

- 1.- Hospitales.
- 2.- Clínicas y ambulatorios.



### 3.- Centros de asistencia social.

▪ **HOSPEDAJE:** destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas.

1.- Hoteles, hostales, moteles, pensiones.

2.- Residencias para estudiantes.

▪ **RELIGIOSO:** destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.

1.- Iglesias, conventos y anexos parroquiales.

▪ **TRANSPORTES:** destinado a la prestación de servicios para el transporte de personas y mercancías.

1.- Estación de Autobuses

2.- Estación F.F.C.C.

▪ **COMUNICACIONES:** destinado a la prestación de servicios para la comunicación de las personas

1.- Correos y Telégrafos.

2.- Telefónica.

3.- Antenas y emisoras de radio.

▪ **INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES:**

1.- Estación transformadora.

2.- Depuradoras de agua potable y de aguas residuales

3.- Estación de regulación y medida del gas natural

4.- Grandes Redes: Canalizaciones de Agua, Colectores y Emisarios, Oleoductos, Gaseoductos, Alta Tensión, Fibra Óptica y Coaxiales de telefonía

▪ **VARIOS:** destinado a la prestación de servicios específicos.

1.- Gobierno Civil.

2.- Cuarteles de Policía Nacional y Guardia Civil.

3.- Parque de bomberos.

4.- Mercado de abastos.

5.- Matadero.

6.- Almacenes Municipales.

7.- Cementerio.

8.- Tanatorio.

▪ **ALMACENAJE:** puede ser un uso independiente o bien estar ligado a otro con el que forme un conjunto inseparable. A los efectos de estas Normas, si se trata de un uso independiente se asimilará al uso industrial en la categoría que corresponda; si está ligado a otro le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.

**C.- USO INDUSTRIAL:** Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

Se distinguen los siguientes grupos:

▪ **TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (150 m<sup>2</sup>), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).

▪ **INDUSTRIA GENERAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.

▪ **INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

**D.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:** Tiene por finalidad proporcionar espacios destinados al descanso y esparcimiento de la población, al desarrollo de juegos infantiles, a proteger y aislar las vías de tránsito rodado y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distinguen los siguientes grupos:



- PARQUES
- JARDINES.
- DE PROTECCIÓN DEL VIARIO.
- ÁREAS PEATONALES.

E.- **VIAS DE COMUNICACION:** Incluye aquellas vías destinadas al uso del transporte individual o colectivo, con independencia del medio utilizado.

Se distinguen los siguientes grupos:

- AUTOVIAS Y CARRETERAS
- RED VIARIA
- APARCAMIENTOS
- CAMINOS.
- VIAS PECUARIAS
- FERROCARRILES

F.- **RURAL:** comprende actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas y, en general, todas aquellas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales. Mientras que los grupos A, B y C anteriores son característicos del suelo urbano y urbanizable y los grupos D y E pueden coexistir con el no urbanizable, este grupo F es específico del suelo no urbanizable.

4. A los efectos de regular la compatibilidad de usos, se considerará como predominante, o de referencia, el uso específico que haya asignado el Plan a cada porción de terreno. Las normas sobre compatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de un uso predominante. Esta posibilidad, en función de la ordenación que el Plan establece, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos.

Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación. Los usos predominantes que establece el Plan General y los compatibles con cada uno de ellos son los siguientes:

**I.- Uso Predominante: Residencial,** en la tipología especificada en **el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E:1:2000).**

Usos Compatibles:

Residencial:

- V.P.O. (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano) y 2 (en planta baja).

- Administrativo: 1, 2 y 3 (todos en plantas de piso general).

- Comercial: 1 (en planta baja), 2 (en planta baja y plantas de piso general) y 3 (en planta baja).

- Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 1.1. (en plantas de piso general), 3.1 (en planta baja), 3.3. (en planta baja) y 4 (en planta baja).

- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).

- Cultural: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).

- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso general).

- Hospedaje: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).

- Religioso: 1 (en plantas de piso general).

- **Comunicaciones: 3 (emisoras de radio en planta de piso general).**

Industrial:

- Talleres (en planta baja). **Quedan excluidas de la definición de Talleres contenida en este mismo artículo (apartado 3.C) las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible cuya ubicación sólo se permitirá en las parcelas específicamente calificadas para ello y en las que se admita como uso compatible según lo indicado en el punto III.**

**II.- Uso Predominante: Dotacional,** en el grupo y tipología especificados en **el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E:1:2000).**

Usos Compatibles:

Residencial:

- Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano).





- Todos los demás en las parcelas que no aparezcan calificadas con ningún grupo específico **en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E:1:2000).**

**III.- Uso Predominante: Industrial,** excepto Industria Singular **en la tipología especificada en el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E:/12000).**

Usos Compatibles:

Residencial:

- Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).

- Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).

- Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).

- Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).

- Almacenaje.

- Hospedaje.

- Varios: 3,4,6 y 8.

**IV.- Uso Predominante: Zonas Verdes y Espacios Libres,** según se indican en **el plano 3 de "Calificación del Suelo" (E:1:2000)**

Usos Compatibles:

Dotacional.

- Automóvil: 1 (en las zonas habilitadas al efecto).

- Establecimientos Públicos: 4 (en las zonas habilitadas al efecto).

**V.- Uso Predominante: Vías de Comunicación.**

Usos Compatibles:

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en las zonas habilitadas al efecto).

**VI.- Uso Predominante: Rural**

Usos Compatibles: sólo se admiten los usos permitidos indicados en el artículo 6.2.2..

**No obstante lo anterior en parcelas de propiedad pública, cualquiera que sea su calificación, se considerará que el uso Automóvil: 1.- Garaje-aparcamiento es incompatible en todas las plantas que se permitan según su calificación.**

**Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso (Redacción actual)**

1. Tipologías edificatorias en que se dividirá cada zona vinculada a un uso predominante, excepto en Zonas Verdes y Espacios Libres, Vías de Comunicación y Rural:

**a) Edificación en Manzana Cerrada (MC).**

Es aquella que ocupando toda la alineación exterior tiene su fachada posterior paralela a aquella y a una distancia máxima que varía en función de los dos grados que se establecen:

1) MC-1 Quince (15) metros de fondo.

2) MC-2 Veinte (20) metros de fondo.

El cálculo del aprovechamiento real total sobre la parcela vendrá definido por el resultado de multiplicar el número de plantas máximo permitido, señalado en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales, por la superficie comprendida entre la alineación exterior e interior y/o medianerías colindantes.

El aprovechamiento en parcelas calificadas como uso Dotacional en el ámbito de las tipologías de Manzana Cerrada en cualquiera de sus grados queda limitado por el número de plantas fijado en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales aunque se permite la ocupación total de la parcela. Esta situación es válida sólo para las parcelas de uso exclusivo Dotacional señaladas en los planos de Calificación del suelo. En estas parcelas no se admitirá la compatibilidad de usos indicada en el correspondiente cuadro, debiendo estar destinadas al uso específico con el que aparecen calificadas en los planos de Calificación de suelo.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m	Fondo en m	
MC-1	80	El de la parcela (mín.4 m)	15	Según planos
MC-2	80	El de la parcela (mín.4 m)	20	Según planos

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo II.

**b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).**

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen cinco grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	
BLQ 5	s/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s. planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo III.

Las dos tipologías anteriores se entienden incluidas en el uso Residencial, vivienda colectiva con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional

**c) Edificación Unifamiliar Adosada (UAD).**

En aquella edificación con dos plantas como máximo que se sitúa adosada a las colindantes guardando la misma alineación con ellas, con o sin retranqueos a fachada.

Se establecen cuatro grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UAD 1	60	100	1-2	7,4	2
UAD 2	100	75	1-2	7,4	1,5
UAD 3	200	70	1-2 (3 s/planos)	10,6	1,3
UAD 4	130	60	1-2	7,4	1

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo IV.

**d) Edificación unifamiliar aislada ( UAS).**

Es aquella edificación de dos plantas como máximo que se sitúa aislada en el interior de la parcela.

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín m <sup>2</sup>	Ocupación máx %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UAS 1	500	50	1-2	7,4	0,5
UAS 2	1.000	30	1,2	7,4	0,3

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo V.

Las dos tipologías anteriores se entienden incluidas en el uso Residencial, vivienda unifamiliar.

**e) Edificación Industrial (I).**

Es aquella edificación exenta o adosada, usual en las instalaciones industriales.

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
I- 1	500	80	1-2	7,4	0,9
I- 2	750	70	1-2	7,4	0,8

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo VI.

Esta tipología se entiende incluida en el uso Industrial.

**2. Tipologías a extinguir** en suelos con planeamiento en desarrollo procedentes del P.G.O.U. del 88.

**a) Edificación Familiar (EF).**

Es aquella edificación baja de dos plantas como máximo, que puede situarse aislada, pareada o en fila.

Se mantienen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EF- 2	200	40	1/2	7	0,65
EF- 3	500	40	1/2	7	0,5

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo VII.

**b) Edificación Mixta.**

Es aquella edificación formada por la composición de los tipos Manzana Cerrada, grado 2 y Bloque Aislado del Plan General de 1988. Sólo se permite en la zona que el Plan Parcial del Sector II preveía desarrollar con esta tipología y con las condiciones y limitaciones indicadas en el mismo.

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo VIII.

**c) Edificación Manzana Cerrada.**

Como desarrollo específico de este tipo de ordenanza en los antiguos terrenos ferroviarios resultante de la redacción del P.E.R.I. y de su posterior desarrollo.

En esta ordenanza se recoge tres grados de tipología específica dentro del ámbito de la más genérica de Manzana Cerrada.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
MC- 2A	80	100	4	13	4
MC- 2B	80	100	2-5	17	4,8
MC- 2C	80	100	5	18	4,7

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo IX.

**d) Edificación Bloque aislado (B.A.).**

También en desarrollo del P.E.R.I. de los terrenos ferroviarios se establece un nuevo grado de bloque aislado que se denomina BA-6 y cuyas condiciones edificatorias que se mantienen son las siguientes:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
B-6	1.000	62	4	13	4

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X.

**e) Edificación Familiar y de Bloque Aislado en el Área IV** aún en desarrollo según las condiciones edificatorias que se indican en el siguiente cuadro.

	Ocupación %	Nº plantas máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Bloque abierto	60 %	4	13	2,07
Edificación familiar	50 %	2	7	0,85
Comercial	50%	3	10	0,74

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X.

**Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso (Redacción propuesta)**

**1. Tipologías edificatorias** en que se dividirá cada zona vinculada a un uso predominante, excepto en Zonas Verdes y Espacios Libres, Vías de Comunicación y Rural:

**a) Edificación en Manzana Cerrada (MC)**

Es aquella que ocupando toda la alineación exterior tiene su fachada posterior paralela a aquélla y a una distancia máxima que varía en función de los dos grados que se establecen:



1) MC-1 Quince (15) metros de fondo.

2) MC-2 Veinte (20) metros de fondo.

El cálculo del aprovechamiento real total sobre la parcela vendrá definido por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, **incluidos vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior. Sobre esta superficie se permiten los descuentos indicados en el apartado 2 del artículo 11.2.3.**

El aprovechamiento en parcelas calificadas como uso Dotacional en el ámbito de las tipologías de Manzana Cerrada en cualquiera de sus grados queda limitado por el número de plantas fijado en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales aunque se permite la ocupación total de la parcela. Esta situación es válida sólo para las parcelas de uso exclusivo Dotacional señaladas en los planos de Calificación del suelo. En estas parcelas no se admitirá la compatibilidad de usos indicada en el **artículo anterior**, debiendo estar destinadas al uso específico con el que aparecen calificadas en los planos de Calificación de suelo.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m	Fondo en m	
MC-1	80	El de la parcela (min.4 m)	15	Según planos
MC-2	80	El de la parcela (min.4 m)	20	Según planos

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo II.

**Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda.**

#### b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ)

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen **siete** grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	
BLQ 5	s/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s/planos)	17	1,4	A utilizar solo en usos de S.E.
BLQ SE 1	500	75	1-6	<b>20,2</b>	1,4	A utilizar solo en <b>la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital</b>

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo III.

**Los siete grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional.**

#### c) Edificación Unifamiliar Adosada (UAD)

En aquella edificación con dos plantas como máximo que se sitúa adosada a las colindantes guardando la misma alineación con ellas, con o sin retranqueos a fachada.

Se establecen cuatro grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UAD 1	60	100	1-2	7,4	2
UAD 2	100	75	1-2	7,4	1,5



1) MC-1 Quince (15) metros de fondo.

2) MC-2 Veinte (20) metros de fondo.

El cálculo del aprovechamiento real total sobre la parcela vendrá definido por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, **habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior. Sobre esta superficie se permiten los descuentos indicados en el apartado 2 del artículo 11.2.3.**

El aprovechamiento en parcelas calificadas como uso Dotacional en el ámbito de las tipologías de Manzana Cerrada en cualquiera de sus grados queda limitado por el número de plantas fijado en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales aunque se permite la ocupación total de la parcela. Esta situación es válida sólo para las parcelas de uso exclusivo Dotacional señaladas en los planos de Calificación del suelo. En estas parcelas no se admitirá la compatibilidad de usos indicada en el **artículo anterior**, debiendo estar destinadas al uso específico con el que aparecen calificadas en los planos de Calificación de suelo.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m	Fondo en m	
MC-1	80	El de la parcela (min.4 m)	15	Según planos
MC-2	80	El de la parcela (min.4 m)	20	Según planos

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo II.

**Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda.**

**b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ)**

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen **siete** grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	
BLQ 5	s/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s/planos)	17	1,4	A utilizar solo en usos de S.E. <b>(Servicio y Equipamiento)</b>
BLQ SE 1	500	75	1-6	<b>20,2</b>	1,4	A utilizar solo en <b>la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital</b>

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo III.

**Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sólo vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.**

**c) Edificación Unifamiliar Adosada (UAD)**

En aquella edificación con dos plantas como máximo que se sitúa adosada a las colindantes guardando la misma alineación con ellas, con o sin retranqueos a fachada.

Se establecen cuatro grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UAD 1	60	100	1-2	7,4	2
UAD 2	100	75	1-2	7,4	1,5



UAD 3	200	70	1-2 (3 s/planos)	10,6	1,3
UAD 4	130	60	1-2	7,4	1

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo IV.

**Los cuatro grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos** en el uso Residencial, vivienda unifamiliar.

**d) Edificación unifamiliar aislada ( UAS)**

Es aquella edificación de dos plantas como máximo que se sitúa aislada en el interior de la parcela.

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín m <sup>2</sup>	Ocupación máx %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
UAS 1	500	50	1-2	7,4	0,5
UAS 2	1.000	30	1,2	7,4	0,3

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo V

**Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos** en el uso Residencial, vivienda unifamiliar.

**e) Edificación Industrial (I)**

Es aquella edificación exenta o adosada, usual en las instalaciones industriales.

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
I- 1	500	80	1-2	7,4	0,9
I- 2	750	70	1-2	7,4	0,8

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo VI.

**Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos** en el uso Industrial.

**2. Tipologías a extinguir** en suelos con planeamiento en desarrollo procedentes del P.G.O.U. del 88.

**a') Edificación Familiar (EF)**

Es aquella edificación de dos plantas como máximo, que puede situarse aislada, pareada o en fila.

Se mantienen **tres** grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
EF- 1	60	75	1/2	7	1,2	<b>A utilizar solo en el ámbito de la A.A. 3</b>
EF- 2	200	40	1/2	7	0,65	<b>A utilizar solo en el S-I y S-II</b>
EF- 3	500	40	1/2	7	0,5	<b>A utilizar solo en el S-I y S-II</b>

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo VII.

**b') Edificación Mixta**

Es aquella edificación formada por la composición de los tipos Manzana Cerrada, grado 2 y Bloque Aislado del Plan General de 1988. Sólo se permite en la zona que el Plan Parcial del Sector II preveía desarrollar con esta tipología y con las condiciones y limitaciones indicadas en el mismo.

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Capítulo VIII.

**c') Edificación Manzana Cerrada**

Como desarrollo específico de este tipo de ordenanza en los antiguos terrenos ferroviarios, resultante de la redacción del P.E.R.I y de su posterior desarrollo.

En esta ordenanza se recogen tres grados de tipología específica dentro del ámbito de la más genérica de Manzana Cerrada.

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
MC- 2A	80	100	4	13	4
MC- 2B	80	100	2-5	17	4,8
MC- 2C	80	100	5	18	4,7

Las condiciones particulares de esta tipología de edificación se indican en el Título XI, Capítulo IX. **d) Edificación Bloque aislado (B.A).**

También en desarrollo del P.E.R.I. de los terrenos ferroviarios se establece un nuevo grado de bloque aislado que se denomina BA-6 y cuyas condiciones edificatorias que se mantienen son las siguientes:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
B-6	1.000	62	4	13	4

Las condiciones particulares de esta tipología de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X. **e) Edificación Familiar y de Bloque Aislado en el Área IV**

Aún en desarrollo según las condiciones edificatorias que se indican en el siguiente cuadro:

	Ocupación %	Nº plantas máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Bloque abierto	60 %	4	13	2,07
Edificación familiar	50 %	2	7	0,85
Comercial	50%	3	10	0,74

Las condiciones particulares de esta tipología de edificación se indican en el Título XI, Capítulo X.

**Art. 3.4.2. - Aprovechamientos reales en actuaciones sistemáticas (Redacción actual)**

1. El aprovechamiento real en las actuaciones sistemáticas será el que figura en la documentación gráfica del Plan y en las fichas correspondientes a cada área de reparto.
2. En todas las actuaciones sistemáticas en el ámbito de las áreas de reparto con tipología de manzana cerrada, este aprovechamiento real debe ser materializado en su totalidad. En el resto de las áreas podrá no agotarse dicho aprovechamiento, si bien, las cesiones se computaran como si se hubiera materializado la totalidad.

**Art. 3.4.2 - Aprovechamientos reales en actuaciones sistemáticas (Redacción propuesta)**

1. El aprovechamiento real en las actuaciones sistemáticas será el que figura en la documentación gráfica del Plan y en las fichas **de las correspondientes unidades de ejecución delimitadas en las áreas de reparto.**
2. En todas las actuaciones sistemáticas en el ámbito de las áreas de reparto con tipología de manzana cerrada, este aprovechamiento real debe ser materializado en su totalidad. En el resto de las áreas podrá no agotarse dicho aprovechamiento, si bien las cesiones **de aprovechamiento urbanístico** se computaran como si se hubiera materializado la totalidad.

**Art. 3.5.5. - Aprovechamientos reales en actuaciones asistemáticas (Redacción actual)**

1. El aprovechamiento real en las actuaciones asistemáticas será el que figura en la documentación gráfica del Plan y en las fichas correspondientes a cada área de reparto.
2. En todas las actuaciones asistemáticas en el ámbito de las áreas de reparto con tipología de manzana cerrada este aprovechamiento real debe ser materializado en su totalidad. En el resto de las áreas podrá no agotarse dicho aprovechamiento, si bien, las cesiones se computaran como si se hubiera materializado la totalidad.

**Art. 3.5.5 - Aprovechamientos reales en actuaciones asistemáticas (Redacción propuesta) (4)**

1. El aprovechamiento real en las actuaciones asistemáticas será el que figura en la documentación gráfica del Plan y en las fichas correspondientes a cada área de reparto.

2 En todas las actuaciones asistemáticas en el ámbito de las áreas de reparto con tipología de manzana cerrada en el ámbito del suelo urbano de Ciudad Real, este aprovechamiento real debe ser materializado en su totalidad en lo que respecta al número de alturas fijado en la hoja correspondiente del plano 4 de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales", no siendo obligatorio materializar la totalidad del fondo máximo edificable permitido en cada planta. En el resto de áreas de reparto, incluidas las de manzana cerrada delimitadas en Las Casas y Valverde, podrá no agotarse dicho aprovechamiento. En todos los casos las cesiones de aprovechamiento urbanístico se computarán como si se hubiera materializado la totalidad del mismo.

**3. En obras de ampliación en zonas en las que no sea obligado materializar el aprovechamiento real y el aprovechamiento resultante de la suma de lo existente y ampliado sea inferior al susceptible de adquisición (patrimonializable), y por tanto al real, no se computarán cesiones de aprovechamiento urbanístico. En los casos en los que la ampliación suponga un aprovechamiento superior al susceptible de adquisición (patrimonializable), las cesiones de aprovechamiento urbanístico computarán como si se hubiera materializado la totalidad del mismo.**

**Art. 4.2 14.- Proyectos de Urbanización. Definición, clases, contenido y aprobación (Redacción actual)**

1 Los Proyectos de Urbanización son los documentos que contienen las especificaciones necesarias para poder ejecutar las obras de urbanización.

2. Serán Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento completo de una o varias fases de un sector o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora que comprenda todos o varios de los grupos de obras que se citan en el siguiente punto. Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

3 - Para el acondicionamiento urbanístico del suelo, el Proyecto de Urbanización contendrá las especificaciones necesarias para la ejecución de todos o algunos de los siguientes grupos de obras:

- a - Excavaciones y movimientos de tierras.
- b - Pavimentación de viario rodado, peatonal y aparcamiento.
- c - Redes de distribución de agua potable, riego e hidratantes.
- d - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- e - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- f - Canalizaciones de telecomunicaciones.
- g - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- h - Señalizaciones y marcas.

4 - Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos generales de la ciudad con los del ámbito territorial que acondicionen, para lo cual se verificará la dotación o capacidad de aquellos.

5.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con los detalles y complementos que requiera la completa definición de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites de la actuación, distinguiendo cada zona en función de las obras a realizar en ella, así como las edificaciones que hayan de demolerse.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como parciales de las distintas fases.

6.- En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales, en tanto no este aprobado este pliego, el proyecto de urbanización contendrá, además de las determinaciones concernientes a las obras, todas aquellas que hagan referencia al cumplimiento de las especificaciones sobre eliminación de barreras arquitectónicas contenida en el RDL 556/89 de 19 de mayo, la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y cualesquiera otras que se hallen vigentes.

7 - Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. No obstante,





2. En todas las actuaciones asistemáticas en el ámbito de las áreas de reparto con tipología de manzana cerrada **en el ámbito del suelo urbano de Ciudad Real, este aprovechamiento real debe ser materializado en su totalidad en lo que respecta al número de alturas fijado en la hoja correspondiente del plano 4 de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales", no siendo obligatorio materializar la totalidad del fondo máximo edificable permitido en cada planta. En el resto de áreas de reparto, incluidas las de manzana cerrada delimitadas en Las Casas y Valverde, podrá no agotarse dicho aprovechamiento. En todos los casos las cesiones de aprovechamiento urbanístico se computarán como si se hubiera materializado la totalidad del mismo.**

Art. 4.2.14.- Proyectos de Urbanización. Definición, clases, contenido y aprobación (Redacción actual)

1. Los Proyectos de Urbanización son los documentos que contienen las especificaciones necesarias para poder ejecutar las obras de urbanización.
2. Serán Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento completo de una o varias fases de un sector o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora que comprenda todos o varios de los grupos de obras que se citan en el siguiente punto. Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.
- 3.- Para el acondicionamiento urbanístico del suelo, el Proyecto de Urbanización contendrá las especificaciones necesarias para la ejecución de todos o algunos de los siguientes grupos de obras:
  - a - Excavaciones y movimientos de tierras.
  - b - Pavimentación de viario rodado, peatonal y aparcamiento.
  - c - Redes de distribución de agua potable, riego e hidratantes.
  - d - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
  - e - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
  - f - Canalizaciones de telecomunicaciones.
  - g - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - h - Señalizaciones y marcas.
- 4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos generales de la ciudad con los del ámbito territorial que acondicionen, para lo cual se verificará la dotación o capacidad de aquellos.
- 5.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con los detalles y complementos que requiera la completa definición de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:
  - a) Plano a escala mínima 1 1000, en el que se fijen claramente los límites de la actuación, distinguiendo cada zona en función de las obras a realizar en ella, así como las edificaciones que hayan de demolerse.
  - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como parciales de las distintas fases.
- 6.- En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales, en tanto no este aprobado este pliego, el proyecto de urbanización contendrá, además de las determinaciones concernientes a las obras, todas aquellas que hagan referencia al cumplimiento de las especificaciones sobre eliminación de barreras arquitectónicas contenida en el RDL 556/89 de 19 de mayo, la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y cualesquiera otras que se hallen vigentes.
- 7.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. No obstante,

tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite de los proyectos de obras ordinarios, de acuerdo con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

8.- La garantía constituida con motivo de la aprobación definitiva del Plan Parcial, de acuerdo con lo indicado en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos contraídos. En los Proyectos de Urbanización de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, la garantía antes citada (6% del importe de las obras de urbanización), deberá constar en la documentación que acompaña al Proyecto de Urbanización.

9.- La garantía se cancelará o devolverá una vez aprobada la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**Art. 42 14.- Proyectos de Urbanización. Definición, clases, contenido y aprobación (Redacción propuesta)**

1 Los Proyectos de Urbanización son los documentos que contienen las especificaciones necesarias para poder ejecutar las obras de urbanización.

2. Serán Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento completo de una o varias fases de un sector o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora que comprenda todos o varios de los grupos de obras que se citan en el siguiente punto. Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

3.- Para el acondicionamiento urbanístico del suelo, el Proyecto de Urbanización contendrá las especificaciones necesarias para la ejecución de todos o algunos de los siguientes grupos de obras:

- a - Excavaciones y movimientos de tierras.
- b - Pavimentación de viario rodado, peatonal y aparcamiento.
- c - Redes de distribución de agua potable, riego e hidratantes.
- d - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- e - Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- f - Canalizaciones de telecomunicaciones.

**g - Red de distribución de gas.**

**h - Arbolado en viarios.**

**i - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.**

**j - Señalizaciones y marcas.**

4 - Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos generales de la ciudad con los del ámbito territorial que acondicionen, para lo cual se verificará la dotación o capacidad de aquellos.

5 - Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con los detalles y complementos que requiera la completa definición de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1000, en el que se fijen claramente los límites de la actuación, distinguiendo cada zona en función de las obras a realizar en ella, así como las edificaciones que hayan de demolerse.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como parciales de las distintas fases.

6.- En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales, en tanto no este aprobado este pliego, el proyecto de urbanización contendrá, además de las determinaciones concernientes a las obras, todas aquellas que hagan referencia al cumplimiento de las especificaciones sobre eliminación de barreras arquitectónicas contenida en el RDL 556/89 de 19 de mayo, la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y cualesquiera otras que se hallen vigentes.

7.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite de los proyectos de obras ordinarios, de acuerdo con el artículo 67 3 del Reglamento de Planeamiento.



8.- La garantía constituida con motivo de la aprobación definitiva del Plan Parcial, de acuerdo con lo indicado en el art. 46 del Reglamento de Pleneamiento, responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos contraídos. En los Proyectos de Urbanización de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, la garantía antes citada (6% del importe de las obras de urbanización), deberá constar en la documentación que acompaña al Proyecto de Urbanización.

9.- La garantía se cancelará o devolverá una vez aprobada la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**Art. 4.2.20.- Eficacia de la licencia de obras (Redacción actual)**

Las licencias de obras podrán concederse sobre un proyecto básico, pero su eficacia quedará suspendida hasta que no sea aprobado el correspondiente Proyecto de Ejecución, por lo que la obra no podrá iniciarse hasta este momento.

**Art. 4.2.20.- Eficacia de la licencia de obras (Redacción propuesta) (5)**

Las licencias de obras podrán concederse sobre un proyecto básico, **si bien las obras no podrán iniciarse hasta que haya sido aprobado el correspondiente Proyecto de Ejecución.**

**Art. 4.2.25.- Documentación (Redacción actual)**

1. Petición de licencia:

- Impreso de solicitud.
- Impreso de datos estadísticos.
- Copia compulsada de la Escritura de Propiedad del terreno donde se pretende edificar, o nota simple del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad.
- Levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente.

Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

- Cuando proceda, documentación referida a la vinculación entre el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del Proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados.

A efectos de su posterior inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y en el de la Propiedad, se aportará documento público notarial en los supuestos de transferencias entre particulares, o certificado del órgano urbanístico actuante, si la transferencia se efectúa con la Administración.

- Documento que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan General y la legislación vigente deban ser de titularidad pública.

- Dos ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios de estadística. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos se pedirá mayor número de ejemplares.

- Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

- Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

- Aval como garantía al cumplimiento de reposición o indemnización de materiales en la vía pública.

- Impreso de datos estadísticos.

2. Comunicación de la terminación de las obras.

Se acompañarán los siguientes documentos:

- Escrito en el que el titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento la terminación de las obras.

- Certificado expedido por facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, o sus modificaciones, y que están en condiciones de ser utilizadas.

**Art. 4.2.25.- Documentación (Redacción propuesta) (47)**

1. Petición de licencia:

- Impreso de solicitud.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 4.2.25** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “En el art. 4.2.25 se sustituye en la redacción inicialmente propuesta, la frase “copia del proyecto en diskette (Office y Autocad)”, por la siguiente: **“además en la copia en papel se aportará una copia en formato digital, en cualquiera de los programas utilizados habitualmente en los Estudios Profesionales”.**”

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV.º DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios

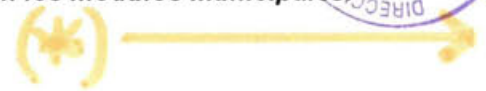




- Impreso de datos estadísticos.
  - Copia compulsada de la Escritura de Propiedad del terreno donde se pretende edificar, y/o nota simple del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad.
  - **En caso de diferencias notables entre los planos de cotas y niveles del proyecto y los datos catastrales y del vuelo aéreo que figuren en el Ayuntamiento, se presentará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente.**  
Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.  
Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.
  - Cuando proceda, documentación referida a la vinculación entre el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del Proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados.  
A efectos de su posterior inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y en el de la Propiedad, se aportará documento público notarial en los supuestos de transferencias entre particulares, o certificado del órgano urbanístico actuante, si la transferencia se efectúa con la Administración
  - Documento que garantice la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con el Plan General y la legislación vigente deban ser de titularidad pública.
  - Dos ejemplares del proyecto técnico visado. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos se pedirá mayor número de ejemplares.
  - **En el plano de emplazamiento, que debe formar parte del proyecto, se incluirá la representación del arbolado y del mobiliario urbano existente en la vía pública así como, en su caso, el existente en el interior de la finca.**
  - Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
  - Previsión total del plazo de ejecución de obra.**
  - Aval como garantía al cumplimiento de reposición o indemnización de materiales en la vía pública.
  - **Cálculo del presupuesto de ejecución de la obra según los módulos municipales.**
  - **Copia del proyecto en diskette (Office y Autocad).**
2. Comunicación de la terminación de las obras.
- Se acompañarán los siguientes documentos:
- Escrito en el que el titular de la licencia comunicará al Ayuntamiento la terminación de las obras.
  - Certificado expedido por facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, o sus modificaciones, y que están en condiciones de ser utilizadas.

**Art. 4.2.28.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación (Redacción actual)**

1. Los proyectos de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y las Normas y Ordenanzas del Ayuntamiento de Ciudad Real, además de los complementos específicos previstos en los artículos siguientes en función de los tipos de obras.
2. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de la obra, así como los periodos parciales de ejecución si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los periodos parciales de ejecución que se deben señalar serán como mínimo:
  - a) Arranque de soportes
  - b) Forjado techo planta baja
  - c) Coronación
3. Los plazos propuestos de ejecución de la obra deberán aprobarse por el Ayuntamiento en función de la magnitud de la misma.
4. En la Memoria de todo proyecto de obra de edificación se incluirá un resumen de las características cuantitativas y cualitativas del mismo, justificando el cumplimiento de las



determinaciones del Planeamiento de aplicación, debiendo suscribirse por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista.

**Art. 4.2.28.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación (Redacción propuesta) (48)**

1. Los proyectos de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y las Normas y Ordenanzas del Ayuntamiento de Ciudad Real, además de los complementos específicos previstos en los artículos siguientes en función de los tipos de obras.
2. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de la obra, así como los periodos parciales de ejecución si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto.
3. Los plazos propuestos de ejecución de la obra deberán aprobarse por el Ayuntamiento en función de la magnitud de la misma.
4. En la Memoria de todo proyecto de obra de edificación se incluirá un resumen de las características cuantitativas y cualitativas del mismo, justificando el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento de aplicación, debiendo suscribirse por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista.

**Art. 4.2.31.- Clasificación (Redacción actual)**

- 1.- Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa.
  - Construcción de barracones .
  - Acondicionamiento de locales en caso de primera ocupación.
- 2.- Obras que requieren dirección facultativa:
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración.
  - Acodalamiento de fachadas.
  - Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
  - Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).
- 3.- Obras que no requieren dirección facultativa:
  - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
  - Cerramientos exteriores de terrenos (Vallados).
  - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
  - Colocación de postes.
  - Colocación de toldos.
  - Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
  - Ocupación provisional de la vía pública.
  - Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro de las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
  - Construcción o instalación de barracones de obras.
  - Conservación y mantenimiento de los edificios, siendo aquellas obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato público, sin alterar su estructura y dentro de ellos:
    - \* Reparación de cubiertas y azoteas.
    - \* Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos. en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
    - \* Colocación de puertas y persianas en aberturas.
    - \* Colocación de rejas.
    - \* Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
    - \* Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie.
    - \* Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
    - \* Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
    - \* Reparación y sustitución de solados.
    - \* Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
    - \* Colocación de escayolas y chapados.

**Art. 4.2.31.- Clasificación (Redacción propuesta) (6)**

1. Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa.
  - Construcción de barracones .
  - Acondicionamiento de locales en caso de primera ocupación.
2. Obras que requieren dirección facultativa:
  - Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración.
  - Acodalamiento de fachadas.
  - Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
  - Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).
3. Obras que no requieren dirección facultativa:
  - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
  - Cerramientos exteriores de terrenos (Vallados).
  - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
  - Colocación de postes.
  - Colocación de toldos.
  - Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
  - Ocupación provisional de la vía pública.
  - Trabajos de nivelación que no alieren en más de 1 metro de las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
  - Construcción o instalación de barracones de obras.
  - Conservación y mantenimiento de los edificios, siendo aquellas obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato público, sin alterar su estructura y dentro de ellos:
    - \* Reparación de cubiertas y azoteas **que no afecte a elementos estructurales.**
    - \* Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
    - \* Colocación de puertas y persianas en aberturas.
    - \* Colocación de rejas.
    - \* Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
    - \* Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie.
    - \* Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
    - \* Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
    - \* Reparación y sustitución de solados.
    - \* Demolición y construcción de tabiques o mostradores.

\* Colocación de escayolas y chapados.


**Art. 4.2.34.- Licencias y documentación (Redacción actual)**

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.
2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Proyecto de demolición suscrito por técnico competente y visado.
  - b) Hoja de dirección de obra debidamente visada.
  - c) Impreso de datos estadísticos.
  - d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
  - e) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.
3. Cuando se trate del derribo de edificios con declaración de ruina y la consiguiente obligación de demoler, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativo competente, debiéndose notificar al Ayuntamiento la ejecución de la demolición

**Art. 4.2.34.- Licencias y documentación (Redacción propuesta) (7)**

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.
2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Proyecto de demolición suscrito por técnico competente y visado.
  - b) Hoja de dirección de obra debidamente visada.
  - c) Impreso de datos estadísticos.
  - d) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.
3. Cuando se trate del derribo de edificios con declaración de ruina y la consiguiente obligación de demoler, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativo competente, debiéndose notificar al Ayuntamiento la ejecución de la demolición.

**Art. 4.2.44.- Instalación y funcionamiento de grúas (Redacción actual)**

1. Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el garcho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si excepcionalmente tuviera que instalarse en terreno vial existente o de cesión, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación. En ningún caso se permitirá la fijación de la grúa en dado de hormigón realizado "in situ" en excavación realizada al efecto.

Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa, o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.

Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.

En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en lo que es referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.
  - b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 de pesetas, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.
  - c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente el siguiente documento:

Documento visado por el Colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.





3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

**Art. 4.2.44.- Instalación y funcionamiento de grúas (Redacción propuesta)**

1. **Para** la obtención de licencias de instalación y funcionamiento de grúas-torre en la construcción se **presentará la concesión de la correspondiente autorización expedida por la Delegación de la Consejería de Industria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.**

2. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

**Art. 8.1.6.- Requisitos para poder edificar (Redacción actual)**

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación, en su caso, podrá edificarse en los terrenos con anterioridad a que estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa, la aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización del resto de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se solicita licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contara con todos los servicios.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso, que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondo de saco o acceso a las parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Base del firme y capa intermedia asfáltica del viario.

d) Red de distribución de agua.

e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

f) Red de alumbrado público.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios:

a) Encintado de bordillos y pavimentación de aceras públicas.

b) Capa de rodadura del viario.

c) Red de canalizaciones telefónicas.

d) Red de riego e hidratantes.

e) Obra civil de parques y jardines públicos.

f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

g) Todos los servicios de fondo de saco o acceso a las parcelas.

h) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

i) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación que se presente para solicitar licencia de obras deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela vinculada a dicho proyecto.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea o la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza que hubiese prestado para garantizar la ejecución de la urbanización.

#### Art. 8.1.6.- Requisitos para poder edificar (Redacción propuesta)

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación, en su caso, podrá edificarse en los terrenos con anterioridad a que estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa, la aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización del resto de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se solicita licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contara con todos los servicios.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso, que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Base del firme y capa intermedia asfáltica del viario.

d) Red de distribución de agua.

e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

f) Red de alumbrado público.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios:

a) Encintado de bordillos y pavimentación de aceras públicas.

b) Capa de rodadura del viario.

c) Red de canalizaciones telefónicas **y de gas**.

d) Red de riego e hidratantes.

e) Obra civil de parques y jardines públicos.

f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

g) Todos los servicios de fondo de saco o acceso a las parcelas.

h) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

i) Plantaciones, servicios y complementos de **viaarios**, parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación que se presente para solicitar licencia de obras deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela vinculada a dicho proyecto.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que los afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea o la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza que hubiese prestado para garantizar la ejecución de la urbanización.

#### Art. 8.3.2.- Proyectos de Urbanización (Redacción actual)

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo especificado en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento; comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c) Planos de proyecto y de detalle.
  - d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
  - e) Mediciones.
  - f) Cuadro de precios descompuestos.
  - g) Presupuesto.
2. En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras.
  3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos serán:
    - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
    - b) Pavimentación de viario.
    - c) Red de distribución de agua, riego e hidratantes.
    - d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
    - e) Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
    - f) Canalizaciones de telecomunicaciones.
    - g) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
    - h) Aparcamientos.
    - i) Red de semáforos, en su caso, señalizaciones y marcas.
  4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlance de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Art. 83.2.- Proyectos de Urbanización (Redacción propuesta)

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo especificado en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento; comprenderán los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - c) Planos de proyecto y de detalle.
  - d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
  - e) Mediciones.
  - f) Cuadro de precios descompuestos.
  - g) Presupuesto.
  - h) Ensayos previos que definan la calidad de los suelos: granulométrico, límites de Atterberg, Próctor Modificado, índice CBR, contenido de humedad higroscópica "in situ" y determinación del contenido de materia orgánica.**
2. En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras.
3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos serán:
  - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
  - b) Pavimentación de viario.
  - c) Red de distribución de agua, riego e hidratantes.
  - d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - e) Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
  - f) Canalizaciones de telecomunicaciones.
  - g) Red de distribución de gas.**
  - h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - i) Aparcamientos.
  - j) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Art. 91.2.- Capacidad de edificar (Redacción actual)

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el Título VII que sean de aplicación por su calificación urbanística, uso predominante y tipología edificatoria asignada. Todo ello sometido a la obtención de la previa licencia municipal.
2. En el suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar.
3. A estos efectos tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
  - acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, calzada pavimentada y encintado de aceras.
  - señalamiento de alineaciones y rasantes.

**Art. 9.º 2 - Capacidad de edificar (Redacción propuesta) (2.c)**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el Título VII que sean de aplicación por su calificación urbanística, uso predominante y tipología edificatoria asignada. **Al respecto es de aplicación el contenido del apartado 4 del artículo 2.2.2. de estas normas urbanísticas.** Todo ello sometido a la obtención de la previa licencia municipal.
2. En el suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar.
3. A estos efectos tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
  - a) Accesos rodado y peatonal pavimentados, encintado de aceras y alumbrado público por todas las vías que circunden la parcela.
  - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
  - d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
4. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera para su ejecución la aprobación de un instrumento de planeamiento que afecte a la parcela se estará, en todo caso, con carácter general a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 3, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.
5. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren una permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos a los que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle, y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación. Esta condición deberá figurar en el Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Edificación con objeto de que se incluya en los acuerdos de Aprobación Definitiva y en el de la licencia de obras.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Así mismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.
- c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o a instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- f) Sus condiciones de edificación y uso se distribuirán entre las parcelas a las que se vincula dicho espacio en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.

En todo caso se deberán respetar las siguientes especificaciones:



1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el Título VII que sean de aplicación por su calificación urbanística, uso predominante y tipología edificatoria asignada. Todo ello sometido a la obtención de la previa licencia municipal.

2. En el suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar.

3. A estos efectos tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, calzada pavimentada y encintado de aceras.

-señalamiento de alineaciones y rasantes.

**Art. 9.1.2.- Capacidad de edificar (Redacción propuesta) (2.c))**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el Título VII que sean de aplicación por su calificación urbanística, uso predominante y tipología edificatoria asignada. **Al respecto es de aplicación el contenido del apartado 4 del artículo 2.2.2. de estas normas urbanísticas.** Todo ello sometido a la obtención de la previa licencia municipal.

2. En el suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar.

3. A estos efectos tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Accesos rodado y peatonal pavimentados, encintado de aceras y alumbrado público por todas las vías que circunden la parcela.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

4. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera para su ejecución la aprobación de un instrumento de planeamiento que afecte a la parcela se estará, en todo caso, con carácter general a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 3, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

5. En el suelo urbano ya urbanizado en ejecución de instrumentos de ordenación anteriores al vigente Plan General, con tipología de edificación unifamiliar adosada y no incluido en unidad de ejecución o actuación alguna, tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren una permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos a los que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle, y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación. Esta condición deberá figurar en el Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Edificación con objeto de que se incluya en los acuerdos de Aprobación Definitiva y en el de la licencia de obras.

b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Así mismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

d) La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.

e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o a instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.

f) Sus condiciones de edificación y uso se distribuirán entre las parcelas a las que se vincula dicho espacio en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.

En todo caso se deberán respetar las siguientes especificaciones.



- Junto con el régimen jurídico que se fije según lo indicado en el apartado a) anterior deberá existir una renuncia expresa a la edificabilidad correspondiente al espacio interpuesto.
- Además de la superficie correspondiente al espacio interpuesto, el Proyecto de Parcelación contemplará tantas parcelas como viviendas se vayan a construir y todas ellas cumplirán la condición de parcela mínima a efectos de segregación que se fija en estas Normas según la tipología y grado que corresponda.
- Respecto de cada una de estas parcelas la edificación que se prevea cumplirá las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumen fijados en estas Normas según la tipología y grado que corresponda.
- Deberá constar la solución específica de cerramiento del espacio interpuesto en la alineación oficial. Se ajustará a las condiciones de cerramiento de parcelas incluidas en estas Normas.
- g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de parcelas a las que se vincula. Esta condición también se incluirá en los acuerdos de Aprobación Definitiva antes citados y en el de la correspondiente licencia de obras.
- h) En cualquier caso las dimensiones del espacio interpuesto no podrán ser inferiores que las que resulten de la aplicación del artículo 10.6.2. de estas Normas.

**Art. 9.2.3.- Segregación y agregación de parcelas (Redacción actual)**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensiones igual o menor a la mínima serán indivisibles debiendo quedar debidamente registrada esta condición.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, siempre que cumpla con el resto de las condiciones para considerarse como solar y no exista posibilidad de reparcelación con las colindantes.

**Art. 9.2.3.- Segregación de parcelas (Redacción propuesta)**

1. No se permitirán segregaciones *de parcelas* que no cumplan las condiciones **dimensionales** señaladas por el planeamiento. **Así mismo será necesario cumplir con la condición de dar frente a una calle pública existente (o prevista siempre que, en este último caso, sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación si estuviera contenida en una unidad de ejecución o siempre que se haya suscrito con el Ayuntamiento el correspondiente documento de cesión completa de viales por todos los propietarios afectados en el caso de viales sin incluir en unidades de ejecución), a una calle particular autorizada a través del correspondiente Estudio de Detalle o a un espacio interpuesto, según la definición recogida en el artículo 9.1.2. de estas normas.** Las parcelas de dimensiones igual o menor a la mínima serán indivisibles debiendo quedar debidamente registrada esta condición.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, siempre que cumpla con el resto de las condiciones para considerarse como solar y no exista posibilidad de reparcelación con las colindantes.

**Art. 9.3.3.- Línea de fachada (Redacción actual)**

Se define como línea de fachada a la intersección del plano de fachada en planta baja del edificio con el terreno. Se entiende como plano de fachada el que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, a excepción de los vuelos permitidos, aleros y cornisas.

**Art. 9.3.3.- Línea de fachada (Redacción propuesta)**

1. Se define como línea de fachada a la intersección del plano de fachada en planta baja del edificio con el terreno. Se entiende como plano de fachada el que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, a excepción de aleros y cornisas. **Es decir, en el supuesto de que la edificación tenga cuerpos volados, según lo dispuesto en el título XI de estas normas, el plano de fachada del edificio estará formado por dos planos paralelos separados la distancia del vuelo: uno, el correspondiente a la planta baja y otro, el correspondiente a las plantas de pisos**





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

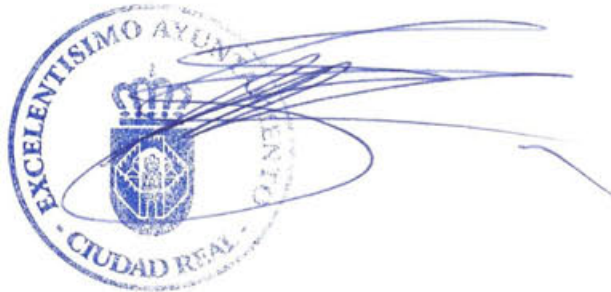
Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 9.3.3.1** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “En el art. 9.3.3.i, después del segundo punto y seguido, queda redactado de la siguiente forma: **“Es decir, en el supuesto de que la edificación tenga cuerpos volados, según lo dispuesto en el título XI de estas normas, el plano de fachada coincidirá con el de la planta baja cuando sólo haya balcones, miradores o terrazas discontinuas. En caso de vuelos cerrados existirán dos planos de fachada: uno el de la planta baja y otro de las plantas de piso.”**”

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV. DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios



**2. Se define como testero el plano de fachada correspondiente a la dimensión menor de la edificación en tipologías de bloque aislado, unifamiliar adosada y aislada e industrial, con independencia de su situación respecto a los linderos de la parcela.**

**Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta (Redacción actual)**

1. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de los planos de fachada de cada planta.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y los patios interiores que no estén cubiertos. La superficie bajo cubierta, los semisótanos y sótanos no consumirán superficie edificable, con las limitaciones señaladas en el artículo 9.6.7.
3. Las terrazas, tendedores, cuerpos volados y porches computarán en la totalidad de su superficie con independencia de que estén cubiertos o no y de su posición respecto a la fachada.

**Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta (Redacción propuesta) (13)**

1. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de los planos de fachada de cada planta.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales **de uso no particular**, los pasajes de acceso a espacios libres y los patios interiores que no estén cubiertos. La superficie bajo cubierta, los semisótanos y sótanos no consumirán superficie edificable, con las limitaciones señaladas en el artículo 9.6.7.
3. Las terrazas, tendedores, cuerpos volados, porches, **espacios destinados a cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento, espacios situados delante de la puerta de acceso a las edificaciones y cualquier otro distinto de los citados en el apartado 2 y semejante a los enunciados anteriormente que sea objeto de aprovechamiento privativo, individual o en régimen de copropiedad**, computarán en la totalidad de su superficie con independencia de que estén cubiertos **y cerrados lateralmente** o no y de su posición respecto a la fachada. **Se excluyen de la aplicación de este artículo las terrazas correspondientes al retranqueo de fachada en plantas de ático y las terrazas situadas en planta de cubierta en cualquier tipología siempre que se utilice una solución de cubierta plana.**

**Art. 9.6.4.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura del edificio (Redacción actual)**

Por encima de la altura máxima del edificio se permitirán con carácter general las siguientes construcciones:

A) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta (40) grados sexagesimales en los tipos U.AD, U.AS, E.F.-2 y E.F.-3 y treinta (30) grados sexagesimales con la horizontal en los demás tipos de edificación. La cumbrera más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta.

Respecto a las construcciones por encima de la altura del edificio hay que hacer las siguientes consideraciones:

- 1- En el borde superior del forjado de la última planta se incluye el alero permitido.
- 2- Se excluyen de la aplicación de este artículo los testeros resultantes de la ordenación en Edificación Unifamiliar, adosada o aislada, Edificación Industrial (E.I.) y en los tipos de Edificación Familiar que se mantienen del Plan General de 1.988.  
Cuando se permita el uso residencial en la planta bajo cubierta se podrán abrir terrazas en esta planta que cumplirán las siguientes condiciones:
  - 1- Las terrazas no podrán tener un ancho mayor de cuatro (4) metros.
  - 2- En cada fachada, el ancho de la suma total de la longitud de las terrazas no podrá superar el 60 % de la longitud total de la fachada de la planta bajo cubierta.
  - 3- La separación mínima entre dos terrazas contiguas será de ciento veinte (120) centímetros. Igual distancia se separarán de los linderos medianeros.
  - 4- El peto de la barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de cien (100) centímetros y se formará prolongando el faldón de cubierta desde el alero hasta alcanzar la altura citada con la misma pendiente y tratamiento exterior que el resto de la cubierta.Cuando no se permita el uso residencial sólo se admitirán huecos de ventilación e instalaciones de abastecimiento y evacuación de agua en espacios comunes.





**2. Se define como testero el plano de fachada correspondiente a la dimensión menor de la edificación en tipologías de bloque aislado, unifamiliar adosada y aislada e industrial, con independencia de su situación respecto a los linderos de la parcela.**

Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta (Redacción actual)

1. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de los planos de fachada de cada planta.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y los patios interiores que no estén cubiertos. La superficie bajo cubierta, los semisótanos y sótanos no consumirán superficie edificable, con las limitaciones señaladas en el artículo 9.6.7.
3. Las terrazas, tendedores, cuerpos volados y porches computarán en la totalidad de su superficie con independencia de que estén cubiertos o no y de su posición respecto a la fachada.

Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta (Redacción propuesta) (13) Se retiran las modificaciones introducidas en el apartado 3 de este artículo. Se mantiene, por tanto, en su redacción actual.

1. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de los planos de fachada de cada planta.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales **de uso no particular**, los pasajes de acceso a espacios libres y los patios interiores que no estén cubiertos. La superficie bajo cubierta, los semisótanos y sótanos no consumirán superficie edificable, con las limitaciones señaladas en el artículo 9.6.7.
3. Las terrazas, tendedores, cuerpos volados, porches **y cualquier otro espacio semejante a los enunciados en este apartado que sea objeto de aprovechamiento privativo, individual o en régimen de copropiedad**, computarán en la totalidad de su superficie con independencia de que estén cubiertos **y cerrados lateralmente** o no y de su posición respecto a la fachada **Se excluyen de la aplicación de este artículo las terrazas correspondientes al retranqueo de fachada en plantas de ático y las terrazas situadas en planta de cubierta en cualquier tipología siempre que se utilice una solución de cubierta plana.**

Art. 9.6.4.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura del edificio (Redacción actual)

Por encima de la altura máxima del edificio se permitirán con carácter general las siguientes construcciones:

A) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta (40) grados sexagesimales en los tipos U.AD, U.AS, E.F.-2 y E.F.-3 y treinta (30) grados sexagesimales con la horizontal en los demás tipos de edificación. La cumbrera más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta

Respecto a las construcciones por encima de la altura del edificio hay que hacer las siguientes consideraciones:

- 1- En el borde superior del forjado de la última planta se incluye el alero permitido.
  - 2- Se excluyen de la aplicación de este artículo los testeros resultantes de la ordenación en Edificación Unifamiliar, adosada o aislada, Edificación Industrial (E.I.) y en los tipos de Edificación Familiar que se mantienen del Plan General de 1.988.  
Cuando se permita el uso residencial en la planta bajo cubierta se podrán abrir terrazas en esta planta que cumplirán las siguientes condiciones:
    - 1- Las terrazas no podrán tener un ancho mayor de cuatro (4) metros.
    - 2- En cada fachada, el ancho de la suma total de la longitud de las terrazas no podrá superar el 60 % de la longitud total de la fachada de la planta bajo cubierta.
    - 3- La separación mínima entre dos terrazas contiguas será de ciento veinte (120) centímetros. Igual distancia se separarán de los linderos medianeros.
    - 4- El peto de la barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de cien (100) centímetros y se formará prolongando el faldón de cubierta desde el alero hasta alcanzar la altura citada con la misma pendiente y tratamiento exterior que el resto de la cubierta.
- Cuando no se permita el uso residencial sólo se admitirán huecos de ventilación e instalaciones de abastecimiento y evacuación de agua en espacios comunes.

- B) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar la parte superior del forjado de la última planta más de trescientos cincuenta (350) centímetros. El concepto de última planta se considera aplicable también a la planta baja, en el caso de construcciones en patio de manzana.
- C) Petos, barandillas celosías y adornos que no superen más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de la parte superior del forjado de la última planta.
- D) Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción, etc., así como paneles de captación de energía solar.
- E) Elementos singulares que sean necesarios para el uso público y/o colectivo, tales como antenas, torres de prácticas, de comunicación, de iluminación y señalización, dispositivos de medición, etc.

#### Art. 9.6.4.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura del edificio (Redacción propuesta)

Por encima de la altura máxima del edificio se permitirán con carácter general las siguientes construcciones:

- A) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta (40) grados sexagesimales en los tipos U.AD, U.AS, **E.F.-1**, E.F.-2 y E.F.-3 y treinta (30) grados sexagesimales con la horizontal en los demás tipos de edificación. La cumbre más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta.

Respecto a las construcciones por encima de la altura del edificio hay que hacer las siguientes consideraciones:

- 1- En el borde superior del forjado de la última planta se incluye el alero permitido.
- 2- Se excluyen de la aplicación de este artículo los testeros resultantes de la ordenación en Edificación Unifamiliar, adosada o aislada, Edificación Industrial (E.I.) y en los tipos de Edificación Familiar que se mantienen del Plan General de 1.988 **pero no los resultantes de la ordenación en Bloque Aislado a los que les será de aplicación el contenido del mismo.**

Cuando se permita el uso residencial en la planta bajo cubierta se podrán abrir terrazas en esta planta que cumplirán las siguientes condiciones:

- 1- Las terrazas no podrán tener un ancho mayor de cuatro (4) metros.
- 2- En cada fachada, el ancho de la suma total de la longitud de las terrazas no podrá superar el 60 % de la longitud total de la fachada de la planta bajo cubierta.
- 3- La separación mínima entre dos terrazas contiguas será de ciento veinte (120) centímetros. Igual distancia se separarán de los linderos medianeros.
- 4- El peto de la barandilla de la terraza tendrá una altura libre mínima de cien (100) centímetros y se formará prolongando el faldón de cubierta desde el alero hasta alcanzar la altura citada con la misma pendiente y tratamiento exterior que el resto de la cubierta.

Cuando no se permita el uso residencial sólo se admitirán huecos de ventilación e instalaciones de abastecimiento y evacuación de agua en espacios comunes.

- B) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar la parte superior del forjado de la última planta más de trescientos cincuenta (350) centímetros. El concepto de última planta se considera aplicable también a la planta baja, en el caso de construcciones en patio de manzana.
- C) Petos, barandillas celosías y adornos que no superen más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de la parte superior del forjado de la última planta.
- D) Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción, etc., así como paneles de captación de energía solar.
- E) Elementos singulares que sean necesarios para el uso público y/o colectivo, tales como antenas, torres de prácticas, de comunicación, de iluminación y señalización, dispositivos de medición, etc.

#### Art. 9.6.7.- Planta (Redacción actual)

Se considera una planta a toda superficie practicable y cubierta, susceptible de acondicionar para realizar en ella alguna actividad.

Se establecen los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

- A) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio. Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

B) Semisótanos: Se entiende por semisótano aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su plano de suelo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio y su plano de techo por encima de la misma. Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Si la cara superior del forjado del techo se encuentra situada a más de ciento veinte (120) centímetros de la rasante de la vía de acceso, se considerará a todos los efectos como una planta sobre rasante.

C) Baja: Es la planta en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie es coincidente con la rasante o no supera en más de ciento veinte (120) centímetros la rasante de la vía de acceso del edificio. Su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

D) Entreplanta: No se permite salvo en la tipología de edificación industrial.

E) Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre será como mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros.

F) Atico: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada del resto del edificio. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

G) Bajo Cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso o ático y la cara inferior de los faldones de cubierta. No se establece limitación de altura libre.

#### Art. 9.6.7.- Planta (Redacción propuesta) (38.1)

Se considera una planta a toda superficie practicable y cubierta, susceptible de acondicionar para realizar en ella alguna actividad.

Se establecen los siguientes tipos de planta en función de su posición en el edificio:

A) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio.

Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

B) Semisótanos: Se entiende por semisótano aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su plano de suelo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio y su plano de techo por encima de la misma. Su altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Si la cara superior del forjado del techo se encuentra situada a más de ciento veinte (120) centímetros de la rasante de la vía de acceso, se considerará a todos los efectos como una planta sobre rasante. **En tipologías de vivienda unifamiliar (adosada y aislada) esta limitación se medirá desde la rasante de la vía de acceso y hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta y sin que ello suponga modificación de la altura máxima de la edificación fijada en estas Normas para la tipología que corresponda.**

C) Baja: Es la planta en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie es coincidente con la rasante o no supera en más de ciento veinte (120) centímetros la rasante de la vía de acceso del edificio. Su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

D) Entreplanta: No se permite salvo en la tipología de edificación industrial, **en cuyo caso, la altura libre por encima y por debajo de la misma será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.**

E) Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre será como mínimo doscientos cincuenta (250) centímetros.

F) Atico: Es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada de **las plantas de piso**. Su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

G) Bajo-cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso o ático y la cara inferior de los faldones de cubierta. No se establece limitación **mínima** de altura libre.

#### Art. 9.6.8.- Chaflanes (Redacción actual)

1. Tendrán una dimensión de cuatro (4) metros y se dispondrán en perpendicular a la bisectriz de la alineaciones que los delimiten.

2. Su situación se indica en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.

#### Art. 9.6.8.- Chaflanes (Redacción propuesta)

1. Tendrán una dimensión de cuatro (4) metros **dentro de la Ronda y de diez (10) metros en el antiguo polígono N-4. El resto de los chaflanes existentes en suelo urbano mantendrán s.**





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Plano de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 9.6.7** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “En el art. 9.6.7., apartado F) de la redacción propuesta se sustituye “las plantas de piso”, por “**planta baja**”.”

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV. DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 9.6.8.1** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “En el art. 9.6.8.1., queda con la siguiente redacción “**1. Dentro de la Ronda tendrán una dimensión de 4 metros. Fuera de la Ronda tendrán una dimensión de 19 metros en el antiguo Polígono N-4, mientras que el resto de chaflanes mantendrán su dimensión actual**”.

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001 ).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV.º DE ORD.º DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios



**dimensión actual.** Se dispondrán en perpendicular a la bisectriz de las alineaciones que los delimiten.

2. Su situación se indica en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.

**Art. 9.7.7.- Ventilación e iluminación de piezas habitables (Redacción actual)**

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener como mínimo una superficie equivalente al trece por ciento (13 %) de la superficie útil de la pieza.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de dimensión no inferior al seis por ciento (6 %) de su superficie útil.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión, gases u olores, dispondrá de ventilación forzada para su eliminación

**Art. 9.7.7.- Ventilación e iluminación de piezas habitables (Redacción propuesta)**

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener como mínimo una superficie equivalente a trece por ciento (13 %) de la superficie útil de la pieza.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de **un hueco de ventilación e iluminación con** una superficie practicable de dimensión no inferior al seis por ciento (6 %) de su superficie útil.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión, gases u olores dispondrá de ventilación forzada para su eliminación.

**4. Las cocinas, vestíbulos de independencia, escaleras de bajada a sótanos o semi-sótano y cuartos de instalaciones dispondrán de un conducto independiente de ventilación cuya características se ajustarán a lo indicado en el artículo 9.8.13..**



**Art. 9.7.11.- Medición de la altura de los patios (Redacción actual)**

La altura del patio se medirá desde el suelo del mismo hasta la parte superior del último forjado. Si a partir de la última planta de piso se situasen casetones u otros elementos permitidos (por ejemplo bajo cubierta) que afectasen al menos a dos de los lados de su perímetro, en la medición de la altura del patio se incluirá la dimensión vertical de dichos elementos.

**Art. 9.7.11.- Medición de la altura de los patios (Redacción propuesta) (19)**

La altura del patio se medirá desde el suelo del mismo hasta la parte superior del último forjado. Si a partir de la última planta de piso se situasen casetones u otros elementos permitidos (por ejemplo, bajo cubierta) **que afecten a más del 50 % de su perímetro se incluirá la dimensión vertical de dichos elementos en la medición de la altura del patio.**

**Art. 9.7.13.- Acceso a los patios (Redacción actual)**

1. Los patios de manzana contarán con acceso público desde el portal o cualquier espacio comunitario a fin de facilitar la limpieza y policía de los mismos. Este acceso deberá realizarse a través de pasillos, cuyo ancho mínimo no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, o de escaleras, cuyo ancho mínimo no será inferior a un (1) metro.
2. Por idénticos motivos y objeto se habilitará acceso público a la cubierta de la planta baja.

**Art. 9.7.13.- Acceso a los patios (Redacción propuesta) (20)**

1. Los patios de manzana contarán con acceso público desde el portal o cualquier espacio comunitario a fin de facilitar la limpieza y policía de los mismos. Este acceso deberá realizarse a través de pasillos, cuyo ancho mínimo no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, o de escaleras, cuyo ancho mínimo no será inferior a cien (100) centímetros, **salvo que en el correspondiente proyecto de ejecución figuren vinculados gráfica y documentalmente a viviendas o locales colindantes con la correspondiente servidumbre de paso y obligados a su limpieza. En caso de que resulten restos de patio de manzana no vinculados a viviendas o locales deberá disponerse para los mismos un acceso público con las mismas características indicadas anteriormente.**
2. Por idénticos motivos y objeto se habilitará acceso público a la cubierta de la planta baja **con las características indicadas anteriormente.**

**Art. 9.7.16.- Vivienda exterior (Redacción actual)**



Diligencia: Para hacer constar que esta hoja, en su artículo 9.7.7 ha sufrido atenciones (Pleno



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 9.7.7.4** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “En el art. 9.7.7.4, queda con la siguiente redacción: **“4. Las cocinas dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo indicado en el art. 9.8.13”**.
- Se añade un nuevo apartado 5 dentro de este artículo con la siguiente redacción: **5. Los vestíbulos de independencia, escaleras de bajada a sótanos o semisótanos, y cuartos de instalaciones dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente. Se exceptúan de este apartado, las escaleras de bajada a sótano o semisótano en tipología de vivienda unifamiliar”**.

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV.º DE ORD.º DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios



Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables, tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios que cumplan las condiciones que se establezcan en estas Normas y al menos los huecos de dos piezas habitables o, en su defecto, una pieza cuya superficie no sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, deberán recaer a uno de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, espacio libre o patio abierto a fachada.
- b) Espacio libre privado o patio de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro no menor a dos tercios (2/3) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

**Art. 9.7.16.- Vivienda exterior (Redacción propuesta) (38.2)**

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables, tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios que cumplan las condiciones que se establezcan en estas Normas y al menos una pieza cuya superficie no sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, deberá recaer a uno de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, espacio libre o patio abierto a fachada.
- b) Espacio libre privado o patio de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro no menor a dos tercios (2/3) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

**2. En la consideración de la superficie útil de la vivienda se excluirán vestíbulos, pasillos, baños y cocinas.**

**Art. 9.8.12.- Evacuación de agua residuales (Redacción actual)**

1. Para la evacuación de aguas residuales se seguirá lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes, cumpliendo en su caso, la normativa sobre vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal y al alcantarillado. La acometida será única para cada parcela.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje o actividades semejantes, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Para residuos industriales deberá aprobarse previamente por los organismos competentes su sistema de depuración.

**Art. 9.8.12.- Evacuación de agua residuales (Redacción propuesta)**

1. Para la evacuación de aguas residuales se seguirá lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes, cumpliendo en su caso, la normativa sobre vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal y al alcantarillado. La acometida será única para cada parcela.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividad semejante, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Para residuos industriales deberá aprobarse previamente por los organismos competentes su sistema de depuración. **Este apartado no se considera de aplicación para garajes de menos de ochenta (80) metros cuadrados y menos de cuatro (4) vehículos.**

**Art. 9.8.14.- Evacuación de residuos sólidos (Redacción actual)**

1. La evacuación de residuos sólidos se ajustará a la legislación aplicable vigente y demás disposiciones municipales.

2. Todo edificio situado en el suelo urbano de más de dos viviendas y los de uso no residencial, dispondrán de un local para guardar los cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente y deberá estar dotado de sumidero y extintor.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**Art. 9.8.14.- Evacuación de residuos sólidos (Redacción propuesta)**





Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables, tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios que cumplan las condiciones que se establezcan en estas Normas y al menos los huecos de dos piezas habitables o, en su defecto, una pieza cuya superficie no sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, deberán recaer a uno de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, espacio libre o patio abierto a fachada.
- b) Espacio libre privado o patio de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro no menor a dos tercios (2/3) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

**Art. 9.7.16.- Vivienda exterior (Redacción propuesta) (38.2)**

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables, tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios que cumplan las condiciones que se establezcan en estas Normas y al menos una pieza cuya superficie no sea inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, deberá recaer a uno de los siguientes espacios.

- a) Vía pública, espacio libre o patio abierto a fachada.
- b) Espacio libre privado o patio de dimensiones tales que pueda inscribirse en él un círculo de diámetro no menor a dos tercios (2/3) de la altura de la edificación más alta que lo limite y como mínimo diez (10) metros.

**2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, en la consideración de la superficie útil de la vivienda se excluirán vestíbulos, pasillos, baños y cocinas.**

**Art. 9.8.12.- Evacuación de agua residuales (Redacción actual)**

1. Para la evacuación de aguas residuales se seguirá lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes, cumpliendo en su caso, la normativa sobre vertidos industriales.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal y al alcantarillado. La acometida será única para cada parcela
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje o actividades semejantes, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Para residuos industriales deberá aprobarse previamente por los organismos competentes su sistema de depuración.

**Art. 9.8.12 - Evacuación de agua residuales (Redacción propuesta)**

- 1 Para la evacuación de aguas residuales se seguirá lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes, cumpliendo en su caso, la normativa sobre vertidos industriales.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal y al alcantarillado. La acometida será única para cada parcela.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, o actividad semejante, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Para residuos industriales deberá aprobarse previamente por los organismos competentes su sistema de depuración. **Este apartado no se considera de aplicación para garajes de menos de ochenta (80) metros cuadrados y menos de cuatro (4) vehículos.**

**Art. 9.8.14.- Evacuación de residuos sólidos (Redacción actual)**

- 1 La evacuación de residuos sólidos se ajustará a la legislación aplicable vigente y demás disposiciones municipales.
2. Todo edificio situado en el suelo urbano de más de dos viviendas y los de uso no residencial, dispondrán de un local para guardar los cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente y deberá estar dotado de sumidero y extintor.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**Art. 9.8.14.- Evacuación de residuos sólidos (Redacción propuesta)**

1. La evacuación de residuos sólidos se ajustará a la legislación aplicable vigente y demás disposiciones municipales.
  2. Todo edificio situado en el suelo urbano de más de dos viviendas y los de uso no residencial, dispondrán de un local para guardar los cubos de basura, **a razón de un cubo cada cinco viviendas con un espacio mínimo en planta de 60 x 60 centímetros cuadrados y con una zona de acceso a los mismos con un ancho mínimo de 80 centímetros**. La ventilación se efectuará mediante conducto de ventilación independiente y deberá estar dotado de sumidero y extintor.
  3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
- Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores (Redacción actual)
1. Todo edificio de más de tres (3) plantas o que el suelo de la última planta sobrepase ~~mit cuarenta~~ (1.040) centímetros desde la rasante del terreno, dispondrá de ascensor.
  2. Cada desembarque de ascensor tendrá acceso directo o a través de zonas comunes con la escalera.
  3. La existencia de escaleras mecánicas no sustituirá la obligación de instalar ascensor.
  4. Cualquiera que sea la clase de aparato que se instale se ajustarán a las normas y reglamentos vigentes sobre aparatos elevadores y sobre accesibilidad a los edificios.
- Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores (Redacción propuesta) (15)
1. Todo edificio de más de tres (3) plantas **sobre rasante** dispondrá de ascensor.
  2. Cada desembarque de ascensor tendrá acceso directo o a través de zonas comunes con la escalera.
  3. La existencia de escaleras mecánicas no sustituirá la obligación de instalar ascensor.
  4. Cualquiera que sea la clase de aparato que se instale se ajustarán a las normas y reglamentos vigentes sobre aparatos elevadores y sobre accesibilidad a los edificios. **Sin embargo, cuando el ascensor no sea obligatorio, no será necesario dimensionarlo según la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla-La Mancha.**
- Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento (Redacción actual)
1. Todos los edificios de nueva edificación dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos con la dotación que se señalan en estas Normas, en el Título X, en función del uso a que se destine y de las características del mismo.
  2. Cuando un edificio se proyecte para albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponda para cada uno de ellos, excepto en lo que se refiere a los usos en planta baja de edificios de uso residencial.
  3. Se eximirá del cumplimiento de la dotación total o parcial de plazas de aparcamiento cuando se justifique que por las características del solar o por razones de accesibilidad al mismo, resulte técnica o funcionalmente inviable.  
Esta justificación se efectuará por el solicitante de la licencia presentando toda la documentación gráfica necesaria.
  4. El cómputo de superficie a partir de la cual se establecerá la dotación mínima de aparcamientos se realizará sobre la superficie útil del uso determinado más la de los espacios precisos para el funcionamiento del mismo salvo las superficies destinadas a almacenes.
  5. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables del edificio y así figurará en la correspondiente licencia municipal.
- Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento (Redacción propuesta) (21)
1. Todos los edificios de nueva edificación dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos con la dotación que se señalan en estas Normas, en el Título X, en función del uso a que se destine y de las características del mismo.
  2. Cuando un edificio se proyecte para albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponda para cada uno de ellos, excepto en lo que se refiere a los usos en planta baja de edificios de uso residencial.
  3. Se eximirá del cumplimiento de la dotación total o parcial de plazas de aparcamiento cuando se justifique que por las características del solar o por razones de accesibilidad al mismo, resulte



1. La evacuación de residuos sólidos se ajustará a la legislación aplicable vigente y demás disposiciones municipales.
2. Todo edificio situado en el suelo urbano de más de dos viviendas y los de uso no residencial, dispondrán de un local para guardar los cubos de basura, **a razón de un cubo cada cinco viviendas con un espacio mínimo en planta de 60 x 60 centímetros cuadrados y con una zona de acceso a los mismos con un ancho mínimo de 80 centímetros**. La ventilación se efectuará mediante conducto de ventilación independiente y deberá estar dotado de sumidero y extintor
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente a un lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores (Redacción actual)

1. Todo edificio de más de tres (3) plantas o que el suelo de la última planta sobrepase mil cuarenta (1.040) centímetros desde la rasante del terreno, dispondrá de ascensor.
2. Cada desembarque de ascensor tendrá acceso directo o a través de zonas comunes con la escalera.
3. La existencia de escaleras mecánicas no sustituirá la obligación de instalar ascensor.
4. Cualquiera que sea la clase de aparato que se instale se ajustarán a las normas y reglamentos vigentes sobre aparatos elevadores y sobre accesibilidad a los edificios.

#### Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores (Redacción propuesta) (15)

1. Todo edificio de más de tres (3) plantas **sobre rasante** dispondrá de ascensor.
2. Cada desembarque de ascensor tendrá acceso directo o a través de zonas comunes con la escalera.
3. La existencia de escaleras mecánicas no sustituirá la obligación de instalar ascensor
4. Cualquiera que sea la clase de aparato que se instale se ajustarán a las normas y reglamentos vigentes sobre aparatos elevadores y sobre accesibilidad a los edificios.

#### Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento (Redacción actual)

1. Todos los edificios de nueva edificación dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos con la dotación que se señalan en estas Normas, en el Título X, en función del uso a que se destine y de las características del mismo.
2. Cuando un edificio se proyecte para albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponda para cada uno de ellos, excepto en lo que se refiere a los usos en planta baja de edificios de uso residencial.
3. Se eximirá del cumplimiento de la dotación total o parcial de plazas de aparcamiento cuando se justifique que por las características del solar o por razones de accesibilidad al mismo, resulte técnica o funcionalmente inviable.  
Esta justificación se efectuará por el solicitante de la licencia presentando toda la documentación gráfica necesaria.
4. El cómputo de superficie a partir de la cual se establecerá la dotación mínima de aparcamientos se realizará sobre la superficie útil del uso determinado más la de los espacios precisos para el funcionamiento del mismo salvo las superficies destinadas a almacenes.
5. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables del edificio y así figurará en la correspondiente licencia municipal.

#### Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento (Redacción propuesta) (21)

1. Todos los edificios de nueva edificación dispondrán de espacio para aparcamiento de vehículos con la dotación que se señalan en estas Normas, en el Título X, en función del uso a que se destine y de las características del mismo.
2. Cuando un edificio se proyecte para albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponda para cada uno de ellos, excepto en lo que se refiere a los usos en planta baja de edificios de uso residencial.
3. Se eximirá del cumplimiento de la dotación total o parcial de plazas de aparcamiento cuando se justifique que por las características del solar o por razones de accesibilidad al mismo, resulte



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 9.8.14.2** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- "En el art. 9.8.14.2, se sustituye la dotación de un cubo cada 5 viviendas, por **"la de un cubo cada 12 viviendas e fracción"**."

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV. DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios



técnica o funcionalmente inviable. Esta justificación se efectuará por el solicitante de la licencia presentando toda la documentación gráfica necesaria **incluyendo la solución con montacoches.**

**4. Siempre que en la primera planta de sótano destinada a cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento se cubra el cincuenta por ciento (50 %) de la misma no será obligatorio la construcción de una segunda planta de sótano.**

5. El cómputo de superficie a partir de la cual se establecerá la dotación mínima de aparcamientos se realizará sobre la superficie útil del uso determinado más la de los espacios precisos para el funcionamiento del mismo salvo las superficies destinadas a almacenes.

6. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables del edificio y así figurará en la correspondiente licencia municipal.

**Art. 98.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción actual)**

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante, o en planta baja o de pisos.
2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

**Art. 98.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción propuesta)**

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre en planta bajo rasante o en planta baja.
2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

**Art. 98.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción actual)**

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante, o en planta baja o de pisos.
2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

**Art. 98.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción propuesta)**

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante o en planta baja o de pisos **(sólo si se trata de parcelas de propiedad pública según lo dispuesto en el artículo 2.2.2.)**
2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

**Art. 98.19.- Plaza de aparcamiento (Redacción actual)**

1. Se considera plaza de aparcamiento la porción de suelo plano, que por sus condiciones de accesibilidad sea apto para el estacionamiento de un vehículo y reúna las dimensiones siguientes:

Tipo de vehículo	Plazas abiertas		Plazas cerradas	
	Longitud	Latitud	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.	5,50 m.	3,20 m.
Industriales ligeros	6,00 m.	2,50 m.	7,50 m.	3,50 m.
Industriales medianos	9,00 m.	3,00 m.	10,50 m.	4,50 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,00 m.	13,50 m.	4,50 m.

2. La superficie mínima obligatoria de garaje en metros cuadrados, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se disponga. Las plazas cerradas se computarán aparte por un total de 28 m<sup>2</sup> por plaza.

**Art. 98.19.- Plaza de aparcamiento (Redacción propuesta) (22)**

1. Se considera plaza de aparcamiento la porción de suelo plano, que por sus condiciones de accesibilidad sea apto para el estacionamiento de un vehículo y reúna las dimensiones siguientes:

Tipo de vehículo	Plazas abiertas		Plazas cerradas	
	Longitud	Latitud	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.	5,00 m.	3,00 m.



técnica o funcionalmente inviable. Esta justificación se efectuará por el solicitante de la licencia presentando toda la documentación gráfica necesaria **incluyendo la solución con montacoches.**

**4. Cuando se justifique la dificultad técnica o funcional para construir más de una planta sótano y siempre que en la primera planta de sótano destinada a cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento se cubra el cincuenta por ciento (50 %) de la misma no será obligatorio la construcción de una segunda planta sótano.**

5. El cómputo de superficie a partir de la cual se establecerá la dotación mínima de aparcamientos se realizará sobre la superficie útil del uso determinado más la de los espacios precisos para el funcionamiento del mismo salvo las superficies destinadas a almacenes.

6. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables del edificio y así figurará en la correspondiente licencia municipal

Art. 9.8.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción actual)

1 La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante, o en planta baja o de pisos.

2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

Art. 9.8.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción propuesta)

1 La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante o en planta baja.

2 Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

Art. 9.8.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción actual)

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante, o en planta baja o de pisos.

2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

Art. 9.8.18.- Situación de los aparcamientos (Redacción propuesta)

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante o en planta baja o de pisos **(sólo si se trata de parcelas de propiedad pública según lo dispuesto en el artículo 2.2.2.)**

2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

Art. 9.8.19.- Plaza de aparcamiento (Redacción actual)

1 Se considera plaza de aparcamiento la porción de suelo plano, que por sus condiciones de accesibilidad sea apto para el estacionamiento de un vehículo y reúna las dimensiones siguientes:

Tipo de vehículo	Plazas abiertas		Plazas cerradas	
	Longitud	Latitud	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.	5,50 m.	3,20 m.
Industriales ligeros	6,00 m.	2,50 m.	7,50 m.	3,50 m.
Industriales medianos	9,00 m.	3,00 m.	10,50 m.	4,50 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,00 m.	13,50 m.	4,50 m.

2. La superficie mínima obligatoria de garaje en metros cuadrados, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se disponga. Las plazas cerradas se computarán aparte por un total de 28 m<sup>2</sup> por plaza.

Art. 9.8.19.- Plaza de aparcamiento (Redacción propuesta) (22)

1. Se considera plaza de aparcamiento la porción de suelo plano, que por sus condiciones de accesibilidad sea apto para el estacionamiento de un vehículo y reúna las dimensiones siguientes:

Tipo de vehículo	Plazas abiertas		Plazas cerradas	
	Longitud	Latitud	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.	<b>5,00 m.</b>	<b>3,00 m.</b>

Industriales ligeros	6,00 m.	2,50 m.	7,50 m.	3,50 m.
Industriales medianos	9,00 m.	3,00 m.	10,50 m.	4,50 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,00 m.	13,50 m.	4,50 m.

2. La superficie mínima obligatoria de garaje en metros cuadrados, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se disponga. Las plazas cerradas se computarán aparte por un total de 28 m<sup>2</sup> por plaza.

Art. 9.8.20.- Accesos a los garajes (Redacción actual)

1. En todos los accesos exteriores a los garajes ligados, excepto en el uso residencial unifamiliar, se dispondrá un espacio de tres (3) metros de ancho por cinco (5) metros de fondo, como mínimo, de piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá continuar la rasante de la acera. La puerta no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.
2. Las rampas de acceso a los citados garajes tendrán un ancho mínimo de 3,30 m., en los que se señalará una banda lateral de 0,80 m. para uso peatonal.
3. Los accesos a garaje podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de dos calles o en lugares de poca visibilidad.
  - b) En lugares donde incidan negativamente sobre la circulación de vehículos o personas.
4. Las rampas rectas no superarán la pendiente de dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva, el doce por ciento (12 %) y su radio de curvatura medido al eje será como mínimo de seis (6) metros. Las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento, tendrán un ancho libre mínimo de tres (3) metros si las plazas se disponen en cordón y de cuatro con cincuenta (4,50) metros, si las plazas se disponen en batería. En los edificios unifamiliares, la rampa de acceso al garaje no necesita disponer de desembarco horizontal y la pendiente máxima no podrá superar el veintidós (22) por ciento.
5. Los garajes cuya superficie superen dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán disponer entrada y salida de vehículos independiente, cada una de 3,30 metros de ancho, y en caso de que se componga de varios pisos, las rampas que los unan no podrán ser bidireccionales salvo que sean rectas.
6. Deberá existir una escalera de acceso peatonal que comunique el portal del edificio con todas y cada una de las plantas de garaje. Tendrá un ancho mínimo de un (1) metro.
7. Todas las plazas deberán tener acceso desde los espacios comunes destinados a circulación.
8. Las plazas dobles se considerarán como una sola plaza a efectos del cumplimiento de la dotación mínima.
9. De existir ascensores en el edificio, será obligado que uno de ellos comunique con la planta de garaje.
10. En los accesos de vehículos se rebajará el borde del acerado de manera que este no será inferior a 5 cm. Estos accesos se señalarán con bandas para invidentes.

Art. 9.8.20.- Accesos a los garajes (Redacción propuesta) (23)

1. En todos los accesos exteriores de los garajes, excepto en el uso residencial unifamiliar, se dispondrá un espacio de trescientos (300) centímetros de ancho por **cuatrocientos cincuenta (450) centímetros** de fondo, como mínimo, de piso horizontal, **o con una pendiente máxima del dos por ciento (2 %)**, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá continuar la rasante de la acera. La puerta no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.
2. Las rampas de acceso a los citados garajes tendrán un ancho mínimo de trescientos treinta (330) centímetros, en los que se señalará una banda lateral de ochenta (80) centímetros para uso peatonal. **En las tipologías de vivienda unifamiliar se admitirán rampas con un ancho mínimo de trescientos (300) centímetros.**
3. Los accesos a garaje podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de dos calles o en lugares de poca visibilidad.
  - b) En lugares donde incidan negativamente sobre la circulación de vehículos o personas.

4. Las rampas rectas no superarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva, el doce por ciento (12 %) y su radio de curvatura medido al eje será como mínimo de seis (6) metros. Las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento, tendrán un ancho libre mínimo de trescientos (300) centímetros si las plazas se disponen en cordón y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, si las plazas se disponen en batería. **En las calles de circulación no se admitirá otra pendiente que la mínima necesaria para la evacuación de agua a la red de sumideros.** En los edificios unifamiliares, la rampa de acceso al garaje no necesita disponer de desembarco horizontal y la pendiente máxima no podrá superar el veintidos por ciento (22 %).
5. Los garajes cuya superficie superen dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán disponer entrada y salida de vehículos independiente, cada una de trescientos treinta (330) centímetros de ancho y, en caso de que se componga de varios pisos, las rampas que los unan no podrán ser bidireccionales salvo que sean rectas.
6. **En tipologías de vivienda colectiva** deberá existir una escalera de acceso peatonal que comunique el portal del edificio con todas y cada una de las plantas de garaje. Tendrá un ancho mínimo de un (1) metro.
7. Todas las plazas deberán tener acceso desde los espacios comunes destinados a circulación.
8. Las plazas dobles se considerarán como una sola plaza a efectos del cumplimiento de la dotación mínima.
9. **En los casos en los que, según lo dispuesto en el artículo 9.8.16, no fuera obligatoria la instalación de ascensor, de existir éste, será obligatorio que llegue hasta la planta de garaje.**
10. En los accesos de vehículos se rebajará el borde del acerado de manera que éste no sea superior a dos (2) centímetros. Estos accesos se señalarán con bandas para invidentes.
11. **En el artículo 10.6.2. se especifican las condiciones para la concesión del vado de acceso a garajes.**

Art. 9.8.21.- Desagües (Redacción actual)

Todos los garajes dispondrán de una red de sumideros que impida su encharcamiento. Antes de la acometida a la red general se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos

Art. 9.8.21.- Desagües (Redacción propuesta)

Todos los garajes dispondrán de una red de sumideros que impida su encharcamiento. **En garajes de más de ochenta (80) metros cuadrados y más de cuatro (4) vehículos** se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos antes de la acometida a la red general.

Art. 9.9.6.- Escaleras (Redacción actual)

1. Las escaleras de utilización por el público en general, no podrán tener una anchura inferior a cien (100) centímetros, ni podrán tener rellanos partidos, peldaños compensados ni cualquier otra solución que ofrezca peligro al usuario, todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local. En las viviendas unifamiliares se admitirán escaleras con ancho mínimo de noventa (90) centímetros.
2. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. El rellano mantendrá como mínimo el mismo ancho que el tiro de la escalera. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños y el fondo mínimo del rellano será de cien (100) centímetros. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y el fondo de la huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de cualquier punto de la escalera no será menor de doscientos veinticinco (225) centímetros.
3. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural salvo los tramos situados bajo rasante, en cuyo caso contarán con ventilación forzada, y las interiores de los locales. La superficie de iluminación por planta será como mínimo de un (1) metro cuadrado y la superficie de ventilación de cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admitirá la iluminación cenital de la escalera siempre que se disponga un hueco central entre los tramos de la escalera de superficie no inferior a un (1) metro cuadrado, se resuelva la ventilación mediante tiro forzado, y el lucernario tenga una superficie en planta no menor que las dos terceras (2/3) partes de la superficie útil de la escalera.

Art. 9.9.6.- Escaleras (Redacción propuesta)



1. Las escaleras de utilización por el público en general, no podrán tener una anchura inferior a cien (100) centímetros, ni podrán tener rellanos partidos, peldaños compensados ni cualquier otra solución que ofrezca peligro al usuario, todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local. **Sólo** en las viviendas unifamiliares y **dúplex** se admitirán escaleras con ancho mínimo de noventa (90) centímetros **y la solución de peldaños compensados.**

2. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. El rellano mantendrá como mínimo el mismo ancho que el tiro de la escalera. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños y el fondo mínimo del rellano será de cien (100) centímetros. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y el fondo de la huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de cualquier punto de la escalera no será menor de doscientos veinticinco (225) centímetros **(o de doscientos veinte (220) centímetros en viviendas unifamiliares y dúplex).**

3. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural salvo los tramos situados bajo rasante, en cuyo caso contarán con ventilación forzada, y las interiores de los locales. La superficie de iluminación por planta será como mínimo de un (1) metro cuadrado y la superficie de ventilación de cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admitirá la iluminación cenital de la escalera siempre que se disponga un hueco central entre los tramos de la escalera de superficie no inferior a un (1) metro cuadrado, se resuelva la ventilación mediante tiro forzado, y el lucernario tenga una superficie en planta no menor que las dos terceras (2/3) partes de la superficie útil de la escalera.

#### Art. 9.9.9.- Rampas (Redacción actual)

Las rampas que salven las diferencias de nivel en los accesos tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y una pendiente máxima del diez por ciento (10 %). Cuando se trate de rampas auxiliares de escaleras, su anchura podrá reducirse a sesenta (60) centímetros.

#### Art. 9.9.7.- Rampas (Redacción propuesta) (24)

Las rampas que salven las diferencias de nivel en los accesos tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan. Cuando se trate de rampas auxiliares de escaleras, su anchura podrá reducirse a sesenta (60) centímetros. **El resto de sus características se adecuará a las determinaciones contenidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.**

#### Art. 9.9.9.- Protección contra incendios (Redacción actual)

1. Todos los edificios así como los materiales que se empleen en su construcción cumplirán las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación de Condiciones para la Protección contra Incendios vigente.

2. Todo edificio de más de doce (12) metros de altura, dispondrá de columna seca con las condiciones señaladas en la NBE, CPI vigente.

3. Cuando una edificación no puede alcanzar unas condiciones correctas de seguridad ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y su cierre.

#### Art. 9.9.9.- Protección contra incendios (Redacción propuesta)

1. Todos los edificios así como los materiales que se empleen en su construcción cumplirán las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación de Condiciones para la Protección contra Incendios vigente.

2. Todo edificio **de cuatro (4), o más, plantas** dispondrá de **instalación de columna seca** con las condiciones señaladas en la NBE, CPI vigente **y con independencia de que por aplicación de dicha normativa no sea obligatoria su colocación. Se colocará la toma en fachada y salidas en las plantas pares.**

3. Cuando una edificación no puede alcanzar unas condiciones correctas de seguridad ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y su cierre.

**Art. 9.12.3.- Fachadas (Redacción actual)**

1. Todo plano de fachada responderá a una composición unitaria con un ritmo y proporción definido entre huecos y macizos de forma que queden integrados entre sí y con el propio plano de fachada
2. Las fachadas interiores mantendrán la misma composición que las exteriores y los materiales empleados serán de una calidad adecuada a la condición de interior.
3. Las fachadas laterales de los edificios que sobresalgan de los contiguos cuando, tanto uno como otros, hayan agotado el número de plantas máximo señalado por la ordenanza y fundamentalmente en las esquinas de calles con diferente número máximo de plantas permitido, deberán tratarse de forma análoga a las exteriores e incluso se abrirán huecos, siempre que se mantenga una distancia mínima de cuatro (4) metros a la propiedad colindante.
4. Las medianeras que queden provisionalmente al descubierto deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.
5. El tratamiento de fachada de las plantas bajas en los edificios que se realicen a partir de la aprobación del Plan General, deberán armonizar con el resto de la misma. En cualquier caso el tratamiento de estas fachadas a efectos compositivos y de calidad de sus materiales se ajustarán a las normas generales.
6. En la elección de los materiales de fachada, dentro de los criterios estético-compositivos, se dará preferencia a los que exijan unos menores costos de conservación.
7. En las fachadas de edificios colindantes con espacios libres y zonas verdes públicas se autorizarán los cuerpos volados y la apertura de huecos de iluminación y ventilación

**Art. 9.12.3.- Fachadas (Redacción propuesta) (27)**

1. Todo plano de fachada responderá a una composición unitaria con un ritmo y proporción definido entre huecos y macizos de forma que queden integrados entre sí y con el propio plano de fachada.
2. Las fachadas interiores mantendrán la misma composición que las exteriores y los materiales empleados serán de una calidad adecuada a la condición de interior.
3. Las fachadas laterales de los edificios que sobresalgan de los contiguos cuando, tanto uno como otros, hayan agotado el número de plantas máximo señalado por la ordenanza y fundamentalmente en las esquinas de calles con diferente número máximo de plantas permitido, deberán tratarse de forma análoga a las exteriores e incluso se abrirán huecos, siempre que se mantenga una distancia mínima de **dos (2) metros** a la propiedad colindante **En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Art. 9.7.12. de estas Normas**
4. Las medianeras que queden provisionalmente al descubierto deberán tener **un tratamiento coordinado con el previsto para las fachadas exteriores.**
5. El tratamiento de fachada de las plantas bajas en los edificios que se realicen a partir de la aprobación del Plan General, deberán armonizar con el resto de la misma. En cualquier caso el tratamiento de estas fachadas a efectos compositivos y de calidad de sus materiales se ajustarán a las normas generales.
6. En la elección de los materiales de fachada, dentro de los criterios estético-compositivos, se dará preferencia a los que exijan unos menores costos de conservación.
7. En las fachadas de edificios colindantes con espacios libres y zonas verdes públicas se autorizarán los cuerpos volados y la apertura de huecos de iluminación y ventilación

**Art. 9.12.6.- Portadas y escaparates (Redacción actual)**

Con portadas, escaparates o cualquier elemento ornamental no podrá sobrepasarse más de quince (15) centímetros la alineación oficial.

**Art. 9.12.6.- Portadas y escaparates (Redacción propuesta) (28)**

**En plantas bajas no podrá sobrepasarse más de quince (15) centímetros la alineación oficial con portadas, escaparates o cualquier elemento ornamental.**

**En el resto de plantas de piso únicamente se permitirá rebasar la alineación oficial con cornisas y aleros ajustados al Art. 9.12.5. o con elementos ornamentales que no supongan aumento de superficie construida y siempre con el límite dimensional indicado anteriormente (quince (15) centímetros).**

**Art. 9.12.8.- Marquesinas (Redacción actual)**

Se podrán construir marquesinas en las plantas bajas de los edificios de nueva edificación y en los ya existentes, salvo los catalogados y sus zonas de influencia que se regirán por la normativa especial del Título VIII, con las siguientes condiciones:

- a) La altura libre hasta la rasante de la acera no será inferior a trescientos (350) centímetros.
- b) Su vuelo máximo no superará la anchura de la acera menos sesenta (80) centímetros y como máximo ciento cincuenta (100) centímetros.
- c) Su canto no rebasará el forjado del suelo de la primera planta.
- d) No podrá verter agua por goteo a la vía pública.

**Art. 9.12.8.- Marquesinas (Redacción propuesta) (29)**

Se podrán construir marquesinas en las plantas bajas de los edificios de nueva edificación y en los ya existentes, salvo los catalogados y sus zonas de influencia que se regirán por la normativa especial del Título VIII, con las siguientes condiciones:

- a) La altura libre hasta la rasante de la acera no será inferior a trescientos **cincuenta** (350) centímetros.
- b) Su vuelo máximo no superará la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y como máximo cien (100) centímetros.
- c) Su canto no rebasará el forjado del suelo de la primera planta.
- d) No podrá verter agua por goteo a la vía pública.

**Art. 9.12.10.- Cerramientos (Redacción actual)**

1. Tanto los solares, como los terrenos que el Ayuntamiento disponga por cuestiones de salubridad y ornato público, deberán vallarse mediante cerramientos metálicos, de hormigón o de fábrica; estos últimos pintados de blanco hasta una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros, situados en la alineación oficial, salvo que se vayan a edificar en un plazo máximo de tres (3) meses, en cuyo caso se podrá situar a cien (100) centímetros como máximo por fuera de dicha alineación, hasta que se levante la planta primera.

2. Los cerramientos de parcelas de edificios aislados o unifamiliares no podrán superar doscientos cincuenta (250) centímetros de altura. La valla podrá estar compuesta de una parte ciega hasta una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros completada, en su caso, con protecciones diáfanos, estéticamente acordes con el lugar.

**Art. 9.12.10.- Cerramientos (Redacción propuesta) (30)**

1. Tanto los solares, como los terrenos que el Ayuntamiento disponga por cuestiones de salubridad y ornato público, deberán vallarse mediante cerramientos metálicos, de hormigón o de fábrica; estos últimos pintados de blanco hasta una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros, situados en la alineación oficial, salvo que se vayan a edificar en un plazo máximo de tres (3) meses, en cuyo caso se podrá situar a cien (100) centímetros como máximo por fuera de dicha alineación, hasta que se levante la planta primera.

2. Los cerramientos de parcelas de edificios aislados o unifamiliares no podrán superar doscientos cincuenta (250) centímetros de altura. La valla podrá estar compuesta de una parte ciega hasta una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros completada, en su caso, con protecciones diáfanos, estéticamente acordes con el lugar. **No obstante, la parte ciega podrá superar la altura de ciento veinticinco (125) centímetros siempre que se mantenga una relación 60-40 % entre las partes ciega y diáfana respectivamente.**

**Art. 10.1.4.- Accesos a usos comerciales (Redacción actual)**

Los locales de uso comercial situados en edificios de viviendas en planta baja o semisótano, deberán disponer de acceso independiente desde la vía pública o espacio privado de la parcela sin utilizar para ello ni portal, ni escaleras o ascensores de acceso a las viviendas.

**Art. 10.1.4.- Accesos a usos comerciales (Redacción propuesta) (31)**

Los locales de uso comercial situados en edificios de viviendas en planta baja o semisótano, deberán disponer de acceso independiente desde la vía pública o espacio privado de la parcela sin utilizar para ello ni portal, ni escaleras o ascensores de acceso a las viviendas. **En todo caso por el portal sólo existirán accesos secundarios o de emergencia vinculados a los locales.**

**Art. 10.1.5.- Usos en planta bajo-cubierta (Nuevo)**

*Además de lo previsto en el artículo 10.2.3. de estas normas en relación con el uso residencial, en el resto de usos la planta bajo-cubierta de las edificaciones sólo podrá destinarse a instalaciones complementarias de los mismos.*

**Art. 10.2.3.- Situación de las viviendas (Redacción actual)**

1. No se permitirán viviendas en plantas situadas por debajo de la planta baja de un edificio.
2. La planta bajo cubierta de un edificio sólo podrá destinarse para trasteros o instalaciones del edificio excepto en las tipologías de vivienda unifamiliar, adosadas y manzana cerrada hasta la segunda planta, en las que podrá destinarse a locales habitables. En ambos casos cumplirá la limitación del artículo 9.6.4.
3. Los edificios de varias viviendas no podrán disponer ninguna pieza habitable en contacto directo con el terreno.
4. Toda vivienda de nueva edificación será exterior, ajustándose a lo señalado en el artículo 9.7.16.

**Art. 10.2.3.- Situación de las viviendas (Redacción propuesta)**

1. No se permitirán viviendas en plantas situadas por debajo de la planta baja de un edificio.
2. La planta bajo cubierta de un edificio sólo podrá destinarse para trasteros o instalaciones del edificio excepto en las tipologías de vivienda unifamiliar, adosada **y aislada**, manzana cerrada **y bloque aislado (sólo en los casos resultantes de la aplicación del artículo 11.4.7. de estas normas)** hasta la segunda planta (**Pb + 1**), en las que podrá destinarse a locales habitables **con las dimensiones mínimas que se fijan en el artículo siguiente**. En **los casos indicados** cumplirá la limitación del artículo 9.6.4.
3. **La autorización al uso residencial en planta bajo cubierta recogida en el apartado anterior supone que la citada planta deba estar vinculada a la planta inferior de modo que no existan viviendas con acceso desde la planta bajo cubierta. Así mismo esta autorización implica que en la misma no se puedan ubicar piezas destinadas a estancia, cocina o vestíbulo de acceso .**
4. Los edificios de varias viviendas no podrán disponer ninguna pieza habitable en contacto directo con el terreno.
5. Toda vivienda de nueva edificación será exterior, ajustándose a lo señalado en el artículo 9.7.16

**Art. 10.2.5.- Altura de techos (Redacción actual)**

1. La distancia libre medida verticalmente sobre el suelo y el techo no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros en estancia y dormitorios, pudiendo reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros en pasillos, aseos y cocinas
2. Las plantas sótano y semisótano vinculadas a edificios de una sola vivienda podrán disponer de una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.
3. En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento (sótano, semisótano, baja) las rampas y espacios de circulación mantendrán la altura libre mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros sin que esta altura libre pueda verse disminuida por elementos estructurales o instalaciones.

**Art. 10.2.5.- Altura de techos (Redacción propuesta)**

1. La distancia libre medida verticalmente sobre el suelo y el techo no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros en estancia y dormitorios, pudiendo reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros en pasillos, aseos y cocinas.
2. Las plantas sótano y semisótano vinculadas a edificios de una sola vivienda podrán disponer de una altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.
3. **Como complemento a lo indicado en el artículo 9.6.7. de estas normas, en el que se fijan las alturas libres mínimas que deben cumplir las distintas plantas de un edificio**, en las destinadas a garaje-aparcamiento (sótano, semisótano **y** baja) las **puertas de acceso**, rampas y espacios de circulación mantendrán la altura libre mínima de doscientos veinticinco (225) **y doscientos cincuenta (250)** centímetros, **respectivamente**, sin que esta altura libre pueda verse disminuida por elementos estructurales o instalaciones.

**Art. 10.2.6.- Dimensiones de los huecos de paso (Redacción actual)**

- 1 Toda vivienda dispondrá de un hueco de paso de dimensiones de doscientos **tres (203)** centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de ancho.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 10.2.5** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “En el art. 10.2.5, queda con estos tres nuevos apartados, manteniéndose los dos primeros:
  - **“3. Como complemento a lo indicado en el art. 9.6.7 de estas Normas en el que se fijan las alturas libres mínimas que deben cumplir las distintas plantas de un edificio en las plantas sótano o semisótano destinadas a garaje-aparcamiento, las puertas de acceso, rampas y espacios de circulación mantendrá la altura libre mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros, sin que esta altura libre pueda verse disminuida por elementos estructurales o instalaciones.**
  - **4. En caso de que el espacio destinado a garaje-aparcamiento se sitúe en planta baja el contenido del apartado anterior se referirá a la altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.**
  - **5. La puerta de acceso de sótanos y semisótanos en viviendas unifamiliares mantendrá la altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros.”**

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV. DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios



2. Las dimensiones mínimas de los huecos de paso será seiscientos veinticinco (625) centímetros para aseos y setecientos veinticinco (725) centímetros para las demás piezas.
3. La altura de la puerta de acceso en los garajes respetará la altura libre del mismo.

Art. 10.2.6.- Dimensiones de los huecos de paso (Redacción propuesta)

1. Toda vivienda dispondrá de un hueco de paso de dimensiones de **doscientos (200)** centímetros de altura y **ochenta (80)** centímetros de ancho.
2. Las dimensiones mínimas de los huecos de paso será **sesenta (60)** centímetros para aseos y **setenta (70)** centímetros para las demás piezas.

Art. 10.2.7.- Accesos y circulación interior de un edificio de viviendas (Redacción actual)

1. Se ajustará a lo señalado en el Capítulo IX del Título noveno y además a los apartados siguientes.
2. Se dispondrá de una escalera comunitaria por cada veinticuatro (24) viviendas o fracción, y en cualquier caso por cada cuatro (4) viviendas o fracción que se proyecten por planta. Cuando sea necesario disponer más de una escalera, éstas deberán estar separadas una distancia mínima de cinco (5) metros entre escaleras.
3. En edificios que sea obligatorio la existencia de ascensor, se dispondrá uno de cuatro plazas por cada escalera comunitaria que resulte de aplicar el apartado anterior.
4. A los efectos de este artículo, las viviendas de hasta dos dormitorios equivalen a cero con cinco (0,5) viviendas.

Art. 10.2.7.- Accesos y circulación interior de un edificio de viviendas (Redacción propuesta) (34)

1. Se ajustará a lo señalado en el Capítulo IX del Título noveno y además a los apartados siguientes.
2. Se dispondrá de una escalera comunitaria por cada veinticuatro (24) viviendas o fracción, y en cualquier caso por cada cuatro (4) viviendas o fracción que se proyecten por planta. Cuando sea necesario disponer más de una escalera, éstas deberán estar separadas una distancia mínima de cinco (5) metros entre escaleras.
3. En edificios que sea obligatorio la existencia de ascensor, se dispondrá uno de cuatro plazas por cada escalera comunitaria que resulte de aplicar el apartado anterior.
4. A los efectos de este artículo, las viviendas de hasta dos dormitorios equivalen a cero con cinco (0,5) viviendas.
5. **En el cómputo establecido en este artículo no se considerarán las viviendas previstas en planta baja.**

Art. 10.3.6.- Condiciones de las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible (Redacción actual)

Deberán cumplir las siguientes limitaciones.

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Programado
  - a) Superficie máxima cubierta cerrada, cien (100) metros cuadrados
  - b) Superficie máxima cubierta no cerrada, doscientos (200) metros cuadrados.
  - c) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros
2. En Suelo No Urbanizable
  - a) Superficie máxima cubierta cerrada, doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
  - b) Superficie máxima cubierta no cerrada, cuatrocientos (400) metros cuadrados
  - c) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

Art. 10.3.6.- Condiciones de las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible (Redacción propuesta)

Deberán cumplir las siguientes limitaciones.

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Programado **en las parcelas expresamente calificadas al efecto:**
  - a) Superficie máxima cubierta cerrada **de uso comercial**, cien (100) metros cuadrados.
  - b) Superficie máxima cubierta no cerrada, doscientos (200) metros cuadrados.
  - c) **Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.**
  - d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.
2. En Suelo No Urbanizable



- a) Superficie máxima cubierta cerrada, doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- b) Superficie máxima cubierta no cerrada, cuatrocientos (400) metros cuadrados
- c) Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.**
- d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

**Art. 10.4.1.- Definición y clases (Redacción actual)**

Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones. Se establece la siguiente clasificación:

- **TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (150 m<sup>2</sup>), en la potencia máxima instalada (6 CV) y en el nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos).
- **INDUSTRIA LOCAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir con las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.
- **INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

**Art. 10.4.1.- Definición y clases (Redacción propuesta)**

Es aquél que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones. Se establece la siguiente clasificación:

- **TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (150 m<sup>2</sup>), en la potencia máxima instalada (6 CV) y en el nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos).
- **INDUSTRIA GENERAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir con las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.
- **INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

**Art. 10.6.2.- Red viaria (Redacción actual)**

1. Las dimensiones del acerado y de la calzada de cada vía quedan definidos en los planos de perfiles transversales y se complementan con los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.
2. La anchura mínima pavimentada de aceras en ningún caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. Las pendientes para evacuación de aguas serán como mínimo del uno por ciento (1 %) y máximas del cinco por ciento (5 %).
4. Las calles particulares se ajustarán a las normas generales de la red viaria. La calzada tendrá como mínimo seis (6) metros de ancho y ciento cincuenta (150) centímetros las aceras. Podrán ser en fondo de saco, siempre que al final de la misma se disponga de espacio suficiente que permita el giro de los vehículos. Dispondrán de los servicios urbanísticos de infraestructura que señala la Ley del Suelo. Una sola calle particular en fondo de saco no podrá servir a más de cincuenta (20) viviendas.
5. Los vados de entrada y salida de vehículos, sólo podrán concederse en los siguientes casos.



- a) En edificios de varias viviendas cuando se disponga un garaje de como mínimo cuatro plazas de automóvil y con una superficie no menor de ochenta (80) metros cuadrados.
- b) En edificios de una sola vivienda para cualquier tipo de garaje, siempre que la vivienda no se encuentre fuera de ordenación.
- c) Para locales comerciales cuya actividad requiera de forma imprescindible la entrada y salida de vehículos, en cuyo caso el vado estará vinculado a dicha actividad.
- d) En edificios destinados a dotaciones y equipamientos.

**Art. 10.6.2.- Red viaria (Redacción propuesta) (3)**

1. Las dimensiones del acerado y de la calzada de cada vía quedan definidos en los planos de perfiles transversales y se complementan con los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.
2. La anchura mínima pavimentada de aceras en ningún caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. Las pendientes para evacuación de aguas serán como mínimo del uno por ciento (1 %) y máximas del cinco por ciento (5 %).
4. Las calles particulares se ajustarán a las normas generales de la red viaria. La calzada tendrá como mínimo **siete (7) metros** de ancho y ciento cincuenta (150) centímetros las aceras. Podrán ser en fondo de saco, siempre que al final de la misma se disponga de espacio suficiente que permita el giro de los vehículos. Dispondrán de los servicios urbanísticos de infraestructura que señala la Ley del Suelo. Una sola calle particular en fondo de saco no podrá servir a más de **veinte (20) viviendas**.
5. Los vados de entrada y salida de vehículos, sólo podrán concederse en los siguientes casos
  - a) En edificios de varias viviendas cuando se disponga un garaje de como mínimo cuatro plazas de automóvil y con una superficie no menor de ochenta (80) metros cuadrados.
  - b) En edificios de una sola vivienda para cualquier tipo de garaje, siempre que la vivienda no se encuentre fuera de ordenación.
  - c) Para locales comerciales cuya actividad requiera de forma imprescindible la entrada y salida de vehículos, en cuyo caso el vado estará vinculado a dicha actividad.
  - d) En edificios destinados a dotaciones y equipamientos.

**Art. 11.2.3.- Superficie máxima construida computable (Redacción actual)**

1. La superficie máxima construible viene definida para cada grado con las tolerancias de los artículos siguientes por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, incluidos vuelos a las alineaciones exterior e interior.
2. En este caso también será necesario fijar el correspondiente coeficiente de edificabilidad al solicitar la licencia de obras.

**Art. 11.2.3.- Superficie máxima construida computable (Redacción propuesta)**

1. La superficie máxima construible viene definida para cada grado con las tolerancias de los artículos siguientes por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, incluidos vuelos a las alineaciones exterior e interior.

**2. Salvo que la superficie real de patios prevista en el correspondiente proyecto sea menor, en cuyo caso será la que se aplique, de esta superficie máxima edificable se permiten descontar los siguientes porcentajes en concepto de superficie destinada a patios:**

Nº de plantas	Porcentaje (%)
B+1	4
B+2	5
B+3	6

3. En este caso también será necesario fijar el correspondiente coeficiente de edificabilidad al solicitar la licencia de obras.





- a) En edificios de varias viviendas cuando se disponga un garaje de como mínimo cuatro plazas de automóvil y con una superficie no menor de ochenta (80) metros cuadrados
- b) En edificios de una sola vivienda para cualquier tipo de garaje, siempre que la vivienda no se encuentre fuera de ordenación.
- c) Para locales comerciales cuya actividad requiera de forma imprescindible la entrada y salida de vehículos, en cuyo caso el vado estará vinculado a dicha actividad.
- d) En edificios destinados a dotaciones y equipamientos.

Art. 10.6.2.- Red viaria (Redacción propuesta) (3)

1. Las dimensiones del acerado y de la calzada de cada vía quedan definidos en los planos de perfiles transversales y se complementan con los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.
2. La anchura mínima pavimentada de aceras en ningún caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. Las pendientes para evacuación de aguas serán como mínimo del uno por ciento (1 %) y máximas del cinco por ciento (5 %).
4. Las calles particulares se ajustarán a las normas generales de la red viaria. La calzada tendrá como mínimo **siete (7)** metros de ancho y ciento cincuenta (150) centímetros las aceras. Podrán ser en fondo de saco, siempre que al final de la misma se disponga de espacio suficiente que permita el giro de los vehículos. Dispondrán de los servicios urbanísticos de infraestructura que señala la Ley del Suelo. Una sola calle particular en fondo de saco no podrá servir a más de **veinte (20)** viviendas.
5. Los vados de entrada y salida de vehículos, sólo podrán concederse en los siguientes casos.
  - a) En edificios de varias viviendas cuando se disponga un garaje de como mínimo cuatro plazas de automóvil y con una superficie no menor de ochenta (80) metros cuadrados.
  - b) En edificios de una sola vivienda para cualquier tipo de garaje, siempre que la vivienda no se encuentre fuera de ordenación.
  - c) Para locales comerciales cuya actividad requiera de forma imprescindible la entrada y salida de vehículos, en cuyo caso el vado estará vinculado a dicha actividad.
  - d) En edificios destinados a dotaciones y equipamientos.

Art. 11 2.3.- Superficie máxima construida computable (Redacción actual)

1. La superficie máxima construible viene definida para cada grado con las tolerancias de los artículos siguientes por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, incluidos vuelos a las alineaciones exterior e interior
2. En este caso también será necesario fijar el correspondiente coeficiente de edificabilidad al solicitar la licencia de obras.

Art. 11 2.3 - Superficie máxima construida computable (Redacción propuesta)

1. La superficie máxima construible viene definida para cada grado con las tolerancias de los artículos siguientes por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, **habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior.**
2. **Salvo que la superficie real de patios prevista en el correspondiente proyecto sea menor, en cuyo caso será la que se aplique, de esta superficie máxima edificable se permiten descontar los siguientes porcentajes en concepto de superficie destinada a patios:**

Nº de plantas	Porcentaje (%)
B+1	4
B+2	5
B+3	6

3. En este caso también será necesario fijar el correspondiente coeficiente de edificabilidad al solicitar la licencia de obras.

Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas (Redacción actual)

1. Se mantendrán las condiciones de fachada expresadas en el artículo 9.11.3., apartado 7.
2. En ningún caso se autorizarán accesos peatonales o rodados a través de dichos espacios libres y zonas verdes públicas, salvo en aquellos en que se especifique en el Plan.

Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas (Redacción propuesta)

1. Se mantendrán las condiciones de fachada expresadas en el artículo 9.12.3., apartado 7.
2. En ningún caso se autorizarán accesos peatonales o rodados a través de dichos espacios libres y zonas verdes públicas, salvo en aquellos en que se especifique en el Plan. **Al respecto hay que entender como accesos especificados en el Plan los incluidos en el correspondiente proyecto de ejecución (o figura de planeamiento) en el que se deberá plantear una solución óptima de acceso en función de la ubicación y número de viviendas. Se entiende como solución óptima de acceso la que suponga el menor número de ellos.**

Art. 11.2.5.- Condiciones de edificación en los patios de manzana (Redacción actual)

En ambos grados ( M.C.-1 quince metros de fondo máximo edificable y M.C.-2 con veinte metros de fondo máximo edificable), podrá edificarse la totalidad del patio de manzana cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) No podrá destinarse a viviendas.
- b) La altura máxima de la edificación sobre la rasante de la acera más alta no será superior a cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- c) La cubierta será plana y practicable.
- d) Si la planta baja del edificio se destina a viviendas será preciso separarse de la fachada interior una distancia no menor que cuatrocientos sesenta (460) centímetros. De la misma manera se procederá si existieran o pudieran existir, en edificaciones colindantes, viviendas por debajo de la altura de la edificación del patio de manzana.

Art. 11.2.5.- Condiciones de edificación en los patios de manzana (Redacción propuesta) (36)

En ambos grados ( M.C.-1 quince metros de fondo máximo edificable y M.C.-2 con veinte metros de fondo máximo edificable), podrá edificarse la totalidad del patio de manzana cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) No podrá destinarse a viviendas.
- b) La altura máxima de la edificación sobre la rasante de la acera más alta no será superior a cuatrocientos sesenta (460) centímetros **medidos a la cara superior del forjado.**
- c) La cubierta será plana y **transitable, admitiéndose una pendiente máxima del cinco por ciento (5 %).**
- d) Si la planta baja del edificio se destina a viviendas será preciso separarse de la fachada interior una distancia no menor que cuatrocientos sesenta (460) centímetros. De la misma manera se procederá si existieran o pudieran existir, en edificaciones colindantes, **ventanas de viviendas** por debajo de la altura de la edificación del patio de manzana.

Art. 11.2.7.- Vuelos en fachada (Redacción actual)

1. Salvo en las ordenanzas especiales en el ámbito de P.E.R.I. de los terrenos ferroviarios en ambos grados, a partir de la primera y a una altura libre no menor que trescientos cincuenta (350) centímetros medida desde la rasante de la acera, se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, sin perjuicio de lo señalado en el Título VIII de estas Normas, con los anchos que a continuación se indican:

- a) Alineación exterior: diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro
- b) Alineación interior: ciento veinticinco (125) centímetros como máximo.

2. En ambas alineaciones los cuerpos volados deberán separarse de los linderos medianeros una distancia igual a su ancho y como mínimo sesenta (60) centímetros.

Art. 11.2.7.- Vuelos en fachada (Redacción propuesta) (35)

1. Salvo en las ordenanzas especiales en el ámbito de P.E.R.I. de los terrenos ferroviarios en ambos grados, a partir de la primera y a una altura libre no menor que trescientos cincuenta (350)

**Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas (Redacción actual)**

1. Se mantendrán las condiciones de fachada expresadas en el artículo 9.11.3., apartado 7
2. En ningún caso se autorizarán accesos peatonales o rodados a través de dichos espacios libres y zonas verdes públicas, salvo en aquellos en que se especifique en el Plan.

**Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas (Redacción propuesta)**

1. Se mantendrán las condiciones de fachada expresadas en el artículo 9.12.3., apartado 7
2. En ningún caso se autorizarán accesos peatonales o rodados a través de dichos espacios libres y zonas verdes públicas, salvo en aquellos en que se especifique en el Plan. **Al respecto hay que entender como accesos especificados en el Plan y únicamente referidos a las bandas de protección del viario, los incluidos en el correspondiente proyecto de ejecución (o figura de planeamiento) en el que se deberá plantear una solución óptima de acceso en función de la ubicación y número de viviendas. Se entiende como solución óptima de acceso la que suponga el menor número de ellos.**

**Art. 11.2.5.- Condiciones de edificación en los patios de manzana (Redacción actual)**

En ambos grados ( M.C.-1 quince metros de fondo máximo edificable y M.C.-2 con veinte metros de fondo máximo edificable), podrá edificarse la totalidad del patio de manzana cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) No podrá destinarse a viviendas.
- b) La altura máxima de la edificación sobre la rasante de la acera más alta no será superior a cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- c) La cubierta será plana y practicable.
- d) Si la planta baja del edificio se destina a viviendas será preciso separarse de la fachada interior una distancia no menor que cuatrocientos sesenta (460) centímetros. De la misma manera se procederá si existieran o pudieran existir, en edificaciones colindantes, viviendas por debajo de la altura de la edificación del patio de manzana.

**Art. 11.2.5.- Condiciones de edificación en los patios de manzana (Redacción propuesta) (36)**

En ambos grados ( M.C.-1 quince metros de fondo máximo edificable y M.C.-2 con veinte metros de fondo máximo edificable), podrá edificarse la totalidad del patio de manzana cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) No podrá destinarse a viviendas.
- b) La altura máxima de la edificación sobre la rasante de la acera más alta no será superior a cuatrocientos sesenta (460) centímetros **medidos a la cara superior del forjado.**
- c) La cubierta será plana y **transitable, admitiéndose una pendiente máxima del cinco por ciento (5 %).**
- d) Si la planta baja del edificio se destina a viviendas será preciso separarse de la fachada interior una distancia no menor que cuatrocientos sesenta (460) centímetros. De la misma manera se procederá si existieran o pudieran existir, en edificaciones colindantes, **ventanas de** viviendas por debajo de la altura de la edificación del patio de manzana.

**Art. 11.2.7.- Vuelos en fachada (Redacción actual)**

1. Salvo en las ordenanzas especiales en el ámbito de P.E.R.I. de los terrenos ferroviarios en ambos grados, a partir de la primera y a una altura libre no menor que trescientos cincuenta (350) centímetros medida desde la rasante de la acera, se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, sin perjuicio de lo señalado en el Título VIII de estas Normas, con los anchos que a continuación se indican:

- a) Alineación exterior: diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro.
  - b) Alineación interior: ciento veinticinco (125) centímetros como máximo.
2. En ambas alineaciones los cuerpos volados deberán separarse de los linderos medianeros una distancia igual a su ancho y como mínimo sesenta (60) centímetros.

**Art. 11.2.7.- Vuelos en fachada (Redacción propuesta) (35)**

1. Salvo en las ordenanzas especiales en el ámbito de P.E.R.I. de los terrenos ferroviarios en ambos grados, a partir de la primera y a una altura libre no menor que trescientos cincuenta (350)

centímetros medida desde la rasante de la acera, se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, sin perjuicio de lo señalado en el Título VIII de estas Normas, con los anchos que a continuación se indican:

- a) Alineación exterior: diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo cien (100) centímetros.
- b) Alineación interior: ciento veinticinco (125) centímetros como máximo.

**En el espacio situado entre la alineación interior y el vuelo permitido desde la misma se autorizará la ubicación de elementos estructurales.**

2. En la **alineación exterior** los cuerpos volados deberán separarse de los linderos medianeros una distancia igual a su ancho y como mínimo sesenta (60) centímetros. **En lo que respecta a la disposición de huecos en el vuelo de la alineación interior se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y del Código Civil respecto de su separación a medianerías y no existencia de servidumbres, respectivamente. En este último caso no será necesaria la separación del vuelo respecto de los linderos medianeros.**

**Art. 11.3.2.- Retranqueos a linderos (Redacción actual)**

1. Los retranqueos a linderos y eje de la vía de acceso, limitado por la alineación oficial, no será menor que la mitad de la altura de la edificación y como mínimo cinco (5) metros.
2. No obstante, podrán adosarse a los linderos laterales siempre que exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, sin perjuicio de las limitaciones sobre las dimensiones de los bloques del artículo 11.3.4.
3. En el grado BLQ-SE no hay limitaciones en la posición de la edificación respecto a los linderos de parcela.

**Art. 11.3.2.- Retranqueos a linderos (Redacción propuesta)**

1. Los retranqueos **de la edificación** a linderos y **al** eje de la vía de acceso, **entendiendo como vía de acceso la correspondiente a** la alineación oficial, no serán menores que la mitad de la altura de la edificación, **incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista**, y como mínimo **de** cinco (5) metros.
2. No obstante, podrán adosarse a los linderos laterales siempre que exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, sin perjuicio de las limitaciones sobre las dimensiones de los bloques del artículo 11.3.4.
3. En el grado BLQ-SE no hay limitaciones en la posición de la edificación respecto a los linderos de parcela.

**Art. 11.3.3.- Separación entre bloques (Redacción actual)**

1. La separación entre fachadas de bloques, que estén situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas y como mínimo cinco (5) metros, salvo en el grado BLQ-SE en el que esta separación se justificará en base a las necesidades funcionales.
2. La separación entre testeros de bloques, será igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo cinco (5) metros.

**Art. 11.3.3.- Separación entre bloques (Redacción propuesta)**

1. La separación entre **planos de** fachadas de bloques, que estén situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas, **incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista**, y como mínimo **de** cinco (5) metros, salvo en el grado BLQ-SE en el que esta separación se justificará en base a las necesidades funcionales.
2. La separación entre testeros de bloques **en los que no existan huecos**, será igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo cinco (5) metros.

**Art. 11.3.4.- Dimensión de los bloques (Redacción actual)**

1. En todos los grados salvo en el 5º, se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La anchura máxima no será superior a dieciocho (18) metros.
  - b) En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.

- c) Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.
2. En cualquier caso será necesaria la tramitación del correspondiente estudio de detalle cuando existan dos o más bloques y su situación no se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano. Todo ello además de lo dispuesto en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución.
3. En el grado BLQ-SE se permitirán elementos singulares que sobrepasando la altura máxima permitida, sean necesarios para el uso específico de la parcela, tales como antenas, torres de comunicaciones o de prácticas, torres de iluminación señalización, dispositivos de medición, etc.

#### Art. 11.3.4.- Dimensión de los bloques (Redacción propuesta)

1. En todos los grados salvo en el 5º, se cumplirán las siguientes condiciones:
- La anchura máxima no será superior a dieciocho (18) metros.
  - En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros
  - Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.
2. En cualquier caso será necesaria la tramitación del correspondiente estudio de detalle cuando existan dos o más bloques y su situación no se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano. Todo ello además de lo dispuesto en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución.
3. En el grado BLQ-SE **no hay limitaciones respecto de las dimensiones máximas del bloque, lo cual se deberá justificar convenientemente en base a las necesidades funcionales del uso concreto. Así mismo se autorizará la ubicación de** elementos singulares que sobrepasando la altura máxima permitida, sean necesarios para el uso específico **del que se trate**, tales como antenas, torres de comunicaciones o de prácticas, torres de iluminación o señalización, dispositivos de medición, etc.

#### Art. 11.3.6.- Vuelos sobre fachada (Redacción actual)

1. Se admitirán vuelos sobre el plano de fachada con un ancho máximo de un (1) metro, a partir de la planta primera y con una altura libre mínima de trescientos cincuenta (350) centímetros, medida desde la rasante de la acera o del terreno.
2. En caso de edificación adosada, el vuelo se separará del lindero lateral una distancia igual al vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros.
3. Estos vuelos no se considerarán a los afectos de medición de retranqueos.

#### Art. 11.3.5.- Vuelos sobre fachada (Redacción propuesta)

1. Se admitirán vuelos **en las edificaciones** con un ancho máximo de cien (100) centímetros, **medido desde el plano de fachada de la planta baja**, a partir de la planta primera y con una altura libre mínima de trescientos cincuenta (350) centímetros, desde la rasante de la acera. **Estos vuelos se considerarán a efectos de la medición de las dimensiones máximas de los bloques indicadas en los apartados a), b) y c) del punto 1 del artículo 11.3.4..**
2. En caso de edificación adosada, el vuelo se separará del lindero lateral una distancia igual al vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros.
3. Estos vuelos se considerarán a los afectos de medición de retranqueos **y de separación entre bloques.**

#### Art. 11.4.3.- Retranqueos a linderos (Redacción actual)

Los retranqueos a linderos y a alineaciones oficiales en cada uno de los grados se fijan a continuación:

- 1.- Grado 1º y 2º (UAD 1, UAD 2)
- Los planos de fachada se situarán sobre la alineación oficial, salvo en las edificaciones de la C/ Daimiel en la que se respetará el retranqueo actual de la línea de edificación.
  - No se permiten retranqueos respecto a linderos medianeros, salvo en las parcelas en esquina que será de tres metros.
- 2.- Grado 3º y 4º (UAD 3 y UAD 4)



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000, la rectificación que afecta al **artículo 11.3.6.3** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “ En el art. 11.3.6.3, después del punto y aparte se añade el siguiente párrafo: **“si el bloque tiene cuerpos volados cerrados, la separación entre bloques se computará desde los vuelos”**.”

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001 ).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV.º DE ORD. DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios





- a) Retranqueo a la alineación oficial a 6,5 m en zonas vacantes de nueva edificación. En el resto de zonas total o parcialmente consolidadas se respetarán los retranqueos actuales de las líneas de edificación.
- b) No se fijan retranqueos a linderos laterales, salvo en las parcelas en esquina que será de tres metros.
- c) El retranqueo a lindero posterior será de 3 m. No obstante la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.
- d) No se permitirá ningún cuerpo de edificación sobre rasante situado sobre la alineación oficial que ocupe el espacio correspondiente al retranqueo respecto a dicha alineación, incluidos garajes, porches, terrazas, etc.

**Art. 11.4.3.- Retranqueos a linderos (Redacción propuesta) (38)**

Los retranqueos a linderos y a alineaciones oficiales en cada uno de los grados se fijan a continuación:

**1-Grado 1º y 2º (UAD 1, UAD 2)**

- a) Los planos de fachada se situarán sobre la alineación oficial, salvo en las edificaciones de la calle Daimiel **y de la calle Atalaya** en las que se respetará el retranqueo actual de la línea de edificación.
- b) No se permiten retranqueos respecto a linderos laterales.
- c) **El retranqueo mínimo al lindero posterior será de trescientos (300) centímetros. No obstante la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.**

**2.- Grado 3º y 4º (UAD 3 y UAD 4)**

- a) Retranqueo a la alineación oficial: seiscientos cincuenta (650) centímetros en zonas vacantes de nueva edificación. En el resto de zonas total o parcialmente consolidadas se respetarán los retranqueos actuales de las líneas de edificación.
- b) No se **permiten** retranqueos a linderos laterales. **En zonas de nueva edificación se presentará un estudio pormenorizado del retranqueo de las parcelas en esquina acorde con la parcelación prevista en la manzana. En este caso, el retranqueo lateral tendrá una dimensión de seiscientos cincuenta (650) centímetros.**
- c) El retranqueo **mínimo** al lindero posterior será de trescientos (300) centímetros. No obstante la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.
- d) No se permitirá ningún cuerpo de edificación sobre rasante situado sobre la alineación oficial que ocupe el espacio correspondiente al retranqueo respecto a dicha alineación, incluidos garajes, porches, terrazas, etc.

**Art. 11.4.5.- Tolerancias (Redacción actual)**

En este tipo de edificación se admiten las mismas tolerancias definidas en el artículo 11.3.5 sobre edificación y aprovechamiento de la planta semisótano y planta bajo-cubierta

**Art. 11.4.5 - Tolerancias (Redacción propuesta)**

En este tipo de edificación se admiten las mismas tolerancias definidas en el artículo 11.3.5 sobre edificación y aprovechamiento de la plantas **sótano**, semisótano y bajo-cubierta

**Art. 11.4.7.- Intercambiabilidad (Redacción actual)**

Esta tipología puede ser sustituida por la de Bloque Aislado con el objeto de agotar la edificabilidad prevista por el plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones

- 1 Las condiciones de volumen y de edificabilidad corresponderán a las de la tipología adosada a sustituir.
- 2 El resto de condiciones edificatorias (retranqueos, longitud de la edificación, ...) corresponderán a la de la tipología que se adopte.
- 3 De sustituirse la tipología adosada por otra de bloque, este tendrá el carácter de vivienda colectiva, claramente definidos y reconocibles los accesos, elementos e instalaciones comunes así como la división horizontal de la propiedad.

**Art. 11.4.7.- Intercambiabilidad (Redacción propuesta)**

Esta tipología puede ser sustituida por la de Bloque Aislado con el objeto de agotar la edificabilidad prevista por el plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Las condiciones de volumen y de edificabilidad corresponderán a las de la tipología adosada a sustituir.
2. El resto de condiciones edificatorias (retranqueos, longitud de la edificación, **altura del semisótano sobre la rasante, ...**) corresponderán a las de la tipología que se adopte **si bien se aportará un estudio pormenorizado de los volúmenes edificatorios existentes o previstos en la manzana para comprobar el impacto a que pueda dar lugar la intercambiabilidad prevista. En función de las conclusiones de dicho estudio, el Ayuntamiento decidirá si es posible o no admitir dicho intercambio.**
3. De sustituirse la tipología adosada por otra de bloque, éste tendrá el carácter de vivienda colectiva, claramente definidos y reconocibles los accesos, elementos e instalaciones comunes, así como la división horizontal de la propiedad.

**Art. 11.6.2.- Retranqueos a linderos (Redacción actual)**

Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales en cada uno de los grados, se fijan a continuación:

- 1.- Grado 1º (E.I.-1)
  - a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones oficiales.
  - b) El retranqueo mínimo a lindero posterior será de trescientos (300) centímetros.
  - c) El retranqueo mínimo a linderos laterales será de quinientos (500) centímetros. No obstante las edificaciones podrán adosarse formando un frente continuo con una longitud máxima de trece mil (13000) centímetros, a partir de la cual, deberá producirse una separación entre la siguiente edificación de quinientos (500) centímetros como mínimo.
- 2.- Grado 2º (E.I.-2)
  - a) El retranqueo a la alineación oficial, será de quinientos (500) centímetros.
  - b) El retranqueo mínimo a lindero posterior será de trescientos (300) centímetros.
  - c) El retranqueo mínimo a linderos laterales será de quinientos (500) centímetros. No obstante los edificios podrán construirse de forma pareada, adosados a un lindero y dejando el retranqueo mínimo antes señalado al otro.

**Art. 11.6.2.- Retranqueos a linderos (Redacción propuesta)**

Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales en cada uno de los grados, se fijan a continuación:

- 1.- Grado 1º (E.I.-1)
  - a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones oficiales
  - b) El retranqueo mínimo a lindero posterior será de trescientos (300) centímetros
  - c) El retranqueo mínimo a linderos laterales será de quinientos (500) centímetros. No obstante las edificaciones podrán adosarse formando un frente continuo con una longitud máxima de trece mil (13000) centímetros. a partir de la cual, deberá producirse una separación entre la siguiente edificación de quinientos (500) centímetros como mínimo.
- 2 - Grado 2º (E.I.-2)
  - a) El retranqueo a la alineación oficial, será de quinientos (500) centímetros.
  - b) El retranqueo mínimo a lindero posterior será de trescientos (300) centímetros.
  - c) El retranqueo mínimo a linderos laterales será de quinientos (500) centímetros. No obstante los edificios podrán construirse de forma pareada, adosados a un lindero y dejando el retranqueo mínimo antes señalado al otro.
  - d) En todas las peticiones de licencia en las zonas de nueva edificación se presentará un estudio completo con la situación de las edificaciones en la manzana con objeto de justificar el criterio adoptado respecto de la dimensión del retranqueo a los distintos linderos.**

**Art. 11.7.2.- Retranqueos a linderos (Redacción actual)**

1.- Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales en cada uno de los grados se fijan a continuación:





Grado 2º y 3º (E.F.-2 y E.F.-3)

- a) Los retranqueos a las alineaciones oficiales del viario serán como mínimo cinco (5) metros
- b) Los retranqueos a los linderos posteriores serán como mínimo siete (7) metros
- c) Los retranqueos a los linderos laterales serán como mínimo tres (3) metros.

2.- No obstante lo anterior podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación oficial cuando cumpla las siguientes condiciones:

- a) Deberá estar destinada a uso de garaje, comercial o industrial compatible con el uso residencial.
- b) La altura de la edificación no superará trescientos cincuenta (350) centímetros medida desde la rasante de la acera.
- c) El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50 %) de la dimensión del lindero de fachada, ni tener una longitud mayor que cuatro (4) metros.

3.- La edificación podrá adosarse a linderos medianeros cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma

#### Art. 11.7.2.- Retranqueos a linderos (Redacción propuesta)

1.- Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales en cada uno de los grados se fijan a continuación:

##### **Grado 1º (E.F.- 1)**

*a) Los planos de fachada frontales, y laterales en las esquinas de las calles, podrán situarse sobre la alineación oficial. Sólo en el caso de que se prevea una rápida sustitución de las edificaciones existentes en una manzana, en base al grado de deterioro que presente. y cuando se trate de una actuación sobre una manzana completa se exigirá un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con respecto a las alineaciones oficiales del viario.*

*b) Los retranqueos a los linderos posteriores serán como mínimo de cinco (5) metros.*

*c) Los retranqueos a linderos laterales serán como mínimo de tres (3) metros.*

Grado 2º y 3º (E.F.-2 y E.F.-3)

- a) Los retranqueos a las alineaciones oficiales del viario serán como mínimo cinco (5) metros
- b) Los retranqueos a los linderos posteriores serán como mínimo siete (7) metros
- c) Los retranqueos a los linderos laterales serán como mínimo tres (3) metros

2.- No obstante lo anterior podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación oficial cuando cumpla las siguientes condiciones.

- a) Deberá estar destinada a uso de garaje, comercial o industrial compatible con el uso residencial.
- b) La altura de la edificación no superará trescientos cincuenta (350) centímetros medida desde la rasante de la acera.
- c) El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50 %) de la dimensión del lindero de fachada, ni tener una longitud mayor que cuatro (4) metros

3.- La edificación podrá adosarse a linderos medianeros cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma

#### Art 11.9.2.- Condiciones edificatorias generales y particulares de las Tipologías de Manzana

##### Cerrada en el ámbito del PERI (Redacción actual)

1 MC-2: Corresponde a la parcela 11.1 de uso Residencial

Condiciones edificatorias generales y particulares conforme a las ordenanzas del PGOU para este tipo de edificación.

2 MC-2A: Corresponde esta ordenanza a las manzanas A, B, 2, 3 y 4, especificadas en planos de uso Residencial.

Condiciones generales.-

Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2

Condiciones particulares.-

Fondo edificable. El correspondiente a la Tipología MC-2, esto es de 20 metros

Retranqueos : No se prevén retranqueos sobre la alineación oficial

Vuelos: No se permitirán vuelos en fachada de cuerpos de edificación cerrados. Sólo se permitirán vuelos máximos de 30 centímetros en miradores y balcones

Tipo de Cubierta: Plana y practicable

Altura máxima:



En las parcelas A, 2.1, 3.1 y 4.1 (Pb+3) será de 13 metros

En las parcelas B, 3.2 y 4.2 (Pb+4) será de 16 metros

Ocupación: 100%

Edificabilidad máxima:

4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas A, 2.1, 3.1 y 4.1

5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas B, 3.2 y 4.2

Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada vivienda o apartamento.

Condiciones Especiales.-

Dado el uso a que se destina la edificación, la planta baja se realizará un mínimo de 60 centímetros y un máximo de 100 centímetros sobre la rasante oficial medida en el centro de la fachada

3. MC-2B: Corresponde esta ordenanza a las manzanas 1,7 y 8, especificadas en planos, destinadas a uso Residencial y Comercial/Dotacional.

Condiciones generales.-

Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2.

Condiciones particulares.-

Fondo edificable: El correspondiente a la Tipología MC-2, esto es de 20 metros.

Retranqueos: Se fija, en planta baja, un retranqueo de 6 metros respecto a la alineación oficial a modo de soportales de dominio y uso público. En la parcela 1.1 el retranqueo de planta baja se fija respecto a la fachada que da frente a la calzada, mientras que en las manzanas 7 y 8 se localiza en las fachadas de los edificios que dan frente a la zona verde interbloques, tal y como se señala en planos. Las pilastras de los soportales tendrán una de sus caras coincidiendo con la alineación oficial y una separación entre ejes de 5 metros.

Vuelos: No se permitirán vuelos en fachada de cuerpos de edificación cerrados. Sólo se permitirán vuelos máximos de 30 centímetros en miradores y balcones

Tipo de Cubierta: inclinada.

Altura máxima:

En la parcela 1.1 (Pb+2) será de 10 metros.

En las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, y 8.4 (Pb+4) será de 17 metros

Ocupación: 100%, en la que se incluye los soportales de planta baja.

Edificabilidad máxima:

2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela 1.1

4,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, y 8.4

Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada vivienda o apartamento y una plaza cada 50 m<sup>2</sup> de edificación comercial.

Condiciones Especiales para las manzanas 7 y 8.-

Dado el doble uso a que se destina la edificación en estas manzanas, comercial en planta baja residencial y usos compatibles permitidos por el PGOU y habida cuenta de la experiencia en otros lugares de la ciudad en los que se produce esta dualidad, se habilitarán en los edificios de estas manzanas un segundo forjado a 60 centímetros por debajo del de planta piso que haga de barrera tanto térmica como acústica. El mencionado forjado estará constituido por nervios de hormigón y bovedillas de 18 centímetros de altura de material de aislamiento acústico/térmico de alta densidad (>de 32 kg/m<sup>3</sup>) sobre el que se dispondrá sin discontinuidad alguna una capa del mismo material aislante de 5 centímetros de espesor y de la misma densidad. La mencionada barrera se ubicará a una altura no inferior a los 4,50 metros ni superior a los 5,50 metros respecto al nivel de pavimento de la planta baja

4. MC-2C: Corresponde esta ordenanza a las manzanas 5 y 6, especificadas en planos, de uso Comercial / Oficinas

Condiciones generales.-

Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2

Condiciones particulares.-

Fondo edificable: No hay límite de fondo para la edificación

Retranqueos: Se fija, en planta baja, un retranqueo de 6 metros respecto a la alineación oficial a modo de soportales de dominio y uso público. En las dos parcelas 5.1 y 6.1 los retranqueos de planta baja se fijan respecto a la totalidad de las fachadas, tal y como se refleja en planos

Las pilastras de los soportales tendrán una de sus caras coincidiendo con la alineación oficial y una separación entre ejes de 5 metros

Vuelos: No se permitirán ningún tipo de vuelos en fachada

Tipo de Cubierta: Plana y practicable



Altura máxima:

En las parcelas 5.1 y 6.1 (Pb+4) será de 18 metros

Ocupación: 100% en la que se incluyen los soportales de planta baja

Edificabilidad máxima:

4,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas 5.1 y 6.1

Plazas de aparcamiento: 2 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Condiciones Especiales.-

Altura mínima de la planta baja 4 metros y máxima 4,50 metros.

**Art.11.9.2 - Condiciones edificatorias generales y particulares de las Tipologías de Manzana Cerrada en el ámbito del PERI (Redacción propuesta)**

1. MC-2: Corresponde a la parcela 11.1 de uso Residencial.

Condiciones edificatorias generales y particulares conforme a las ordenanzas del PGOU para este tipo de edificación.

2. MC-2A: Corresponde esta ordenanza a las manzanas A, B, 2, 3 y 4, especificadas en planos de uso Residencial.

Condiciones generales.-

Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2.

Condiciones particulares.-

Fondo edificable: El correspondiente a la Tipología MC-2, esto es de 20 metros.

Retranqueos : No se prevén retranqueos sobre la alineación oficial

Vuelos: No se permitirán vuelos en fachada de cuerpos de edificación cerrados. Sólo se permitirán vuelos máximos de 30 centímetros en miradores y balcones

Tipo de Cubierta: Plana y practicable

Altura máxima:

En las parcelas A, 2.1, 3.1 y 4.1 (Pb+3) será de 13 metros.

En las parcelas B, 3.2 y 4.2 (Pb+4) será de 16 metros

Ocupación: 100%.

Edificabilidad máxima.

4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas A, 2.1, 3.1 y 4.1

5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas B, 3.2 y 4.2

Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada vivienda o apartamento.

Condiciones Especiales.-

Dado el uso a que se destina la edificación, la planta baja se realizará un mínimo de 60 centímetros y un máximo de 100 centímetros sobre la rasante oficial medida en el centro de la fachada

3 MC-2B: Corresponde esta ordenanza a las manzanas 1,7 y 8, especificadas en planos destinados a uso Residencial y Comercial/Dotacional

Condiciones generales.-

Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2

Condiciones particulares.-

Fondo edificable: El correspondiente a la Tipología MC-2, esto es de 20 metros

Retranqueos: Se fija, en planta baja, un retranqueo de 6 metros respecto a la alineación oficial a modo de soportales de uso público. En la parcela 1.1 el retranqueo de planta baja se fija respecto a la fachada que da frente a la calzada, mientras que en las manzanas 7 y 8 se localiza en las fachadas de los edificios que dan frente a la zona verde interbloques, tal y como se señala en planos. Las pilastras de los soportales tendrán una de sus caras coincidiendo con la alineación oficial y una separación entre ejes de 5 metros

Vuelos: No se permitirán vuelos en fachada de cuerpos de edificación cerrados. Sólo se permitirán vuelos máximos de 30 centímetros en miradores y balcones

Tipo de Cubierta: inclinada.

Altura máxima.

En la parcela 1.1 (Pb+2) será de 10 metros

En las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, y 8.4 (Pb+4) será de 17 metros

Ocupación: 100%, en la que se incluye los soportales de planta baja.

Edificabilidad máxima:

2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela 1.1

4,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, y 8.4

Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada vivienda o apartamento y una plaza cada 50 m<sup>2</sup> de edificación comercial.

Condiciones Especiales para las manzanas 7 y 8 -

Dado el doble uso a que se destina la edificación en estas manzanas, comercial en planta baja, residencial y usos compatibles permitidos por el PGOU y habida cuenta de la experiencia en otros lugares de la ciudad en los que se produce esta dualidad, se habilitarán en los edificios de estas manzanas un segundo forjado a 60 centímetros por debajo del de planta piso que haga de barrera tanto térmica como acústica. El mencionado forjado estará constituido por nervios de hormigón y bovedillas de 18 centímetros de altura de material de aislamiento acústico/térmico de alta densidad (>de 32 kg/m<sup>3</sup>) sobre el que se dispondrá sin discontinuidad alguna una capa del mismo material aislante de 5 centímetros de espesor y de la misma densidad. La mencionada barrera se ubicará a una altura no inferior a **4,00 metros en los locales y a 4,50 metros en los soportales** ni superior a los 5,50 metros, **en ambos casos**, respecto al nivel de pavimento de la planta baja. **La altura libre de 4 metros fijada para los locales debe entenderse que no puede estar interrumpida por elementos de acabado del local (elementos puntuales o lineales en falsos techos, conductos de aire acondicionado o cualquier tipo de canalización).**

4. MC-2C: Corresponde esta ordenanza a las manzanas 5 y 6, especificadas en planos, de uso Comercial / Oficinas.

Condiciones generales.-

Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2

Condiciones particulares.-

**Usos compatibles: En la parcela 5.1 se admite como compatible el uso residencial en plantas de pisos.**

Fondo edificable: No hay límite de fondo para la edificación.

Retranqueos: Se fija, en planta baja, un retranqueo de 6 metros respecto a la alineación oficial a modo de soportales de uso público. En las dos parcelas 5.1 y 6.1 los retranqueos de planta baja se fijan respecto a la totalidad de las fachadas, tal y como se refleja en planos

Las pilastras de los soportales tendrán una de sus caras coincidiendo con la alineación oficial y una separación entre ejes de 5 metros.

Vuelos: No se permitirán ningún tipo de vuelos en fachada.

Tipo de Cubierta. Plana y practicable.

Altura máxima.

En las parcelas 5.1 y 6.1 (Pb+4) será de 18 metros.

Ocupación: 100% en la que se incluyen los soportales de planta baja

Edificabilidad máxima:

4,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas 5.1 y 6.1

Plazas de aparcamiento: 2 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Condiciones Especiales.-

Altura mínima de la planta baja 4 metros y máxima 4.50 metros.

#### Art. 12.1 11 - Condiciones estético-compositivas para el nivel de protección ambiental (Redacción actual)

1 Sin perjuicio de las normas que con carácter general establece el Plan para su ámbito de aplicación, las obras de nueva edificación y las obras en los edificios situados en las zonas de protección ambiental se ajustarán a una normativa especial

2 Morfología.

a) Se prohíben los cuerpos volados que abarquen totalmente la longitud de fachada. Sólo se permitirán balcones de cincuenta (50) centímetros de vuelo máximo a partir de la alineación oficial

3. Fachadas.

a) La composición de la fachada, así como los materiales empleados en la misma estarán en consonancia con el entorno en que se encuentre situado

b) Se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento, si procede, el diseño de la fachada definiendo todos sus elementos compositivos así como materiales, texturas y colores

c) En las plazas incluidas dentro de las zonas catalogadas como de protección ambiental se prohíbe la colocación de letreros, carteles, rótulos, anuncios luminosos sobre las fachadas que las delimitan en las plantas primera y superiores. El tratamiento de estos elementos en las plantas bajas se ajustará a lo dispuesto en la letra siguiente



Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada vivienda o apartamento y una plaza cada 50 m<sup>2</sup> de edificación comercial.

Condiciones Especiales para las manzanas 7 y 8.-

Dado el doble uso a que se destina la edificación en estas manzanas, comercial en planta baja, residencial y usos compatibles permitidos por el PGOU y habida cuenta de la experiencia en otros lugares de la ciudad en los que se produce esta dualidad, se habilitarán en los edificios de estas manzanas un segundo forjado a 60 centímetros por debajo del de planta piso que haga de barrera tanto térmica como acústica. El mencionado forjado estará constituido por nervios de hormigón y bovedillas de 18 centímetros de altura de material de aislamiento acústico/térmico de alta densidad (>de 32 kg/m<sup>3</sup>) sobre el que se dispondrá sin discontinuidad alguna una capa del mismo material aislante de 5 centímetros de espesor y de la misma densidad. La mencionada barrera se ubicará a una altura no inferior a **4,00 metros en los locales y a 4,50 metros en los soportales** ni superior a los 5,50 metros, **en ambos casos**, respecto al nivel de pavimento de la planta baja. **La altura libre de 4 metros fijada para los locales debe entenderse que no puede estar interrumpida por elementos de acabado del local (elementos puntuales o lineales en falsos techos, conductos de aire acondicionado o cualquier tipo de canalización).**

4. MC-2C: Corresponde esta ordenanza a las manzanas 5 y 6, especificadas en planos, de uso Comercial / Oficinas.

Condiciones generales.-

Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2.

Condiciones particulares.-

**Usos compatibles: En la parcela 5.1 se admite como compatible el uso residencial en plantas de pisos, sin que el número de viviendas pueda ser superior a 150 para el conjunto de la parcela.**

Fondo edificable: No hay límite de fondo para la edificación

Retranqueos: Se fija, en planta baja, un retranqueo de 6 metros respecto a la alineación oficial a modo de soportales de uso público. En las dos parcelas 5.1 y 6.1 los retranqueos de planta baja se fijan respecto a la totalidad de las fachadas, tal y como se refleja en planos.

Las pilastras de los soportales tendrán una de sus caras coincidiendo con la alineación oficial y una separación entre ejes de 5 metros.

Vuelos: No se permitirán ningún tipo de vuelos en fachada.

Tipo de Cubierta. Plana y practicable.

Altura máxima:

En las parcelas 5.1 y 6.1 (Pb+4) será de 18 metros.

Ocupación: 100% en la que se incluyen los soportales de planta baja.

Edificabilidad máxima:

4,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas 5.1 y 6.1

Plazas de aparcamiento: 2 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Condiciones Especiales.-

Altura mínima de la planta baja 4 metros y máxima 4,50 metros.

#### Art. 12.1 11 - Condiciones estético-compositivas para el nivel de protección ambiental (Redacción actual)

1. Sin perjuicio de las normas que con carácter general establece el Plan para su ámbito de aplicación, las obras de nueva edificación y las obras en los edificios situados en las zonas de protección ambiental se ajustarán a una normativa especial.

2. Morfología.

a) Se prohíben los cuerpos volados que abarquen totalmente la longitud de fachada. Sólo se permitirán balcones de cincuenta (50) centímetros de vuelo máximo a partir de la alineación oficial.

3. Fachadas.

a) La composición de la fachada, así como los materiales empleados en la misma, estarán en consonancia con el entorno en que se encuentre situado.

b) Se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento, si procede, el diseño de la fachada definiendo todos sus elementos compositivos así como materiales, texturas y colores.

c) En las plazas incluidas dentro de las zonas catalogadas como de protección ambiental, se prohíbe la colocación de letreros, carteles, rótulos, anuncios luminosos sobre las fachadas que las delimitan en las plantas primera y superiores. El tratamiento de estos elementos en las plantas bajas se ajustará a lo dispuesto en la letra siguiente.



d) En el resto de edificios situados en zonas de protección ambiental solo se permitirán la colocación de letreros, carteles, rótulos y anuncios luminosos paralelos a la fachada y situados en el interior de los huecos de la misma, tanto en plantas bajas como en el resto.

#### 4. Tratamiento de las plantas bajas.

En cualquier nivel de protección, el tratamiento de las plantas bajas de los edificios existentes y en los de nueva edificación, se ajustará a lo siguiente:

##### a) Edificios existentes.

- No se alterará la proporción original de los huecos.
- No podrán construirse nuevas marquesinas.

##### b) En los inmuebles de nueva edificación.

- Se mantendrá el mismo orden compositivo que en las plantas superiores.
- Los materiales de estas plantas serán semejantes, en cuanto a calidad y textura, a los empleados en el resto de la fachada.

#### 5. Condiciones particulares de la Plaza Mayor.

1- Se mantendrá la misma disposición y dimensiones de los soportales actuales. No obstante, si una actuación abarca varios tramos de soportal podrá repartirse el número de soportes existente de forma equidistante, tal y como se refleja en los planos de planta levantados al efecto.

2- Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1 250) centímetros.

3- En la planta primera se dispondrá de la alineación de soportales, un vuelo continuo de la edificación, a modo de balcón, con las mismas características que el actualmente existente. En el resto de la fachada no se admitirá ningún otro tipo de cuerpo volado, salvo cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

4- Los huecos sobre fachada solo podrá practicarse en los espacios situados entre la prolongación de los soportes de la planta baja.

5- Se valorarán las composiciones y tratamientos de fachada que integren a los nuevos edificios en el entorno de la plaza conforme al proyecto existente.

#### Art. 12.1.11.- Condiciones estético-compositivas para el nivel de protección ambiental (Redacción propuesta)

1. Sin perjuicio de las normas que con carácter general establece el Plan para su ámbito de aplicación, las obras de nueva edificación y las obras en los edificios situados en las zonas de protección ambiental se ajustarán a una normativa especial.

##### 2. Morfología.

a) Se prohíben los cuerpos volados que abarquen totalmente la longitud de fachada. Solo se permitirán balcones y **miradores** de cincuenta (50) centímetros de vuelo máximo a partir de la alineación oficial.

##### 3 Fachadas

a) La composición de la fachada, así como los materiales empleados en la misma estarán en consonancia con el entorno en que se encuentre situado.

b) Se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento, si procede, el diseño de la fachada, definiendo todos sus elementos compositivos así como materiales, texturas y colores.

c) En las plazas incluidas dentro de las zonas catalogadas como de protección ambiental se prohíbe la colocación de letreros, carteles, rótulos, anuncios luminosos sobre las fachadas que las delimitan en las plantas primera y superiores. El tratamiento de estos elementos en las plantas bajas se ajustará a lo dispuesto en la letra siguiente.

d) En el resto de edificios situados en zonas de protección ambiental solo se permitirá la colocación de letreros, carteles, rótulos y anuncios luminosos paralelos a la fachada y situados en el interior de los huecos de la misma, tanto en plantas bajas como en el resto.

#### 4 Tratamiento de las plantas bajas

En cualquier nivel de protección, el tratamiento de las plantas bajas de los edificios existentes y en los de nueva edificación, se ajustará a lo siguiente:

##### a) Edificios existentes

- No se alterará la proporción original de los huecos.
- No podrán construirse nuevas marquesinas.

##### b) En los inmuebles de nueva edificación

- Se mantendrá el mismo orden compositivo que en las plantas superiores.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Gerencia de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual nº 3 del P.G.O.U., sesión del Pleno de 18 de julio de 2.000. la rectificación que afecta al **artículo 12.1.11** de las Normas Urbanísticas, queda con el siguiente tenor literal:

- “En el art. 12.1.11, en el apartado 2 se añade el siguiente último párrafo: “Se entiende como mirador el elemento de carpintería acristalado en su totalidad, con dimensiones proporcionales a las de la pieza a la que sirve y sin que se puedan unir los de dos piezas contiguas”.

En Ciudad Real, a 14 de marzo de 2001

**EL SECRETARIO GENERAL**



**Diligencia:**

Para hacer constar que este documento ha obtenido **aprobación definitiva** en virtud de Resolución de la Consejería de Obras Públicas (Orden de 23-05-2001, publicada en los D.O.C.M. nº 68 de 12-06-2001 y nº 77 de 06-07-2001).

Toledo, 27 de agosto de 2001  
SERV.º DE ORD.º DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios





- Los materiales de estas plantas serán semejantes, en cuanto a calidad y textura, a los empleados en el resto de la fachada.
5. Condiciones particulares de la Plaza Mayor.
- 1- Se mantendrá la misma disposición y dimensiones de los soportales actuales. No obstante, si una actuación abarca varios tramos de soportal podrá repartirse el número de soportes existente de forma equidistante, tal y como se refleja en los planos de planta levantados al efecto.
  - 2- Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.
  - 3- En la planta primera se dispondrá de la alineación de soportales, un vuelo continuo de la edificación, a modo de balcón, con las mismas características que el actualmente existente. En el resto de la fachada no se admitirá ningún otro tipo de cuerpo volado, salvo cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.
  - 4- Los huecos sobre fachada solo podrá practicarse en los espacios situados entre la prolongación de los soportes de la planta baja.
  - 5- Se valorarán las composiciones y tratamientos de fachada que integren a los nuevos edificios en el entorno de la plaza conforme al proyecto existente.





- Los materiales de estas plantas serán semejantes, en cuanto a calidad y textura, a los empleados en el resto de la fachada.

5. Condiciones particulares de la Plaza Mayor.

1- Se mantendrá la misma disposición y dimensiones de los soportales actuales. No obstante, si una actuación abarca varios tramos de soportal podrá repartirse el número de soportes existente de forma equidistante, tal y como se refleja en los planos de planta levantados al efecto.

2- Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la línea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

3- En la planta primera se dispondrá de la alineación de soportales, un vuelo continuo de la edificación, a modo de balcón, con las mismas características que el actualmente existente. En el resto de la fachada no se admitirá ningún otro tipo de cuerpo volado, salvo cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

4- Los huecos sobre fachada solo podrá practicarse en los espacios situados entre la prolongación de los soportes de la planta baja.

5- Se valorarán las composiciones y tratamientos de fachada que integren a los nuevos edificios en el entorno de la plaza conforme al proyecto existente.

**DISPOSICION FINAL (Redacción actual)**

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General.

**DISPOSICION FINAL (Redacción propuesta)**

***1. Todas las referencias que en el articulado de estas Normas se hacen al 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 demás disposiciones concordantes, hay que entenderlas referidas a la legislación urbanística vigente.***

**2.** Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General.

ANEXO 2  
DOTACIONES EN EL P.E.R.I.



**P.E.R.I. TERRENOS FERROVIARIOS**

- Superficie P.E.R.I.: 178.100 m<sup>2</sup>s      17,81 ha x 55 viv/ha      980
- Nº de viviendas inicial: 980 viviendas.
- Reservas: (sobre 1.000 viviendas)

	Reglamento Planeamiento	P.E.R.I
* Zonas verdes	21.000 m <sup>2</sup> s	54.736 m <sup>2</sup> s
* Docente:	12.000 m <sup>2</sup> s	6.490 m <sup>2</sup> s
* Deportivo:	6.000 m <sup>2</sup> s	9.800 m <sup>2</sup> s
* Social:	4.000 m <sup>2</sup> c/1,33 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s = 3.007 m <sup>2</sup> s	5.459 m <sup>2</sup> s (13.149 m <sup>2</sup> c)

- Superficie construida de uso residencial: 122.000 m<sup>2</sup>c
- Superficie construida de uso comercial: 76.500 m<sup>2</sup>c

**PROPUESTA DE MODIFICACION**

- Superficie afectada por la modificación: 27.586 m<sup>2</sup>c      275 viv  
(cambio a uso residencial):  
 $980 + 275 = 1.255 \text{ viv}$       70,5 viv/ha
- Total superficie construida de uso residencial: 150.000 m<sup>2</sup>c
- Total superficie construida de uso comercial: 48.500 m<sup>2</sup>c
- Reservas

	L.O.T.A.U (sobre 150.000 m <sup>2</sup> c)	P E R I
* Zonas verdes:	27.000 m <sup>2</sup> s	54.736 m <sup>2</sup> s
* Dotaciones:	30.000 m <sup>2</sup> s	21.749 m <sup>2</sup> s

(75 x 17,81 = 1.335 viv)



### P.E.R.I. TERRENOS FERROVIARIOS

- Superficie P.E.R.I.: 178.100 m<sup>2</sup>s                      17'81 ha x 55 viv/ha                      980

- Nº de viviendas inicial: 980 viviendas.

- Reservas: (sobre 1.000 viviendas)

	Reglamento Planeamiento	P.E.R.I.
* Zonas Verdes:	21.000 m <sup>2</sup> s	54.736 m <sup>2</sup> s
* Docente:	12.000 m <sup>2</sup> s	6.490 m <sup>2</sup> s
* Deportivo:	6.000 m <sup>2</sup> s	9.800 m <sup>2</sup> s
* Social:	4.000 m <sup>2</sup> c/1'33 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s = 3.007 m <sup>2</sup> s	5.459 m <sup>2</sup> s (13.149 m <sup>2</sup> c)

- Superficie construida de uso residencial: 122.000 m<sup>2</sup>c

- Superficie construida de uso comercial: 76.500 m<sup>2</sup>c

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- Superficie afectada por la modificación: 27.586 m<sup>2</sup>c                      150 viv  
(cambio a uso residencial):

980 + 150 = 1130                      63'4 viv/ha

- Total superficie construida de uso residencial: 150.000 m<sup>2</sup>c

- Total superficie construida de uso comercial: 48.500 m<sup>2</sup>c

- Reservas

\* Nombre de la entidad beneficiaria: Ayuntamiento de Yeste  
 \* Destino de la subvención: Obra de adaptación de centros sociales en pedanías.  
 \* Cuantía: 2.117.000 pesetas.-  
 \* Duración: Hasta el 14 de septiembre de 2.001.  
 \* Fecha de concesión de la subvención: 10 de abril de 2.001.  
 \* Criterios objetivos de distribución: Adecuación de la inversión a la programación general de la Consejería de Bienestar Social, adecuación de la actuación inversora a las necesidades que se pretenden cubrir, implicación de la Entidad solicitante en la financiación de la inversión y concreta las actuaciones precedentes de la Entidad en materia de servicios sociales.

\* Nombre de la entidad beneficiaria: Ayuntamiento de Yeste  
 \* Destino de la subvención: Equipamiento de Centro de Atención a la Infancia  
 \* Cuantía: 850.000 pesetas.-  
 \* Duración: Hasta el 14 de septiembre de 2.001.  
 \* Fecha de concesión de la subvención: 10 de abril de 2.001.  
 \* Criterios objetivos de distribución: El Ayuntamiento, en su presupuesto de gastos, dispone de una partida que supera el 5% para gastos en servicios sociales; adecuación de la inversión a la programación general de la Consejería de Bienestar Social; adecuación de la actuación inversora a las necesidades que se pretenden cubrir; concreta las actuaciones precedentes de la Entidad en materia de servicios sociales y está implicada la Entidad solicitante en la financiación de la inversión.

B) Asignación provincializada y por municipios:

Municipio: Aguasnuevas  
 Importe de la ayuda: 2.900.000.-

Municipio: Alcaraz  
 Importe de la ayuda: 1.000.000.-

Municipio: Alpera  
 Importe de la ayuda: 1.946.000.-

Municipio: Balazote  
 Importe de la ayuda: 1.013.000.-

Municipio: Balsa de Ves  
 Importe de la ayuda: 350.000.-

Municipio: Ballestero, El  
 Importe de la ayuda: 1.109.752.-

Municipio: Bienservida  
 Importe de la ayuda: 1.144.429.-

Municipio: Bonete  
 Importe de la ayuda: 4.000.000.-

Municipio: Casas de Ves  
 Importe de la ayuda: 1.100.000.-

Municipio: Caudete  
 Importe de la ayuda: 2.780.500.-

Municipio: Cenizate  
 Importe de la ayuda: 848.200.-

Municipio: Corralrubio  
 Importe de la ayuda: 3.000.000.-

Municipio: Cotillas  
 Importe de la ayuda: 1.200.000.-

Municipio: Chinchilla del Monte Aragón  
 Importe de la ayuda: 5.000.000.-

Municipio: Hellín  
 Importe de la ayuda: 3.999.900.-

Municipio: Higuera  
 Importe de la ayuda: 525.000.-

Municipio: Letur  
 Importe de la ayuda: 4.400.000.-

Municipio: Mahora  
 Importe de la ayuda: 5.000.000.-

Municipio: Molinicos  
 Importe de la ayuda: 700.000.-

Municipio: Montealegre del Castillo  
 Importe de la ayuda: 2.575.637.-

Municipio: Motilleja  
 Importe de la ayuda: 362.100.-

Municipio: Pozohondo  
 Importe de la ayuda: 1.320.000.-

Municipio: Recueja, La  
 Importe de la ayuda: 400.000.-

Municipio: Robledo  
 Importe de la ayuda: 1.600.000.-

Municipio: Salobre  
 Importe de la ayuda: 450.000.-

Municipio: San Pedro  
 Importe de la ayuda: 398.344.-

Municipio: Tarazona de la Mancha  
 Importe de la ayuda: 1.000.000.-

Municipio: Valdeganga  
 Importe de la ayuda: 340.571.-

Municipio: Villamalea  
 Importe de la ayuda: 1.206.714.-

Municipio: Villatoya  
 Importe de la ayuda: 974.548.-

Municipio: Villavalliente  
 Importe de la ayuda: 300.000.-

Municipio: Viveros  
 Importe de la ayuda: 669.380.-

Municipio: Yeste  
 Importe de la ayuda: 2.967.000.-

Albacete, 30 de mayo de 2001  
 El Delegado Provincial  
 de Bienestar Social  
 JUAN RAMÓN NAVARRO NAVARRO

\*\*\*\*\*

### Consejería de Obras Públicas

**Orden de 23-05-2001, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, que abarcaba en principio 19 alteraciones diferenciadas, excluyendo de esta aprobación definitiva las alteraciones cuarta y decimotercera, matizando la alteración decimotercera, y marcando acotaciones determinantes para la alteración segunda.**

I.- Preámbulo.

I.1.-La modificación puntual nº 3 del P.G.O.U. afecta a un amplio abanico de aspectos y determinaciones, proponiéndose desde la iniciativa municipal con motivaciones muy diversas, como son las simples correcciones de errores documentales, o la extensión de usos autorizados en la ordenación pormenorizada de algún ámbito, o la recalificación para uso dotacional público de alguna zona verde.

I.2.-Se justifica esta variada amalgama de contenidos en aras de un deseo de síntesis que evite la multiplicación de expedientes y procedimientos, siendo así que la propuesta viene a significar un intento de actualización de gran parte del texto de las normas urbanísticas y de las hojas de los planos del P.G.O.U., como solución de transición antes de una readaptación completa del plan a la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU).

I.3.-La propuesta ha sido en parte consensuada con los Colegios Profesionales de Arquitectos de Castilla-La Man-

cha (Delegación de Ciudad Real), y de Arquitectos Técnicos y aparejadores de la misma provincia, así como con la APEC (asociación de promotores y empresarios de la construcción). Algunos otros aspectos vienen avalados simplemente por la iniciativa municipal, o son producto de situaciones sobrevenidas sobre ciertas figuras de planeamiento de desarrollo que aconsejan su corrección o actualización, en aras de una real – y no hipotética – ejecución.

## II.-Legislación aplicable y tramitación.

Resultan de aplicación a esta modificación las determinaciones de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), principalmente en sus artículos 16, 36, 37 y 39, en relación también con los artículos 10 y 41 de la misma, así como en sus disposiciones transitorias por modificar planeamiento aprobado según la legislación estatal anterior, que hoy en parte ha dejado de estar vigente.

Como legislación estatal en vigor, se aplica la Ley 6/1998, de 13 de abril (LRSV), y los artículos aún en vigor de Texto Refundido TRLS/92 (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio).

Con carácter de legislación supletoria, y en cuanto no contravenga a las anteriores, se atenderá también al penúltimo Texto Refundido estatal TRLS/76 (R.D. 1346/76, de 9 de abril). No disponiendo la LOTAU de desarrollo reglamentario, supletoriamente actúa el Reglamento de Planeamiento RP (R.D. 2159/1978, de 23 de junio, corregido por la tabla de vigencias del R.D. 304/1993, de 26 de febrero), si bien la aplicación de estos textos debe ser enormemente precautoria, pues han perdido su vigencia en todo lo que contravengan al contenido de la Ley Autonómica.

La tramitación seguida ha sido correcta, apreciándose como puntos más relevantes del procedimiento los siguientes:

Providencia del Concejal Delegado de Urbanismo de Ciudad Real, de fecha 10-12-1999, ordenando el inicio de las actuaciones a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Decreto de Alcaldía, de fecha 08-02-2000, ratificando los contenidos concretos del documento técnico de la

propuesta, una vez informada favorablemente por la Comisión Municipal de Urbanismo y y el Consejo de Participación Ciudadana, y sometiendo a información pública por período de un mes.

Certificación expedida por Secretaría general, con fecha 09-08-2000, que da fe de los siguientes extremos:

a) Anuncios publicados en los siguientes medios:

DOCM. Nº 19, de 07-03-2000

Periódico provincial "Lanza", de 01-03-2000

Periódico provincial "Tribuna", de 01-03-2000

Periódico regional "Las Noticias", de 10-03-2000

b) Durante el plazo legal de información pública se presentaron seis escritos de alegaciones.

c) Se ha cumplimentado el trámite de consulta con los municipios colindantes con fecha 15-02-2000. De éstos, los de Carrión de Calatrava, Miguelturra, Picón y Alcolea de Calatrava han respondido con informe favorable, y el resto no han contestado, deduciéndose su conformidad por silencio (artículo 10.4 LOTAU).

d) Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 18-07-2000. En dicha aprobación se aceptaron algunas alegaciones, de forma total o parcial, retirándose de la tramitación el epígrafe nº 4.13 de la memoria manzana en el tramo final de la última manzana de la calle del documento, relativo a alineación interior de patio de Pedrera Baja, y dejando sin efecto la Hoja denominada anexo 2.- dotaciones en el PERI, en su parte llamada "Propuesta de modificación", ya que el Ayuntamiento Pleno aprobó limitar a 150 viviendas máximas el cambio de uso propuesto, en lugar de las 275 viviendas que constaban en referido anexo 2.

e) La Comisión Regional de Urbanismo, en sesión celebrada el día 30-01-2001, con asistencia de representación municipal a niveles técnico, jurídico y de gobierno, conoció el expediente en su conjunto, y emitió informe, que resultaba negativo para la alteración cuarta, matizaba la decimoctava, y demandaba subsanaciones en las alteraciones primera, segunda, undécima y decimonovena. Se tuvieron en

cuenta las aportaciones municipales, en especial las relativas a la alteración segunda (antiguo PERI de los terrenos ferroviarios).

f) La mayor parte de las subsanaciones requeridas por la Comisión Regional de Urbanismo fueron cumplimentadas mediante sendos acuerdos de la Comisión Municipal de Urbanismo (sesiones de 08-02-2001 y 01-03-2001) y del Ayuntamiento Pleno (sesiones de 16-02-2001 y 02-03-2001), según certificados de Secretaría general, incorporados al expediente.

g) El Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, habiendo conocido la totalidad de la Modificación nº 3, en su reunión de fecha 29-03-2001 emite el dictamen nº 50/2001, circunscrito a lo relativo a su alteración tercera, que conlleva una recalificación de zona verde para uso dotacional público polivalente, siendo su sentido favorable y su carácter preceptivo, en cumplimiento del artículo 54.9.e) de la Ley Autonómica 7/1997, de 5 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo.

h) Finalmente, la última subsanación pendiente, relativa a la conformidad de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, del Ministerio de Fomento y de Renfe para con la alteración decimonovena, se ha visto cumplimentada según certifica el Secretario general en fechas 10-04-2001 y 08-05-2001, una vez transcurridos los plazos de un mes de audiencia (artículo 36.2.B de la LOTAU) y de dos meses (artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras).

III.-Contenido de la modificación puntual. Consideraciones relevantes y conclusiones previas al acto resolutorio.

A continuación se procede a la enumeración de las 19 alteraciones que inicialmente abarcaba la globalidad de la Modificación en trámite, con expresión sucinta – salvo para las primera y segunda, por su mayor trascendencia – del contenido de cada una de ellas, su devenir administrativo, y su resultado final a la luz de la presente resolución.

Primera.- Modificación en la redacción de distintos artículos de las Normas Urbanísticas.

La propuesta municipal afectaba a 62 artículos ya existentes y a uno más de nueva creación (en total pues, son 63

los que se innovan). Los artículos afectados son los siguientes: 2.2.2, 2.2.3; 3.4.2; 3.5.5, 4.2.14; 4.2.20; 4.2.25, 4.2.28, 4.2.31; 4.2.34, 4.2.44; 8.1.6; 8.3.2, 9.1.2; 9.2.3, 9.3.3; 9.5.2; 9.6.4; 9.6.7, 9.6.8; 9.7.7, 9.7.11, 9.7.13; 9.7.16, 9.8.12; 9.8.14; 9.8.16; 9.8.17; 9.8.18; 9.8.19, 9.8.20; 9.8.21; 9.9.6, 9.9.7; 9.9.9; 9.12.3; 9.12.6; 9.12.8; 9.12.10; 10.1.4; 10.1.5, (Nuevo artículo 10.2.3); 10.2.5; 10.2.6; 10.2.7; 10.3.6; 10.4.1; 10.6.2; 11.2.3; 11.2.4; 11.2.5; 11.2.7; 11.3.2; 11.3.3; 11.3.4; 11.3.6; 11.4.3; 11.4.5; 11.4.7; 11.6.2; 11.7.2; 11.9.2; 12.1.11.

El Ayuntamiento ha retirado, en la sesión de la Comisión Regional de Urbanismo, la propuesta de cambio al artículo 9.5.2. apartado 3.

La citada Comisión propuso correcciones, por detectarse contradicción normativa con disposiciones de rango superior, o afectar al nivel estructural del Plan, o en aras de una mejor comprensión por terceros, a los siguientes artículos: 2.2.3; 3.5.5; 9.1.2; 9.5.2; 9.7.16; 9.8.16; 9.8.17; 11.2.3; 11.2.4; 11.9.2; Disposición final; y Anexo 2. Tales correcciones fueron aceptadas y aprobadas por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 02-03-2001.

Procede, pues, la aprobación definitiva de la alteración Primera, en los términos coincidentes con el último acuerdo plenario municipal.

Segunda: Compatibilidad de uso residencial en plantas de pisos para la parcela 5.1 (con calificación de uso comercial y oficinas) del Peri de los Terrenos Ferroviarios.

Esta alteración es la más controvertida de la Modificación propuesta, al no haber suscitado el consenso de los colectivos que sí lo han alcanzado en otros temas, ni el apoyo unánime del Consistorio municipal. Se fundamenta en la falta de ofertantes interesados en edificar la parcela 5.1 (se trata de una manzana completa), en el concurso convocado por Renfe para la enajenación de su suelo, lo que auguraba un largo período de inmovilismo y desinversión para ese ámbito concreto de la ciudad.

La última revisión del P.G.O.U. de Ciudad Real (aprobación definitiva de 02-05-1997), incorporó la ordenación de los terrenos ferroviarios determinada en el PERI previamente aprobado. Dicha ordenación se fundamentó en un concurso de proyectos convocado al efecto, primando una solución con

amplios espacios verdes en perspectiva abierta, muy generosos respecto al estándar exigible ya que calificó 54.736 m<sup>2</sup> de zonas verdes, lo que supone el 30,74 % del suelo ordenado por el PERI. Este amplísimo espacio libre, justificado en la idea urbanística ganadora del concurso, beneficiará también a las viviendas limítrofes a su ámbito, aunque en términos de planeamiento su disfrute se adscriba a las 980 viviendas previstas, para las que se exigía que fuesen "protegidas y de precio tasado". El desarrollo del PERI se realiza mediante un convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Ciudad Real y Renfe, que no agota la máxima superficie edificable según PERI (210.158 m<sup>2</sup> construidos), limitándose a 198.500 m<sup>2</sup> construidos (122.000 m<sup>2</sup> residenciales y 76.500 m<sup>2</sup> de comercial/oficinas)

La alteración propuesta implica que, sin aumentar la superficie edificable en la manzana 5.1, se autorice la compatibilidad del uso residencial en las plantas de pisos, de modo que se sustituirá el uso comercial/oficinas por el de uso residencial, en un máximo de 28.000 m<sup>2</sup> edificadas que necesariamente, para respetar el carácter del resto de viviendas del PERI, se asimilarán a las "protegidas y de precio tasado". Dado que el número de nuevas viviendas que genera esta alteración es de 150, el total para el conjunto de los primitivos terrenos ferroviarios sería de 1.130 viviendas (980 + 150), y el promedio global por vivienda pasaría de ser 124,48 m<sup>2</sup> construidos/vivienda a ser de 132,74 m<sup>2</sup> construidos/vivienda (recordemos que, en su vigencia, las viviendas de precio tasado admitían hasta 120 m<sup>2</sup> útiles, lo que concuerda con el anterior promedio). Paralelamente, el uso comercial/oficinas vería descender su superficie en 28.000 m<sup>2</sup> construidos, quedando en 48.500 m<sup>2</sup> construidos.

La edificabilidad residencial en el ámbito del antiguo PERI pasa de 0,685 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s antes, a 0,842 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s después de la alteración, sin rebasar el límite de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s que prescribe el artículo 31.a), párrafo primero, de la LOTAU, lo cual posibilita legalmente el planteamiento de esta propuesta. Sin embargo la edificabilidad global no se incrementa, a pesar del cambio de uso, por la concurrencia de dos efectos simultáneos: de una parte porque en valores absolutos la superficie construida no cambia, y además porque en el PERI originario que después integró sus determinaciones en el P.G.O.U., los coeficientes de pon-

deración relativa para los usos residencial y comercial (coeficientes de homogeneización) eran exactamente iguales a la unidad, por lo que en términos de aprovechamiento urbanístico no se produce variación, y tanto el AT (aprovechamiento tipo) como el AP (aprovechamiento patrimonializable) no se han alterado

Como corolario de lo anterior, se concluye que no se produce aumento del aprovechamiento lucrativo privado, y dado que tampoco la alteración desafecta suelo de ningún destino público, pues las cesiones obtenidas por el Ayuntamiento no disminuyen, resulta que esta alteración no se contempla bajo el prisma del artículo 39.2 LOTAU.

Sin embargo, siendo un hecho evidente que en la manzana 5.1 se va a producir un aumento de densidad poblacional derivado de la implantación de 150 nuevas viviendas, si parece de obligada observancia lo prescrito en el artículo 39.7.c) LOTAU, que demanda la justificación de las mejoras para el bienestar de la población y de los estándares legales de calidad.

La integración de lo constatado en los dos párrafos anteriores conduce a la singular situación de que, por una parte, el planeamiento debe contribuir a mejorar los estándares, y por otra, al no producirse incremento lucrativo, estas mejoras no debieran ser onerosas para la iniciativa, si bien tampoco sería proporcionado plantear una nueva equidistribución.

Consideremos entonces la situación real de las dotaciones públicas para este ámbito concreto. Ya quedó esbozada más arriba la sobredimensión que para las zonas verdes había planteado el PERI. Este se planteó como objetivo el cubrir no sólo el estándar de 21 m<sup>2</sup>/vivienda exigido por el Anexo al Reglamento de Planeamiento (21 x 980 = 20.580 m<sup>2</sup>), sino también cubrir el sistema general previsto en el artículo 25.1.c) del citado RP (5 m<sup>2</sup>/habitante), que estimó a razón de 4 habitantes/vivienda (980 x 4 x 5 = 19.600 m<sup>2</sup>). En cuanto al uso comercial, su necesidad de espacios libres debía cifrarse según el RP en 5.084 m<sup>2</sup> (10 % de los 50.840 m<sup>2</sup> de suelo bruto proporcional al ordenado para dicho uso. Véase que 18.760 x 2,71 = 50.840, donde 2,71 es el cociente entre suelo bruto y suelo de parcelas lucrativas) Con lo cual, el objetivo de alcanzar los 45.264 m<sup>2</sup>

(20.580 + 19.600 + 5.084) fue rebasado ampliamente al obtenerse 54.736 m<sup>2</sup> de zonas verdes, en virtud de la idea ganadora del concurso (9.472 m<sup>2</sup> de superávit).

De otra parte, la ejecución de la alteración propuesta, que deberá llevarse a cabo aplicando la LOTAU, demandará 5.040 m<sup>2</sup> de nueva zona verde (28.000 m<sup>2</sup> residenciales x 18 / 100) y permitirá restar 1.870 m<sup>2</sup> de zona verde (correspondiente al 10 % del suelo bruto comercial que perderá tal uso exclusivo 2,71 x 6.899 = 18.696) resultando que se necesitarían 5.040 - 1.870 = 3.170 m<sup>2</sup> de nueva zona verde.

Cabe aquí considerar 3 posibilidades para su satisfacción:

a) Obtener esos 3.170 m<sup>2</sup> de nueva zona verde disminuyendo la superficie lucrativa de las parcelas privadas en el ámbito del PERI, lo que podría alterar el principio de equidistribución.

b) Obtenerlos en la proximidad inmediata, pero fuera del ámbito del PERI, lo que generaría costes de adquisición, o alteraría algún área de reparto.

c) Compensarlos con cargo al excedente de zonas verdes obtenido por el PERI para su ámbito, si esta compensación permitiera asegurar en el futuro el respeto al principio de equidad para las restantes parcelas de igual uso exclusivo que la 5.1.

El Ayuntamiento, en aras de evitar costes de adquisición y perjuicios a terceros se decanta por esta última solución, que además evita una redistribución onerosa.

La superficie de suelo comercial cuyo uso se recalifica equivale al 36,77 % (6.899 / 18.760 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de la total superficie de parcelas para ese uso (ámbito del PERI), quedando todavía un 63,23 % de dicho suelo sin alterar.

La fracción de zona verde excedente que se compensa para cubrir las nuevas necesidades supone el 33,47 % (3.170 / 9.472 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) del total del superávit de espacios libres del PERI, quedando todavía un excedente del 66,53 % sin alterar.

Siendo, por tanto, mayor el porcentaje de zona verde excedente que el porcentaje de suelo lucrativo comercial restante, queda garantizada la igualdad de derechos para otros titulares en similar situación distributiva que los de

la manzana 5.1, correspondiendo al Ayuntamiento la tutela de tales derechos, como depositario de la gestión urbanística.

Por otro lado, en lo referente a las restantes dotaciones, la referencia más clara para cumplir el estándar la marca la disposición transitoria primera, punto 3, LOTAU, que remite al Anexo del RP en lo referente a dotaciones escolares. Ello demandaría 1.500 m<sup>2</sup> de suelo para uso docente (Unidad elemental, 150 x 10 = 1.500). Sin embargo, la posición municipal, claramente expresada ante la Comisión Regional de Urbanismo, es la de que las necesidades escolares están sobradamente garantizadas en esa zona urbana, y en todo caso siempre cabría - cumpliendo todos los trámites procedentes - transformar el uso de parte del espacio libre todavía excedente. Alternativamente, la opción municipal acordada en convenio con la propiedad de la manzana 5.1, ha sido la de obtener superficie edificada, para uso dotacional polivalente, que permita atender necesidades más perentorias de asistencia social.

El acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 16-02-2001, según certifica su Secretario general, reza en su punto segundo: «Aceptar que la modificación que afecta a la compatibilidad de uso residencial en plantas de pisos para la parcela 5.1 del PERI de los Terrenos Ferroviarios, vaya además acompañada, a efecto de incrementar la dotación pública, con la entrega gratuita por la Sociedad interesada (Inarenas Proyectos Inmobiliarios S.A.), al Ayuntamiento de Ciudad Real de un local de 250 m<sup>2</sup> útiles para uso dotacional público y 2 plazas de garaje en el aparcamiento, de entre los locales y plazas que resulten del proyecto de construcción a desarrollar en la citada parcela. Todo ello con independencia del Convenio en su día suscrito con Renfe para esta modificación de compatibilización de uso, quedando en sus propios términos.»

La Comisión Regional de Urbanismo conoció verbalmente la propuesta de este acuerdo, a excepción de las dos plazas de garaje, y se pronunció en sentido favorable al mismo, informándolo favorablemente en atención al artículo 39.7.c) LOTAU.

La sustitución de uso comercial a uso vivienda, para un máximo de 28.000 m<sup>2</sup> construídos, conllevaría, por analogía con el artículo 31 LOTAU, la necesidad de prever 140 plazas de

aparcamiento. Comprobando las previsiones anteriores para este ámbito urbano, vemos que el PERI estableció 1.650 plazas en superficie y 2.735 plazas en parcela, frente a 1.050 plazas en superficie y 1.050 más en parcela que demandaba el Anexo al RP. Se aprecia pues, un superávit de 600 plazas en superficie, capaces de absorber perfectamente la demanda originada por el cambio de uso planteado en esta alteración.

En otro orden de cosas, conviene recordar que la expresión "protegidas y de precio tasado" a que obligaba el PERI en cuanto al régimen de las viviendas a edificar queda hoy un tanto obsoleto dado que las viviendas de precio tasado han dejado de figurar en los Planes de financiación de vivienda protegida, si bien las previsiones de esta Consejería se encaminan a ampliar el abanico de tipos de vivienda protegible. Por tal motivo, parece más acorde con la realidad presente, utilizar la terminología de la Disposición Transitoria Novena, punto 4, de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, análoga también a la utilizada en los artículos 110.5.b) y 118.3.c) de la LOTAU, cual es la de "viviendas sujetas a algún régimen de protección pública", ya que así quedan también previstas las nuevas tipologías que se puedan decretar.

En consecuencia, a la vista de todos los antecedentes, procede aprobar esta alteración Segunda, precisando que la compatibilidad de uso residencial que se autoriza para las plantas de pisos en la parcela o manzana 5.1 del ámbito de los antiguos terrenos ferroviarios, se hará con las siguientes actuaciones:

1ª).- La compatibilidad de uso autorizada para las plantas de pisos, queda limitada a 150 viviendas, sujetas a algún régimen de protección pública, recibiendo gratuitamente el Ayuntamiento de Ciudad Real, en compensación para mejora de la calidad dotacional según indica el artículo 39.7.c) LOTAU, un local de 250 m<sup>2</sup> útiles para uso dotacional público y 2 plazas de garaje en el aparcamiento, de entre los locales y plazas que resulten del proyecto de construcción a desarrollar en la citada parcela.

2ª).- Se garantiza el principio de equidad para con los titulares de parcelas de uso exclusivo comercial/oficinas en el ámbito del primitivo PERI de los Terrenos Ferroviarios, sin cerrar el paso a la posibilidad de tramitación de propuestas análogas a la aquí aproba-



da, y se determina que cualquier afectación futura al excedente de espacios libres todavía remanente, deberá necesariamente tener el rango de Modificación Puntual del P.G.O.U., igual que en esta ocasión se ha hecho.

Tercera.- Calificación como Sistema General (Equipamiento) con uso dotacional público (polivalente) de la parcela situada en el Parque de Gasset con destino a futuro "Museo de El Quijote".

Tiene por objeto la calificación como dotacional público de una parcela de 710 m<sup>2</sup>, en la cual se encuentra una antigua edificación de planta baja, que se rehabilitará y acondicionará para albergar el futuro Museo. La calificación actual es la de zona verde, pese a estar en gran parte edificada.

Ha quedado acreditada en el epígrafe de la alteración segunda la justificación que se alcanza para las zonas verdes de sistema general, incluso en el caso de incluir ya un incremento residencial en la manzana 5.1 del antiguo PERI, no siendo necesario reproducir el apartado general nº 7 de la Memoria del documento técnico en que se apoya el cumplimiento del estándar. La incidencia que supone la reducción de 710 m<sup>2</sup> de espacios libres (aunque de hecho no sea una reducción real, por estar desde antiguo ya ocupados por una edificación), con respecto al conjunto de zonas verdes de sistema general es insignificante, (del orden del uno por mil).

De otra parte, esta alteración ha recibido dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (Dictamen nº 50/2001, de 29-03-2001). El suelo seguirá teniendo un uso público de carácter polivalente, y se salva de la piqueta un edificio característico de su época.

Precede la aprobación definitiva de la alteración Tercera, sin condicionantes.

Cuarta.- Reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución U.E.PP

Se propone reducir el ancho de una banda de zona verde que cuenta con unos 140 m. de longitud, de 20 m. a 8 m., lo que supone la pérdida de  $140 \times 12 = 1.680$  m<sup>2</sup> calificados como zona verde de sistema local, de uso público, que pasarían a calificarse como sistema general de equipamiento de uso privado.

Se modifican las fichas del Área de reparto EQP2 y de la Unidad U.E.PP. Aumentan ligeramente los aprovechamientos tipo y patrimonializable y se detectan erratas en las reducciones de zonas verdes computadas.

No se justifica debidamente, desde la óptica del interés público, la sustitución de la zona verde a suprimir, por otra equivalente, o por dotaciones públicas que satisfagan un interés general

La Comisión Regional de Urbanismo informó negativamente.

No procede la aprobación definitiva de la alteración Cuarta, en base al incumplimiento del artículo 39.3 LOTAU, y de la modificación injustificada del aprovechamiento tipo.

Quinta.- Incorporación de la leyenda con la tipología y edificabilidad de las parcelas calificadas con uso dotacional, situadas fuera de la Ronda actual.

Se incorporan los datos antedichos a las series de planos nº 3 "Calificación de suelo" y nº 4 "Alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales", transcribiendo literalmente sobre el formato gráfico los que ya constaban en la tabla del apartado 2.2.3.1.b) de las Normas Urbanísticas.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Quinta, sin condicionantes.

Sexta.- Cambio en la alineación de las calles Calatrava c/v a Cardenal Mönescillo, Estación, Vía Crucis, Corazón de María c/v a Progreso, San Antonio c/v a Estrella, calle que enlaza la N-420 (Ctra. De Puertollano) con la N-430 (Ctra. de Piedrabuena) (acceso al Hotel Paraíso) y carretera del Vicario (Las Casas).

Se trata en todos los casos de ajustar algunas cotas de los planos de alineaciones, a las medidas de anchura que realmente tienen las calles, o de introducir una cota antes inexistente. Son calles de edificación generalmente consolidada, no sometida a retranqueo, y se justifica para evitar dudas al tramitar nuevas licencias, sin que se alteren los parámetros de las áreas de reparto en que se ubican.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Sexta, sin condicionantes

Séptima.- Modificación en la alineación de algunas calles en el antiguo polígono de La Granja.

Tiene un parecido carácter a la alteración anterior, afectando a las calles Argentina, Perú, Cuba, Venezuela, Puerto Rico, Brasil y Camino Viejo de Alarcos. En este caso, la propuesta tiene su origen en la adecuación a las determinaciones del antiguo Plan Parcial del Polígono de La Granja, que no se recogieron fielmente en los viarios de la Revisión del Plan General.

Las pequeñas diferencias detectadas, igual que en el epígrafe anterior, no afectan al cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto de suelo urbano al que están adscritas las parcelas.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Séptima, sin condicionantes.

Octava.- Modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al Polideportivo "Príncipe Juan Carlos".

Propone el ensanche de la calle en detrimento del espacio de equipamiento deportivo (sistema general). Se trata en ambos casos de suelo público y no incide en los parámetros de su área de reparto, al no tener la parcela afectada aprovechamiento lucrativo.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Octava, sin condicionantes.

Novena.- Modificación del límite de suelo urbano en el margen derecho de la carretera N-420 (Zona de uso predominantemente industrial).

Afecta al Área de reparto I2, de suelo urbano (uso industrial, planta discontinua), que aumenta en 675 m<sup>2</sup> - actualmente no edificados -, colindantes con la edificación. La extensión total del Área es de 362.768 m<sup>2</sup>, por lo que la incidencia del modificado le afecta en un 1,86 por mil.

Paralelamente, el Sector A-MADR de suelo urbanizable no programado, disminuye en los mismos 675 m<sup>2</sup> sobre los 330.001 m<sup>2</sup> actuales (2,05 por mil), y se minorará proporcionalmente la edificabilidad total del Sector.

Pese a su carácter modificativo de la clasificación de suelo, la escasísima cuantía a la que afecta la convierte en irrelevante. Su justificación está en posibilitar la legalización de la edificabilidad ya materializada en una parcela, en suelo que pertenece a la misma finca matriz, de cara a otorgar la licencia de segregación de la parte ya edificada, que permita mantener toda su parcela en suelo urbano.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Novena, sin condicionantes.

Décima.- Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE.VICA.

Se sitúa al noreste del núcleo de población Las Casas, desagregando de la Unidad una parcela de 1.025 m<sup>2</sup> ya edificada con licencia previa en tipología unifamiliar aislada UAS1, y un trozo de calle de 195 m<sup>2</sup> de planta, ya urbanizada en su día por la Diputación Provincial, a través de sus actuaciones en Planes Provinciales.

Se minorará la edificabilidad de la Unidad en 513 m<sup>2</sup> de techo, y el número máximo de viviendas baja de 26 a 24.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Décima, sin condicionantes.

Undécima.- Cambio en el grado de la tipología asignada al uso residencial correspondiente a una parcela situada junto al trazado de la Segunda Ronda (antigua parcela de Residencial Los Bécares).

La superficie de parcela es de 6.427 m<sup>2</sup>, y para posibilitar que un Estudio de detalle tramitado antes de la Revisión de 1997 del P.G.O.U. pueda ubicar cada vivienda de las previstas en una parcela propia, - ya que el Plan prohíbe la "división horizontal tumbada" -, se sustituye la tipología de Grado 4 por la de Grado 1

La condición autoimpuesta, - con buen criterio, en evitación de su desaprobación en la tramitación bifásica -, es que no se produzca incremento de la edificabilidad global. En el Grado 1, en relación con el Grado 4, además de disminuir la parcela mínima de 130 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup>, permite un aprovechamiento neto de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, contra 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, es decir, el doble.

Se han corregido las fichas de las delimitaciones de las dos Áreas de reparto AD1 y AD4, manteniendo en ambas los coeficientes de aprovechamiento. Sin embargo, en la Hoja nº 749-4 del plano nº 4, la edificabilidad debe ser corregida, poniendo 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en lugar de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La Comisión Regional de Urbanismo, informó favorablemente, pero demandando la subsanación de la corrección indicada en el anterior párrafo, que ha sido ya satisfecha (Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 02-03-2001).

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Undécima, sin condicionantes.

Duodécima.- Rectificación en la calificación de una parcela considerada como dotacional pública en la zona de la Universidad (junto al Cuartel de la Policía Nacional), cambiándola a dotacional privada.

En realidad viene a corregir un error detectado por los propios titulares, parecido al del epígrafe 2º de la Modificación Puntual nº 2 del P.G.O.U., aprobada en enero de 2000. No hay cambio en los datos numéricos del Área de reparto a la que se adscribe (B2U), porque el P.G.O.U. la consideraba como parcela obtenida.

Su extensión es de unos 1.030 m<sup>2</sup>, y se modifica la delimitación de las Áreas de reparto B2U y EQP1, para excluirlo de la primera e incluirlo en esta segunda.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Duodécima, sin condicionantes.

Decimotercera.- Trazado de la alineación correspondiente al patio de manzana en el tramo final de la última manzana de la calle Pedrera Baja (junto a la Puerta de Toledo).

Esta alteración fue retirada por el Ayuntamiento en el acto de Aprobación

Inicial, en virtud de la aceptación que se hizo de una de las alegaciones presentadas (Construcciones Emilio Ruiz González S.L.). En consecuencia, y como es obvio, tampoco alcanza la aprobación definitiva, quedando excluida de la presente Orden.

Decimocuarta.- Corrección del dato de edificabilidad máxima (y por tanto del máximo número de viviendas), de la UE.G2.

Viene a subsanar un error aritmético detectado en la ficha de la UE.G2., por el cual la suma de los productos de cada zona por su coeficiente de edificabilidad daba una cifra de 52.246 m<sup>2</sup>, cuando realmente es de 59.247 m<sup>2</sup>, y así se ha comprobado por la Ponencia. El número de viviendas (Tipología de Bloque) debe constar como 592 en lugar de 522, siendo la superficie de la UE de 8,77 Ha. Los aprovechamientos-tipo y patrimonializable figuraban ya con su valor correcto.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Decimocuarta, sin condicionantes.

Decimoquinta.- Indicación de la zona calificada con uso residencial y tipología de vivienda unifamiliar en el anterior Área IV.

Viene a subsanar un error anterior, al recoger en los Planos nº 3 y nº 4 (hoja nº 757-5) las determinaciones del Plan Parcial y del Programa de Actuación aprobados y desarrollados en su día, y afecta a una parcela de unos 1.800 m<sup>2</sup>, cuyo uso figura como Residencial en Bloque (BLQ) debiendo figurar como unifamiliar (UAD). La intensidad edificatoria en la parcela descende de 2,0727 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 0,8533 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Decimoquinta, sin condicionantes.

Decimosexta.- Corrección del límite entre la zona de aparcamiento y la de uso dotacional en el antiguo Sector S-I

Viene a subsanar también otro error gráfico, que afecta a una faja de unos 550 m<sup>2</sup>, que figuran como aparcamiento descubierto anejo al

viario, siendo su uso según determinaciones del Plan Parcial del antiguo Sector S-I del P.G.O.U. de 1988, el de Equipamiento público (BLQ-SE).

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Decimoséxta, sin condicionantes.

Decimoséptima.- Corrección del número de plantas en la parcela 11.1 del PERI de los Terrenos Ferroviarios.

Igualmente se trata de una corrección de error, por la cual se indica en planos la altura de B + 3 que realmente otorgó el Plan Especial a dicha parcela de 1.210 m<sup>2</sup> de extensión de suelo, en lugar de B + 4 que es el dato que antes figuraba erróneamente. El uso, siempre es el residencial.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Decimoséptima, sin condicionantes.

Decimooctava.- Cambio a Sistema General obtenido (zona verde), de una parcela situada en la Ronda actual.

Se trata de una fracción de la banda de zona verde de protección del viario, que en virtud del régimen jurídico aplicable a ese suelo según el anterior Plan general de Ordenación Urbana de 1988, fue cedida al Ayuntamiento en el acto mismo de la obtención de la licencia urbanística para edificar 9 viviendas en el resto del terreno edificable perteneciente a la misma parcela, ubicada en Ronda de la Mata, 17 y siendo titular de la licencia y del solar D. Fernando Merino Vera.

El Ayuntamiento adjunta copia del acuerdo de concesión de la licencia urbanística (Comisión de Gobierno, de 14-12-1995), que no fue objeto de recurso o reclamación en el momento procedimental oportuno.

La Comisión Regional de Urbanismo informó favorablemente, precisando que tanto el Ayuntamiento como los particulares deben interpretar que, en este caso, dicha posición no es más que una presunción de que lo plasmado en el plano se ajusta a la realidad jurídico-patrimonial de los terrenos.

Procede pues, la aprobación definitiva de la alteración Decimooctava, en el sobreentendido que expresa la C.R.U.

Decimonovena.- Corrección del trazado real del "Camino de las Cabras", en La Atalaya.

Se concreta en el plano 32 de "Caminos Públicos y Vías Pecuarias" el trazado definitivo, que según indica el Ayuntamiento en su propuesta, coincide con el trazado real.

Es patente su contacto con las zonas de influencia de la carretera N-401 Ciudad Real - Toledo - Madrid, así como con la línea férrea del AVE Madrid - Sevilla, no constando en el expediente la conformidad de los organismos rectores de tales infraestructuras, ni tampoco de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

La Comisión Regional de Urbanismo, en aras de la economía procesal, informó favorablemente, estableciendo la necesidad de que previamente a su aprobación definitiva, deberían incorporarse al expediente informes favorables al definitivo trazado que se propone para el Camino, por parte de:

- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado).
- Renfe

Habiéndose satisfecho adecuadamente las omisiones requeridas, según testimonian sendos certificados de Secretaría general de fechas 10-04-2001 y 08-05-2001, procede la aprobación definitiva de la alteración Decimonovena, sin condicionantes.

#### IV.- Resolución.

En virtud de los anteriores antecedentes y consideraciones, de acuerdo con los informes de la Comisión Regional de Urbanismo, y de conformidad con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha emitido respecto a la alteración Tercera, y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, esta Consejería ha resuelto:

« Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, que abarcaba en principio 19 alteraciones diferenciadas, precisando que compete al Ayuntamiento en el caso de la alteración Decimooctava el contraste de la veracidad jurídico-patrimonial de la finca afectada; excluyendo de esta aprobación definitiva las

alteraciones Cuarta y Decimotercera, y marcando para la alteración Segunda las siguientes acotaciones.

1ª).-La compatibilidad de uso autorizada para las plantas de pisos, queda limitada a 150 viviendas, sujetas a algún régimen de protección pública, recibiendo gratuitamente el Ayuntamiento de Ciudad Real, en compensación para mejora de la calidad dotacional según indica el artículo 39.7 c) LOTAU, un local de 250 m<sup>2</sup> útiles para uso dotacional público y 2 plazas de garaje en el aparcamiento, de entre los locales y plazas que resulten del proyecto de construcción a desarrollar en la citada parcela

2ª).-Se garantiza el principio de equidad para con los titulares de parcelas de uso exclusivo comercial/oficinas en el ámbito del primitivo PERI de los Terrenos Ferroviarios, sin cerrar el paso a la posibilidad de tramitación de propuestas análogas a la aquí aprobada, y se determina que cualquier afectación futura al excedente de espacios libres todavía remanente, deberá necesariamente tener el rango de Modificación Puntual del P.G.O.U., igual que en esta ocasión se ha hecho.»

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete. Previamente a esa impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, cabrá a los particulares interponer potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería en el plazo de un mes, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro que se estime oportuno. Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigirse a esta Consejería requiriendo su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde su publicación. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992, en su redacción aprobada mediante Ley 4/1999 (BOE nº 12 de 14-01-99).

Toledo, 23 de mayo de 2001

El Consejero de Obras Públicas  
ALEJANDRO GIL DÍAZ

\*\*\*\*\*

**Consejería de Obras Públicas**

**Acuerdo de 03-07-2001, del Consejo de Gobierno, por el que se declara de urgencia la ocupación de los bienes y derechos afectados de expropiación forzosa por las obras comprendidas en el proyecto complementario nº1 de la obra acondicionamiento de la carretera CM-3257, del P.K. 239,000 al P.K. 260,100. Tramo: Elche de la Sierra - Ferez (Albacete). Expediente: CN-AB-98-116.**

Se declara de urgencia, a efectos de aplicación del procedimiento que regulan los artículos cincuenta y dos de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y cincuenta y seis y siguientes de su Reglamento, la ocupación de los bienes y derechos afectados de expropiación forzosa por el proyecto: "Complementario nº1 de la obra acondicionamiento de la carretera CM-3257, del P.K. 239,000 al P.K. 260,100. Tramo: Elche de la Sierra - Ferez (Albacete). Expediente: CN-AB-98-116

Las obras que se contemplan en el proyecto complementario son las siguientes: la construcción de un camino de servicio paralelo a la carretera que una Elche de la Sierra con la finca de Vicorto, estabilización de taludes, barrera de seguridad y zanja de drenaje. Todo ello de acuerdo con los informes incluidos en el expediente.

Toledo, 3 de julio de 2001

La Secretaria del Consejo de Gobierno  
M<sup>a</sup> CARMEN VALMORISCO MARTÍN

\*\*\*\*\*

**Corrección de errores a la Orden de 23-05-2001, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.**

Advertidos errores en la publicación de la Orden citada, efectuada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 68, de

12 junio de 2001, se procede a su rectificación en los siguientes términos:

- En la página 7226, columna izquierda, línea 2, donde dice:

«... y aparejadores de la misma provincia, así como con la APEC (asociación de promotores y empresarios de la construcción) »

Debe decir, con uso de mayúsculas:

«... y Aparejadores de la misma provincia, así como con la APEC (Asociación de Promotores y Empresarios de la Construcción) »

- En la página 7226, columna izquierda, línea 16, donde dice:

«... Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística...»

Debe decir, con uso de mayúsculas:

«... Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística...»

- En la página 7226, columna central, línea 3, donde dice:

«... Urbanismo y el Consejo... »

Debe decir:

«... Urbanismo y el Consejo... »

- En la página 7226, columna central, línea 36, donde dice:

«... el epígrafe nº 4.13 de la memoria manzana en el tramo final de la última manzana de la calle del documento, relativo a alineación interior de patio de Pedrera baja, y dejando sin efecto la Hoja denominada anexo 2.- dotaciones en el PERI... »

Debe decir:

«... el epígrafe nº 4.13 de la Memoria del documento, relativo a alineación interior de patio de manzana en el tramo final de la última manzana de la calle Pedrera Baja, y dejando sin efecto la Hoja denominada Anexo 2.- Dotaciones en el PERI...»

- En la página 7227, columna izquierda, línea 39, donde dice:

«... del Peri de los Terrenos... »

Debe decir:

«... del PERI de los Terrenos...»

- En la página 7228, columna derecha, línea 17, donde dice:

«... queda hoy un tanto obsoleto...»

Debe decir:

«... queda hoy un tanto obsoleta... »

- En la página 7229, columna izquierda, línea 47, donde dice:

«... Precede la aprobación...»

Debe decir:

«... Precede la aprobación... »

- En la página 7229, columna central, línea 44, donde dice:

«... carretera del Vicario...»

Debe decir:

«... carretera de El Vicario... »

Toledo, 15 de junio de 2001

El Consejero de Obras Públicas  
ALEJANDRO GIL DÍAZ

\*\*\*\*\*

**Notificación de 11-06-2001, de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Albacete, sobre denuncia en expedientes sancionadores en materia de transportes.**

Por la presente notificación pongo en conocimiento de el/los destinatario/s que se especifica en el Anexo, que en virtud de la/las denuncia/as que se detalla/an, en esta Delegación Provincial de Obras Públicas, se ha/an instruido expediente/es sancionador/es por infracción en materia de transportes y que podría corresponderle/es la sanción que se relaciona.

El Servicio de Transportes de esta Delegación Provinciales la unidad administrativa encargada de instruir el/los expediente/es sancionador/es, pudiendo el funcionario firmante ser recusado de conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La autoridad competente para imponer la sanción es el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas de conformidad con el art. 131.1d) del Estatuto de Autonomía de la Región aprobado por la Ley Orgánica 97/1982, de 10 de agosto, art. 10 de la Ley Orgánica 5/1987, de 30 de julio (BOE. del 31) y Decretos de competencias de esta Consejería (D.C).

El/los expedientado/os podrá/an reconocer voluntariamente su responsabilidad a los efectos del art. 8 del Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora aprobado por R.D. 1398/1993, de 4 de agosto.

Y para que conste y le/es sirva de notificación legal en los términos del art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedi-