

PLAN PARCIAL SECTOR A-CALZ.

CONTESTACION AL INFORME MUNICIPAL PARA LA ADJUDICACION DEL P.A.U. DE S-A-CALZ

1.- Sobre la aplicación de la Disposición Adicional Segunda de las N.N. U.U. y el posible incremento del 10 % del número máximo de viviendas y su afección en las cesiones dotacionales e infraestructuras.

El número total de viviendas reales del sector es difícil de cuantificar, ya que dependerá de la cantidad de locales que se construyan en los edificios y del tamaño de aquellas. La aplicación de la Disposición no tiene porque ser discrecional, y menos en las zonas de vivienda protegida, ya que estas tienden a ser de 3 y 4 dormitorios.

En cualquier caso, no parece razonable considerar la aplicación de la Disposición al 100 % de los edificios que se construyan.

Las dotaciones dependen del techo de edificabilidad, 20 m²s. por cada 100 m²t., por tanto no es necesario incrementar su superficie. El uso educativo y deportivo, sí dependen del número de viviendas, pero solo para repartir la dotación total entre estos dos usos, quedando el resto, hasta agotar los 20 m²s./100 m²t., para uso dotacional genérico.

Las infraestructuras no solo dependen del número de viviendas, si no también, de su superficie, número de dormitorios, baños, etc., por tanto consideramos que la cuantificación de las demandas de infraestructura del proyecto de urbanización es correcta aunque aumente el número de viviendas por ser más pequeñas y necesitar menos demandas de infraestructura.

2.- En el Plan Parcial se incluirán las secciones tipo del viario acotadas con el mobiliario urbano.

No existe ningún artículo en la Legislación que exija incluir el mobiliario urbano en el Plan Parcial. En el Proyecto de urbanización se incluirá, así como todas las redes de servicio.

En los perfiles transversales del viario, diferenciamos en las aceras la zona peatonal accesible, de 2 a 3 m. de ancho, de la zona para colocar el mobiliario urbano, 1 m. de ancho.

3.- Diferenciar los planos de información de los de ordenación.

En el Plan Parcial los planos de información serán PI., y los planos de ordenación PO.

4.- Se deberá incluir análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y transporte colectivo.

Análisis y propuesta de ordenación de tráfico y movilidad peatonal se encuentra en el apartado 4 de la memoria.

El transporte colectivo, exclusivamente autobús, no lo incluimos por desconocer las propuestas de los sectores colindantes, S-A-HERR y CORR y la decisión definitiva. Al tratarse de un sector lineal, con accesos por la carretera de Valdepeñas y Almuradiel, la prolongación de las líneas de autobús hasta el sector, no requiere análisis ni propuestas complejas, una vez que la Policía Municipal determine la ordenación de tráfico definitiva y se realice un análisis global con los sectores citados.

5.- Sobre la situación de las edificaciones existentes y su ordenación

En la memoria de Plan Parcial, Anexo 1 Normas Urbanísticas específicas, determinamos la situación de fuera de ordenación de las edificaciones actuales.

6.- Ficha resumen del Plan Parcial

Esta incorporada al final de la memoria.

7.- Sobre las áreas ocupadas por los C.T.

Incluimos en el Plan Parcial, una vez establecidos por el Proyecto de Urbanización, la situación y parcela de cada C.T.

8.- Se incorporará en el P.P. anexo justificativo del cumplimiento del Código de Accesibilidad.

Incorporamos la justificación del cumplimiento del Código.

9.- En la documentación del P.P. hay que incluir planos de infraestructuras.

De acuerdo con el artículo 63.c del R.P., y como indicamos en el apartado 9 de la memoria, cuando el P.P. forma parte de un P.U.A., los planos de infraestructura se remiten al anteproyecto o proyecto de urbanización.

10.- Incorporar contenedores enterrados

Los incorporamos en los planos del P.P. y Proyecto de Urbanización. Establecemos 4 áreas de recogida. Vía 3, manzana 2. Vía 7, manzanas 4, 5 y 6.

11.- Se deberá incluir la dotación de plazas de aparcamiento que deben situarse en el interior de las parcelas (privadas)

No podemos localizar en el interior de las parcelas estas plazas de aparcamiento sin realizar el proyecto de reparcelación y el proyecto de edificación. Estas plazas suelen situarse en el espacio libre de parcela en superficie o en planta sótano. Los proyectos de edificación quedan obligados a establecerlos por las normas urbanísticas.

INDICE

- 1 ANTECEDENTES**
 - 1.1 AGENTE URBANIZADOR
 - 1.2 EL P.P. EN LA LEGISLACION URBANISTICA
 - 2 MEMORIA INFORMATIVA**
 - 2.1 CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, TOPOGRAFICAS, CLIMATICAS, HIDRLOGICAS Y ANALOGAS
 - 2.1.1 SITUACION Y SUPERFICIE
 - 2.1.2 GEOLOGIA Y GEOTECNIA
 - 2.1.3 TOPOGRAFIA
 - 2.1.4 CLIMATOLOGIA
 - 2.2 USOS ACTUALES DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 2.2.1 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 2.2.2 INFRAESTRUCTURAS
 - 2.2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EL SUELO
 - 2.3 APTITUP DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACION URBANA
 - 2.4 CONDICIONANTES URBANISTICOS DEL PLAN GENERAL
 - 2.5 OBRAS PROGRAMADAS Y POLITICA DE INVERSIONES QUE INFLUYAN EN EL P.P.
 - 2.6 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL
 - 3 MEMORIA JUSTIFICATIVA**
 - 3.1 JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL
 - 3.2 INTEGRACION Y CONEXIÓN CON LAS AREAS COLINDANTES
 - 3.3 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA
 - 3.4 DEFINICION Y COMPUTO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
 - 3.5 DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA
 - 3.6 ZONIFICACION DE USO DE CADA MANZANA
 - 4 ESTUDIO DEL TRAFICO RODADO Y PEATONAL**
 - 5 CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO**
 - 6 CESION GRATUITA DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**
 - 6.1 CESION GRATUITA DE TERRENOS NO LUCRATIVOA
 - 6.2 CESION GRATUITA DE TERRENOS DE USO LUCRATIVO
 - 7 PLAN DE ETAPAS**
 - 7.1 ETAPA DE URBANIZACION
 - 7.2 ETAPA DE EDIFICACION
 - 8 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
 - 9 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS**
 - 10 ORDENANZAS REGULADORAS**
- CUADRO RESUMEN DEL PLAN PARCIAL**

ANEXO 1.- REPORTAJE FOTOGRAFICO DE LOS USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

ANEXO 2.- NORMAS URBANISTICAS PLAN PARCIAL S-A-CALZ

ANEXO 3.- JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

P.I.-1	SITUACION
P.I.-2	RELACION CON EL ENTORNO
P.I.-3	TOPOGRAFICO
P.I.-4	CATASTRAL
P.I.-5	USOS E INFRAESTRUCTURAS

PLANOS DE ORDENACION

P.O.-1	DELIMITACION
P.O.-2	ORDENACION GENERAL
P.O.-3	SISTEMA GENERAL
P.O.-4	SISTEMA LOCAL
P.O.-5	MANZANAS EDIFICABLES
P.O.-6	ZONIFICACION DE USO MANAZANA1
P.O.-7	ZONIFICACION DE USO MANAZANA2
P.O.-8	ZONIFICACION DE USO MANAZANA3
P.O.-9	ZONIFICACION DE USO MANAZANA4
P.O.-10	ZONIFICACION DE USO MANAZANA5
P.O.-11	ZONIFICACION DE USO MANAZANA6
P.O.-12	ALINEACIONES OFICIALES Y RASANTES. PERFILES TRANSVERSALES VIARIO
P.O.-13	PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO
P.O.-14	ORDENACION DEL TRAFICO RODADO Y PEATONAL
P.O.-15	DOTACION DE APARCAMIENTO PUBLICO
P.O.-16	ORDENACION GENERAL DEL ENTORNO PROXIMO

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- AGENTE URBANIZADOR

El presente Plan Parcial del Sector A-CALZ del Plan General de Ciudad Real forma parte de Programa de Actuación Urbanizadora del citado Sector

1.2.- EL PLAN PARCIAL EN LA LEGISLACION URBANISTICA.

En Castilla la Mancha está vigente 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.), modificada por la Ley 1/2003 de 17 de enero de 2.003.

Igualmente, es de aplicación, en lo que afecta, el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2.004.

En Ciudad Real está vigente el Plan General aprobado en 1.997.

Los artículos de los documentos legales que afectan a la elaboración y contenido de los Planes Parciales se transcriben a continuación.

ARTICULOS DE L.O.T.A.U.

ARTICULO 26.- Los Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2.- Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones :

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.

Art. 24, 1c).- Delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al

viario o a otros elementos definatorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

ARTICULO 30.- La documentación de los planes.

Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas :

1ª. Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o literarios, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2ª. Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definatorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definatorias de las morfologías edificatorias, son perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

3ª. Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

4ª. El estudio, Informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.

5ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

6ª. Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen gráficamente de forma adecuada y suficiente esta última.

ARTICULO 31.- Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.

c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

- Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación si la edificabilidad es superior a la precedente.

- Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

d) En zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada 100 metros cuadrados de techo residencial. En zonas de uso global no residencial, la proporción se determinará reglamentariamente y nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.

ARTICULO 38.- La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

1.- La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los Estudios del Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) Una vez redactado los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f), En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores a 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades Urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

2.- Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

3.- Cuando los Planes Parciales o Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4.- Los Planes Parciales o Especiales a que se refiere el número 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de

la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

5.- El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes tramites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

ARTICULO 39.- El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1.- Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

2.- Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3.- La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

4.- Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

5.- La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

6.- Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.

7.- La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.

Son modificables mediante Plan parcial o especial de reforma interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.

c) La nueva ordenación debe ajustarse expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

8.- Los Planes parciales o especiales de reforma interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:

a) Justificación detallada de la modificación en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

b) Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación , a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.

9) Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones con las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Art. 22.- Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable (SUB)

1.- En suelo urbanizable (SUB), la edificabilidad y densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano (SU).

2.- En sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) de uso global residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

- a) Con destino específico a zonas verdes (ZV) : el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea, y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.
- b) Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa .

3.- En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

4.- Con el objeto de racionalizar la dimensión de los nuevos ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, y en concreto a la de uso educativo, se procurará que los sectores (S) no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación urbanizadora (UA) menores al objeto de facilitar su programación y ejecución por fases.

5.- La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

1º.- Plazas con carácter privativo a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

- a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.
- b) En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

2°.- Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos ajenos al viario, en número equivalente al 50 % como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

6.- En aquellos sectores (S) en que la ordenación detallada (OD) hubiera previsto la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a todo el sector (S) los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiéndose como tal el que tenga mayor edificabilidad .

Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

Art. 58.- Documentación de los Planes Parciales (PP).

Los Planes Parciales (PP) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su caso.
- e) Planos de ordenación.

Art. 59.- Memoria informativa y justificativa.

La memoria informativa y justificativa de los Planes Parciales (PP) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1.- Memoria informativa.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

- a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas
- b) Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.
- c) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.
- d) Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenación Municipal (POM).
- e) En su caso, obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial (PP) o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas.
- f) Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

2.- Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación , en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE).
- b) Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.
- c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) prevista y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública
- d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 22 de este Reglamento.
- e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.
- f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED) , definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.
- g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación, y, en su caso, de cada unidad de actuación urbanizadora (UA), con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

Art. 60.- Planos de información.

Los planos de información se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido. Se formalizarán en soporte gráfico e informático y deberán representar como mínimo:

- 1.- La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU).
- 2.- La estructura catastral de los terrenos, vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial(PP).
- 3.- La topografía del terreno.
- 4.- Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
- 5.- La ordenación estructural (OE) del sector o sectores (S) y de su entorno, definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

6.- Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.

Art. 61.- Normas urbanísticas.

1.- Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (PP) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de este Reglamento.

2.- En cualquier caso, los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

Art. 62.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales (PP).

Cuando proceda la formulación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por existir en el sector (S) algún bien merecedor de protección, aquel deberá redactarse en los términos previstos en los artículos 67 y concordantes de este Reglamento.

Art. 63.- Planos de ordenación.

Los planos de ordenación del Plan Parcial (PP) deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, con mínimo, la 1:2.000, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada (OD) como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural (OE) que afecte a su ámbito propio.

Las planos de ordenación se referirán, como mínimo, a los siguientes extremos:

- a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD), sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a la ordenación estructural (OE), sistemas generales (SG). Para la red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.
- c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o dispuestos por el Plano Parcial (PP), que en caso de integración de éste en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), podrán remitirse al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.
- d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora (UA)

- e) Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.
- f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 de este Reglamento.
- g) Cuantos otros extremos se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada (OD), tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.

NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

Art.3.2.2.- Planes Parciales

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción detallada del suelo urbanizable, de acuerdo con las directrices señaladas en el Plan General y Programa de Actuación Urbanística para el suelo urbanizable programado y no programado respectivamente. A partir de él, y salvo necesidad de redactar Estudios de Detalle, comienza la fase de ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral y unitaria cada sector de suelo urbanizable programado delimitado por el Plan General o del suelo urbanizable no programado, definidos en el Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación, proyectos de urbanización y proyectos de edificación que procedan.

3.- Los Planes Parciales contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas

Normas; se desarrollarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

-- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o Programa de Actuación Urbanística.

-- Criterios para la asignación pormenorizada de usos.

-- Dimensionado del equipamiento comunitario y criterios de diseño de los espacios públicos libres y privados.

-- Articulación de los elementos fundamentales de la ordenación y su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

4.- Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, contendrán las determinaciones del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 8.2.1.- Contenido de los planes parciales

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 3.2.2. se elaborará con el grado de previsión y de acuerdo con los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Art. 8.2.2.- Memoria del Plan Parcial

1.- Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudiera condicionar la ordenación y en todo caso:

a) Las características naturales del sector: geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, etc.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando el tipo de los edificios, su calidad y estado, así como las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2.- Justificará el cumplimiento de los objetivos, condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y estudios complementarios que se realizaren.

3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle de forma que se acredite una conexión adecuada con las áreas de borde y una coherencia interior y equilibrio entre las distintas zonas del sector.

4.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector.

b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.

c) Superficie de viario público del Plan General.

d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

e) Superficie de las parcelas para servicios públicos de cesión obligatoria.

f) Superficie de las áreas edificables.

g) Superficie total edificable.

- h) Superficie edificable por usos.
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad neta, sobre áreas edificables.
- k) Superficie destinada a espacios libres privados.
- l) Altura máxima edificable.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento y garaje.
- n) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o cada cien (100) metros cuadrados edificables de uso residencial.

8.2.3.- Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

1.- Los Planes Parciales expresarán, en su caso, las etapas de ejecución y las unidades de ejecución que comprenda y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2.- En las fichas del Anexo I a estas Normas se indican los plazos a los que debe ajustarse el desarrollo de los Planes Parciales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

8.2.4.- Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado, debiendo referirse a las obras y servicios proyectados y como mínimo a las siguientes: movimiento de tierra, redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalizaciones telefónicas, pavimentación, arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que la ejecución del Plan Parcial diera lugar.

8.2.5.- Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

8.2.6.- Planos de información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del sector y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- e) Hipsométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico.
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que pueden existir problemas de cimentación.
- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas, en su caso, precisando linderos y superficies.
- h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con la definición necesaria para obtener un perfecto conocimiento.

Art. 2.2.7.- Planos de ordenación del Plan Parcial

Los Planos de ordenación se realizarán sobre el plano topográfico rectificado conteniendo la delimitación del sector y serán como mínimo los siguientes:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a los distintos usos genéricos y sus respectivos tipos de edificación, incluyendo al sistema de espacios libres y las reservas de suelo para dotaciones, todo ello en relación con la red viaria, incluida la peatonal.

En este plano se reflejará un cuadro de características de la ordenación.

- b) Planos de las características de los espacios libres públicos y viario en los que se definirán su geometría diferenciando las zonas según su destino y tratamiento. Estudio de comunicaciones con análisis y señalización del tráfico y disposición de aparcamientos. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo. Se definirán de forma suficiente los perfiles transversales y longitudinales de los espacios libres y red viaria, así como las alineaciones y rasantes, diferenciando el estado actual respecto al definitivo.

- c) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalizaciones telefónicas. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando los elementos que hayan de realizarse en galería.

- d) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, especificando si es indicativo o vinculante. En él se definirá el

suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

e) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio, señalando el orden de prioridades para su ejecución así como los sistemas de actuación de cada polígono si fuese necesario.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1 CARACTERISTICAS GEOLOGICAS, TOPOGRAFICAS, CLIMATICAS HIDROLOGICAS Y ANALOGAS

2.1.1.- Situación y superficie.

El sector A-CALZ se encuentra situado al sur-este de la ciudad. Tiene forma de L invertida, lindando uno de sus lados con la carretera de Ciudad Real a Miguelturra y el otro con la carretera de salida hacia el sur, Calzada de Calatrava y Almuradiel. Por los lados opuestos linda con el suelo rústico de reserva.

Al norte linda con la carretera de Miguelturra, teniendo enfrente UEMIG; al sur, linda con el suelo rústico de reserva y una parte del sector A-HERR; al este, linda con Villa Carolina y el suelo rústico de reserva; al oeste, linda con la carretera de salida hacia el sur, y en frente los sectores A-CORR y A-HERR.

La superficie del sector, después de medición topográfica, coincide con la señalada en la ficha del Plan General, que asciende a 140.771,00 m².

2.1.2.- Geología y Geotecnia.

El sector tiene una estructura geológica común con el siguiente corte aproximado:

- Capa de tierra vegetal con espesor de 30-50 cm.
- Costra laminar calcárea de 30 a 60 cm. de una consistencia considerable.
- Estrato con bolos y margas calizas de 1 a 3 metros de profundidad.
- Por debajo aparecen nódulos de composición caliza que penetran en los sedimentos arcillosos inferiores.

Con estas características el subsuelo se puede considerar excelente desde el punto de vista constructivo.

Para la explanación y cajado del viario la costra calcárea proporciona un buen apoyo y garantiza la estabilidad de los taludes de las zanjas para instalaciones.

Una vez retirada la capa vegetal consideramos que el terreno existente tiene características adecuadas para obtener un buen firme (CBR>5).

Por la referencia del nivel de agua de los pozos existentes, consideramos que el nivel freático en la actualidad se encuentra a profundidad superior a los 5 m. por lo que no debe aparecer en las zanjas que se realicen.

2.1.3.- Topografía.

El sector es una longuera con una doble pendiente descendente desde la carretera de Miguelturra hacia el sur; y desde la carretera de Calzada de Calatrava hacia el borde sur-este del mismo. De un extremo a otro del sector, dirección sur-oeste, encontramos un desnivel de 4,75 m., aunque en el tramo de la carretera de Calzada afectado por el sector, el desnivel entre sus extremos asciende a 5,30 m. En sentido sur-este no encontramos con un desnivel variable, que según donde demos el corte, oscila entre 2,44 m. y 4,44 m.

La cota más baja está en el entorno del 629,75 y la cota más alta asciende a 639,00.

Adjuntamos plano topográfico del sector con la altimetría del mismo referida a curvas de nivel cada 0,50 m.

Dada la uniformidad de las pendientes y laderas del terreno natural, consideramos que los planos Ipsométrico y Clinométrico no son necesarios ya que no nos aportarían una mayor información.

2.1.4.- Climatología

El sector, colindante con el casco urbano de Ciudad Real, tiene las mismas condiciones climáticas e hidrológicas que la capital.

El clima es continental seco, con altas temperaturas en verano y frío moderado en invierno. Los picos extremos se producen en los meses de julio y agosto en verano, y diciembre y enero en invierno. Disponemos de una primavera y otoño de larga duración y temperaturas suaves.

2.2.- USOS ACTUALES DEL SUELO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2.1.- Usos y edificaciones existentes.

Usos del suelo

Las parcela no ocupadas por la edificación están abandonadas al uso agrícola, convertidas en eriales. No existen cultivos ni plantaciones reseñables en el sector.

Las parcelas donde existe edificación disponen de plantaciones arboreas, ornamentales y jardines.

Edificaciones

Las parcelas aportadas números 2, 7 y 8 están ocupadas parcialmente por edificaciones.

Parcela 2.

Tiene una vivienda unifamiliar, una piscina y arbolado y jardín.

Parcela 7.

Un recinto vallado donde funcionaba antiguamente una discoteca de verano y una vivienda unifamiliar con jardín.

Parcela 8.

Contiene las instalaciones y oficinas de INALSA, actividad industrial agropecuaria.

En el interior del sector, pero excluido de él, ya que está clasificado como suelo urbano, hay un recinto cerrado propiedad del Ministerio de Fomento donde se encuentran varias naves y almacenes, así como, bloques de viviendas.

2.2.2.- Infraestructuras.

Caminos

El sector lo atraviesa, en dirección norte-sur, el camino público de la Puebla, bifurcándose, junto al límite con el suelo rústico, con el camino de las Cubas.

Redes eléctricas

Atraviesan el sector una línea eléctrica aérea de alta tensión, reflejándose su trazado en el plano de Usos Actuales e Infraestructuras.

Red de saneamiento

Por el límite con el suelo rústico transcurre el emisario sur de la ciudad, que atravesando UEMIG, proviene del sector industrial avanzado. El emisario se encuentra a una profundidad media de 10,93 m. y tiene la tubería tiene una sección de 1.800 mm.

Red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua con capacidad suficiente debemos buscarla en la glorieta formada en el cruce de la carretera de Miguelturra con la Avda. Parque de Cabañeros, donde hay una tubería de 350 mm. de sección.

Existen otras infraestructuras, despreciables a efectos de tasación, como son tuberías de abastecimiento de agua y redes eléctricas en baja que se instalaron para dar servicio a las edificaciones y actividades, que no tienen utilidad para la futura urbanización.

Todas las edificaciones, plantaciones e instalaciones existentes e incompatibles con el Planeamiento deberán valorarse para indemnizar a sus propietarios con el valor de tasación.

2.2.3.- Estructura de la propiedad del suelo

A continuación se relacionan los propietarios de las fincas afectadas por el Sector, con el número de parcela, referencia catastral y superficie:

Parcela número 1

Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 61
Superficie en Sector	23.250,00 m ²
Propietario	

Parcela número 2	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 50
Superficie en Sector	13.084,00 m ²
Propietario	
Parcela número 3	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 52
Superficie en Sector	707.00 m ²
Propietario	
Parcela número 4	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 52
Superficie en Sector	1.614,00 m ²
Propietario	
Parcela número 5	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 40
Superficie en Sector	210,00 m ²
Propietario	
Parcela número 6	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 39
Superficie en Sector	1.557,00 m ²
Propietario	
Parcela número 7	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 30
Superficie en Sector	21.056,00 m ²
Propietario	
Parcela número 8	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 28
Superficie en Sector	19.078,00 m ²
Propietario	
Parcela número 9	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 16
Superficie en Sector	34.310,00 m ²
Propietario	
Parcela número 10	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 18 (parcela)
Superficie en Sector	7.753,00 m ²
Propietario	
Parcela número 10	
Datos catastrales	Polígono 22; Parcela 18 (camino)
Superficie en Sector	761,00 m ²

Parcela número 11

Datos catastrales
Superficie en Sector
Propietario

Polígono 22; Parcela 27
Parcela de 687,00 m2 y camino de 186,00 m2

Parcela número 12

Datos catastrales
Superficie en Sector
Propietario

Polígono 901. Carretera de Miguelturra. C-415
14.833,00 m2

Caminos públicos: Camino de la Puebla y Las Cubas

Superficie en Sector
Propietario

1.685,00 m2.

A continuación acompañamos un cuadro con todos los propietarios, número de parcela, referencia catastral, superficie y porcentaje sobre el total del Sector.

PROPIETARIO	PARCELA	CATASTRO	SUPERFICIE	%
	1	22/61	23.250	
	2	22/50	13.084	9,29
	3	22/52	707	0,50
	4	22/52	1.614	1,15
	5	22/40	210	
	6	22/39	1.557	
	7	22/30	21.056	14,96
	8	22/28	19.078	13,55
	9	22/16	34.310	24,37
	10	22/18	7.753	5,51
	10	22/18	761	0,54
	11	22/27	873	0,62
	12	901	14.833	10,54
			1.685	1,20
TOTAL			140.771	100,00

2.3.- APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACION URBANA.

S-A-CALZ, está clasificado como sector de suelo urbanizable no programado en el vigente Plan General de Ciudad Real. Es el único sector de uso residencial donde no se ha iniciado todavía su gestión.

Aptitud geográfica

Nuestro sector linda por el sur con S-A-HER, que actualmente se está urbanizando. Linda por el este con suelo urbano de la urbanización Villa Carolina. Esta enfrente de UEMIG, donde se ha empezado la urbanización, y de S-A-CORR y UECORR, con su gestión urbanística aprobada y pendientes de urbanizar. Su aptitud geográfica es similar a la de las actuaciones señaladas.

La topografía del sector permite adaptarla sin excesivos movimientos de tierras a la orografía urbana.

Infraestructuras existentes

S-A-CALZ, dispone de acceso rodado en la mitad de su perímetro por medio de la carretera a Calzada de Calatrava y la carretera de Miguelturra.

Es atravesado por el emisario sur de la ciudad, con sección y profundidad adecuada para evacuar las aguas del sector.

Incidencia de la implantación de usos urbanos

Se pretende iniciar la gestión del sector porque INALSA ha decidido trasladar su actividad a otro lugar. La implantación de usos urbanos cambiará sensiblemente la imagen de la zona, ya que se sustituirá las edificaciones de la actividad industrial por bloques de viviendas.

Con la gestión del sector se urbanizará el borde de las carreteras de Calzada y Miguelturra con lo que se mejorará la imagen actual de la zona.

La implantación de usos urbano en el sector permitirá unir S-A-HERR y S-A-CORR con Villa Carolina y UEMIG, completando el desarrollo urbanístico previsto por el Plan General de Ciudad Real.

2.4.- CONDICIONANTES URBANISTICO DEL PLAN GENERAL

El Sector A-CALZ está recogido en el Plan General de Ciudad Real como suelo urbanizable no programado con las siguientes determinaciones

SECTOR :	A-CALZ	Tipo de suelo:	SUNP
-----------------	---------------	-----------------------	-------------

Descripción

ÁREA DE SUNP SITUADA JUNTO A LA CARRETERA DE CALZADA.

DETERMINACIONES DE ORDENACION

SUELOS DE CESION GRATUITA

SUPERFICIES TOTALES M2		SUPERFICIE DEL SECTOR	SISTEMAS GENERALES	
SECTOR (sin S.G.)	120.279 m2	Equipamiento	Espacios Libres:	10.231 m2
SIST. GRALES A OBT.	10.231 m2	Zonas Verdes	Equipamiento:	
SIST. GRALES. EXIST.	10.261 m2	Viales	Viario:	

				Infraestructuras:	
TOTAL ACTUACIÓN	140.771 m2	Total Sector (sin S.G.)	120.279 m2	TOTAL SG	10.231 m2

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS GLOBALES Y ORDENANZAS	Edificabilidad máx.:	66.000 m2	SISTEMAS LOCALES	
CARACTERÍSTICO : Residencial (2)			Espacios Libres:	(1) m2
PERMITIDOS : Comercial			Equipamiento:	(1) m2
Comercial GS			Viario:	(1) m2
estudiantes			Infraestructuras:	(1) m2
Los asignados				
por el PAU				
PROHIBIDOS : Industrial			TOTAL SL	(1) m2
	At	A FIJAR POR EL PAU	TOTAL CESIONES	m2

Observaciones

EL PAU SEÑALARA EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR TOMANDO COMO REFERENCIA LA EDIFICABILIDAD MAXIMA INDICADA. DICHO APROVECHAMIENTO TIPO SE ENTENDERÁ REFERIDO A LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN PUESTO QUE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SE OBTIENEN CON CARGO A LOS APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA, SALVO LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION DE ESTOS QUE CORRERA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO.

(1) LAS CESIONES SERÁN AQUELLAS CORRESPONDIENTES A LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN FUNCION DE LA TOTALIDAD DE VIVIENDAS RESULTANTES DE LA FORMULACION DEL PAU, EN LO QUE SE REFIERE A SISTEMAS DE AMBITO LOCAL

(2) EL USO DE DISTINTAS TIPOLOGIAS SE HARÁ POR MANZANAS COMPLETAS. SE PERMITIRAN LOS USOS COMPATIBLES INDICADOS EN EL ARTICULO 2.2.2 DE LAS NORMAS URBANISTICAS

LOS USOS SERAN PREFERENTEMENTE UNIVERSITARIOS, AUNQUE EL PAU PODRA PROPONER OTROS USOS COMPATIBLES SIN SUPERAR LA EDIFICABILIDAD TOTAL PREFIJADA.

LAS CESIONES A SISTEMAS GENERALES SERÁN COMO MÍNIMO LAS INDICADAS EN LA FICHA.

LA FORMULACIÓN DE ESTE PAU SERÁ DE INICIATIVA PRIVADA

EL VIARIO DIBUJADO NO ES VINCULANTE TANTO EN LO REFERENTE A SU TRAZADO COMO EN SUS MAGNITUDES, NO OBSTANTE CON EL FIN DE ASEGURAR LAS CONEXIONES CON EL RESTO DE LA CIUDAD, CUALQUIER VARIACION SOBRE LO INICIALMENTE PREVISTO EN EL PLAN DEBERÁ JUSTIFICARSE DEBIDAMENTE.

EL PAU PODRÁ PREVEER NUEVO VIARIO ADEMAS DEL PROPUESTO. LA LOCALIZACION Y DIMENSIONES DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS SON ORIENTATIVAS, AUNQUE SE MANTENDRÁ SU POSICION RELATIVA.

REGIRÁN LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL

2.5.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLITICA DE INVERSIONES QUE INFLUYAN EN EL PLAN PARCIAL

Desconocemos la existencia de obras públicas programadas que incidan en el desarrollo del sector.

2.6.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL EN EL AMBITO DEL SECTOR

No encontramos afecciones de la legislación sectorial sobre el ámbito del sector.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Las determinaciones de la ordenación estructural (OE), que afectan al sector, recogidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, son las siguientes:

Delimitación preliminar del sector

La delimitación y superficie del sector coincide con la señalada en el Plan General.

Uso global e intensidades de edificación

El uso global del sector, residencial, así como la intensidad edificatoria, 66.000 m²t, son respetados por el Plan Parcial.

Adecuación de los sistemas generales

En el sector, el Plan General establece los siguientes sistemas generales

Sistema general viario

Comprende las dos carreteras de borde, carretera a Calzada y a Miguelturra. El Plan Parcial respeta su trazado y diseño de sus perfiles transversales.

Sistema general de espacios libres.

El Plan General señala un pasillo de espacio libre, que atravesando S-A-CORR, llega hasta la subestación eléctrica de Santa Teresa con el objetivo de que las líneas aéreas eléctricas se desplacen a él. Con el acuerdo entre los agentes urbanizadores de la zona sur de la ciudad y la compañía eléctrica para soterrar las líneas aéreas por el trazado de la segunda ronda, y las transformaciones que sufrirá la propia subestación, la razón del trazado y mantenimiento del pasillo de espacio libre se ha perdido.

Por otro lado en la ficha del sector se indica el carácter orientativo de la localización y dimensiones de zonas verde y equipamientos.

El Plan Parcial propone que el sistema general de espacio libre corresponda con una franja de suelo paralela a las carreteras de Calzada y Miguelturra, situada en las manzanas 5 y 6 de la ordenación del sector. Mantiene la superficie señalada por el Plan General y su situación relativa. Junto con la ubicación propuesta para el sistema local de zona verde, consideramos que mejora sensiblemente la ordenación del sector, ya que

facilitamos la accesibilidad y recorrido peatonal hacia el interior del sector y por su perímetro.

3.2.- INTEGRACION Y CONEXIÓN CON LAS AREAS COLINDANTES

El trazado viario mantiene el propuesto por el Plan General. La vía 3, 4, 5, 7 y 8 coinciden exactamente con diseñadas por el Plan General. La vía 9, no prevista en el Plan General, consideramos que es necesaria para dotar de acceso a la franja de suelo sin edificar colindante con Villa Carolina. El sector esta conectado e integrado con las áreas colindantes a través de la ordenación propuesta por el Plan General.

La travesía rodada de las dos carreteras parece que no será posible ni conveniente dadas las medianas físicas, ya construida en la carretera de Miguelturra y propuesta en la carretera de Calzada, y el intenso tráfico de las mismas. Con las glorietas o rotondas ya construidas y las propuesta, consideramos que la accesibilidad rodada será correcta.

La situación de las zonas verdes del sistema local y general permite una accesibilidad peatonal total por todo el perímetro del sector desde el resto de la ciudad.

3.3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA.

La ordenación detallada sigue las directrices orientativas del Plan General en cuanto al trazado viario. El viario mantiene el perfil transversal propuesto por el Plan General. Se compone de 6 manzanas delimitadas por el viario.

Sistema local de zonas verdes

Proponemos la remodelación del sistema local de zonas verdes, situándolos frente a la carretera de Calzada, para formar una franja continua de más de 50 m. de ancho, manzanas 1, 2 y 4, que unido con el sistema general de espacios libres, situado en las manzanas 5 y 6, completa un perímetro verde del sector frente a las dos carreteras que lo limitan.

Sistema local dotacional

El sistema local dotacional lo situamos en el centro del sector, manzanas 2 y 3. La tipología edificatoria será Edificación Aislada Exenta EAE-SE, con los parámetros edificatorios de BLQ-SE del Plan General. El coeficiente de techo de edificabilidad será 1,40 m²t/m²s.

Uso residencial

El resto de las manzanas se destina a uso residencial, satisfaciendo la previsión de viviendas destinadas a algún tipo de protección equivalente al 50 % del techo de edificabilidad residencial del sector.

Proponemos dos tipos de edificación para el uso residencial, que será plurifamiliar, con tipología Edificación Aislada Exenta (EAE), diferenciados por el coeficiente de edificabilidad y ocupación máxima, que llamaremos EAE1 y EAE2.

El uso residencial de la manzana 5 tendrá la tipología EAE1, con un coeficiente de edificabilidad de 0,80 m²t/m²s. y una ocupación máxima del 80%.

El número de plantas mínimo-máximo será 1-5+ático.

Pretendemos que en esta manzana pueda ubicarse un centro comercial. En caso de no producirse, se podrá agotar el techo de edificabilidad con uso residencial.

El uso residencial de las manzanas 1, 2, 4 y 6 tendrá la tipología EAE2, con un coeficiente de edificabilidad de 1,2879... m2t/m2s. y una ocupación máxima del 60%. El número de plantas mínimo-máximo será 1-5+ático.

En el computo del techo de edificabilidad residencial hemos incluido la edificabilidad de todas las manzanas de uso residencial, incluida la manzana 5. El techo de edificabilidad residencial del sector asciende a 66.000 m2t. Destinamos a viviendas con algún tipo de protección el 50%, esto es, 33.000 m2t.

Para vivienda protegida destinamos el uso residencial completo de las manzanas 2 y 3; y la parte sur-este de la manzana 1.

Para vivienda libre destinamos el uso residencial completo de las manzanas 5 y 6; y la parte sur-oeste de la manzana 1.

El número máximo de viviendas considerando el computo del Plan General de Ciudad Real de una vivienda cada 100 m2t., será 660 viviendas.

Vivienda Libre

	Superficie suelo m2s.	Coefficiente techo m2t./m2s.	Techo edificable m2t.
Manzana 1	1.799,56	1,3022...	2.343,36
Manzana 5	23.926,04	0,8025...	19.200,00
Manzana 6	8.849,03	1,2947...	11.456,64
TOTAL	34.574,63	0,9545...	33.000,00

Vivienda protegida

	Superficie suelo m2s.	Coefficiente techo m2t./m2s.	Techo edificable m2t.
Manzana 1	4.789,89	1,2988...	6.221,04
Manzana 2	7.971,78	1,3009...	10.370,88
Manzana 4	12.671,32	1,2949...	16.408,08
TOTAL	25.432,99	1,2975...	33.000,00

Centros de transformación de energía eléctrica

Para atender las demandas de energía eléctrica del sector se ha previsto la instalación de 16 centros de transformación, consumen una superficie total de 299,90 m2s.

15 unidades son iguales y ocupan una superficie de 18,49 m2s.cada uno.

1 centro es mayor y ocupa una superficie de 22,55 m2s.

Los centros se han distribuido por manzanas de la siguiente forma:

Manzana 1	3 uds.
Manzana 2	3 uds.
Manzana 3	1 ud.
Manzana 4	3 uds.

Manzana 5	4 uds.
Manzana 6	2 uds.

La superficie de los centros de transformación formarán parcelas independientes con ese uso exclusivo y se cederán a la compañía suministradora.

Los centros de transformación quedarán integrados en el cerramiento de las parcelas de forma que resulten inadvertidos.

3.4.- DEFINICION Y COMPUTO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Sistema general

Espacio libre

El Plan General establece la superficie de 10.231 m²s. para este sistema general.

El Plan Parcial respeta la citada superficie de 10.231 m²s. ubicándola en la manzana 5 y 6.

Viario

El sistema general viario establecido por el Plan General corresponde con la carretera de Calzada y Miguelturra con los perfiles transversales propuestos.

El Plan General distingue entre sistema general viario obtenido y a obtener.

El sistema general obtenido lo hemos considerado como el espacio, ya expropiado por la Administración, que deben ocupar ambas carreteras cuando dispongan del perfil transversal definido por el Plan General.

El sistema general viario a obtener lo hemos considerado como el espacio que debe ocupar el perfil transversal que excede de la línea de expropiación de la carretera, esto, que no ha sido expropiado.

El sistema general viario ya obtenido, según datos del levantamiento topográfico asciende a 10.625,58 m²s. En la ficha del Plan General figuran 10.261,00 m².

El sistema general viario a obtener, según datos del levantamiento topográfico, asciende a 3.058,96 m²s.

Consideramos que, aunque el límite de expropiación de la carretera incluya parte de la superficie destinada a sistema general de espacios libres, no formará parte del sistema general obtenido, ya que el fin de la expropiación fue la construcción de la carretera y no contemplaba la obtención de suelo para espacios libres.

El sistema general a obtener según los datos del levantamiento topográfico será:

Espacio libre	10.231,00 m ² s.
Viario	3.058,96 m ² s.
Total	13.289,96 m ² s.

El Plan General establece 10.231,00 m²s.

El sistema general obtenido según datos del levantamiento topográfico será:

Viario	10.625,58 m ² s.
--------	-----------------------------

El Plan General establece 10.261,00 m²s.

Sistema Local (artículo 22 del R.P.)

Zona verde

La edificabilidad lucrativa total asciende a 66.000 m²t.

La superficie del sector en hectáreas asciende a 14,0771

La edificabilidad por hectárea asciende a 4.688,46 m²t/ha. < 6.000 m²t/ha.

Por tanto, la superficie destinada a sistema local de zona verde debe ser el 10% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos.

El Plan Parcial establece para el sistema local de zona verde 14.077,10 m²s., repartidos entre las manzanas 1, 2 y 4.

	Superficie m ² s.	Ancho mínimo m.
Manzana 1	2.918,54	51,37
Manzana 2	5.709,64	51,37
Manzana 4	5.448,92	50,50

Otras dotaciones y equipamiento

Con destino a otras dotaciones y equipamientos debemos calificar 20 m². de suelo por cada 100 m². de edificabilidad lucrativa.

$$20 \times 66.000 : 100 = 13.200 \text{ m}^2\text{s. con destino a otras dotaciones.}$$

El Anexo IV del Reglamento de Planeamiento establece el siguiente desglose del suelo dotacional:

Para más de 350 viviendas en el sector se calificarán expresamente para uso dotacional educativo 12 m²s. por vivienda.

Para uso deportivo es recomendable una superficie de 6 m²s. por vivienda, que no debería situarse a más de 150 m. de la parcela educativa.

Por tanto, para uso específico educativo debemos calificar un mínimo de 12 m²s. x 660 viviendas = 7.920 m²s.

Para uso deportivo debemos calificar 6 m²s. x 660 = 3.960 m²s.

En el Plan Parcial calificamos 13.200 m²s para uso dotacional dividido en tres parcelas. Una parcela ocupa íntegramente la manzana 3 con una superficie de **7.908,19 m²s.**, que destinaremos a uso específico educativo

La manzana 3 tiene 7.926,68 m²s. Necesita un centro de transformación que ocupa 18,49 m²s., por tanto, queda para uso educativo 7.908,19 m²s., que supera 7.200 m²s., superficie necesaria para un centro Infantil + Primaria.

Las otras dos parcelas forman parte de la manzana 2. Siguiendo las recomendaciones del Anexo IV del R.P., calificaremos para uso específico deportivo **3.968,92 m²s;** y **1.322,89 m²s** los destinaremos a uso dotacional genérico, lo que suma un total de 5.291,81 m²s.. La zona deportiva está situada a menos de 150 m. de la zona docente.

El techo de edificabilidad para este uso será 13.200 x 1,40 = 18.480 m²t.

Red viaria y dotación de aparcamiento

Los perfiles transversales de las vías propuestas por la estructura viaria, son los siguientes:

Vía 1

30,00 m. de ancho total. Compuesto por dos aceras de 3,00 m; dos bandas de aparcamiento en batería de 4,50 m.; dos calzadas de 7,00 m. y una mediana física de 1,00 m.

Vía 2

33,50 m. de ancho total. Compuesto por dos aceras de 3,00 m; dos bandas de aparcamiento en batería de 4,50 m.; una calzada de 7,00 m. y una mediana física de 1,00 m. y una calzada de 10,50 m.

Vías 3,5 y 6 (Vía 7 entre manzana 5 y 6)

20,00 m. de ancho total. Compuesto por dos aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,00 m.; y una calzada de 8,00 m.

Vías de borde

Vía7

16,00 m. de ancho total. Compuesto por una acera de 3,00 m.; una calzada de 7,00 m.; una banda de aparcamiento en cordón de 2,00 m.; y una acera de 4,00 m.

Vías 8 y 9

18,00 m. de ancho total. Compuesto por dos aceras de 3,00 y 4,00 m.; una calzada de 7,00 m.; y 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,00 m.

Todas las aceras se componen de una banda exterior, junto al bordillo, de 1,00 m. de ancho, donde se colocarán o instalaran todos los elementos de urbanización y el mobiliario urbano, y de otra banda contigua hacia el interior de la misma, de 2,00-3,00 m. de ancho según la vía de que se trate, libre de obstáculos, que constituirá el recorrido peatonal accesible.

Los perfiles longitudinales los hemos trazado conjugando la máxima adaptación al terreno natural con unas pendientes adecuadas para evacuar correctamente las aguas de lluvia. La pendiente mínima es del 0,60 %, y la máxima del 2,11 %.

En los planos adjuntos correspondientes definimos los perfiles transversales y longitudinales del viario, así como las rasantes en las esquinas de las calles y en los cambios de pendiente de cada tramo.

La superficie total del viario sistema local asciende a 29.270,84 m².

Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento señalada por el artículo 22.5) del R.P., distingue entre plazas de carácter privado y público.

Plazas de carácter privado

Se aplicará lo establecido con carácter general en las N.N. U.U. del Plan General de Ciudad Real. En el interior de las parcelas se habilitará el espacio suficiente para dar cabida, como mínimo según los usos, a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

Techo de edificabilidad residencial	66.000 m ²
Plaza de aparcamiento privado	660 plazas
Techo de edificabilidad dotacional	18.480 m ²
Plazas de aparcamiento privado	185 plazas
Total plazas privadas	845 plazas

El cumplimiento de esta dotación de aparcamiento se cotejará, individualmente, en cada uno de los proyectos de edificación que se realicen en el sector.

Plazas de carácter público

En espacios públicos anejos al viario localizaremos plazas de aparcamiento equivalentes al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado.

El número de plazas privadas asciende a 845, por lo que, como mínimo, debemos localizar 423 plazas para uso público.

Todo el viario proyectado dispone de bandas de aparcamiento anejas a la calzada. Las vías 3, 5, 6, 7, 8 y 9 disponen de aparcamiento en cordón. En las vías 1 y 2 el aparcamiento será en batería.

Para el aparcamiento en cordón, dividiremos la longitud de la banda entre 5,00 m. para obtener el número de plazas. Para el aparcamiento en batería dividiremos entre 2,50 m. su longitud para obtener el número de plazas.

Aparcamiento en cordón

Nombre de vía	Longitud, m.	Número plazas
Vía 2	118,58	23
Vía 3	291,44	58
Vía 5	291,44	58
Vía 6	291,44	58
Vía 7	691,32	138
Vía 8	205,37	41
Vía 9	297,19	59
Total		493
Aparcamiento en batería		
Vía 1	487,65	195
Total		195

El número total de plazas de aparcamiento público anejas al viario asciende a 688 unidades

De acuerdo con el artículo 26.2 del Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, reservamos una plaza de aparcamiento para transporte de personas

con movilidad reducida cada 50 unidades o fracción; esto es, un total de 14 plazas. Proyectamos 14 plazas.

Todas las plazas para minusválidos serán en cordón con unas dimensiones mínimas de 5,00 x 2,20 m. Todas ellas se situarán a continuación de los vados de peatones, y dispondrán de dos bandas de anchura no inferior a 1,20 m., una de acceso a la calzada y otra en la calzada, paralela al aparcamiento.

En los planos correspondientes definimos las zonas de aparcamiento en cordón y la situación de las plazas reservadas a personas con movilidad reducida, así como detalles en planta de sus dimensiones y señalización.

3.5.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA (UA)

Dada la escasa superficie del sector, 14 has., no delimitamos ninguna unidad de actuación urbanizadora. Urbanizaremos el sector completo en una única actuación.

3.6.- ZONIFICACION DE USO DE CADA MANZANA

MANZANA 1

Limitada por el borde del sector con S-A-HERR y vía 1, 3 y 7

Superficie total 9.563,46 m²s.

Contiene los siguientes usos: Zona verde sistema local; residencial vivienda libre y residencial vivienda protegida, así como 3 centros de transformación.

Zona verde sistema local

Superficie 2.918,54 m²s

Residencial vivienda libre

Superficie 1.799,56 m²s.

Coefficiente techo 1,3022... m²t/m²s.

Techo edificable 2.343,36 m²t.

Tipología EAE2

Nº. máximo de plantas B+4+ático

Ocupación máxima 60%

Nº. máximo vivienda 100 m²t 23

Residencial vivienda protegida

Superficie 4.789,89 m²s.

Coefficiente techo 1,2988... m²t/m²s.

Techo edificable 6.221,04 m²t.

Tipología EAE2

Nº. máximo de plantas B+4+ático

Ocupación máxima 60%

Nº. máximo viviendas 100 m²t. 62

Centros de transformación

Número de unidades 3

Superficie unidad 18,49 m²s

Superficie total 55,47 m²s.

MANZANA 2

Limitada por las vías 1, 3, límite sector con instalaciones M.F., y 7

Superficie total 19.028,70 m2s.

Contiene los siguientes usos: Zona verde sistema local; residencial vivienda protegida; dotacional genérico y dotación deportiva, así como 3 centros de transformación.

Zona verde sistema local

Superficie 5.709,64 m2s

Residencial vivienda protegida

Superficie 7.971,78 m2s.
Coeficiente techo 1,3009... m2t/m2s.
Techo edificable 10.370,88 m2t.
Tipología EAE2
Nº. máximo de plantas B+4+ático
Ocupación máxima 60%
Nº. máximo viviendas 100 m2t. 104

Dotacional genérico

Superficie 1.322,89 m2s.
Coeficiente techo 1,40 m2t/m2s.
Techo edificable 1.852,04 m2t.
Tipología EAE-SE
Nº. máximo de plantas B+4
Ocupación máxima 75%

Dotacional deportivo

Superficie 3.968,92 m2s.
Coeficiente techo 1,40 m2t/m2s.
Techo edificable 5.556,48 m2t.
Tipología EAE-SE
Nº. máximo de plantas B+4
Ocupación máxima 75%

Centros de transformación

Número de unidades 3
Superficie unidad 18,49 m2s
Superficie total 55,47 m2s.

MANZANA 3

Limitada por el límite sector con instalaciones M.F., y las vías 4, 5 y 7

Superficie total 7.926,68 m2s.

Contiene los siguientes usos: Dotacional educativo y un centro de transformación.

Dotacional educativo

Superficie 7.908,19 m2s.
Coeficiente techo 1,40 m2t/m2s.
Techo edificable 11.071,46 m2t.
Tipología EAE-SE

Nº. máximo de plantas	B+4
Ocupación máxima	75%

Centros de transformación

Número de unidades	1
Superficie unidad	18,49 m2s
Superficie total	18,49 m2s.

MANZANA 4

Limitada por las vías 1, 5, 6 y 7

Superficie total 18.179,77 m2s.

Contiene los siguientes usos: Zona verde sistema local, residencial vivienda protegida, así como 3 centros de transformación.

Zona verde sistema local

Superficie	5.448,92 m2s
------------	--------------

Residencial vivienda protegida

Superficie	12.671,32 m2s.
Coficiente techo	1,2949... m2t/m2s.
Techo edificable	16.408,08 m2t.
Tipología	EAE2
Nº. máximo de plantas	B+4+ático
Ocupación máxima	60%
Nº. máximo viviendas 100 m2t.	164

Centros de transformación

Número de unidades	3
Superficie unidad	2 de 18,49 m2s y uno de 22,55 m2s.
Superficie total	59,53 m2s.

MANZANA 5

Limitada por las vías 1, 2, 6 y 7

Superficie total 33.203,57 m2s.

Contiene los siguientes usos: Zona verde sistema general, residencial vivienda libre y 4 centros de transformación.

Zona verde sistema general

Superficie	9.203,57 m2s
------------	--------------

Residencial vivienda libre

Superficie	23.926,04 m2s.
Coficiente techo	0,8025 m2t/m2s.
Techo edificable	19.200,00 m2t.
Tipología	EAE1
Nº. máximo de plantas	B+4+ático
Ocupación máxima	80%
Nº. máximo viviendas 100 m2t.	192

Centros de transformación

Número de unidades	4
Superficie unidad	18,49 m2s
Superficie total	73,96 m2s.

MANZANA 6

Limitada por las vías 2, 7, 8 y 9

Superficie total 9.913,44 m2s. La manzana esta partida por la vía 9.

Contiene los siguientes usos: Zona verde sistema general, residencial vivienda libre y 2 centros de transformación.

Zona verde sistema general

Superficie	1.027,43 m2s
------------	--------------

Residencial vivienda libre

Superficie	8.849,03 m2s.
Coefficiente techo	1,2947... m2t/m2s.
Techo edificable	11.456,64 m2t.
Tipología	EAE2
Nº. máximo de plantas	B+4+ático
Ocupación máxima	60%
Nº. máximo viviendas 100 m2t.	115

Centros de transformación

Número de unidades	2
Superficie unidad	18,49 m2s
Superficie total	36,98 m2s.

4.- ESTUDIO DEL TRAFICO RODADO Y PEATONAL

Se ha realizado un estudio del tráfico rodado y señalización con el objetivo de comprobar la viabilidad de la ordenación de la circulación interior sin necesidad de instalaciones semaforicas en los cruces de las calles.

Proponemos que la vía 7 sea la única que tenga tráfico rodado en las dos direcciones. Todas las demás tendrán tráfico rodado en una sola dirección, de forma alternativa.

El tránsito peatonal se realizará por las aceras, por la banda accesible de 2,00-3,00 m. de ancho según cada vía, y por los paseos de las zonas verdes. El crece de las calzadas destinadas a tráfico rodado se realizará por pasos de peatones, debidamente señalizados y cumpliendo las normas de accesibilidad. Esta garantizado el tráfico peatonal continuo a lo largo y ancho del sector.

Adjuntamos un plano con la ordenación de tráfico propuesto y su señalización.

5.- CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

El cálculo del aprovechamiento tipo del Sector lo realizamos siguiendo las indicaciones de los artículos 71 y 72 de la L.O.T.A.U., y 33 y 34 del R.P.

El Plan General de Ciudad Real establece coeficientes correctores de ponderación entre los distintos usos y tipologías. Para el uso residencial señala los siguientes coeficientes:

Residencial vivienda libre	1,0000
Residencial vivienda de protección	0,8182

Proponemos la utilización de estos coeficientes, aunque podamos considerar que no responden correctamente a las diferencias actuales del beneficio inmobiliario razonable, entre una promoción de viviendas libres y otra de protección.

Como el artículo 72.3 de LOTAU y 34.2 de R.P. permite modificar los coeficientes de ponderación cuando se formule el Proyecto de Reparcelación, con el objetivo de asegurar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre podremos, en su momento y en su caso, ajustarlos a la realidad económica.

Cálculo del aprovechamiento tipo

En el Sector, como ya hemos indicado, tenemos 10.625,58 m2s. dotacional público ya afectado a su destino urbanístico. (Determinadas zonas de la carretera de Calzada y Miguelturra)

Para el cálculo del aprovechamiento tipo siguiendo las directrices, descontaremos de la superficie del sector la superficie de los sistemas generales ya obtenidos.

Superficie sector	140.771,00
Superficie s.g. obtenido	10.625,58
Superficie neta	130.145,42

Aprovechamiento objetivo lucrativo

Techo de edificabilidad residencial vivienda libre	33.000,00 m2t.
Techo de edificabilidad residencial vivienda protegida	33.000,00 m2t.

Coefficientes de ponderación

El P.G. de Ciudad Real establece los siguientes de ponderación

Residencial libre	1,0000
Residencial protegida	0,8182

En la redacción del Plan Parcial no consideramos oportuno analizar si los citados coeficientes de ponderación responden a la realidad del mercado inmobiliario. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 34.2 del R.P. referente a la actualización de los coeficientes en el Proyecto de Reparcelación, remitimos su actualización a ese momento, para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades.

El aprovechamiento tipo será:

$$AT = (33.000,00 \times 1,0000) + (33.000,00 \times 0,8182) : 130.145,42$$

$$AT = 0,4610 \text{ U.Actuación / m}^2. \text{ Actuación.}$$

6.- CESION GRATUITA DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL.

De acuerdo con el artículo 68, b, 1 y 2) de la L.O.T.A.U. al Ayuntamiento le corresponde la cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos de suelo siguientes:

6.1.- CESION GRATUITA DE TERRENOS NO LUCRATIVOS

Se cederá al Ayuntamiento de Ciudad Real de forma gratuita, pero sin urbanizar, salvo oferta de la Proposición Jurídico-Económica y Convenio Urbanístico, en su caso, los terrenos afectados al sistema general de espacios libres y viario.

Sistema general de espacios libres:

Corresponde con las franjas de espacio libre de las manzanas 5 y 6

Manzana 5	9.203,57 m ²
Manzana 6	1.027,43 m ²
Total	<u>10.231,00 m²</u>

Sistema general viario

3.058,96 m²s. en la carretera de Calzada

Igualmente, se cederá al Ayuntamiento de Ciudad Real, de forma gratuita y totalmente urbanizados, los terrenos destinados a dotaciones públicas y viario del sistema local.

Dotacional público

13.200,00 m²s. destinados a otras dotaciones, situados en la manzana 2 y 3.

Manzana 2	Uso deportivo	3.968,92 m ²
Manzana 2	Uso genérico	1.322,89 m ²
Manzana 3	Uso educativo	7.908,19 m ²
Total		<u>13.200,00 m²</u>

Zona verde

Zona verde totalmente urbanizada correspondiente correspondiente a las siguientes manzanas:

Manzana 1	2.918,54 m ²
Manzana 2	5.709,64 m ²
Manzana 4	5.448,92 m ²
Total	<u>14.077,10 m²</u>

Sistema Local viario:

La superficie de suelo urbanizado de todas las vías de circulación rodada, vías 3, 5, 6, 7, 8 y 9.

La superficie total asciende a 29.270,84 m2.

6.2.- CESION GRATUITA DE TERRENOS DE USO LUCRATIVO

Al Ayuntamiento de Ciudad Real se cederá, gratuitamente y totalmente urbanizado, el suelo necesario para materializar el 10 % del aprovechamiento tipo del sector.

El aprovechamiento tipo es 0,4610; por tanto al Ayuntamiento le corresponderá, si no se modifican los coeficientes de ponderación, el siguiente aprovechamiento:

$0,4610 \times 0,10 \times 130.145,42 = 5.999,70$ uds. de actuación, que se concretarán en las zonas de uso residencial protegido para satisfacer la función social de la administración actuante.

7.- PLAN DE ETAPAS**7.1.- Etapa de urbanización.**

No se establece división en unidades de actuación para realizar la urbanización por fases. Se procederá a urbanizar todo el sector dentro de una sola etapa.

La etapa de urbanización tendrá una duración máxima de veinticuatro meses.

7.2.- Etapa de edificación.

La edificación podrá simultanearse con la urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOTAU, prestando aval suficiente para garantizar la terminación de la urbanización y compromiso formal de no entregar las viviendas hasta que este recepcionada la misma.

La etapa edificatoria, después de aprobarse la reparcelación, podría iniciarse una vez que se cumplieran los requisitos reglamentarios.

Establecemos un plazo máximo para la etapa de edificación de 8 años a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Este plan parcial forma parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que el Estudio Económico-Financiero se incluye en la Proposición Jurídico Económica.

La inversión será privada. Los propietarios de suelo afectado por S-A-CALZ. deberán sufragar los gastos de urbanización en proporción a la superficie de suelo lucrativo que le corresponda en el Proyecto de Reparcelación.

La administración actuante, Ayuntamiento de Ciudad Real, estará exenta de los gastos de urbanización, salvo lo que le corresponda por el aprovechamiento lucrativo que se adjudique por la superficie aportada correspondiente a los caminos públicos.

Los gastos de urbanización serán todos aquellos a los que se refiere el artículo 115 de L.O.T.A.U, incluyendo la urbanización de los sistemas generales.

En la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Urbanizadora se estimarán todos los gastos de urbanización, a excepción del valor de las indemnizaciones que procedan a favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones, incluso el soterramiento de líneas eléctricas aéreas, que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

La valoración de las indemnizaciones se realizará posteriormente por Perito Tasador.

9.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Al estar incluido el Plan Parcial en el Programa de Actuación Urbanizadora S-A-CALZ, los esquemas de infraestructura se reflejan en el Anteproyecto de Urbanización adjunto.

10.- ORDENANZAS REGULADORAS

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se componen de unas normas específicas y de la normativa del P.G.O.U. de Ciudad Real:

Normas específicas:

Capítulo 1.-Clasificación de usos, definición y tipos.

Capítulo 2.- Tipologías edificatorias y parámetros

Normas del Plan General de Ciudad Real

Título Cuarto. Intervención municipal en la edificación y usos del suelo

Título Quinto. Régimen de los sistemas generales

Título Séptimo. Régimen del suelo urbanizable y urbano

Título Octavo. Condiciones particulares del suelo urbanizable programado

Título Noveno. Condiciones particulares de la edificación en SU y SUP

Título Décimo. Condiciones particulares de los usos.

Título Undécimo. Condiciones particulares de los tipos de edificación.

ANEXO 1. Clasificación de las actividades y las instalaciones

ANEXO Protección de los elementos vegetales

Las Normas Urbanísticas se incluyen como Anexo al final del texto.

Ciudad Real, mayo de 2.006

Fdo.: Rafael Humbert Fernández
Arquitecto

Fdo.: CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L.

SECTOR S-A-CALZ
FICHA-RESUMEN

SUPERFICIE DEL SECTOR 140.771,00

USO	CLASE	SUPERFICIE m2s	PORCENTAJE SOBRE EL SECTOR %	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	COEF. TECHO m2t/m2s	TECHO EDIFICATORIO m2t	N° VIVIENDAS m2s
ZONA VERDE	SISTEMA GENERAL	10.231,00	7,27	-	-	-	-
VIARIO	SISTEMA GENERAL YA OBTENIDO	10.625,58	7,55	-	-	-	-
	SISTEMA GENERAL A OBTENER	3.058,96	2,17	-	-	-	-
	TOTAL VIARIO	13.684,54	9,72	-	-	-	-
ZONA VERDE	SISTEMA LOCAL	14.077,10	10,00	-	-	-	-
DOTACIONAL PUBLICO	DOCENTE	7.908,19	5,62	EAE-SE	1,40	11.071,46	-
	DEPORTIVO	3.968,92	2,82	EAE-SE	1,40	5.556,48	-
	GENERICO	1.322,89	0,94	EAE-SE	1,40	1.852,04	-
	TOTAL DOTACIONAL	13.200,00	9,38	-	-	-	-
RESIDENCIAL	VIVIENDA LIBRE	10.648,59	7,56	EAE-2	1,2959	13.800,00	138
	VIVIENDA LIBRE	23.926,04	17,00	EAE-1	0,8025	19.200,00	192
	VIVIENDA PROTEGIDA	25.432,99	18,07	EAE-2	1,2975	33.000,00	330
	TOTAL RESIDENCIAL	60.007,62	42,63	-	-	-	-
CENTROS TRANSFORMACION		299,90	0,21	-	-	-	-
VIARIO	SISTEMA LOCAL	29.270,84	20,79	-	-	-	-
TOTAL		140.771,00	100,00	-	-	-	660

APROVECHAMIENTO TIPO 0,4610 unidades de actuacion/m2 actuacion
 COEFICIENTE PONDERACION VIVIENDA LIBRE 1,0000
 COEFICIENTE PONDERACION VIVIENDA PROTEGIDA 0,8182

DE ACUERDO CON EL ARTICULO 34.R DE R.P. LOS COEFICIENTES DE PONDERACION PODRAN MODIFICARSE DE MANERA JUSTIFICADA EN EL PROYECTO DE REPARCELACION

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
S-A-CALZ**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE S-A-CALZ

ANEXO 1

**REPORTAJE FOTOGRAFICO DE USOS, EDIFICACIONES E
INFRAESTRUCTURAS**



INALSA DESDE GLORIETA CARRETERA DE CALZADA.



VISTA DEL SECTOR DESDE GLORIETA DE CARRETERA DE CALZADA Y MIGUELTURRA.



CARRETERA DE CALZADA E INSTALACIONES DEL M.F.



ACCESO AL CAMINO DE LA PUEBLA DESDE CARRETERA DE CALZADA.



CARRETERA DE CALZADA Y VIVIENDAS M.F. PARCELA 1.



VISTA DEL SECTOR CON EL LIMITE DE S-A-HERR DESDE
CARRETERA DE CALZADA. PARCELA 1.



CAMINO DE LA PUEBLA DERECHA CERRAMIENTO M.F.



VISTA DE LA ANTIGUA DISCOTECA DE LA PARCELA 7.



VISTA DE INALSA.
DELANTE LA VIVIENDA DE LA PARCELA 7.



LIMITE DEL SECTOR CON SUELO RUSTICO Y PARCELA 2.



VISTA DESDE EL SUELO RUSTICO CON LAS VIVIENDAS DEL
M.F. AL FONDO.



CAMINO DE LA PUEBLA Y LAS INSTALACIONES DEL M.F. AL FONDO.



VISTA DEL BORDE DEL SECTOR CON VILLA CAROLINA.
PARCELAS 9 Y 10.



**BORDE DEL SECTOR CON VILLA CAROLINA Y PARCELA 10
FUTURA VIA 9.**



VISTA CARRETERA MIGUELTURRA Y PARCELA 9 DESDE FUTURA VIA 9.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
S-A-CALZ**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE S-A-CALZ

ANEXO 2

NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL S-A-CALZ

ANEXO 2

NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL S-A-CALZ

Las normas urbanísticas del Plan Parcial, de acuerdo con el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento, deben incluir como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de ese Reglamento.

Establecemos unas normas específicas referente a los usos globales y compatibles, tipologías edificatorias y parámetros.

El resto de normas urbanísticas serán las que establece el Plan General de Ciudad Real, especialmente las que contienen el Título Noveno.- Condiciones particulares de la edificación en U.U. y S.U.P.; Título Décimo.- Condiciones particulares de los usos; y Título Undécimo.- Condiciones particulares de los tipos de edificación.

El articulado de los citados Títulos los transcribiremos al final.

Situación de fuera de ordenación.

Todas las edificaciones e instalaciones incluidas en el ámbito del sector, se encuentran fuera de ordenación, ya que no se ajustan a los usos y tipologías previstas por el Plan General y este Plan Parcial, por lo que deberán demolerse para realizar las obras de urbanización del sector.

Sus propietarios deberán ser indemnizados por el valor de tasación de los citados inmuebles, considerándose como un costo más de urbanización.

Capítulo 1.- Clasificación de uso, definición y tipos

Artículo 1.1.- Uso global

Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos.
Los usos globales permitidos por el Plan Parcial son: Residencial y Dotacional.
Usos prohibidos: Industrial.

Artículo 1.2.- Usos pormenorizados

El correspondiente a los distintos tipos en que pueden desagregarse los usos globales.

Artículo 1.3.- Uso mayoritario

El uso mayoritario del Plan Parcial por disponer de mayor superficie edificable es el uso Residencial.

Artículo 1.4.- Uso compatible

Es el que el Plan Parcial considera que puede disponerse conjuntamente con los usos globales, con las limitaciones que más adelante se expresan.

Artículo 1.5.- Definición de los usos globales

1.- Uso residencial

Es aquél uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

El Plan Parcial solo permite el uso pormenorizado Residencial Plurifamiliar, que es aquél que se conforma de dos o mas viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

En los planos de ordenación del Plan Parcial se establece las zonas donde el uso residencial plurifamiliar se destinará para viviendas de algún régimen de protección pública. El techo total de edificabilidad para viviendas protegidas asciende a 33.000 m²t. (50% del techo residencial total) de acuerdo con lo dispuesto en L.O.T.A.U.

2.- Uso dotacional

Es aquél que comprende las diferentes actividades públicas destinadas a la enseñanza, formación intelectual, asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Los usos pormenorizados dotacionales serán:

- a) Uso de comunicaciones: aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos.
- b) Uso de zonas verdes: aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública.
- c) Uso Educativo: aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar y académica de las personas
- d) Uso deportivo: aquél uso que comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas
- e) Uso cultural: aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural y religiosa de las personas.
- f) Uso administrativo: aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas.
- g) Uso sanitario-Asistencial: aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos y de asistencia social en general.

En los planos de ordenación del Plan Parcial se establece la zonificación de los usos dotacionales pormenorizados, distinguiéndose los siguientes:

Uso de comunicaciones, viario y reservas de aparcamiento,

Uso de zonas verdes y espacios libres

Uso educativo

Uso deportivo

Uso dotacional genérico donde se incluyen cualquiera de los demás usos pormenorizados dotacionales.

Artículo 1.6.- Usos compatibles con el uso residencial

El plan Parcial establece los siguientes usos pormenorizados compatibles con el usos global residencial:

- a) Uso comercial: es aquél uso que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público. Pueden ser: comercio de uso diario y especializado, autoservicios y centros comerciales.
- b) Uso hotelero: es aquél uso que comprende actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal de las personas en establecimientos sujetos a su legislación específica. Pueden ser: hoteles, hostales y pensiones.
- c) Uso de oficinas: es aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros similares. Pueden ser: oficinas comerciales y profesionales, bancos o similares.
- d) Uso recreativo: aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento general. Pueden ser: salas de fiesta, discotecas y similares; bares, restaurantes, cafeterías y similares; salones de juegos; gimnasios u otros análogos.
- e) Uso docente: aquél uso destinado a la formación escolar y académica de las personas. Pueden ser: guarderías y academias o similares
- f) Uso sanitario: aquél uso destinado a prestar asistencia médica o social a las personas. Pueden ser: clínicas, ambulatorios y centros de asistencia social.
- g) Uso religioso: aquél uso destinado a la prestación de los distintos cultos religiosos.

Los usos compatibles señalados tendrán las siguientes limitaciones:

El uso hotelero solo podrá establecerse en edificios completos destinados a ese fin.

El uso comercial para centros comerciales solo podrá establecerse en la manzana 5.

El uso sanitario solo podrá establecerse en edificios completos destinados a ese fin, o en la planta baja de edificios de viviendas.

Todos los demás usos solo podrán establecerse en edificios de viviendas en planta baja, semisótano y sótano, salvo oficinas comerciales y profesionales, que podrán situarse en cualquier planta de piso.

Capítulo 2. Tipologías edificatorias y parámetros urbanísticos

Artículo 2.1.- Tipologías edificatorias

- a) Se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela donde se ubica.

El Plan Parcial contempla una sola tipología edificatoria, con tres grados en función del uso predominante y los parámetros urbanísticos: Edificación Aislada Exenta (EAE), que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de los linderos de su parcela, con las excepciones que resultan de aplicar las condiciones del Título Undécimo de las N.N. U.U. del Plan General de Ciudad Real.

Artículo 2.2.- Grados de la tipología edificatoria y parámetros urbanísticos.

a) Establecemos tres grados de la tipología edificatoria EAE:

EAE1, para el uso residencial de la manzana 5.

EAE2, para el uso residencial del resto de las manzanas

EAE-SE, para el uso dotacional educativo, deportivo y genérico de las manzanas 2 y 3.

b) Parámetros urbanísticos

<u>Grados</u>	<u>EAE1</u>	<u>EAE2</u>	<u>EAE-SE</u>
<u>Parcela mínima (m2s.)</u>	200,00	200,00	200,00
<u>Coefficiente techo (m2t/m2s.)</u>	0,80	1,2879...	1,40
<u>Ocupación máxima (%)</u>	80,00	60,00	75,00
<u>Nº. máximo plantas</u>	B+4+ático	Bajo+4+ático	Bajo+4
<u>Altura máxima (m.)</u>	17+3	17+3	17,00

En todo no regulado por estas normas se estará a lo dispuesto en la Normas Urbanísticas del Plan General de Ciudad Real.

INDICE DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE APLICACIÓN AL PLAN PARCIAL

TITULO IV.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO I.- Competencias y Formas de intervención	1
CAPITULO II.- Licencias Urbanísticas	1
Sección Primera.- Disposiciones Generales	1
Sección Segunda.- Segregaciones y Licencias de Segregación	4
Sección Tercera.- Obras de Urbanización y Licencia Urbanística	5
Sección Cuarta.- Obras de Edificación y Licencia de Edificación	6
Sección Quinta.- Obras Menores	11
Sección Sexta.- Obras de Demolición	12
Sección Séptima.- Actividades e Instalaciones. Licencias	13
Sección Octava.- Licencias de Ocupación y Funcionamiento.	14
Sección Novena.- Otras actuaciones Urbanísticas	15
CAPITULO III.- Ordenes de Ejecución y Ruinas	15
CAPITULO IV.- Protección de Legalidad Urbanística	16
CAPITULO V.- Inspección Urbanística	17

TITULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO I.- Definición, Condiciones Generales y Régimen Urbanístico.	18
CAPITULO II.- Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbanizable Programado	19

TITULO SÉPTIMO.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO. DISPOSICIONES GRALES.

CAPITULO I.- Derechos y Deberes Básicos de los Propietarios	20
CAPITULO II.- Facultades Urbanísticas	21
CAPITULO III.- Derecho a Urbanizar	22
CAPITULO IV.- Derecho al Aprovechamiento Urbanístico	22
CAPITULO V.- Derecho a Edificar	24
CAPITULO VI.- Derecho a la Edificación	25
CAPITULO VII.- Inactividad de la Administración	26
CAPITULO VIII.- Publicidad	26

TITULO OCTAVO.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I.- Determinaciones Generales	27
CAPITULO II.- Contenido de los Planes Parciales	29
CAPITULO III.- Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales	31
CAPITULO IV.- Condiciones de la Ordenación	32
CAPITULO V.- Condiciones de la Edificación y de los Usos	33
CAPITULO VI.- Condiciones de la Urbanización	34
CAPITULO VII.- Condiciones Particulares de los Sectores	35

TITULO NOVENO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SU Y SUP

CAPITULO I.- Determinaciones Generales	36
CAPITULO II.- Condiciones de la Parcela	37
CAPITULO III.- Condiciones de Posición en la Parcela	39
CAPITULO IV.- Condiciones de Ocupación de la Parcela	39
CAPITULO V.- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento	40
CAPITULO VI.- Condiciones de Volumen y Forma	41

CAPITULO VII.- Condiciones de Calidad e Higiene	43
Sección Primera.- Condiciones de Calidad	43
Sección Segunda.- Condiciones Higiénicas de los Edificios	43
Sección Tercera.- Condiciones Higiénicas de las Viviendas	45
CAPITULO VIII.- Condiciones de Dotaciones y Servicios de los Edificios	46
Sección Primera.- Dotación de agua	46
Sección Segunda.- Dotación de Energía	46
Sección Tercera.- Dotaciones de Comunicación	47
Sección Cuarta.- Servicios de Evacuación	47
Sección Quinta.- Instalaciones de Confort	48
Sección Sexta.- Aparcamientos y Garajes en los Edificios	49
CAPITULO IX.- Condiciones de Seguridad en los Edificios	51
CAPITULO X.- Condiciones de accesibilidad	53
CAPITULO XII.- Condiciones Estéticas	54

TITULO DÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO I.- Determinaciones Generales	57
CAPITULO II.- Uso Residencial	58
CAPITULO III.- Uso Dotacional	60
Sección Primera.- Condiciones del Uso Automóvil	60
Sección Segunda.- Condiciones del Uso Administrativo	61
Sección Cuarta.- Condiciones del Uso Espectáculos y Deportes	62
Sección Quinta.- Condiciones del Uso Enseñanza	62
Sección Sexta.- Condiciones del Uso Cultural	62
Sección Séptima.- Condiciones del Uso Sanitario	62
Sección Octava.- Condiciones del Uso Hospedaje	63
Sección Novena.- Condiciones del Uso Religioso	63
Sección Décima.- Condiciones del Uso Transportes	63
Sección Duodécima.- Condiciones del Uso Infraestructuras y Redes de Instalaciones	63
Sección Decimotercera.- Condiciones del uso Varios	64
CAPITULO V.- Uso Zonas Verdes y Espacios Libres	64
CAPITULO VI.- Uso Vías de Comunicación	65

TITULO UNDÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- Definición y Clases	67
CAPITULO III.- Condiciones particulares del tipo Edificación Aislada Exenta	67

TITULO CUARTO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO I: COMPETENCIAS Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

Art. 4.1.1.- Competencia municipal

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento de acuerdo con la legislación aplicable.

2. La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo, tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento vigentes, asegurar el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de terrenos y construcciones, restablecer la ordenación infringida y sancionar las infracciones urbanísticas con arreglo a lo previsto en la normativa aplicable.

Art. 4.1.2.- Formas de intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución de obras y ruina.
- c) Protección de la legalidad urbanística
- c) Inspección urbanística.

CAPITULO II: LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.2.1.- Actos sujetos a licencia

1.- Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- Obras de Urbanización.
- Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- División y segregación de fincas en cualquier clase de suelo. y modificación de sus linderos.
- Movimientos de tierras, excepto los relacionados con obras de urbanización o edificación, construcción de piscinas o pozos.
- Explotación de minas y canteras.
- Tala de árboles.
- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma o ampliación.
- Obras de conservación, reparación y mejora.
- Obras menores.
- Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- Demolición de las construcciones.
- Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- Colocación de cualquier elemento en la fachada.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Vallado y cerramiento de fincas y solares.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
- Emplazamiento y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- Instalación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades recreativas, deportivas, de acampada, etc.
- Vertederos de residuos y escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y combustible.
- Parques de materiales y maquinaria.

- Instalaciones que afectan al vuelo de las construcciones, al viario o espacio libre, tales como el tendido de cables y conducciones, antenas u otros montajes, no previstos en proyectos originarios.
- Cualquier otra acción sobre el suelo, vuelo o subsuelo que implique o requiera la alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos.

Art. 4.2.2 .- Alcance y contenido de la licencia

1. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas, distintas al Ayuntamiento de Ciudad Real, independientemente de la clasificación urbanística del suelo y de la titularidad y dominio del mismo, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 de la Ley del Suelo.
2. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes Normas urbanísticas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.
3. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de terceros.
4. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
5. Sin perjuicio del carácter reglado de la licencias urbanísticas, el Ayuntamiento podrá denegar en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público .
6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del Plan General.

7. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Art. 4.2.3.- Solicitud de licencia

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañaran los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes .

Art. 4.2.4.- Procedimiento de otorgamiento de licencias

- 1.El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local y en la del Procedimiento Administrativo común, con las especificaciones de los reglamentos que sean de aplicación en función de cada acto.
En los casos en los que sea necesario presentar proyecto técnico para la obtención de la licencia, éstos cumplirán las condiciones que se indican en el siguiente artículo.
2. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 187 a 190 de la Ley del Suelo.
3. En las zonas, solares, o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados o programados pro la Consejería de Educación y

Cultura (art. 21 L 4/90 de 30 de mayo del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha).

Art. 4.2.5.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal en las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la aplicación de su especificaciones

2. Los proyectos se compondrán de Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento indicadas por el Plan, Planos y Presupuesto, junto con los complementos que se exijan para cada clase de actuación en las presentes Normas, Ordenanzas Municipales y demás Reglamentos y Normas vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico, o técnicos, que sean competentes en función del objeto y características de los proyectado y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. Por tanto, deberá someterse a previa autorización municipal toda alteración en la ejecución de la obra con respecto al proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 4.2.6.- Caducidad de las licencias

1. Las licencias caducarán en caso de no iniciar los actos autorizados en el plazo específico señalado para la clase de licencia de que se trate, o en el plazo fijado en el acto de concesión.

2. Las que no tengan señalado plazo se entenderán caducadas si no se inician dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento.

3. En caso de no existir un régimen específico de prorrogas, podrá concederse una sola prórroga de seis meses por causa justificada y siempre que se solicite antes de finalizar el plazo que se establece para la caducidad.

Art. 4.2.7.- Transmisión de las licencias

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañar acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma. Los plazos señalados para la edificación o de caducidad de las licencias no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de licencia.

Art. 4.2.8.- Clasificación de las licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas, en función de los actos o acciones que se pretendan realizar, se dividen en los siguientes tipos:

- De segregación
- De urbanización
- De obras de edificación
- De obras menores

- De demolición
- De actividades
- De instalación
- De ocupación
- De funcionamiento
- De otras actuaciones urbanísticas.

SECCIÓN SEGUNDA. SEGREGACIONES Y LICENCIAS DE SEGREGACIÓN

Art. 4.2.9.- Definición y limitaciones

1. Se denomina segregación a la división de un terreno con arreglo a la superficie fijada como mínima edificable en cada tipología edificatoria y según lo dispuesto en la normativa específica de cada clase de suelo.
2. En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse fraccionamientos de terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
3. Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 257 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 4.2.10.- Licencias de segregación

1. Todo acto de segregación de un terreno según la definición contenida en el artículo anterior estará sujeto a previa licencia municipal.
2. La licencia de segregación en Suelo Urbano y Urbanizable Programado se considerará concedida con el acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Compensación, Reparcelación, Normalización de fincas y Parcelación.

3. La licencia de segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. La licencia en suelo no urbanizable podrá ser denegada cuando con la segregación proyectada no se justifique su adecuación a la legislación agraria mediante la certificación que se señala en el artículo siguiente.

5. Igualmente podrá denegarse la licencia en suelo no urbanizable cuando la segregación proyectada tenga trascendencia urbanística por formar parte de una parcelación urbanística, por dejar fuera de ordenación una edificación existente o por dar lugar a cualquier otra actuación no permitida en este tipo de suelo.

Art. 4.2.11.- Documentación

- a) Memoria en la que se haga referencia a las condiciones de segregación establecidas por el planeamiento, y en base a las cuales sea posible efectuar dicha segregación. También se justificaran, si es necesario, los aspectos referidos a las condiciones de aprovechamiento urbanístico. Así mismo debe contener la descripción de la finca matriz y la de las parcelas resultantes con expresión de su superficie y características.
- b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000
- c) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que sitúen los linderos de la finca matriz y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.
- d) Plano de segregación acotado a la misma escala.
- e) Para segregaciones en suelo no urbanizable deberá acompañarse certificación del organismo agrario competente que acredite que la segregación proyectada no es contraria a lo dispuesto en la ley 19/95 de 4 de julio de Modernización de las explotaciones agrarias.

SECCIÓN TERCERA. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Art. 4.2.12.- Definición

Se entenderán como obras de urbanización las que tienen como objeto el acondicionamiento urbanístico del suelo, de acuerdo con lo determinado en el Plan General para el Suelo Urbano, en los Planes Parciales para el Suelo Urbanizable Programado y en los Planes Especiales para cualquier tipo de suelo.

Art. 4.2.13.- Licencias de obras de urbanización

1. Las obras de urbanización se consideran autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo siguiente, o algún otro condicionante establecido en el propio acuerdo.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias de urbanización que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación.

3. Una vez autorizadas las obras y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, la fecha de iniciación, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de la ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta.

Art. 4.2.14.- Proyectos de Urbanización. Definición, clases, contenido y aprobación

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 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. 4.2.15.- Documentación

Se acompañarán los siguientes documentos:

- Impreso de solicitud
- Proyecto técnico.
- Justificante de haber depositado la fianza correspondiente, en los casos de Proyectos de Urbanización de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

SECCIÓN CUARTA. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Art. 4.2.16.- Definición

1. Son las destinadas a la nueva construcción de un edificio o a modificar determinados aspectos del mismo.
2. Atendiendo a esta definición, pueden ser obras de edificación de nueva planta o en construcción existente.

Art. 4.2.17.- Obras de edificación de nueva planta

Son las obras que tienen por objeto la reconstrucción, sustitución, ampliación o primera construcción de un edificio. Por tanto, comprende los siguientes tipos:

- a)- RECONSTRUCCIÓN: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b)- SUSTITUCIÓN: Son las que permiten la nueva construcción de un edificio donde anteriormente existía otro.
- c)- AMPLIACIÓN: Son aquellas que incrementan el volumen construido inicialmente.
- d)- PRIMERA CONSTRUCCIÓN: Son las de nueva construcción sobre solares o parcelas libres.

Art. 4.2.18 .- Obras de edificación en construcción existente

1. Se consideran como tales las obras de reforma y las de modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores. Comprende los siguientes tipos:

a)- **CONSOLIDACIÓN O REPARACIÓN:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

b)- **ACONDICIONAMIENTO:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio de una de sus partes mediante sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

c)- **REESTRUCTURACIÓN:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyendo o no otras obras de las mencionadas anteriormente. Se entienden por elementos estructurales aquellos que forman parte de la estructura portante del edificio: cimentaciones, pilares, muros de carga, vigas, forjados, cerchas, etc.

d)- **RESTAURACIÓN:** Son aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, acondicionamiento o demolición parcial.

También se incluye en este grupo las de:

e)- Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

f)- Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

g)- Las obras de tabiquería por las que se varíe substancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

h)- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala, hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su

conceptuación como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

2. Los tipos de obras permitidos en inmuebles afectados por algún tipo de protección se indican específicamente en el Título que regula el Patrimonio arquitectónico.

Art. 4.2.19.- Licencias de edificación

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de comprobar que la actuación proyectada, cumple cuantitativamente con determinaciones del Plan General y demás normativas aplicables, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de segregación o acreditación de la conformidad de la parcela a las condiciones del planeamiento.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a la que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras, pavimentación de calzada y demás servicios o condiciones exigidas, en su caso, por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, para lo cual se deberán presentar avales por el coste total de la misma.

d) Cuando así lo exija la normativa vigente en función de la naturaleza de las obras se presentarán proyectos técnicos que deberán estar realizados por facultativos competentes, visados por el Colegio Profesional respectivo y asumida la dirección facultativa por técnicos igualmente competentes.

e) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección,

vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles de acuerdo con las presentes Normas y el planeamiento que se desarrolle.

Art.. 4.2.20.- Eficacia de la licencia de obras

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. 4.2.21.- Modificación de licencias

Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras requerirán expresa modificación de licencia.

Art. 4.2.22.- Caducidad de licencias de obras

1. Las licencias se considerarán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. Por causa justificada y una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un periodo de seis (6) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a (3) meses. No obstante, se podrá solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- d) Si no se cumpliera el plazo de terminación. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una sola por un plazo no superior a seis (6) meses.

2.La prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

Art.. 4.2.23.- Suspensión de las licencias de obra

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el art.118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el art. 40 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

5. Las obras que se realicen hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades y medidas ejecutoras previstas para las obras ejecutadas sin licencia.

Art. 4.2.24.- Control de la ejecución de las obras

1. Las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento son las siguientes:

- a) Acondicionamiento urbanístico del suelo a través de Proyectos de Urbanización.
- b) Obras de edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.

2. En las obras de nueva edificación, los titulares de las licencias deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrito de conformidad por el Servicio de Urbanismo Municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

Art. 4.2.25.- Documentación

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.
 - 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, acompañado de los cuestionarios de estadística. 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 la 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.
- Además de la copia en papel se aportará una copia en formato digital, en cualquiera de los programas utilizados habitualmente en los Estudios Profesionales.

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.

4.2.26.- Otras obligaciones del propietario o promotor

- Instalar en el lugar de las obras, en sitio bien visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia solicitada.

- Antes de la petición de licencia de obras deberá solicitar el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan a la finca.

Fijado el día y hora para ello se personará un técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad.

El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

En su caso:

-Solicitar licencia para la instalación de garaje, de G.L.P. o de Gas Natural, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación de la licencia de obras de edificación.

-Solicitar licencia para: enganches provisionales (agua, alcantarillado, electricidad, etc.), vallado de obras, ocupación de vía pública, en el plazo de 15 días desde la fecha de notificación de la licencia de obras de edificación.

-Construir o reponer las aceras frontera a la finca, en las condiciones que fije el Ayuntamiento y según el replanteo de este, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que haya lugar.

-Reponer y/o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

-Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

- Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del número de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

Art. 4.2.27.- Proyectos de edificación.

Son los documentos en los que se definen las obras de edificación.

Art. 4.2.28.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

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.

4.2.29.- Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con la documentación que a continuación se señala:

1. Obras de reconstrucción.

a) Estudios y documentación gráfica necesaria que permita valorar la conveniencia de la reconstrucción.

b) Reproducción de los planos originales del edificio primitivo si existieran.

c) Si las obras de reconstrucción afectaran exclusivamente a una parte del edificio se expondrá gráficamente la relación con el resto del mismo.

2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de la zona así lo requieran se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, con los ya existentes, así como la documentación gráfica necesaria para justificar la solución adoptada, definiendo, en cualquier caso, los materiales, texturas y colores que se empleen en la composición de la fachada.

3. Obras de ampliación.

Además de lo señalado en el punto anterior, se reproducirá el estado actual del edificio.

4. Obras de nueva planta.

Se incluirá la documentación señalada en el punto 2.

Art. 4.2.30.- Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios, contendrán la documentación común de los proyectos de edificación, con el contenido específico para cada clase de obra que a continuación se señala:

1. Obras de consolidación y reparación.

Cuando las obras alteren alguna de las características básicas del edificio se presentarán los anexos señalados en el punto anterior; y además detalles pormenorizados, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

2. Obras de acondicionamiento.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado de la obra.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final de la obra como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de reestructuración.

Los mismos documentos y datos señalados en el punto anterior.

4. Obras de conservación

a) Descripción documental y fotográfica del edificio respecto a sus características originales y evolución, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

b) Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación señalando las zonas que requieren reparación.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

5.. Obras de restauración.

Los mismo documentos y datos señalados en el punto anterior.

Cuando la restauración no afecte a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar, en función de la magnitud de la misma.

SECCIÓN QUINTA .OBRAS MENORES

Art. 4.2.31.- Clasificación

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 **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 cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² 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. 4.2.32.- Documentación para las licencias de obras menores

Se acompañará los siguientes documentos:

- Impreso de solicitud
- Documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- Presupuesto de las obras.
- Alta fiscal del constructor de las obras.
- En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

SECCIÓN SEXTA.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

Art. 4.2.33.- Definición

Son las destinadas a la desaparición total o parcial de un edificio o elemento edificado.

Art. 4.2.34.- Licencias y documentación

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 dirigir las.
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.4.2.35.- Documentación específica de los proyectos de demolición

Estos proyectos incluirán documentación adecuada para justificar la necesidad de la demolición y, en todo caso, descripción fotográfica del edificio o parte del mismo a demoler.

SECCIÓN SÉPTIMA. ACTIVIDADES E INSTALACIONES. LICENCIAS

Art.4.2.36.- Actividades e instalaciones

1. Se consideran como tales todas las incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

2. A los efectos de esta Normas, por su tramitación, las actividades se consideraran molestas o inocuas, atendiendo al grado de molestias que pueda ocasionar la propia actividad o sus instalaciones.

3. Se denomina instalación al conjunto de dotaciones, servicios, maquinaria, etc. que se vayan a colocar en un local o edificio con objeto de que se pueda desarrollar en él una actividad.

Art.4.2.37.- Licencias

1. Requerirá licencia cualquier actividad e instalación, bien se trate de actos de nueva implantación, ampliación o modificación.

2. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de los reglamentos que sean de aplicación en función de cada actividad e instalación.

3. Cuando se concedan licencias que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación, en función de lo dispuesto en estas Normas, y demás reglamentos y ordenanzas de aplicación, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia

Art. 4.2.38.- Documentación

1. Actividades molestas:

-Solicitud

-Proyecto que se ajuste a las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

2. Actividades inocuas :

- Nueva implantación: Solicitud y Proyecto técnico que se ajuste a las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

-Actividades existentes: Solicitud, Memoria con indicación del número de ocupantes, características de la maquinaria a instalar y cumplimiento de las normas de aislamiento acústico y croquis acotado, con la situación de la salida y sus dimensiones, número de extintores y sus características e instalación de emergencia y señalización.

3. Instalaciones

-Solicitud y Proyecto que se ajuste a las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

Art. 4.2.39.- Proyectos

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir los elementos mecánicos, maquinaria o las instalaciones que precisa un local para ejercer una actividad determinada.

2. Estos proyectos estarán redactados por facultativo competente y debidamente visados. Contendrán todas las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación en función de cada actividad. Contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto. Se incluirá la hoja de dirección de obra y el impreso de datos estadísticos.

SECCIÓN OCTAVA. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**Art.4.2.40.- Licencia de ocupación y funcionamiento**

1. Las licencias de ocupación y funcionamiento tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de acuerdo con el proyecto aprobado y las condiciones de la licencia de obras concedida, y que el funcionamiento de sus elementos, en función de su destino específico, es correcto.

2. El derecho a la edificación que contempla el art. 37 de la Ley del Suelo se entenderá adquirido con el otorgamiento de la licencia de ocupación en las obras de nueva edificación.

3. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificación de la intensidad de los mismos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos previstos.

4. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalación o actividad de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o supervisión de las instalaciones o cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas, etc., cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Certificación de la recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, eximirá a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de la actividad.

SECCIÓN NOVENA.- OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art. 4.2.41.- Actuaciones estables

Son aquellas cuya instalación haya de tener carácter permanente o duración indefinida. Dentro de este grupo, y a título enunciativo se consideran los siguientes:

1. Instalación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
2. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades recreativas, deportivas, de acampada, etc.
3. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de servicios o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, kioscos, puntos de parada de transporte, soportes publicitarios, etc.
4. Vertederos de residuos o escombros.
5. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y combustible, parques de materiales y maquinaria.
6. Instalaciones que afectan al vuelo de las construcciones, al viario o espacio libre, tales como tendido de cables y conducciones, antenas u otros montajes, no previstos en proyectos originarios.
7. Movimientos de tierra no afectados de obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
8. El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
9. Instalación de aparatos de aire acondicionado de uso doméstico.

Art. 4.2.42.- Actuaciones provisionales

Serán las que se establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

1. Vallado de obras y solares
2. Sondeos de terrenos
3. Apertura de zanjas y catas
4. Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos

5. Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos al aire libre.

Art. 4.2.43.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por los reglamentos técnicos específicos de la actuación de que se trate, y al contenido de estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

Art. 4.2. 44.- Instalación y funcionamiento de grúas

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 Industrial 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.

CAPITULO III: ORDENES DE EJECUCIÓN Y RUINAS**Art.4.3.1.- Ordenes de ejecución**

1. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo establecido en el art. 7.1.3 de estas Normas.

2. El Ayuntamiento podrá igualmente ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén incluidas en Plan alguno.

3. El procedimiento para ordenar la ejecución de obras será el referido en el art.10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art.4.3.2.- Declaración de ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de los propietarios, los moradores y los titulares de derechos reales sobre el inmueble, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Junto al informe técnico que concluya con la existencia de una ruina deberá acompañarse otro que indique cual es el estado de la edificación en relación a la seguridad de personas y cosas, y la procedencia de fijar un plazo inmediato para su desalojo y demolición por parte de los propietarios.

4. Si los propietarios no cumplieran lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

5. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de los ocupantes.

CAPITULO IV: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 4.4.1.- Suspensión de obras sin licencia

Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución, el Alcalde dispondrá la suspensión de las mismas, paralizándola precintándola, iniciándose el correspondiente expediente y adoptándose, según los casos, los acuerdos a que se refiere el art. 248 de la Ley del Suelo.

Art. 4.4.2.- Obras terminadas sin licencia

Cuando hubiere concluido una edificación sin licencia, y dentro del plazo de cuatro años desde la total terminación de la obras, el Ayuntamiento tramitará el oportuno expediente y adoptará, según los casos, los acuerdos a que se refiere el art. 249 de la Ley del Suelo.

Art. 4.4.3.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

Cuando algún acto distinto de los referidos con anterioridad y precisado de licencia, según lo dispuesto en el art. 4.2.1 de estas Normas, se realizara sin licencia o en contra de sus determinaciones, el Alcalde lo suspenderá y requerirá al interesado para que el plazo de dos meses solicite la correspondiente licencia o ajuste esta a la ya concedida. Si no lo hiciere o no pudiera concederse la licencia, el Alcalde procederá a impedir definitivamente la actividad y , en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Art. 4.4.4.- Infracciones Urbanísticas

Una vez que se tenga constancia de la posible existencia de una infracción urbanística de las tipificadas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, se procederá por parte del Alcalde a iniciar un expediente sancionador contra las personas responsables, que se tramitará de acuerdo con las normas del procedimiento administrativo correspondiente.

CAPITULO V: INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art. 4.5.1.- Inspección urbanística

1. Toda obra, instalación o actividad durante su ejecución o una vez terminada podrá ser inspeccionada por funcionarios de los Servicios Técnicos Municipales, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles por el ordenamiento urbanístico y demás reglamentos y ordenanzas que fuesen de aplicación en función de la actividad.
2. Si se considera procedente, se levantará acta del estado de la obra o actividad, señalando en su caso las anomalías que se produjesen.

TITULO QUINTO

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO I: DEFINICIÓN, CONDICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Art. 5.1.1.- Definición, delimitación e identificación

1. Se entienden como sistemas generales aquellas superficies de suelo clasificadas por el Plan para el establecimiento de las distintas dotaciones y servicios que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio propuesta por el Plan General.
2. Los sistemas generales definidos en el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación de suelo, en los planos de Usos Globales y Estructura Orgánica del Suelo y de Gestión del Suelo. Sistemas Generales.
3. En estos planos se señalan, de acuerdo con el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, cuantitativa y cualitativamente cada uno de los sistemas generales diferenciándolos, mediante trama específica y nomenclatura.
4. Los sistemas generales diferenciados así como su nomenclatura, se expresan a continuación:
 - a) Comunicaciones, integrado por la red viaria y la red ferroviaria.
 - b) Espacios libres y zonas verdes.
 - e) Equipamientos.
5. El carácter público o privado de los sistemas generales se indica en los correspondientes planos.

Art. 5.1.2.- Regulación de los sistemas generales

1. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, se contienen en el Título X de estas Normas. Estas condiciones se respetarán, en todo caso, por los Planes Parciales o Especiales que se formularan para su ejecución.
2. Los elementos de sistemas generales interiores o vinculados a los sectores de suelo urbanizable programado para ser ejecutados, necesitan que previamente se apruebe el Plan Parcial correspondiente, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si las circunstancias urbanísticas así lo aconsejaren. En la misma situación se encontrarán los sistemas generales del suelo urbano incluidos en la delimitación a algún Plan Especial de Reforma Interior.
3. En el plano de gestión de los Sistemas Generales, aparecen indicados sistemas generales a obtener.

Art. 5.1.3.- Procedimientos de obtención del suelo de los sistemas generales

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que actualmente son de titularidad privada, mediante los procedimientos de expropiación o de ocupación directa regulados por la Ley del Suelo en su art. 199.1.a para suelo urbano. Para suelo urbanizable programado se prevé su inclusión en la correspondiente área de reparto según lo indicado en el art. 94.3b y 94.4 de la LS.
2. La urbanización de los sistemas generales en suelo urbanizable programado correrá a cargo de la administración municipal.
3. El contenido del programa sobre las previsiones de obtención de estos terrenos no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en los artículos 171 y 132 de la Ley del Suelo, obteniendo

en su caso las compensaciones que procedan con arreglo a las presentes Normas.

Art. 5.1.4.- Criterios de valoración

A los efectos de actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, se seguirán los criterios de valoración señalados por la Ley del Suelo en su Título II.

CAPITULO II: SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Art. 5.2.1.- Adscripción de los terrenos

1. Los sectores de suelo urbanizable programado tienen adscritos para su obtención por medio del sistema de compensación, los terrenos destinados al sistema general viario y espacios libres y zonas verdes o dotacional señalados en el Plan General.

2. Los Planes Parciales que se formulen para desarrollar dichos sectores incluirán en la división en unidades de ejecución la totalidad de los sistemas generales interiores al sector.

3. En cualquier caso la superficie de los sistemas generales incluida en los sectores no computará a los efectos de establecer la densidad de viv/ha (art. 47.3 RP) ni la reserva mínima para zona verde local del 10% de la superficie ordenada de los planes parciales. Asimismo se garantizará el efectivo reparto de la carga que supone la obtención de los citados sistemas generales entre el conjunto de los sectores del cuatrienio correspondiente.

Art. 5.2.2.- Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado, serán compensados

mediante adjudicación de terrenos en áreas edificables del mismo sector. La superficie de terreno adjudicada será la que resulte de aplicar a los terrenos afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado en el cuatrienio que corresponda (RDL 5/96).

2. Los propietarios de dichos terrenos formarán parte de la comunidad compensatoria de la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos, quedando obligados a abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas adjudicadas.

Art. 5.2.3.- Ocupación de terrenos de Sistemas Generales

El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General por el procedimiento indicado en los artículos 203 de la Ley del Suelo, 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística y en la Ley de Expropiación Forzosa.

TITULO SÉPTIMO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO.

CAPITULO I: DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

Art.7.1.1.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan y conforme a lo establecido en la Ley del Suelo.

Art. 7.1.2.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales.

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas tales como viales, zonas verdes y demás dotaciones señaladas por el Plan General.

Particularmente serán objeto de cesión obligatoria y gratuita como viales, los espacios afectados por las alineaciones definidas en los planos de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos globales.

Las dotaciones distintas de las señaladas como sistemas generales en los planos correspondientes tendrán la consideración de dotaciones locales y, asimismo, tendrán carácter público.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística .

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.

Art .7.1.3. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

3. A los efectos previstos en este artículo se entenderán condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.:

A) En Urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de los propietarios la conservación y mantenimiento de todo los elementos que la configuren, incluidas zonas verdes y espacios libres.

B) En construcciones.

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos estancos al paso del agua, y conservar los materiales de revestimiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o bienes. Los elementos de estructura deberán contar con protección contra el fuego y conservarse de modo que garanticen su misión resistente defendiéndolos de los agentes agresores.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse en buen estado de funcionamiento las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilaciones e iluminación, de forma que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres exteriores en las debidas condiciones de limpieza evitando la presencia de elementos o animales que puedan provocar molestias o peligro para las personas o los bienes.

Cumplirán las medidas correctoras señaladas por los reglamentos de aplicación y en estas Normas, en función de cada actividad de forma que se garantice el control de emisión de humos y partículas al exterior.

c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse decorosa mediante la limpieza, reposición de pintura y de sus materiales de revestimiento.

C) En solares.

Todo propietario de solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen a continuación:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de acuerdo con las determinaciones de las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

4. Los conceptos contenidos en el apartado anterior deben considerarse enumerativos, pudiendo aplicarse a otros por semejanza y con idéntico fin.

Art .7.1.4.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la Ley del Suelo y el presente Plan o impuestos en virtud de los mismos por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

CAPITULO II: FACULTADES URBANÍSTICAS

Art. 7.2.1.- Facultades urbanísticas de la propiedad

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley del Suelo.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la normativa urbanística.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la Ley del Suelo o en el Plan General.

CAPITULO III: DERECHO A URBANIZAR

Art. 7.3.1.- Adquisición del derecho a urbanizar

1. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.
2. El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:
 - a) En suelo urbano: Plan General o Plan Especial de Reforma Interior.
 - b) En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
 - c) En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.
3. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.
4. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca el Plan General, de Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización u otro instrumento previsto en aquél.

Art..7.3.2.- Extinción del derecho a urbanizar

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizare en los plazos establecidos al efecto y en cada caso por el Plan General o documentos que lo desarrollen, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 149.4 de la Ley del Suelo.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

CAPITULO IV: DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Art. 7.4.1.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en cada caso por el Plan General o documentos que lo desarrollen, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Art. 7.4.2.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos 96 y 97 de la Ley del Suelo.
2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 de la Ley del Suelo.

Art. 7.4.3.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por sistema de gestión privada, en la forma

señalada en el artículo 26 de la Ley del Suelo y en el artículo 7.4.1. de estas Normas.

2. El plazo será el que se fija para cada Unidad de Ejecución en las fichas que contienen las determinaciones de las mismas y que figuran en el Anexo de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. El plazo comenzará a contar desde la aprobación del Plan, en suelo urbano, y desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, en suelo urbanizable programado.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

Art. 7.4.4.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1º.- Adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º.- Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actué mediante unidades de ejecución:

1º.- Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el Plan y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en los arts. 151.2, 187 a 191 y 194 a 196 de la Ley del Suelo.

2º.- Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, resolviéndose los ajustes entre aprovechamientos en la forma prevista en el apartado anterior.

Art.7.4.5.- Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado al efecto en cada caso por el Plan. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia del concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. La resolución administrativa municipal declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1 deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

3. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los artículos 227 y siguientes de la Ley del Suelo.

4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas una vez que estas hayan sido demolidas.

Art. 7.4.6.- Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del Plan General o el planeamiento preciso en cada caso.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo de tres años, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.

Art.7.4.8.- Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos

1. No obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en el suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el artículo 59 de la Ley del Suelo.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

CAPITULO V: DERECHO A EDIFICAR

Art. 7.5.1.- Adquisición del derecho a edificar

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con las determinaciones del Plan General.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Art.7.5.2.- No adquisición del derecho a edificar

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalada en los artículos 30.1 y 31.2 de la Ley del Suelo respectivamente.

Art. 7.5.3.- Plazos para la edificación

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Art.7.5.4.- Efectos de la extinción del derecho a edificar

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

2. El Ayuntamiento expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución.

CAPITULO VI: DERECHO A LA EDIFICACIÓN

Art.7.6.1.- Adquisición del derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Art.7.6.2.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados por el Plan General para la petición de licencia, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas, en aquel momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

Art. 7.6.4.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización

mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

Art. 7.6.5.- Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa y judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.

4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Art. 7.6.6.- Edificación con exceso de aprovechamiento

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de dicho exceso.

2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, el Ayuntamiento pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

CAPITULO VII: INACTIVIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

Art.7.7.1.- Consecuencias de la inactividad del Ayuntamiento ante el incumplimiento

1. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar a proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

2. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.

3. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

CAPITULO VIII: PUBLICIDAD

Art.. 7.8.1.- Consulta urbanística

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará , en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

3. El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de las certificaciones acreditativas del cumplimiento de deberes urbanísticos a que se refiere el artículo 28 de la Ley del Suelo, a fin de que se tome nota marginal en las inscripciones de las fincas respectivas.

Art. 7.8.2.- Cédula urbanística

1. El Ayuntamiento expedirá un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

TITULO OCTAVO

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES

Art. 8.1.1.- Definición

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y por tanto debe ser urbanizado en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de la población vinculados al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.
4. La delimitación de los dos sectores del suelo urbanizable programado aparece en el plano de Clasificación del Suelo Urbanizable Programado.
5. En el Anexo I se contienen las fichas correspondientes a las áreas de reparto delimitadas para cada sector de cada cuatrienio. En ellas se incluye el cálculo del aprovechamiento tipo y los plazos fijados para la adquisición de los correspondientes derechos urbanísticos.

Art. 8.1.2.- Revisión del programa

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Ciudad Real cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:
 - a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
 - b) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes.
 - c) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.
2. La revisión del Programa de Actuación se ajustará a lo dispuesto en el art. 127 de la Ley del Suelo.

Art. 8.1.3.- Desarrollo del suelo urbanizable programado

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación de Suelo Urbanizable Programado.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y el contenido de este.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector del suelo urbanizable programado, integrando en todo caso los elementos de sistema generales interiores al mismo.

4. Los Planes Parciales cumplirán en cada sector las determinaciones y condiciones que para su desarrollo establezcan estas Normas.

5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos IX y X de estas Normas y a las condiciones y recomendaciones de este Título.

Art. 8.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios

Además de los deberes básicos fijados en el Título VII, los propietarios de terrenos en suelo urbanizable programado están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante: la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Edificar en los solares dentro de los plazos que fije el Plan.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

Art. 8.1.5.- Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados sus respectivos Planes Parciales, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general de territorio o a los intereses generales del

desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo, con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado, sin la previa aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Art. 8.1.6.- Requisitos para poder edificar

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 comprometiera, 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 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 **viarios**, 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. 8.1.7.- Ejecución del planeamiento

1. Los planes parciales que se formulen en cada sector del suelo urbanizable programado, contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General. La ejecución se realizará por unidades de ejecución completas.

2. La delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo dispuesto en los arts. 144, 145 y 146 de la Ley del Suelo.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ajustarse a los plazos que se fijan en las fichas correspondientes del Anexo I a estas Normas, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

CAPITULO II: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Art. 8.2.1.- Contenido de los planes parciales

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 3.2.2 se elaborará con el grado de previsión y de acuerdo con los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Art. 8.2.2.- Memoria del Plan Parcial

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudiera condicionar la ordenación y en todo caso:

- a) Las características naturales del sector: geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, etc.
 - b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando el tipo de los edificios, su calidad y estado, así como las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
 - c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
2. Justificará el cumplimiento de los objetivos, condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y estudios complementarios que se realizaren.
3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle de forma que se acredite una conexión adecuada con las áreas de borde y una coherencia interior y equilibrio entre las distintas zonas del sector.
4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro que expresará los siguientes extremos:
- a) Superficie total del sector.
 - b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
 - c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
 - c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
 - e) Superficie de las parcelas para servicios públicos de cesión obligatoria.
 - f) Superficie de las áreas edificables.
 - g) Superficie total edificable.
 - h) Superficie edificable por usos.
 - i) Edificabilidad bruta.
 - j) Edificabilidad neta, sobre áreas edificables.
 - k) Superficie destinada a espacios libres privados.
 - l) Altura máxima edificable.
 - m) Dotación de plazas de estacionamiento y garaje.

- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o cada cien (100) metros cuadrados edificables de uso residencial.

Art. 8.2.3.- Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial

1. Los Planes Parciales expresarán, en su caso, las etapas de ejecución y las unidades de ejecución que comprenda y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.
2. En las fichas del Anexo I a estas Normas se indican los plazos a los que debe ajustarse el desarrollo de los Planes Parciales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Art. 8.2.4.- Estudio económico y financiero del Plan Parcial

El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado, debiendo referirse a las obras y servicios proyectados y como mínimo a las siguientes: movimiento de tierra, redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalizaciones telefónicas, pavimentación, arbolado, jardinería y mobiliario urbano.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que la ejecución del Plan Parcial diera lugar.

Art. 8.2.5.- Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Art. 8.2.6.- Planos de información del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del sector y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- e) Hipsométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico.
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede existir problemas de cimentación.
- g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas, en su caso, precisando linderos y superficies.
- h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con la definición necesaria para obtener un perfecto conocimiento.

Art. 8.2.7.- Planos de ordenación del Plan Parcial

Los planos de ordenación se realizarán sobre el plano topográfico rectificado conteniendo la delimitación del sector y serán como mínimo los siguientes:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a los distintos usos genéricos y sus respectivos tipos de edificación, incluyendo al sistema de espacios libres y las reservas de suelo para dotaciones, todo ello en relación con la red viaria, incluida la peatonal.
En este plano se reflejará un cuadro de características de la ordenación.
- b) Planos de las características de los espacios libres públicos y viario en los que se definirán su geometría diferenciando las zonas según su destino y tratamiento. Estudio de comunicaciones con análisis y señalización del tráfico y disposición de aparcamientos.

Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo. Se definirán de forma suficiente los perfiles transversales y longitudinales de los espacios libres y red viaria, así como las alineaciones y rasantes, diferenciando el estado actual respecto al definitivo.

- c) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, red de alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalizaciones telefónicas. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando los elementos que hayan de realizarse en galería.
- d) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, especificando si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- e) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas de ejecución; que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio, señalando el orden de prioridades para su ejecución así como los sistemas de actuación de cada polígono si fuese necesario.

CAPITULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**Art. 8.3.1.- Estudios de Detalle**

Para el desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con las condiciones determinadas en el Título III, artículo 3.2.4 y el contenido detallado que se señala a continuación:

- A) Memoria descriptiva y justificativa de la solución adoptada y de la inexistencia de alteraciones de las condiciones generales de la ordenación, el cumplimiento de las mismas, sin producir perjuicios a los predios colindantes.

B) Cuadro de características cuantitativas comparando el resultado de aplicar las condiciones del Plan General con la solución del Estudio de Detalle respecto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas y número de viviendas.

C) Planos de ordenación a escala 1:500 sobre plano catastral, que expresen las determinaciones que se complementen, adopten o reajusten referidas a la ordenación primitiva, diferenciando los distintos usos de los espacios públicos. Se definirán las alineaciones y rasantes mediante perfiles correspondientes a los ejes del viario y secciones a escala horizontal 1:500 y vertical 1:50. Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables mediante alzados esquemáticos por tramos completos de calles.

Art. 8.3.2.- Proyectos de Urbanización

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.

CAPITULO IV: CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Art. 8.4.1.- Criterios de ordenación

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las condiciones señaladas para cada sector, reconsiderando la validez o conveniencia de mantener el trazado viario y disposición de las reservas de suelo propias del Plan Parcial propuestas por el Plan General, salvo que por este se establezca su obligatoriedad. Serán de aplicación de criterios que a continuación se expresan:

- a) El diseño urbano de los diferentes espacios públicos, viario y zonas libres y reservas para equipamiento, tenderá a producir situaciones formales diversas, evitando la monotonía y repetición sistemática de espacios.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.
- c) Se cuidarán las situaciones de borde con el suelo urbano y no urbanizable, asegurando la unidad paisajística y la continuidad de itinerarios.

d) Tanto los distintos espacios libres públicos como las áreas destinadas al equipamiento comunitario se diseñarán y establecerán estudiando su relación con la red viaria rodada y peatonal con el fin de garantizar su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del sector.

e) Los Centros Docentes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea reducida, debiéndose garantizar el acceso a los mismos tanto desde la red viaria rodada como peatonal.

Art. 8.4.2.- Reservas de suelo para dotaciones, parques y jardines públicos

Las reservas de suelo para todas las dotaciones del sector, se dimensionarán de acuerdo con lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y con los criterios del artículo anterior.

Art. 8.4.3.- Condiciones de diseño de la red viaria y estacionamiento

1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones del sector, con señalamiento de alineaciones y rasantes, zonas de protección y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del sector, y hasta donde sea posible con las zonas colindantes y fundamentalmente facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis de circulaciones y si procede, la ampliación o implantación de servicio público de transportes.

4. La red viaria pública tendrá la sección mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y automóviles así como su aparcamiento.

5. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos para aparcamiento de vehículos, resolviéndose preferentemente el aire libre, en las propias calles o espacios adyacentes.

6. En el viario se reservará suelo para aparcamiento equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) del número de plazas exigidas.

7. Sólo se admitirá al aire libre, en espacios anejos a la red viaria un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas.

8. El estacionamiento al aire libre se desarrollará en fila o batería con dimensiones mínimas de doscientos veinte (220) centímetros por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

9. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas centralizadas, debiéndose repartir por el sector, en función de las intensidades edificatorias y usos.

CAPITULO V: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Art. 8.5.1.- Condiciones de la edificación y de los usos

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en los Títulos II y IX de estas Normas.

2. Los Planes Parciales pormenorizarán los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que se establece sobre las condiciones particulares de los sectores. Se ajustará a lo que establecen los Títulos IX y X de estas Normas.

CAPITULO VI: CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 8.6.1.- Definición

Son las condiciones mínimas que deben cumplir los servicios e infraestructuras de los suelos urbanizables y por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de acción urbanizadora. El trazado de las redes fundamentales de los distintos servicios del suelo urbanizable programado aparecen reflejados en los planos de infraestructuras.

Art. 8.6.2.- Abastecimiento de agua

1. El caudal de la fuente suministradora y el dimensionado de las redes, deberán garantizar una dotación mínima de agua para uso doméstico en cada edificio de doscientos (200) litros por habitante y día.

2. Si la fuente suministradora no fuera municipal se deberá justificar su procedencia, forma de captación, caudales, aforos y análisis que garanticen su potabilidad.

3. La capacidad de los depósitos deberá calcularse como mínimo para el consumo total de cinco (5) días.

4. Para riego y otros usos se dotará de la cantidad de agua que justifique las características de la Ordenación. El número de habitantes se justificará en función del de viviendas y en base a la composición media familiar.

Art. 8.6.3.- Evacuación de aguas

La red de evacuación de aguas se ajustará a las siguientes condiciones además de lo señalado en las Normas Tecnológicas Españolas (NTE) sobre la materia.

1. Los caudales para el dimensionado se realizarán a partir de la dotación de agua potable, salvo la prevista para riego y teniendo en cuenta las aguas pluviales.

2. Para la descarga de aguas fecales en cursos de agua o su entrega al terreno, será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la no contaminación de las zonas afectadas.

3. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

4. Se realizarán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y en alineaciones rectas cada cincuenta (50) metros.

Art.8.6.4.- Red eléctrica y alumbrado público

Las instalaciones de energía eléctrica se ajustarán a los Reglamentos Electrotécnicos de Alta Tensión y además a las siguientes condiciones:

1. Las líneas de distribución, tanto de uso doméstico como de alumbrado público serán siempre subterráneas.

2. Las cámaras de transformación podrán ser subterráneas o aéreas, en este caso deberán contener una composición y tratamiento de fachada en consonancia con el entorno.

3. Los cálculos de la red se realizarán para una dotación mínima de cero con setenta y cinco (0,75) kilovatios hora por habitante.

4. El alumbrado público cumplirá los siguientes requisitos:

CONCEPTOS	Vías principales	Vías secundarias
Iluminación horizontal media	15,00 lux.	10,00 lux.
Factor extremo uniformidad	0,30	0,30
Coficiente medio de uniformidad	0,50	0,50

Art. 8.6.5.- Pavimentación y tratamiento del suelo

1. Las características técnicas y materiales a emplear en la pavimentación del viario destinado al tráfico rodado estará en consonancia con el carácter de cada vía en función del volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto.
2. Las bandas de circulación de peatones y la red viaria peatonal serán objeto de un tratamiento adecuado a su uso, con terminaciones de enlosado natural o artificial para las primeras y compactación del terreno como mínimo, para las segundas.
3. El tratamiento del suelo y plantaciones de los espacios libres serán adecuados al uso previsto y a la climatología de la zona.

CAPITULO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Art. 8.7.1.- Delimitación y superficie

1. De acuerdo con el contenido del apartado 4.2.1 de la Memoria de este Plan se delimita un Sector de suelo urbanizable programado de uso residencial, con el que se pretende absorber el crecimiento previsto de la ciudad. Se denomina Sector Residencial de la Corredera y esta situado al sur de los antiguos terrenos ferroviarios entre la Barriada de Larache y la Ctra. de Calzada. Se fija su programación para el primer cuatrienio. Tiene una superficie de 30,5141 ha.
2. El otro Sector de suelo urbanizable programado esta situado al sur de la carretera de Carrión y se destina a uso predominante industrial. Su relación con el desarrollo de otras infraestructuras recomiendan programarlo para el segundo cuatrienio. Tiene una superficie de 49,0259 ha.
3. La dimensión de la superficie de cada sector es una cifra de referencia con carácter estimativo, en el momento de elaborar el

respectivo Plan Parcial, deberá fijarse con exactitud en función del replanteo sobre el terreno de la delimitación propuesta por el Plan General.

Art. 8.7.2.- Usos, intensidad edificatoria y gestión

1. La asignación de usos e intensidades edificatorias en ambos sectores se indica en las fichas correspondientes al suelo urbanizable programado del Anexo I a estas Normas. La representación gráfica de la localización de los usos en cada uno de ellos es vinculante tanto en los que se refiere a la situación de los sistemas generales, como a la localización de los distintos tipos de edificación, así como en las reservas de suelo para dotaciones del Plan General.
2. En lo que respecta a la compatibilidad entre los usos genéricos y los compatibles con ellos se estará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

TITULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES

Art. 9.1.1.- Condiciones generales de la edificación

Son las condiciones que han de cumplir las edificaciones en sí mismas y en su relación con el entorno.

Art. 9.1.2.- Capacidad de edificar

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 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 adosas 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 está 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. 9.1.3.- Clases de condiciones

1. Además de las condiciones generales para cada tipo de suelo, la edificación cumplirá los requisitos que se señalan en este Título, referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de posición en la parcela.
 - c) Condiciones de ocupación de la parcela.
 - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - e) Condiciones de volumen y forma.
 - f) Condiciones de calidad e higiene.
 - g) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - h) Condiciones de seguridad.
 - i) Condiciones ambientales.
 - j) Condiciones de estética.
2. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.
3. En el suelo urbano la edificación cumplirá las condiciones establecidas en el Título VII, las que aquí se reflejan y las del Título X y XI.

CAPITULO II: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Art. 9.2.1.- Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Las condiciones de parcela son de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas que supongan un aumento del volumen edificado existente.

Art. 9.2.2.- Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación quedará vinculada a una parcela, debiendo registrarse señalando la edificabilidad y demás condiciones urbanísticas bajo las que se hubiere edificado.
2. En la segregación de fincas en las que existiera edificación, deberá indicarse la edificabilidad que le corresponde descontando la ya consumida por la edificación. En caso de que la edificabilidad estuviere agotada, no será posible la segregación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 258 de la Ley del Suelo.

Art. 9.2.3.- Segregación de parcelas

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. 9.2.4.- Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
2. El lindero frontal es el que delimita a la parcela con la vía pública o espacio libre público; el lindero posterior es el opuesto frontal, y linderos laterales son los demás.
3. En caso de existir más de un lindero frontal, se considerará como frente de la parcela aquél en que se sitúa el acceso a la misma.

Art. 9.2.5.- Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas normas, o por los planes que desarrollen el Plan General, según el tipo de edificación asignado.

Art. 9.2.6.- Superficie de parcela

Superficie de parcela es el área del espacio comprendido entre la proyección horizontal de sus linderos.

Art. 9.2.7.- Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales delimitan las superficies de terreno que se destinan a uso público, ya sea viario o dotaciones, y vienen definidas por el Plan General y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Art. 9.2.8.- Áreas edificables

Son las superficies de terreno comprendidas entre alineaciones oficiales que no formen parte del viario o espacios libres, zonas de protección o cualquier otra que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califique como no edificable.

CAPITULO III: CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.

Art. 9.3.1.- Definición

Las condiciones de posición determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela en relación con sus linderos, alineaciones oficiales, rasantes y otras edificaciones. Se define su regulación en función del tipo de edificación y la altura del edificio. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificaciones de la situación de sus fachadas o incrementen su altura edificada.

Art. 9.3.2.- Rasante

Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo otra indicación, en el eje de la misma. En el viario ya ejecutado, se considerará como tal el perfil existente.

Art. 9.3.3.- Línea de fachada

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 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.**

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. 9.3.4.- Retranqueos

1. Es la distancia comprendida entre la línea de fachada y la alineación oficial y linderos de la parcela.
2. Las construcciones subterráneas en sótano y semisótano podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano.

Art. 9.3.5.- Separación entre edificios

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que hay entre sus planos de fachada, en los puntos más desfavorables.
2. La condición de separación entre edificios que se establezca para los distintos tipos de edificación se deberá cumplir tanto entre edificios de distintas parcelas como entre los que existan o proyecten en una sola.

CAPITULO IV: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Art. 9.4.1.- Definición

Las condiciones de ocupación son las que definen la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas que supongan aumento de la superficie ocupada.

Art. 9.4.2.- Ocupación

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical del plano de fachada sobre el terreno.

2. La superficie de los patios de parcela se descontarán de la superficie ocupada si arrancan en la planta baja.

3. Los valores de la superficie ocupable se fijan en función del tipo de edificación asignado a la zona.

Art. 9.4.3.- Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable de una parcela la que es susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse indirectamente como es el caso del tipo de edificación Manzana Cerrada o directamente, mediante un coeficiente de ocupación, en los demás tipos.

Art. 9.4.4.- Coeficiente de ocupación

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela incluida en un área edificable. La relación se establece porcentualmente y se entiende como ocupación máxima.

Art. 9.4.5.- Superficie libre

Es el área de la superficie residual resultante de aplicar las condiciones de ocupación a la parcela y en la cual no se puede edificar. Las condiciones de mantenimiento de estos espacios se ajustarán al deber general de conservación.

CAPITULO V: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 9.5.1.- Definición

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen cuantitativamente las edificaciones que pueden levantarse sobre una parcela. Concretan el contenido del derecho de propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo 7.4.2. de estas Normas.

2. Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación y a aquellas que supongan un aumento de la superficie edificada anteriormente. Se establecen para cada parcela en función del tipo de edificación asignado.

Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta

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, tendederos, 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. 9.5.3.- Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen el edificio.

Art. 9.5.4.- Superficie edificable

Es la cantidad de superficie edificada que pueden construirse sobre una parcela o área edificable. Viene fijada por el planeamiento a través de una de las dos formas siguientes:

- a) Por medio del coeficiente de edificabilidad.
- b) Por medio de la determinación de las dimensiones en planta y del número máximo de ellas.

Art. 9.5.5.- Coeficiente de edificabilidad

1. Es la relación entre la superficie edificable y la superficie del área edificable vinculada a la anterior. También se denomina intensidad edificatoria.
2. Si de la conjunción de este parámetro con los demás derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese con una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CAPITULO VI: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**Art. 9.6.1.- Definición**

Son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Estas condiciones son de aplicación de todas las obras de nueva edificación y a todas aquellas que alteren las características que en este capítulo se definen. Las condiciones de volumen y forma acompañan al tipo de edificación asignado a cada zona o parcela.

Art. 9.6.2.- Altura del edificio

1. La altura de un edificio es la dimensión de la parte del edificio que sobresale del terreno.
2. La altura del edificio definida por el planeamiento en función del número de plantas viene definida dentro de las condiciones particulares del tipo de edificación, salvo las edificaciones en Manzana Cerrada, cuya altura se indica en el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales.
3. La altura de cornisa del edificio se obtendrá como suma de las alturas de cada una de las plantas permitidas. A este efecto la altura máxima de la planta baja será de 4,20 m. y en el resto de plantas será

de 3,20 m., incluyendo sus correspondientes forjados, y en su caso la altura sobre rasante del semisótano.

4. La altura de un edificio se medirá en el centro de la línea de fachada, tomando como origen la cota de la acera o rasante del terreno y hasta la parte superior del último forjado horizontal. En caso de que la calle o en su defecto, en la longitud mayor del edificio el terreno sea inclinado, la altura de edificio se medirá en el punto medio de cada una de las divisiones sucesivas de veinte (20) metros de ancho, que admita la línea de fachada.

Art. 9.6.3.- Número de plantas

1. En el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales, se señala para cada tipo de edificación el número de plantas obligado que pueden desarrollarse en cada zona. No se considerará a estos efectos como una planta más, la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

Art. 9.6.4.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura del edificio

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 y espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de treinta (30) grados sexagesimales con la horizontal. 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.

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.

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. 9.6.5.- Altura de piso

Se define como altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados que lo limitan.

Art. 9.6.6.- Altura libre de piso

Se define como la distancia vertical entre los dos elementos horizontales terminados que lo limitan.

Art. 9.6.7.- Planta

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) Ático: es la última planta de piso, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada **de la planta baja**. 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

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

CAPITULO VII: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Art. 9.7.1.- Definición

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar la buena construcción y salubridad de los edificios.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios cuyo fin y características esté regulado en este capítulo. En todo caso se cumplirán las condiciones previstas para cada uso y las de ámbito supramunicipal vigentes.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 9.7.2.- Calidad de las construcciones

1. El Ayuntamiento exigirá que las soluciones constructivas, los materiales empleados y su colocación en las obras, propicien una mejora de la calidad de vida y confort de los ciudadanos, tanto en lo referente al propio edificio como a su entorno.

2. Los materiales y las obras a realizar se ajustarán al Pliego de Condiciones de la Edificación, a la legislación sectorial vigente y a estas Normas.

3. Los aislamientos térmicos, acústicos e impermeabilizantes, deberán cumplir las condiciones establecidas por las Normas Básicas de la Edificación y las ordenanzas municipales sectoriales que existen o se redacten y en función de los usos a que se destinen los locales y a las limitaciones establecidas.

SECCION 2ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.7.3.- Local

Se entiende por local el espacio de un edificio compuesto por una o varias piezas contiguas dedicado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 9.7.4.- Ventilación

Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de su volumen de aire una vez cada hora. La ventilación será natural cuando se produzca a través de huecos abiertos y practicables en sus paramentos exteriores; cualquier otro tipo de ventilación se considera forzada.

Art. 9.7.5.- Iluminación

1. A todo local se le debe proveer de luz mediante:
 - a) Medios naturales; cuando se realice a través de la luz solar.
 - b) Medios artificiales; cuando sea por otro procedimiento.
2. Ningún local podrá contar con un sistema de iluminación artificial que produzca un nivel de iluminación inferior a cincuenta (50) lux. medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Art. 9.7.6.- Pieza habitable y condiciones de habitabilidad

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades susceptibles de requerir la permanencia prolongada de las personas en el uso residencial .
2. Las piezas habitables deberán disponer de ventilación e iluminación natural.
3. No se permitirán piezas habitables en sótanos y semisótanos salvo que estén vinculadas a una edificación unifamiliar.
4. En el resto de los usos contemplados en estas Normas las condiciones de habitabilidad se justificarán en cada caso y en función de las instalaciones que se prevean para la ventilación de cada local.

Art. 9.7.7.- Ventilación e iluminación de piezas habitables

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 **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 dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo indicado en el artículo 9.8.13.

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.

Art. 9.7.8.- Oscurecimiento de las piezas habitables

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de las personas, dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Art. 9.7.10.- Patio de parcela

1. Se define como patio de parcela al espacio libre no edificado situado en el interior de una edificación.
2. En el tipo de edificación Manzana Cerrada, se considera también patio de parcela al espacio libre no edificado situado en la parte posterior del edificio y sin sobrepasar la alineación interior.
3. Se considera que un patio de parcela es abierto a fachada cuando se encuentra entre la alineación exterior y el plano de fachada del edificio. Estos patios no podrán dejar medianerías al descubierto y el tratamiento de sus fachadas laterales será semejante a la frontal.

Art. 9.7.11.- Medición de la altura de los patios

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. 9.7.12.- [Dimensiones de los patios](#)

1. La dimensión de los patios de parcela permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro, en función de la altura (H) del mismo, se define en el cuadro siguiente. Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una distancia inferior a la dimensión mínima de dicho diámetro.

Uso	Dimensión mínima
Piezas habitables(excepto cocinas)	H/4
Cocinas, escaleras y piezas no habitables	H/6

2. Las dimensiones mínimas de cualquier patio al que abran piezas tanto habitables como no habitables, será tal que permita inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Art. 9.7.13.- [Acceso a los patios](#)

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. 9.7.14.- [Condiciones de los patios abiertos a fachadas](#)

1. La profundidad media del patio deberá ser como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros.
2. La embocadura tendrá un ancho mínimo de un tercio (1/3) de la altura del patio. En ningún caso será inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
3. La relación entre la profundidad del patio y el ancho de la embocadura será como mínimo de uno a tres (1:3).

Art. 9.7.15.- [Construcciones en los patios](#)

1. Las construcciones que puedan realizarse en los distintos patios se regulan en las condiciones particulares de los tipos de edificación.
2. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en los patios con un muro de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS

Art. 9.7.16.- [Vivienda exterior](#)

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.

CAPITULO VIII: CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 9.8.1.- Definición

1. Las condiciones de dotaciones y servicios son las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen dentro del edificio a efectos de su buen funcionamiento.
2. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios cuyo fin y características esté regulada en este Capítulo.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones de carácter supramunicipal que estén vigentes o las que el Ayuntamiento redacte.

SECCIÓN 1ª DOTACIÓN DE AGUA

Art. 9.8.2.- Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para su uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y los de preparación de alimentos, así cuantos sean necesarios en función de cada actividad.

3. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

4. La Norma Básica para las instalaciones de suministro de agua y el Reglamento Municipal del Servicio de Aguas serán de aplicación a los efectos de este capítulo,

5. Existirá un cuarto para la centralización de contadores adaptado a la normativa al respecto. Deberá contar con sumidero.

SECCIÓN 2ª DOTACIÓN DE ENERGÍA

Art. 9.8.3.- Energía eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia.
2. Las instalaciones de baja tensión en los edificios se ajustarán al Reglamento de Baja Tensión y a las demás instrucciones vigentes en función de las previsiones de consumo de energía.

Art. 9.8.4.- Instalaciones de transformación

Las instalaciones de transformación de un edificio no podrán situarse por debajo del segundo sótano ni ocupar la vía pública. Se ajustará a los Reglamentos e Instrucciones vigentes.

Art. 9.8.5.- Cuarto de contadores

En todos los edificios en que hubiesen instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá de un local para albergar los contadores individualizados y fusibles de seguridad. Se ajustará a las Normas

vigentes y a las que señale la compañía suministradora en su caso. Deberá contar con dotación de extintores.

Art. 9.8.6.- Puesta a tierra

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas.

Art. 9.8.7.- Combustibles líquidos y gaseosos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, gas natural o gas ciudad, las instalaciones de almacenamiento y distribución de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido en la reglamentación específica.
2. Las calderas y quemadores así como los locales donde se ubiquen, cumplirán la normativa que le sea de aplicación y contendrán las medidas correctoras necesarias con el fin de preservar el medio ambiente y la atmósfera de efectos contaminantes.

SECCIÓN 3ª: DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Art. 9.8.8.- Telefonía

En todos los edificios deberán preverse las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 9.8.9.- Televisión y Radio

En todos los edificios de viviendas y en aquellos en que se prevea la instalación de equipos receptores, se instalará antena de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 9.8.10.- Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 4ª: SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Art. 9.8.11.- Evacuación de agua pluviales

Las aguas pluviales se recogerán y conducirán a través de bajantes y atarjeas hasta el alcantarillado urbano.

Art. 9.8.12.- Evacuación de agua residuales

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. 9.8.13.- [Evacuación de humos](#)

1. En ningún edificio se permitirá instalar una salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones o terrazas. Este apartado se aplicará a las salidas de humos de cocinas en uso residencial vivienda colectiva.
2. Todo tipo de conducto o chimenea, estará provisto de aislamiento y revestimientos suficientes para evitar que la radiación de calor y ruidos se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos no cause perjuicio a terceros.
3. Será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, calefacción y cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías, etc.
4. Cuando en un edificio no se defina el uso específico de alguna de sus plantas, se deberá instalar un conducto independiente de ventilación por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción.
5. Los conductos no discurrirán por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta en un radio de ocho (8) metros.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre protección contra la contaminación estén vigentes.
7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime necesarias cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.

Art. 9.8.14.- [Evacuación de residuos sólidos](#)

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 doce viviendas o fracción con un espacio mínimo en planta de 60x60 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.

SECCIÓN 5ª: INSTALACIONES DE CONFORT

Art. 9.8.15.- [Instalación de acondicionamiento climático](#)

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la estancia sedentaria de las personas, estará dotado de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de instalación buscará el mayor ahorro energético posible.
2. En caso de que en un edificio existiera depósito comunitario de combustible se podrá disponer de apertura necesaria para facilitar su almacenaje en la fachada o portal del edificio, ajustándose en su caso, a las Normas de las compañías suministradoras y reglamentación vigente.
3. Las instalaciones de ventilación quedarán dimensionadas por las necesidades de renovación de aire de los locales, en función de los usos a que se destinen y de las condiciones higiénicas de los mismos.

Los sistemas estáticos de ventilación por conductos, justificarán su funcionamiento mediante certificado de los Organismos homologados.

4. La salida de aire caliente no se hará sobre la vía pública debiendo realizarse por la cubierta o a un patio de luces interior. En último extremo y debidamente justificado podrá verterse sobre un espacio público siempre que se realice a una altura no menor de tres (3) metros y no produzca molestias.

5. Todas las instalaciones se ajustarán a los reglamentos sectoriales y ordenanzas vigentes, así como a las ordenanzas y reglamentos sobre limitación de ruidos y vibraciones.

6. Los acondicionadores de aire individuales no podrán instalarse en el plano de fachada, ni sobrepasar este, debiendo ubicarse, en su caso, en los huecos de la misma.

Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores

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.

SECCIÓN 6ª :APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento

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 **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

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

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.
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 m² por plaza.

Art. 9.8.20.- Accesos a los garajes

1. En todos los accesos exteriores a 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.

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. 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

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. 9.8.22.- Condiciones de seguridad y protección contra incendios

Todos los garajes deberán ajustarse a las determinaciones de las normas supramunicipales vigentes, así como a la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de seguridad y protección contra incendios.

CAPITULO IX: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 9.9.1.- Definición

1. Son las condiciones que deben cumplir los edificios a fin de garantizar una mejor protección para las personas.

2. Serán de aplicación para las obras de nueva edificación y para todas aquellas que afecten a las características del edificio regulados en este capítulo.

Art. 9.9.2.- Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, debiendo someterse a aprobación municipal la situación y diseño de la misma.

2. Los accesos a las edificaciones se realizarán desde el viario público, aunque sea a través de un espacio libre privado de al menos tres (3) metros de ancho. Cuando en el edificio existan varias viviendas, se solucionará la posibilidad de acceso al mismo de ambulancias y en cualquier caso de vehículos del servicio de extinción de incendios.

Art. 9.9.3.- Señalización en los edificios

1. En todos los edificios de uso público, existirá la señalización correspondiente a salidas normales y de emergencia, escaleras, aparatos de extinción de incendios, plan de evacuación en caso de siniestro, cuartos de maquinarias y cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y facilitar los procesos de evacuación.

2. La señalización y su funcionamiento será objeto de inspección por los Servicios Técnicos Municipales antes de la puesta en funcionamiento del inmueble y en cualquier momento con posterioridad a la misma.

Art. 9.9.4.- Puerta de acceso

Los edificios, salvo los de una sola vivienda, dispondrán de una puerta de acceso con el exterior cuya anchura no será inferior a ciento treinta (130) centímetros y su altura doscientos diez (210) centímetros.

Art. 9.9.5.- Circulación interior

La circulación interior de un edificio se refiere al tránsito de personas por los espacios comunitarios de este, desde el exterior hasta los distintos locales o viviendas del mismo y entre ellos mismos. Sin perjuicio de las normas sectoriales en función del uso del edificio cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los portales tendrán una longitud mínima en cualquiera de sus lados de doscientos veinte (220) centímetros hasta el arranque de la escalera principal o aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores de acceso a locales o viviendas tendrán un ancho no inferior a ciento veinte (120) centímetros. Si da servicio a más de cuatro (4) unidades su dimensión no será menor de ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) Se eliminarán las barreras arquitectónicas que impidan la circulación a minusválidos, según lo dispuesto en la Ley Autonómica 1/94, el Decreto Ley 556/89 de 19 de mayo sobre eliminación de barreras arquitectónicas y demás disposiciones aplicables.

Art. 9.9.6.- Escaleras

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.

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. 9.9.7.- Rampas

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. 9.9.8.- Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público, se suprimirán las barreras arquitectónicas aplicándose la legislación vigente en materia de accesibilidad, referida con anterioridad en estas Normas.

Art. 9.9.9.- Protección contra incendios

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. 9.9.10.- Prevención contra el rayo

La colocación de pararrayos se exigirá a un edificio cuando por su localización y características o por la inexistencia de protección en su entorno exista riesgo de accidente por rayo. La resistencia eléctrica quedará definida por el volumen edificado y la peligrosidad o carencias del lugar.

Art. 9.9.11.- Prevención de caídas

1. Todo hueco, ya sea horizontal como vertical, así como los resaltos del pavimento superiores a treinta (30) centímetros, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de noventa (90) centímetros como mínimo.

2. Por debajo de la altura de protección no existirá ningún hueco con dimensiones superior a doce (12) centímetros. Las ranuras a nivel del suelo no serán superiores a cinco (5) centímetros.

CAPITULO X: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Art. 9.10.1.- Condiciones de accesibilidad urbanísticas y de los edificios

En cuanto a las condiciones de accesibilidad urbanística y de los edificios, se estará a lo dispuesto en el RD 556/89 de 19 de mayo, a la Orden de 7 de abril de 1986 y a la Ley 1/94 de 24 de mayo de la Consejería de Política Territorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas. Estas condiciones modificarán las anteriores de seguridad, en todos aquellos casos en que sean de aplicación.

CAPITULO XI: CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 9.11.1.- Definición

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones para evitar que se produzcan perturbaciones o agresiones a las personas, medio urbano y medio natural.

2. Serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas en que sus características y condiciones de sus instalaciones queden reguladas en este capítulo.

Art. 9.11.2.- Compatibilidad de actividades

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o vapores nocivos o con olores desagradables o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la legislación vigente.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que puedan resultar peligrosos o generar molestias.
- c) Utilizar maquinaria que no produzca ruidos o vibraciones al exterior, superiores a los límites señalados en las Ordenanzas Municipales.

2. La medición y observación de las condiciones anteriores se realizará de la forma que señale las Ordenanzas Municipales.

Art. 9.11.3.- Transmisión de ruidos y vibraciones

Las limitaciones sobre transmisión de ruido y vibraciones son las recogidas en la ordenanza municipal redactada al efecto.

Art. 9.11.4.- Emisión de gases, humos y otros contaminantes a la atmósfera

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, humo, polvo u otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, al medio ambiente o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino a través de conductos y con los filtros y depuradores que señale la legislación aplicable.

Art. 9.11.5.- Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlo a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones, que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

2. Los vertidos de aguas residuales se ajustarán a la ordenanza sectorial que se redacte a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Art. 9.11.6.- Protección de los elementos vegetales

Se estará a lo dispuesto en el ANEXO II de estas Normas.

CAPITULO XII: CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 9.12.1.- Definición

1. Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos que afecten a la imagen urbana con el fin de obtener una mayor calidad ambiental de la ciudad.

2. Las condiciones estéticas serán de aplicación a todas las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras, actos o actividades que afecten a la imagen urbana.

Art. 9.12.2.- Salvaguardia de la estética urbana

Corresponde al Ayuntamiento la defensa de la imagen urbana por lo que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que sea contraria a estas Normas o que resulte inconveniente o lesione la imagen de la ciudad. El condicionamiento podrá estar referido a las características de la fachada y cubierta como son materiales, calidad, textura y color; composición, dimensiones y ritmo de huecos; y cualquier elemento que forme parte de la fachada o se instale con posterioridad.

Art. 9.12.3.- Fachadas

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. 9.12.4.- Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados podrán autorizarse modificaciones de las fachadas actuales siempre que garanticen un resultado homogéneo de la propia fachada y en relación con el entorno próximo.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes en una fachada con un proyecto del conjunto de la fachada con el fin de que se unifiquen tanto el diseño, como materiales y colores.

3. Cualquier modificación o añadido de los elementos de una fachada, solamente podría autorizarse si existiese compromiso por parte de todos los propietarios de proceder de la misma manera.

Art. 9.12.5.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros a partir del saliente máximo autorizado en cada zona.

Art. 9.12.6.- Portadas y escaparates

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. 9.12.7.- Toldos

La parte más baja de cualquier punto de un toldo móvil, incluso los elementos de sustentación, estará como mínimo a doscientos veinticinco (225) centímetros de la rasante de la acera. Su saliente máximo se quedará a sesenta (60) centímetros del bordillo de la acera. Los toldos fijos estarán a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera y no podrán sobresalir más de un metro de la alineación oficial.

Art. 9.12.8.- Marquesinas

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 (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. 9.12.9.- Anuncios, rótulos y aparatos de acondicionamiento de aire

1. Los anuncios y rótulos paralelos a fachada no podrán sobresalir más de diez (10) centímetros de la misma. En caso de ser luminosos, irán situados a una altura no menor de doscientos cincuenta (250) centímetros desde la rasante de la acera.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados a una altura no menor de trescientos (300) centímetros desde la rasante de la acera. Sus dimensiones tendrán las mismas limitaciones que las marquesinas.

3. En las viviendas unifamiliares sólo se autorizarán anuncios adosados, no luminosos y situados sobre la valla de cerramiento de la parcela.

4. Cualquiera de los elementos que forman parte de los aparatos de acondicionamiento de aire no podrán sobresalir del plano de fachada y sólo podrán ser instalados en los huecos de la misma.

Art. 9.12.10.- Cerramientos

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 y 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 diáfnas, 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. 9.12.11.- Ajardinamiento de patios y parcelas

Los patios de manzana que no estén ocupados por la edificación así como los espacios libres de parcelas edificadas, deberán estar ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie y fundamentalmente la zona visualizada desde la vía pública.

Art. 9.12.12.- Protección de instalaciones en cubierta

Todas aquellas instalaciones permitidas en cubierta pertenecientes al edificio, que por su altura supere el peto de la misma de 1,5 m., serán protegidas de vistas mediante celosías u obra de fabrica conforme a las condiciones fijadas en el art. 9.6.4 de estas Normas.

TITULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO I: DETERMINACIONES GENERALES

Art. 10.1.1.- Definición y aplicación.

1. Las condiciones particulares de los usos son las que deben satisfacer las diferentes actividades para poderse desarrollar en las zonas que señala el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen.
2. Serán de aplicación para cada uno de los usos a que se destine una edificación o terreno de entre los señalados por el Plan General.
3. Además de las condiciones que señalan en este Título, deberá satisfacer las demás condiciones señaladas en estas Normas que le sean de aplicación.
4. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se realicen obras en los edificios que los contienen y que afecten a las condiciones reguladas en este Título.
5. En todo caso serán de aplicación las normas sectoriales de carácter supramunicipal y las ordenanzas municipales que se redacten.

Art. 10.1.2.- Usos.

Los usos globales (predominantes) establecidos por el Plan General se definen en el Título II de estas Normas, artículo 2.2.2. 3) y son los siguientes

- a) Residencial.
- b) Dotacional.

- c) Industrial.
- d) Zonas Verdes y Espacios libres.
- e) Vías de Comunicación.
- f) Rural.

Art. 10.1.3.- Uso de locales de sótano.

1. Se permiten aquellas actividades complementarias de dotaciones al servicio del edificio.
2. No se permite ninguna otra actividad salvo aquellas vinculadas a locales en planta baja que tengan una superficie mínima de 10m², debiendo estar, además, comunicados entre sí.

Art. 10.1.4.- Accesos a usos comerciales.

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

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.

CAPITULO II: USO RESIDENCIAL**Art. 10.2.1.- Definición y condiciones generales.**

1. El uso residencial es aquél 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.
2. A los efectos de este Título no se establecen distinciones entre edificios de una sola vivienda y de varias.

Art. 10.2.2.- Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes. sin perjuicio de las determinaciones de carácter general señaladas por el Plan para la zona de ubicación.

Art. 10.2.3.- Situación de las viviendas.

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. Asimismo 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. 10.2.4.- Programa de la vivienda.

1. Se entiende por vivienda mínima la formada por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.
2. No obstante, lo anterior podrá disponer de apartamentos compuestos por una sola pieza destinada a estar-comedor, cocina, a la vez que dormitorio y otra destinada a aseo. Su superficie útil no podrá ser inferior a veinticinco (25) metros cuadrados.
3. Las diferentes piezas que componen la vivienda, cumplirán las siguientes condiciones, salvo las acogidas a los distintos regímenes de protección que se regirán por su propia normativa,:
 - a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados: su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
 - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados: su forma se ajustará a la definida para la estancia.
 - c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados. Su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
 - d) Cocina: tendrá una superficie útil no menor que seis (6) metros cuadrados y uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento ochenta (180) centímetros. Dispondrá de fregadero.

- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie útil no menor que ocho (8) metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no menor que dos (2) metros.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil no menor que nueve (9) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie útil no menor que siete (7) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- i) Aseo: al menos existirá una pieza con superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá como mínimo de un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera. Al menos un aseo deberá tener acceso directo desde el pasillo o distribuidor.
- j) Armario ropero: la vivienda deberá disponer de espacio idóneo para armarios roperos con una longitud adecuada al número de personas para las que se proyecte la vivienda.
- k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Se prohíbe cualquier tipo de estrangulamiento.
- l) Tendedero: salvo que exista tendedero común o se pueda utilizar el patio de parcela para tender ropa, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, sin posibilidad de visualizar su interior desde el espacio público, de al menos tres (3) metros cuadrados.
- m) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado mínimo libre de ciento diez (110) centímetros.
- n) Trastero: Tendrá una superficie máxima de diez (10) metros cuadrados.

Art. 10.2.5.- Altura de techos

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 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.

Art. 10.2.6.- Dimensiones de los huecos de paso

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

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. 10.2.8.- Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda. A los efectos de este artículo, las viviendas de hasta dos dormitorios tendrán la misma consideración que el apartado 4º del artículo anterior.
2. Los usos dotacionales compatibles en planta baja no requerirán dotación específica de plazas de aparcamiento con excepción de los autoservicios, galerías y centros comerciales que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 10.3.11.
3. La dotación mínima de plazas de aparcamiento que resulte de aplicar los estándares fijados para cada una de las clases anteriores deberán quedar adscritas al uso concreto, con independencia de que exista una mayor dotación.

CAPITULO III: USO DOTACIONAL

Art. 10.3.2.- Ámbito de aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes.
2. Los edificios se ajustarán a las normas generales indicadas en el Título IX y a los aprovechamientos del tipo de edificación asignado por el Plan a la zona de ubicación.

Art. 10.3.3.- Superficies

A efectos de aplicación de determinaciones que hagan referencia a la superficie de locales, se considerará exclusivamente la superficie útil de uso y acceso público y excluidos los espacios destinados a almacenaje.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DEL USO AUTOMÓVIL

Art. 10.3.4.- Definiciones

1. Se denomina Garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.

2. A los efectos de estas Normas, y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

4. Los Garajes-aparcamiento y los Talleres del Automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Art. 10.3.5.- Condiciones de los Garajes-Aparcamiento

Se ajustarán a lo dispuesto en la Sección Sexta del Título IX de estas Normas.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO

Art. 10.3.8.- Condiciones generales de evacuación

1. Las dimensiones, número y disposición de los elementos de evacuación, tales como puertas, escaleras, pasillos, vestíbulos, se ajustarán a lo dispuesto al efecto en la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios vigente.

2. Cuando sea necesaria la colocación de ascensores, el número de ellos vendrá definido por la misma proporción que el número de escaleras.

Art. 10.3.9.- Dotación de aseos.

1. Los locales de uso administrativo dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Superficie (m ²)	Dotación de aparatos
Hasta 100	Un inodoro y un lavabo
de 100 a 200	dos inodoros y dos lavabos

Por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará la dotación en un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

2. Deberán separarse por medio de un vestíbulo o espacio intermedio del resto del local de forma que no se comunique directamente.

3. Los aseos se colocarán en cada planta en función de su superficie, pudiendo agruparse en una zona común.

Art. 10.3.10.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso administrativo.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Art. 10.3.11.- Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en la sección anterior.

Art. 10.3.12.- Pasajes comerciales

Se podrán agrupar locales comerciales formando un pasaje con un ancho mínimo de cuatro (4) metros y accesos públicos en ambos extremos.

Art. 10.3.13.- Centros comerciales

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de plazas de aparcamiento de uso público a razón de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados destinada a otros usos comerciales, con independencia de las que resulten por aplicación del artículo 10.3.11.

SECCIÓN 4ª CONDICIONES DEL USO ESPECTÁCULOS Y DEPORTES

Art. 10.3.14.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de la normativa sectorial de aplicación vigente y, en particular, de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. La dotación de aseos se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento antes citado.

3. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Espectáculos será de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte (20) personas de aforo del espectáculo.

4. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Deporte será de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos

(200) metros cuadrados de superficie destinada a la práctica del deporte.

SECCIÓN 5ª CONDICIONES DEL USO DE ENSEÑANZA

Art. 10.3.15.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación de los edificios destinados a uso de Enseñanza se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de la normativa sectorial de aplicación vigente y en particular en lo que se refiere al resto de dotaciones.

2. Dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

SECCIÓN 6ª CONDICIONES DEL USO CULTURAL

Art. 10.3.16.- Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 7ª CONDICIONES DEL USO SANITARIO

Art. 10.3.17.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 y 10.3.9 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Cuando exista hospitalización se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) camas.

SECCIÓN 8ª CONDICIONES DEL USO DE HOSPEDAJE

Art. 10.3.18.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 y 10.3.9 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Además satisfarán a las siguientes condiciones:
 - Cuando sea necesaria la instalación de ascensor se dispondrá uno por cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

SECCIÓN 9ª CONDICIONES DEL USO RELIGIOSO

Art. 10.3.19.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en el artículo 10.3.8 de este Capítulo.

2. Se dispondrá en el interior de las parcelas de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) personas de aforo.

SECCIÓN 10ª CONDICIONES DEL USO TRANSPORTES

Art. 10.3.20.- Condiciones generales

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 11ª CONDICIONES DEL USO COMUNICACIONES

Art. 10.3.21.- Condiciones generales

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 12ª CONDICIONES DEL USO INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES

Art. 10.3.22.- Condiciones generales

Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del

cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

SECCIÓN 13ª CONDICIONES DEL USO VARIOS

Art. 10.3.23.- Condiciones generales

1. Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

2. Los mercados de abastos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada diez (10) puestos de venta, sin perjuicio de las destinadas a uso público, por el carácter comercial. Igualmente dispondrán de una zona de carga y descarga de mercancías a razón de veinticinco (25) metros cuadrados de superficie por cada diez (10) puestos de venta, dispuestos, de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

CAPITULO V: USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art. 10.5.1.- Definición y clases.

1. 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.

2. Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres deberán ser objeto de plantaciones de árboles y plantas, u otros

tratamientos del suelo que garanticen el desarrollo de las actividades y usos a que se destinan.

3. Se distinguen cuatro clases en función de su situación y condiciones particulares:

- a) Parques: que se destinan fundamentalmente al ocio, reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Jardines: que además de destinarse al disfrute de la población tienen por finalidad mejorar las condiciones estéticas y ornamentales de su entorno.
- c) De protección del viario: destinadas al reposo de los peatones y defensa ambiental contra la circulación rodada.
- d) Áreas peatonales: espacios libres situados en áreas céntricas de la ciudad y destinados prioritariamente al tránsito peatonal

Art. 10.5.2.- Condiciones particulares de los parques.

1. Se diseñarán buscando el predominio de especies arbóreas sobre áreas ajardinadas, manteniendo siempre que sea posible las condiciones naturales del terreno.

2. Las únicas edificaciones que podrán realizarse son las vinculadas al ocio y a la cultura, a los juegos al aire libre y a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo de recreo de la población como casetas de bebidas y alimentos, etc. En ningún caso se superará una ocupación mayor del cinco por ciento (5 %) de la superficie del parque. La altura de las edificaciones objeto de concesión municipal no será mayor que cuatro (4) metros.

3. Se dispondrán zonas de juegos infantiles y áreas aptas para practicar deporte al aire libre.

Art. 10.5.3.- Condiciones particulares de los jardines.

1. Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. No podrá realizarse ningún tipo de edificación que no sea de tipo ornamental o vinculada a las áreas de juego infantil.

3. Se dispondrán zonas de juegos infantiles, áreas aptas para practicar actividades lúdico-deportivas, siempre que la superficie del jardín lo permita, y zonas acondicionadas para el reposo y recreo pasivo de las personas.

Art. 10.5.4.- Condiciones de las zonas de protección del viario.

1. Los componentes de las zonas de protección del viario son:

- Paseos de uso exclusivo peatonal o de tránsito de bicicletas.
- Bandas de protección ambiental con vegetación que amortigüe los ruidos ambientales.
- Zonas ajardinadas aptas para el reposo de los peatones, acondicionadas con mobiliario urbano.

2. No se admitirá ningún tipo de edificación, excepto kioscos objeto de concesiones administrativas.

Art. 10.5.5.- Condiciones particulares de las áreas peatonales

1. No se admitirá ningún tipo de edificación, excepto kioscos objeto de concesiones administrativas.

2. La colocación de contenedores para recogida de escombros cumplirá las siguientes condiciones:

- El contenedor se colocará sobre una base de madera, tablones, palets o similar, con el fin de evitar el contacto directo del metal y las baldosas y adoquines.
- El contenedor nunca será arrastrado o empujado para su carga o descarga.
- En caso de desperfectos en el solado, los gastos de reparación corresponderán al promotor de la obra.

Art. 10.5.6.- Condiciones de protección al paisaje y a los elementos vegetales

Se estará a lo dispuesto en el ANEXO II de estas Normas.

CAPITULO VI: USO VÍAS DE COMUNICACIÓN

Art. 10.6.1.- Autovías y carreteras

Se regirán por las disposiciones contenidas en la normativa específica vigente.

Art. 10.6.2.- Red viaria.

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. 10.6.3.- Aparcamientos

Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de estas, debiendo contar con una banda de circulación mínima de tres (3) metros y de cinco (5) metros en caso de que se disponga aparcamiento en línea o en batería respectivamente.

Art. 10.6.4.- Vías pecuarias

Se regirán por las disposiciones contenidas en la normativa específica vigente.

TITULO UNDÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I: DEFINICIÓN Y CLASES

Art. 11.1.1.- Definición

1. Son las condiciones particulares que con las señaladas en los Títulos IX y X determinan las condiciones que deben satisfacer los edificios en función de su localización, sin perjuicio del resto de las normas establecidas por el Plan General.
2. Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas en los edificios cuyo contenido esté regulado por este Título.
3. La localización de los tipos de edificación se determina en los planos de Calificación.

CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA EXENTA

Art. 11.3.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación Aislada Exenta, son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este Capítulo
2. El artículo 2.2 del Capítulo 2 contiene la definición, grados y parámetros urbanísticos de la tipología.

Art. 11.3.2.- Retranqueos a linderos

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 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 EAE-SE no hay limitaciones en la posición de la edificación respecto a los linderos de parcela.

Art. 11.3.3.- Separación entre bloques

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 cinco (5) metros, salvo en el grado EAE-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

1. En todos los grados 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.

La figura así obtenida podrá adosarse a otras semejantes, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 11.3.2. y 11.3.3.

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.

3. En el grado EAE-SE y EAE1 para Centros Comerciales, 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. Asimismo 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 señalización, dispositivos de medición, etc.

Art. 11.3.5.- Tolerancias

1. Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta semisótano y una o varias plantas sótano que ocupen en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

2. Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas por estas Normas (art 10.2.3), sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

Art. 11.3.6.- Vuelos sobre fachada

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.

En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del párrafo anterior, pudiendo ser la altura libre mínima la de la planta baja.

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 efectos de medición de retranqueos y de separación entre bloques. Si el bloque tiene cuerpos volados cerrados, la separación entre bloques se computará desde los vuelos.

ANEXO 1

CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y LAS INSTALACIONES

ACTIVIDADES INOCUAS

A.- Se considerarán actividades inocuas las que a continuación se relacionan y otras análogas, siempre que no superen los límites particulares establecidos para cada una de ellas y los generales indicados en el apartado B:

ANEXO 1

(CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y LAS INSTALACIONES)

I) Uso residencial

I.1.- Garajes hasta 50 m²

I.2.- Residencias Comunitarias, incluidas las casas de huéspedes, hasta 500 m².

II) Uso industrial

Sin superar los 150 m² de superficie y los 3 CV de potencia instalada, salvo indicación expresa.

II.1.- Talleres domésticos.

II.2.- Talleres de armería. (Sin manipulación ni almacenamiento de productos explosivos o inflamables.)

II.3.-Talleres de fabricación o reparación de aparatos eléctricos de medida, regulación, verificación y control.

II.4.- Talleres de fabricación o reparación de electrodomésticos.

II.5.-Talleres de reparación de aparatos y utensilio eléctricos o electrónicos, ascensores y similares.

II.6.- Talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.

II.7.- Talleres de relojería.

- II.8.- Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluido montura de gafas y cristales.
- II.9.- Talleres de joyería, bisutería, orfebrería y platería.
- II.10.-Talleres de reparación de instrumentos musicales.
- II.11.-Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.
- II.12.-Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.
- II.13.-Elaboración de helados.
- II.14.-Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería, sombrerería, zapatería excepto calzado de goma, géneros de punto, bordados, peletería y similares).
- II.15.-Talleres de artículos de marroquinería y viaje.
- II.16.-Talleres de confección de artículos textiles para el hogar.
- II.17.-Talleres de encuadernación.
- II.18.-Laboratorios farmacéuticos y de análisis clínicos sin manipulación de productos inflamables.
- II.19.-Almacenes de peligrosidad baja de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.
- II.20.-Almacenes de peligrosidad baja de textiles, confección, calzado y artículos de cuero.
- II.21.-Almacenes de electrodomésticos.
- II.22.-Almacenes de artículos de ferretería, excepto plásticos.
- II.23.-Almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos, pinturas y barnices.
- II.24.-Viveros de plantas y flores (sin limitación de superficie).

III) Uso servicios terciarios

a) Comercio

Sin superar los 250 m² de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

- III.1.- Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, excepto carnicerías, casquerías, pescaderías, bares y cafeterías.
- III.2.- Venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares.

- III.3.- Mercaderías.
- III.4.- Venta de artículos textiles para el hogar.
- III.5.- Venta de artículos de marroquinería y viaje.
- III.6.- Lavanderías y tintorerías (sólo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mismas).
- III.7.- Farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables.
- III.8.- Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías, cererías y similares.
- III.9.- Venta de muebles.
- III.10.-Venta de electrodomésticos y material eléctrico.
- III.11.-Ferreterías y venta de artículos de menaje.
- III.12.-Venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción.
- III.13.-Exposición y/o venta de automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios.
- III.14.-Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos.
- III.15.-Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.
- III.16.-Venta de flores, plantas, peces vivos y pequeños animales domésticos.
- III.17.-Venta de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería.
- III.18.-Juguetería y venta de artículos de deporte.
- III.19.-Venta de material fonográfico y videográfico (disco, cassettes de audio y vídeo, etc...)
- III.20.-Alquiler y venta de cintas de vídeo (vídeo-clubs).
- III.21.-Peluquerías y salones de belleza.
- III.22.-Estancos, despachos de lotería y apuestas.
- III.23.-Alquiler de trajes o disfraces.
- III.24.-Anticuarios y almonedas.
- III.25.-Herbolarios.
- III.26.-Venta de artículos de regalo.
- III.27.-Reproducción de documentos (excepto copia de planos con amoniaco y similares).
- III.28.-Estudios fotográficos.
- III.29.-Venta de armas y munición (sin manipulación).

IV.7.- Centros de culto.

B.- Son límites de carácter general los siguientes:

- Aparatos de aire acondicionado hasta una potencia total de 6.000 frig/h.
- Equipos informáticos que no precisen una instalación de aire acondicionado de potencia superior a 6.000 (frig/h).
- Generadores de calor hasta una potencia total de 25.000 kcal/h.
- Hornos eléctricos hasta una potencia total de 10 Kw.

Sin superar los 250 m² de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

- III.30.- Despachos profesionales domésticos.
- III.31.- Oficinas privadas en general.
- III.32.- Oficinas bancarias, Cajas de Ahorros o similares.
- III.33.- Oficinas profesionales no domésticas.
- II.34.- Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.
- III.35.- Agencias de viaje.
- III.36.- Clínicas veterinarias (consulta), sin radiología.
- III.37.- Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.
- III.38.- Dentistas, sin radiología.
- III.39.- Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.
- III.40.- Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, regionales, religiosas y similares.
- III.41.- Oficinas de la Administración, Organizaciones Internacionales y representaciones diplomáticas y consulares.

IV) Uso dotacional

Sin superar los 250 m² y los 3 CV de potencia instalada.

- IV.1.- Guarderías y jardines de infancia.
- IV.2.- Centros de enseñanza, incluidas autoescuelas sin guarda de vehículos.
- IV.3.- Centro de investigación.
- IV.4.- Academias, salvo baile, danza y música.
- IV.5.- Salas de exposiciones.
- IV.6.- Policlínica sin hospitalización, quirófanos, radiología ni medicina nuclear.

ANEXO (PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS VEGETALES)

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

PROTECCION DEL PAISAJE

PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS VEGETALES EN LOS TRABAJOS DE
CONSTRUCCIÓN

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y FINALIDAD.

Esta norma es válida en los trabajos de planificación, construcción y mantenimiento, tanto si se trata de urbanizaciones como de zonas de paisaje.

Tiene por finalidad garantizar la protección de los árboles, arbustos, cespitosas y áreas con cobertura de suelo vegetal, e incluso los bosques; a partir de ahora, áreas de vegetación.

Criterios para la protección de los elementos vegetales y de las áreas de vegetación.

(a) Árboles y áreas de vegetación que se protegerán totalmente.

Árboles singulares y catalogados, y especies protegidas.

Árboles y áreas de vegetación con valor histórico.

Ejemplares raros o inusitados.

Árboles y áreas de importancia visual.

(b) Árboles y áreas de vegetación cuya protección es deseable.

Árboles jóvenes, vigorosos y que vegeten bien en la zona.

Árboles y áreas de vegetación que tendrían que estar incluidos en el apartado anterior, pero que por alguna razón cualitativa, su protección no se considera prioritaria.

La aplicación de la norma incluye las medidas de protección descritas en el apartado 4, según el caso, así como los trabajos de mantenimiento (trabajos físicos, químicos y biológicos del suelo, podas, aplicación de productos fitosanitarios, riegos, etc.), vigilancia y reposición de los elementos vegetales durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción.

En todos los casos descritos con anterioridad, los árboles estarán en buen estado de sanidad y con una razonable expectativa de vida futura, medida en décadas.

Cualquier elemento vegetal afectado por esta norma y que, por razones imponderables no se pueda proteger, se trasplantará y será preservado de la eliminación.

2.- INFORMACIÓN PREVIA.

DE PROYECTO

Planos de la vegetación existente a proteger y de las construcciones a realizar.

Localización de las instalaciones de los servicios existentes.

FITOSANITARIA

Dictamen fitopatológico.

Orientación del área de vegetación.

GEOGRÁFICA

Dirección e intensidad de los vientos dominantes.

GEOTÉCNICA

Disposición y composición estratigráfica del terreno, hasta una profundidad de 4 m.

Profundidad de la capa freática, en época de lluvias.

Estado de conservación del suelo superficial.

Presencia de costras salinas o calcáreas, pedregosidad y erosionabilidad.

3.- CAUSAS DE LOS DAÑOS.

En los trabajos de construcción, existe el peligro de perjudicar o alterar las condiciones en que viven las plantas, e incluso de dañarlas.

Los daños pueden ser causados especialmente por:

- contaminación química,
- fuego,
- exceso o embalsamiento de aguas,

- compactación del suelo provocado por el exceso de pisado y la circulación de maquinaria, así como por el almacenamiento de residuos o de materiales de construcción;
- compactación del suelo producido por razones técnicas de construcción,
- movimientos de tierras (vaciados o terraplenados),
- apertura de zanjas y otras excavaciones,
- deterioro mecánico de las zonas profundas o superficiales donde viven las raíces,
- aislamiento de árboles en zonas de acceso difícil,
- descenso del nivel freático salino,
- elevación del nivel freático salino,
- impermeabilización del suelo, ocasionada, por ejemplo, por recubrimientos estancos.

4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

El grado de los daños depende de muchos factores, los cuales no pueden ser reconocidos hasta pasados muchos años. La necesidad, el grado y el momento de cada medida de protección dependerá fundamentalmente de la especie a proteger así como del tipo y duración de los trabajos de construcción.

4.1.- Protección de áreas de vegetación.

Para evitar daños será necesario rodear las áreas de vegetación con un cercado fijo de 1,20 a 1,80 m de altura.

Si por razones técnicas no se pudiera proteger la cubierta de suelo vegetal o superficial, por el hecho de estar destinada a edificaciones, modificación de la cota del terreno, caminos u otras superficies duras, se separará la cubierta de suelo y se almacenará en pilones no superiores a 1,25 m de altura. Se asegurará una buena aireación y se evitará el crecimiento de malas hierbas.

4.2.- Protección de áreas de vegetación contra contaminaciones químicas.

No está permitido contaminar árboles y áreas de vegetación con productos nocivos, aguas residuales de la construcción, colorantes, disolventes, aceites minerales, ácidos, lejía, cementos u otros aglomerantes.

4.3.- Protección de áreas de vegetación contra el fuego.

Está permitido hacer fuego únicamente a una distancia mínima de 20 m de la corona de los árboles y a 5 m de los arbustos. No está permitido hacer fuego dentro de áreas de vegetación.

4.4.- Protección de áreas de vegetación contra el exceso y embalsamiento de agua.

No está permitido el exceso de agua por desagües de la construcción en la zona radical de los árboles y de las áreas de vegetación. Se dispondrán medidas de desagüe por fuera del área de vegetación.

4.5.- Protección de los árboles contra posibles daños mecánicos.

Se rodeará los árboles con un cercado, de las características citadas en el apartado 4.1., que rodee completamente la zona radical para protegerlos de posibles daños mecánicos como golpes, heridas y otras agresiones a la corteza, la madera o las raíces producidas por vehículos, maquinaria de construcción o por acciones de tipo laboral.

Se entiende por zona radical la superficie de suelo por debajo de la copa del árbol más 2 m. En caso de árboles columnares se añadirán 5 m en todo su alrededor. Para la protección de la zona radical, consúltese el apartado 4.7 hasta el apartado 4.13.

Si por problemas de espacio no fuera posible proteger la zona radical, se rodeará el tronco con un cercado de madera, de 2 m de altura como mínimo, con acolchado por dentro, el cual se instalará de forma que no perjudique al árbol. Nunca se colocará directamente sobre las raíces. Si es posible, las ramas bajas o que cuelguen se atarán hacia arriba. Es necesario proteger el lugar de la atadura para no dañar las ramas ni el tronco.

4.6.- Protección de la zona radical.

Nunca se verterá nada sobre la zona radical.

Si esto fuera inevitable, se procurará que el grosor de las capas vertidas, bien parcial o totalmente, esté de acuerdo con la capacidad de resistencia de cada especie, la vitalidad, la formación del sistema radical y con las características del suelo.

Antes de proceder al vertido sobre la zona radical, se limpiará la cubierta vegetal que pueda haber, las hojas caídas y otras sustancias orgánicas, respetando siempre las raíces. Esta operación, si es posible, se hará manualmente.

La capa superior del suelo no se podrá recubrir de tierra a una distancia inferior de 1 m del tronco.

4.7.- Protección de la zona radical ante vaciados de tierra.

No se sacará tierra de toda la zona radical.

4.8.- Protección de la zona radical durante la apertura de zanjas y otras excavaciones.

No se abrirán zanjas ni se harán otras excavaciones en toda la zona radical.

Si esto fuera inevitable, sólo se podrán hacer de forma manual y, como mínimo, a 2,5 m del pie del tronco (a 2 m, si son palmeras y palmiformes).

La instalación de canalizaciones se hará por debajo de la zona radical.

Durante el proceso de excavación no se cortará ninguna raíz de diámetro > 3 cm.

Las raíces se cortarán dejando siempre un corte liso y pulido. Los extremos de las raíces, con un diámetro < 2 cm, se tratarán con sustancias que favorezcan el crecimiento, y las de diámetro > 2 cm con sustancias de cicatrización. Las raíces se protegerán de la desecación y de las heladas con un recubrimiento.

El proceso de relleno, en caso de encontrar raíces de diámetro > 3 cm, se realizará manualmente. Se pondrá suficiente material drenante, de grano pequeño, alrededor de las raíces para evitar heridas por compactaciones posteriores con maquinaria pesada. En caso de excavaciones profundas o excavaciones para carreteras o caminos, las raíces de diámetro > 50 cm serán protegidas con un umbral.

Generalmente y a una distancia no inferior a los 2,5 m del pie del tronco, se dejará formar una cabellera de raíces, al menos durante un período vegetativo antes del inicio de las obras. Se extraerá manualmente la tierra de la zanja.

La cabellera de raíces tendrá un mínimo de 25 cm de espesor, ocupará toda la zona radical y llegará como máximo hasta el fondo de la zanja.

A los lados de la zanja del futuro cimiento se instalará un encofrado estable, permeable al aire, como por ejemplo, estacas y alambres hechos de un material putrescible.

Hasta el inicio de las obras y mientras duren éstas, la cabellera de raíces se mantendrá húmeda y, si es necesario, se apuntalará el árbol.

Se tendrá en cuenta una posible poda correctora de la copa para contrarrestar la pérdida de raíces.

La apertura de zanjas en calles con existencia de árboles de poco porte, con anchura inferior a 3 metros de acerado, deberán ser realizadas a una distancia mínima de 1 metro del tronco del árbol.

En caso de que no fuera posible aplicar esta norma, se requerirá la vista de inspección del Servicio de Parques y Jardines, para adoptar una solución que no deteriore el arbolado antes de comenzar las excavaciones.

La época de ejecución de las zanjas que hayan de ocasionar perjuicios al arbolado, será la del reposo del vegetal en nuestra climatología, generalmente para la mayoría de las especies de hoja caduca, de noviembre a marzo, salvo en casos de urgencia, que se actuará siguiendo las

instrucciones del Servicio de Parques y Jardines, que se reflejarán al otorgar la licencia.

Las zanjas próximas al arbolado, deberán ser abiertas y cerradas inmediatamente, en un plazo no superior a 2 ó 3 días, para evitar la desecación de las raíces, tratando previamente los cortes con un fungicida o impermeabilizándolos con un producto asfáltico, precediéndose a continuación a su riego. En todo caso se deberá contar con el asesoramiento e inspección de los trabajos por el personal de Parques y Jardines.

4.9.- Protección de la zona radical en caso de construcciones.

No se hará ningún tipo de cimiento en la zona radical. Si esto fuera inevitable, se construirán cimientos puntuales en vez de cimientos continuos, estableciendo como mínimo 1,5 m de distancia de luz entre ellos y también con el pie del tronco. Se establecerá la base de los cimientos puntuales en el lugar donde no afecte a aquellas raíces que más claramente cumplan una función estática. La cara inferior de la pared de construcción no puede penetrar en la tierra no removida al hacer los cimientos.

Para trabajos de excavación, consúltese el apartado 4.8

4.10.- Protección de la zona radical en caso de sobrecargas temporales.

Ante la imposibilidad de impedir el exceso de tráfico y de apilamientos se procurará reducir la zona de suelo utilizada. Ésta se recubrirá con una capa de material de drenaje de un mínimo de 20 cm de grosor, sobre la cual se añadirá un revestimiento de tablas o de otro material parecido.

Esta medida excepcional se prolongará poco tiempo y se limitará como máximo a un solo período vegetario. Cuando la protección ya no sea necesaria, se retirará inmediatamente, ventilando manualmente la tierra, respetando las raíces. Se no se han aplicado aún estas protecciones, consúltese las medidas de protección del apartado 4.1.

4.11.- Protección de la zona radical en caso de descenso pasajero del nivel de las aguas freáticas.

Cuando el nivel de aguas freáticas baja durante un período superior a 3 semanas, se regarán los árboles, y si fuese necesario incluso de una forma abundante, durante el período vegetativo.

Ocasionalmente se aplicarán además otras medidas reguladoras, como por ejemplo, protecciones contra la evaporación o la poda de la copa. Si estas medidas se aplicasen durante más de un período vegetativo, se intensificarán, o bien serán necesarias otras medidas suplementarias.

4.12.- Protección de la zona radical en caso de recubrimientos.

Sobre la zona radical sólo podrán verse materiales de grano grueso que sean permeables al aire y al agua. Si posteriormente se tuviera que cultivar en dicha zona nueva vegetación, estos materiales tendrán, por regla general, un grosor de 20 cm por encima de los cuales se añadirá la capa de suelo no superior a 20 cm, para soporte de la vegetación.

No se recubrirá nunca la zona radical de los árboles. Pero si esto fuese inevitable, se seleccionarán los materiales de construcción a colocar, así como la forma de hacerlo, para que el proceso ocasione el mínimo perjuicio a esta zona.

Los materiales absolutamente aislantes del suelo no recubrirán más del 30% de la zona radical de un árbol adulto; y los materiales de textura más arenosa recubrirán el 50%. Si se tuvieran que cambiar los materiales depositados, se aplicarían las mismas medidas.

En general puede ser necesaria la aplicación de otras medidas técnicas suplementarias como por ejemplo protección de la zona, instalaciones de ventilación y riego y rejas en el pie del tronco.

En caso de árboles muy sensibles al terraplenado del tronco se pondrá un anillo protector en la base del tronco, hecho con un material totalmente permeable y rodeado por material drenante.

5.- VERIFICACIONES.

5.1.- Verificaciones previas.

Se entiende por verificaciones previas la determinación de los trabajos de construcción y su valoración, con vista sobre todo a la necesidad de soluciones alternativas, efectos sobre los árboles y plantas en general (vitalidad, estática, ecología, zona radical), considerando también las instalaciones que habrá que poner sobre el terreno, el proceso de la obra, y otras medidas particulares o suplementarias.

5.2.- Verificaciones de aptitud.

En caso de duda, habrá que comprobar la aptitud de las normas de protección propuestas según el apartado 4, o la concordancia con las medidas de protección acordadas.

5.3.- Verificaciones de control.

La aplicación de las normas de protección se comprueba generalmente de forma visual y representativa respecto a su concordancia con las normas propuestas.

PROTECCIÓN DEL ARBOLADO VIARIO

De los alcorques en la vía pública.

Artículo 1.- En Acerados superiores a 3 metros de anchura, los alcorques, nunca serán inferiores a 1,00 x 1,00 metros, para facilitar la recogida de las aguas tanto de riego como pluviales.

En Acerados de anchura inferior para plantación de árboles de porte pequeño, la dimensión mínima será de 0,80 x 0,80 metros.

El alcorque debe estar formado por bordes enrasados con el Acerado, nunca elevados sobre este, para facilitar la recogida de aguas pluviales.

En caso de utilizar cubre-alcorques, éstos serán colocadas del tipo escogido por el Municipio para su arbolado viario, según diseño de la Dirección del Servicio de Parques y Jardines.

Del vertido de líquidos nocivos o descortezado de árboles.

Artículo 2.- La aplicación de vertidos de líquidos nocivos por personas carentes de educación cívica en los árboles a través de sus alcorques para conseguir secar el vegetal, serán sancionados con todo rigor, aplicando además de la sanción, la valoración del árbol dañado, según baremo que se propone.

Del uso indebido del árbol.

Artículo 3.- Queda prohibida:

* La utilización de los árboles para tendedero de ropa en la vía pública.

* Utilizar el arbolado para elevar o fijar carteles o anuncios, sujetar con cordeles instalaciones eléctricas o de megafonía, sujetar o atar perros o caballerías, escaleras o carrillos, con alambres o cadenas a los árboles, ya que producen el descortezado de los mismos.

Arranque de árboles en la vía pública.

Artículo 4.- A efectos de arranque de un árbol en la vía pública, tanto si se trata de obras de urbanización, construcción de badenes, zanjas para instalación de servicios, etc, deberá obligatoriamente ser decretado por el Sr.Alcalde, previo informe del Servicio de Parques y Jardines.

Cuando existan árboles en la vía pública o dentro del recinto de jardines monumentales catalogados como de carácter histórico-artístico, cualquier actuación sobre los mismos necesitará autorización expresa del organismo competente.

Si por cualquier razón, ineludible hubiese que admitir el arranque de un árbol de la vía pública, por obra, badenes, calicatas, etc, que le afectara previamente el arranque, el Ayuntamiento deberá quedar indemnizado con el valor del árbol, según el baremo que se fija.

Valoración de árboles.

Artículo 5.- Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc, tuviera que ser eliminado un árbol en la vía pública o sufriera daños parciales, siguiendo la normativa del apartado correspondiente, el Ayuntamiento a efectos de indemnización y sin perjuicio de sanción, si no se hubiera cumplido esta Norma, valorará el árbol siniestrado en un todo o en parte, si se tratara de su desaparición o solo de daños ocasionados según la Norma aplicada en el Ayuntamiento de Sevilla, sobre valoración de daños en el arbolado ornamental realizado por D. José Elías Bonell y la norma "Granada", Método de valoración de la Asociación Española de Parques y Jardines para el arbolado ornamental.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
S-A-CALZ**

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE S-A-CALZ

ANEXO 3

**JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y
ELIMINACION DE BARRERAS**

ANEXO 3

JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS

NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANISTICA

La Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y del Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y Anexo 1, Normas de Accesibilidad Urbanística, establecen que en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno.

ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Elemento de urbanización.

Se considera elemento de urbanización, la pavimentación y encintado de aceras y las redes de distribución de las infraestructuras urbanísticas

Mobiliario urbano

Es el conjunto de objetos existentes en las vías públicas y espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación, de manera que modificarlos o trasladarlos no genere alteraciones sustanciales de aquellas, tales como: semáforos, postes de señalización, cabinas telefónicas, papeleras, fuentes públicas, y cualquier otro de naturaleza análoga.

Los elementos de urbanización no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimiento de las personas con limitaciones y movilidad reducida.

El mobiliario urbano deberá situarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos, especialmente para aquellos que tengan su movilidad reducida, y no constituyan un obstáculo para el tránsito.

Itinerarios peatonales accesibles

Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones, deberán diseñarse garantizando la existencia de un paso libre de cualquier obstáculo, con una anchura tal que permita, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los vados, isletas y pasos de peatones de estos itinerarios deberán diseñarse con una anchura mínima que permita el tránsito de dos personas en sillas de ruedas.

Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 % y su anchura deberá

permitir, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación, los bordillos deberán rebajarse al nivel del pavimento o se levantará la calzada a la altura de los bordillos.

Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltes, y en ellos deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga, Se utilizarán bandas de textura y color diferenciado para señalar los accesos a otros itinerarios o a edificios y servicios públicos.

Mobiliario urbano

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización, que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación, u pueden ser usados con la máxima comodidad. Singularmente los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos u otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculo para el tránsito.

Reserva de estacionamiento de vehículos.

En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos ligeros, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA

Itinerario peatonal accesible

Un itinerario peatonal se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Tener una anchura libre mínima de 1,50 m. y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
- En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
- No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.
- La pendiente longitudinal no supera el 6 %. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admite itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:
- Tramos de menos de 3 m. de largo : de 10 a 12 % de pendiente máxima.

- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con una 90 % PM (Próctor modificado).
- Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
- Las rejillas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
- Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejillas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
- Tienen una pendiente transversal no superior al 2 %.
- Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

Vados accesibles

El vado de paso de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- La anchura libre mínima es de 1,80 m. de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.
- El bordillo del vado no supera 2 cm. de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflana a 45°.
- La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8 %. La pendiente transversal máxima es del 2 % .
- Señalización con pavimento de textura diferenciada.

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:

- El itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.

Pasos de peatones accesibles

El paso de peatones que forma parte de un itinerario accesible, se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Salvar el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.
- Cuando cruce una isleta intermedia en calzadas rodadas, ésta se recortará y quedará rebajada al mismo nivel de calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta es diferenciador respecto al de la calzada.
- Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50 m., una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada cuando la longitud de la isleta no supere 4,00 m.

Aparcamientos accesibles

Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos :

- Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 3,60 m. x 5 m. de batería y 2,20 m. x 5 m. en línea.
- En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m. de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.
- Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.
- Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción “reservado a personas con movilidad reducida”.

Mobiliario urbano accesible.

Condiciones generales.

Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

- Ser accesibles a través de un itinerario accesible.
- Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m. de anchura x 2,10 m. de altura.
- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm. de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.

- Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40 m. de altura.

Elementos urbanos diversos

- No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.

- Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m. del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

En la ordenación del Plan Parcial se han cumplido todas las condiciones de accesibilidad.

Todos los itinerarios peatonales, aceras, disponen de una banda libre de obstáculos, elementos de urbanización y mobiliario urbano, de 2,00 m. y 3,00 m. de ancho según las distintas vías. Completamos la anchura total de la acera con una banda exterior, hasta el bordillo, de 1,00 m. de ancho, donde se colocará e instalará el mobiliario urbano y los elementos de urbanización, arbolado, farolas, papeleras, señales de tráfico e hidrantes.

La pendiente transversal de las aceras será del 2,00 %.

Los pasos de peatones reúnen las dimensiones y pendientes adecuadas. Los bordillos estarán rebajados. El pavimento será rugoso y dispondrán de marcas de señalización en el suelo.

Todas las rejas de alcorques y las tapas de los registros se colocarán enrasadas con el pavimento circundante.

El pavimento será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a su propio gravado.

Todos los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de los itinerarios son accesibles.

En las zonas verdes los paseos de tierra estarán compactados con un 90 % P.M.

En la dotación de aparcamiento público, se ha reservado, al menos, una plaza por cada 50 previstas, para personas con movilidad reducida, situándose siempre junto a los vados peatonales.

En el Proyecto de Urbanización se recogen las características técnicas y descripciones de todos los elementos que configuran un itinerario accesible, así como la situación y prescripciones de los elementos de urbanización y mobiliario urbano.