

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

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE S-A-PTLL**

## **ACLARACION SOBRE LAS RECTIFICACIONES SOLICITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**

1.- Hemos solicitado conformidad sobre la superficie de la Vía Pecuaria afectada por el Sector A-PTLL a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Adjuntamos copia de la contestación donde manifiestan que la superficie asciende a 1 ha. 85 a. 79 ca.

2.- Como consecuencia de la superficie definitiva de la Vía Pecuaria y de la alegación de Patrimonio de RENFE, resulta lo siguiente:

a) La superficie de la zona verde, Sistema General, que el Plan General considera obtenida y que en realidad es propiedad de RENFE, asciende a 1.234,42 m<sup>2</sup>.

b) La superficie de las parcelas propiedad de RENFE serán:

Parcela 7.1	11.567,00 m <sup>2</sup>
Parcela 7.2	1.650,00 m <sup>2</sup>

La parcela 7.3, vinculada a \_\_\_\_\_ en el Plan Parcial anteriormente presentado, ha revertido a su propietario inicial y adquirida por \_\_\_\_\_ La identificamos con el número 8, avanzando una unidad correlativamente el número de identificación de las siguientes parcelas.  
La superficie de esta parcela asciende a 6.491,30 m<sup>2</sup>.

c) Hemos corregido el coeficiente de aprovechamiento tipo, afectado por la superficie de la Vía Pecuaria, que será 0,51285.

3.- La Vía Verde queda incluida dentro del Sistema Local de espacios libres y zona verde

4.- Hemos corregido el coeficiente de edificabilidad en el artículo 2.2.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

5.- Los capítulos IV y V del Título III, consideramos que no deben incluirse en las ordenanzas del Plan Parcial porque se refieren a actuaciones sistemáticas y asistemáticas en suelo urbano, unidades de ejecución y sistemas de actuación, etc, cuestiones que en algún caso no están vigentes desde la aprobación de la L.O.T.A.U., y en otro no son de aplicación al suelo urbanizable objeto de este Plan Parcial.

6.- El artículo 6.2.8 Regla especial de incorporación al proceso urbanizador, se refiere a la reclasificación de los suelos de reserva incorporados al Patrimonio Municipal del suelo, que no es de aplicación a ningún aspecto de este Plan Parcial.

7.- Los artículos 10.6.4 Caminos y 10.6.6 Ferrocarriles, pertenecientes al capítulo VI, Uso vías de comunicación, no son de aplicación en este Plan Parcial, ya que los caminos públicos desaparecen y el Ayuntamiento de Ciudad Real, como titular de los mismos, participará, con la superficie de los mismo, en el reparto de aprovechamiento lucrativo. No hay ninguna superficie de suelo de uso Ferrocarriles en el Sector. La propiedad de RENFE está desafectada del uso ferroviario.

8.- Incluimos en las ordenanzas el artículo 10.6.5 Vías Pecuarias, ya que se mantendrá la superficie actual y destino de la Vía Pecuaría existente en el ámbito del Sector.

9.- Mantenemos el trazado de la Vía Verde y proponemos resolver su intersección con la Ronda cruzando ésta por debajo.

10.- El trazado de la Vía Pecuaría se mantiene como establece el Plan General.

En otro orden de cosas, hemos desplazado ligeramente el trazado de las Vías 1 y 2, con respecto al Plan Parcial anteriormente presentado, para alinearlas con la prolongación de las citadas Vías en UEPGALL. La situación de las Vías 1 y 2 en el anterior Plan Parcial anterior no tuvo en cuenta la ubicación exacta de las mismas en UEPGALL ( sufrieron un desplazamiento para ajustar las superficies de los distintos usos de cada manzana ). Como consecuencia de ello, las superficies de las manzanas edificables propuestas son distintas a las del Plan Parcial anterior, aunque la superficie total de uso residencial, suma de cada manzana, es la misma.

Ciudad Real, Noviembre de 2.003

## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector S-A-PTLL del Plan General de Ciudad Real forma parte de Programa de Actuación Urbanizadora del citado Sector, presentado por la de acuerdo con los artículos 110.5,d) y 120.1 de la L.O.T.A.U.

### 2.- EL PLAN PARCIAL EN LA VIGENTE 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. ).

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

Los artículos de ambos 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 definitorios 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 definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias 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 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.

DISPOSICION TRANSITORIA

1ª, 3.- En tanto se produce el desarrollo reglamentario de lo dispuesto en el artículo 31 de esta Ley, se estará a lo establecido en el anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, a fin de dimensionar las reservas dotacionales de uso escolar.

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 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico 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), salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado. No obstante, se comunicará la Comisión Provincial de Urbanismo. En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

2.- La aprobación definitiva de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Conserjería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3.- Los planes parciales, especiales y estudios de detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial previa al sometimiento al trámite de información pública. 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 trámites 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.

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.

## **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.

### **3.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL P.G. DE CIUDAD REAL SOBRE EL SECTOR S-A-PTLL.**

El Plan General clasifica el sector S-A-PTLL como suelo urbanizable no programado con uso predominante residencial. Incorpora una ficha de condiciones generales específicas y plano de ordenación, definiendo el contenido vinculante del mismo.

#### **SUPERFICIES TOTALES (M2)**

SECTOR ( sin Sistemas Generales)	160.516	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	16.881	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	19.790	
<b>TOTAL ACTUACION</b>	<b>197.187</b>	<b>Total Sector ( sin S.G) 160.516</b>

#### **SISTEMAS GENERALES (M2)**

Espacios libres	9.110
Viario	7.771

Total Sistemas Generales 16.881

#### USOS GLOBALES Y ORDENANZAS

CARACTERISTICO PERMITIDOS	Residencial Comercial Comercial GS Los asignados por el PAU
PROHIBIDOS	Industrial

**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS** 915 viv.  
**EDIFICABILIDAD MAXIMA** 91.600 m2t

#### OBSERVACIONES

**El PAU señalará el aprovechamiento tipo del Sector tomando como referencia la edificabilidad máxima indicada. Dicho aprovechamiento tipo se entenderá referido a la totalidad de la actuación puesto que los Sistemas Generales adscritos se obtienen con cargo a los aprovechamientos del Area, salvo la ejecución de la urbanización de estos que correrá a cargo del Ayuntamiento.**

Las cesiones serán aquellas correspondientes a la aplicación del Reglamento de Planeamiento en función de la totalidad de las viviendas resultantes de la formulación del PAU, en lo que se refiere a Sistemas de ámbito Local.

El uso de las distintas tipologías se hará por manzanas completas. Se permitirán los usos compatibles indicados en el artículo 2.2.2 de las Normas Urbanísticas.

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 variación sobre lo inicialmente previsto en el Plan deberá justificarse debidamente.

El Pau podrá prever nuevo viario además del propuesto. La localización y dimensiones de zonas verdes y equipamiento son orientativas, aunque se mantendrá su posición relativa.

Regirán las condiciones de uso y edificación de la Ordenanza general.

#### 4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

La procedencia de su formulación se justifica como documento integrante de un Programa de Actuación Urbanizadora, resultado del interés de los propietarios del suelo,

integrados en una Asociación de Interés Urbanístico, por iniciar la gestión urbanística que permita incorporar los terrenos al proceso de urbanización y edificación.

Sí revisamos el estado de gestión urbanística del resto del suelo urbanizable propuesto por el Plan General de Ciudad Real comprobamos que, las Unidades de Ejecución del suelo urbano están, prácticamente todas ellas, urbanizándose. Los sectores A-PGALL, A-HERR y S-CORR, tienen adjudicada su gestión y actualmente están cubriéndose los últimos pasos para iniciar la urbanización. El Sector S-MADR1, ya está completamente urbanizado.

Consideramos que es el momento oportuno y adecuado para iniciar la gestión de A-PTLL, de forma que se pueda solapar con el desarrollo del resto de los Sectores de la zona sur de la ciudad.

## **5.- INFORMACION URBANISTICA**

### **5.1.- Situación y superficie.**

El sector A-PGALL se encuentra situado al sur de la ciudad, entre la banda de suelo urbano que acompaña la salida a la carretera de Puertollano, el Sector A-PGALL, la Unidad de Ejecución UEPGALL y la futura segunda Ronda de Circunvalación.

Tiene una superficie, después de medición topográfica, de 197.187 m<sup>2</sup>., que coincide con la fijada por el Plan General en la ficha del Sector.

Limita al norte con terrenos clasificados como suelo urbano de UEPGALL.

Al sur con la futura 2ª Ronda de circunvalación y el suelo rústico.

Al este con el sector A-PGALL.

Al oeste con el suelo urbano del borde de la salida a la carretera de Puertollano.

### **5.2.- Geología y Geotecnia.**

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

- 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.

### **5.3.- Topografía.**

El sector es una planicie con suaves ondulaciones con una pendiente ascendente de Norte a Sur hasta el centro del Sector, para a continuación descender hacia el Oeste. La cota más alta se corresponde con 634,00 en la mitad Sur del Sector y en las proximidades de S-A-PGALL . La cota más baja corresponde con 630,00 en la mitad Norte del Sector, junto al borde Oeste.

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

### **5.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.**

#### **5.4.1.- Usos y edificaciones.**

Usos del suelo

Con uso agrícola solo hay 5 parcelas:

De barbecho están la Parcela 1.4 y la Parcela 5

Con explotación de viña de suelo la Parcela 13

Con siembra de cereal la Parcela 2 y la Parcela 11.1

La Parcela 1.3, Parcela 4 y Parcela 6, tienen plantaciones de almendros.

La Parcela 7.2, Parcela 8 y Parcela 12, disponen de diverso arbolado ornamental.

La Vía Verde está urbanizada y dispone de arbolado perimetral, alumbrado público y red de agua.

El resto de las parcelas están abandonadas y convertidas en un erial.

Edificaciones

La Parcela 4 dispone de varias edificaciones, viviendas y diversos almacenes, en condiciones de uso.

La Parcela 6 solo tiene las ruinas de una edificación anterior.

La Parcela 12 dispone de una nave agrícola y un porche.

#### **5.4.2.- Infraestructuras.**

Por el eje de la segunda Ronda de circunvalación se ha construido el emisario sur de Ciudad Real.

Atraviesan el Sector cuatro líneas eléctricas aéreas de 15 y 45 Kw.

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.

El Ayuntamiento de Ciudad Real ha iniciado la gestión para la construcción de una red de agua potable por la futura Ronda de circunvalación.

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

### **5.5.- Situación de la propiedad del suelo del sector.**

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



## **6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.**

### **6.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS**

El Sector está atravesado de Norte a Sur, en el lado Oeste, por la Vía Pecuaria Cordel de Ciudad Real, de 90 varas de ancho, y por la Vía Verde, construida sobre el antiguo tendido del ferrocarril, trazado anterior al AVE.

El emisario de Miguelturra también atraviesa el Sector de forma oblicua, del Sur-Este al Nor-Oeste, generando una afección subterránea.

El viario dibujado en la ficha del Sector no es vinculante, pero con el fin de asegurar las conexiones con el resto de la ciudad, cualquier variación sobre lo inicialmente previsto en el Plan deberá justificarse debidamente.

La conexión con el resto de la ciudad debemos realizarla por medio del viario del Sector A-PGALL, de la Unidad de Ejecución PGALL, aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Ciudad Real, y por el viario que parte de la carretera de Puertollano, en suelo urbano, hacia el interior de S-A-PTLL. La prolongación de todas estas vías forma la trama viaria propuesta para el Sector por el Plan General.

La citada trama viaria se ve afectada por el trazado de la Vía Pecuaria y la Vía Verde, por lo que debemos analizar su incidencia.

## VIA PECUARIA

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, Vías Pecuarias, regula la definición, naturaleza jurídica, modificaciones de trazado y usos compatibles y complementarios.

Se entiende por Vías Pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Las Vías Pecuarias podrán destinarse a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Por razones de interés público, previa desafectación se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

Como consecuencia de una nueva ordenación territorial, se podrá modificar su trazado asegurando, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de itinerarios y la continuidad de los trazados.

Se consideran uso compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Serán también compatibles las

plantaciones, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos complementarios de las Vías Pecuarías el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Por tanto, se puede modificar el trazado de las Vías Pecuarías siempre que se asegure la integridad superficial y continuidad de los trazados.

Los usos compatibles excluyen el tráfico rodado y cualquier actividad que no respete la prioridad del tránsito ganadero.

## VIA VERDE

Sobre el trazado antiguo del ferrocarril se ha construido recientemente un paseo peatonal que atraviesa el Sector de Norte a Sur. No está contemplado en el Plan General, ya que su construcción fue posterior. Debería tener consideración de Sistema General ya que se trata de un equipamiento o dotación para toda la ciudad, pero no es intención de este Plan Parcial plantear modificaciones estructurales, por lo que la citada Vía Verde se considerará como Sistema Local.

**Su trazado interfiere al viario interior previsto en la ficha del Sector.**

**Consideramos que la Vía Verde debe mantener su trazado sin ser perturbado su tránsito peatonal por el viario de circulación rodada, por lo que sería interesante evitar los cruces a nivel.**

## VIARIO DE CONEXIÓN CON LA CARRETERA DE PUERTOLLANO

En el Plan General están proyectadas 2 calles de tráfico rodado, que partiendo de la carretera de Puertollano enlazan ésta con la trama viaria del Sector, atravesando la Vía Pecuaría, la Vía Verde y la zona verde propuesta para el Sistema Local.

Consideramos que no es imprescindible, para asegurar una correcta conexión con el resto de la ciudad, mantener la prolongación con tráfico rodado de estas 2 calles en el Sector PTL. La conexión con el viario de UEPGALL, S-A-PGALL y la futura 2ª Ronda de circunvalación, garantiza la integración en la trama viaria de la ciudad.

### 6.2.- PROPUESTA DE ORDENACION

En base a lo expuesto, la propuesta de ordenación será la siguiente:

## ESTRUCTURA VIARIA

Mantenemos la trama viaria resultado de la prolongación de las calles aprobadas en los polígonos colindantes con las siguientes adaptaciones:

A.- Descartamos la continuación del tráfico rodado hacia la carretera de Puertollano atravesando la Vía Pecuaría y Vía Verde, manteniendo, no obstante, el tránsito peatonal.

B.- Desviamos la calle denominada Vía 1 en el último tramo.

A partir de la Vía 4 transcurrirá paralela a la Vía Verde para no interferir con ella, y posteriormente, quebramos su trazado para desembocar en la Vía 2, paralelo a la Ronda, evitando el cruce con ésta en las proximidades de la Vía Verde, con el objetivo de no añadir más condicionantes que dificulten la continuidad de la Vía Pecuaría y Vía Verde a su paso por la Ronda.

C.- Mantenemos el perfil transversal de la calle denominada Vía 4, que proviene del Sector A-PGALL con cuatro carriles, mediana física y 28,00 metros de ancho total, hasta la Vía 2, y a partir de ella la reconvertimos en una calle con perfil transversal de dos carriles y 20,00 metros de ancho total para desembocar en la Vía 1, ya que el tráfico rodado no continuará hasta la carretera de Puertollano. En la unión de los dos tramos de calle con distinto ancho, en el cruce con la Vía 2, proyectamos una glorieta que reorganiza el tráfico.

### RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS DEL PLAN PARCIAL

Mantenemos la zona verde dotación del Plan Parcial en la ubicación propuesta por el Plan General, a ambos lados del trazado de la Vía Verde, así como la banda de protección de la 2ª Ronda de circunvalación. La propia Vía Verde será Sistema Sistema Local.

Mantenemos, igualmente, la ubicación propuesta por el Plan General para otras dotaciones del Plan Parcial. La tipología edificatoria propuesta será BLQSE con los mismos parámetros definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ciudad Real.

### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Mantenemos el Sistema General de espacios libres sobre el emisario de Miguelturra, adaptado a la ordenación viaria propuesta, y la banda de protección exterior a la 2ª Ronda.

### PROPUESTA PARA RESOLVER EL CRUCE DE LA 2ª RONDA CON LA VIA VERDE Y VIA PECUARIA

La 2ª Ronda forma parte del Sistema General viario de la ciudad, por lo que su construcción corresponde a la Administración actuante.

No obstante, proponemos resolver la interferencia que provoca su cruce con la Vía Verde y Vía Pecuaría, de forma que se garantice la continuidad del tránsito de las tres vías minorizando sus interferencias, deprimiendo el trazado de la Ronda para cruzar a distinto nivel por debajo de la Vía Verde y al mismo nivel con la Vía Pecuaría. En este caso, la Vía Pecuaría deberá deprimir ligeramente su trazado actual para alcanzar la cota de la Ronda.

La propuesta es técnicamente viable con medios técnicos normales, garantiza la continuidad del tránsito de las tres vías y no provocan la construcción de estructuras aéreas que afectarían al medio ambiente y el paisaje.

Adjuntamos planos con el trazado y perfiles de la propuesta.

En cualquier caso, para facilitar la resolución de estas interferencias de tránsito proponemos que, la denominada Vía 1 no entronque directamente con la Ronda, quebrando su trazado hasta la Vía 2, paralelo a la Ronda y respetando la zona verde de protección de la misma. La única conexión del Sector con la Ronda sería por la Vía 2.

## **ORDENACION DE LA EDIFICABILIDAD DISPONIBLE**

El techo de edificabilidad otorgado por el Plan General lo distribuimos entre las siete manzanas resultantes de la ordenación viaria, dotaciones y sistemas generales propuestos. Todas las manzanas se destinan a uso residencial exclusivo, salvo la número 7, que se divide en dos submanzanas, 7.1 y 7.2, destinando la 7.2 a equipamiento dotación del Plan Parcial.

Proponemos la tipología edificatoria BLQ4, compuesta de cinco plantas y ático sobre rasante, idéntica a la aprobada en S-A-PGALL y S-A-HERR.

El coeficiente de techo de edificabilidad sobre parcela neta será 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s., agotando la edificabilidad máxima permitida por el Plan General.

Mantenemos el número máximo de viviendas establecido por el Plan General, como resultado de que una unidad de vivienda tiene 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

## **7.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION**

### **7.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTO**

#### **PERFILES TRANSVERSALES**

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

## SISTEMA LOCAL

Proponemos como perfil general del Sector el mismo aprobado por el Ayuntamiento de Ciudad Real para S-A-PGALL para las Vías de 20,00 m. de ancho y para el bulevar con mediana física de 28,00 m. de ancho; 2 aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,25 m.; y una calzada de 7,50 m., para el primero y, 2 aceras de 3,75 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,50 m.; mediana física de 1,50 m.; y 2 calzadas de 7,00 m., para el segundo.

No obstante las Vías 1 y 2 son prolongación de UEPGALL y el perfil transversal aprobado por el Ayuntamiento de Ciudad Real para esta Unidad esta compuesto por 2 aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento de 2,00 m.; y una calzada de 8,00 m.

Por tanto proponemos que la Vía 1 mantenga, hasta el giro para desembocar en la Vía 2, y la propia Vía 2 en su primer tramo, la misma composición de perfil transversal que proviene de UEPGALL. El último tramo de la Vía 1 será diferente, ya que dispondrá de aparcamiento en batería, y los siguientes tramos de la Vía 2 tendrán la composición de perfil general adoptado de S-A-PGALL.

### Vía 1

20,00 m. de ancho total. Mantenemos la misma composición del perfil transversal procedente de esta calle en UEPGALL, hasta el tramo final que desemboca en la Vía 2. La primera parte contiene 2 aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,00 m.; y una calzada de 8,00 m.

El segundo tramo tendrá, una acera de 4,00 m.; una calzada de 8,00 m.; una banda de aparcamiento en batería de 5,00 m.; y una acera de 3,00 m., que limita con la zona verde de protección de la Ronda.

### Vía 2

20,00 m. de ancho total. Mantenemos la misma composición de perfil transversal procedente de esta calle en UEPGALL, hasta la Vía 3. De esta vía hasta el final proponemos el perfil transversal adoptado de S-A-PGALL.

El primer tramo tendrá, 2 aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,00 m.; y una calzada de 8,00 m.

Los demás tramos tendrán, 2 aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,25 m.; y una calzada de 7,50 m.

### Vía 3

20,00 m. de ancho total. Mantiene el perfil adoptado de S-A-PGALL en los dos tramos. Tendrá 2 aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,25 m.; y una calzada de 7,50 m.

### Vía 4

28,00 m. de ancho de perfil transversal hasta Vía 2, manteniendo la misma composición que en S-A-PGALL, y 20,00 m. de ancho el resto con el perfil general adoptado de S-A-PGALL.

El primer tramo tendrá, 2 aceras de 3,75 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,50 m.; una mediana física de 1,50 m.; y 2 calzadas de 7,00 m.

El resto tendrá, 2 aceras de 4,00 m.; 2 bandas de aparcamiento en cordón de 2,25 m.; y una calzada de 7,50 m.

Entre medias de los dos tramos proyectamos una glorieta de 63,00 m. de diámetro total compuesta de, acera perimetral de 4,00 m.; calzada de 8,00 m.; y glorieta interior de 39 m. de diámetro.

La superficie total del Sistema Local viario asciende a 35.137,45 m<sup>2</sup>.

## SISTEMA GENERAL

### Vía 5

Mantenemos el perfil transversal y composición del resto de la Ronda, con 27,00 m. de ancho total, compuesto de 2 aceras de 3,00 m.; una mediana física de 3,00 m.; 2 calzadas de 9,00 m.

La acera norte de esta Vía pertenece al Sistema Local Viario, de acuerdo con la delimitación del Plan General de Ciudad Real

**La superficie del Sistema General Viario pendiente de obtener asciende a 7.771,00 m<sup>2</sup>.**

## PERFILES LONGITUDINALES

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 de 0,50 %, y la máxima es de 1,75 %.

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.

## DOTACION DE APARCAMIENTO

La dotación de aparcamiento requerida por el artículo 31,d) de L.O.T.A.U., una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de techo residencial, se compone de la suma del aparcamiento situado en el borde del viario, tanto en cordón como en batería, y de la exigencia por Ordenanza del Plan Parcial de dotar de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas privadas.

Las plazas de aparcamiento en el borde del viario se concretan en las Vías nº. 1, 2, 3 y 4. Proyectamos aparcamiento en cordón en todas las Vías, salvo en el último tramo de la Vía 1 donde el aparcamiento es en batería.

La longitud de las bandas de aparcamiento proyectadas en cada calle y su equivalencia en plazas de aparcamiento, dividiendo por 5,00 m. la longitud del cordón y por 2,50 m. la longitud de la batería, se definen a continuación:

<i>Denominación</i>	<i>Cordon (m.)</i>	<i>Nº plazas</i>	<i>Batería (m.)</i>	<i>Nº plazas</i>
Vía 1	840,81	168	97,59	39
Vía 2	774,95	151		
Vía 3	317,45	63		
Vía 4	272,90	54		
<i>Total</i>		<i>436</i>		<i>39</i>

**El número total de plazas de aparcamiento proyectadas en el viario asciende a 475 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 10 plazas.**

**8 plazas serán en cordón con unas dimensiones mínimas de 5,00 x 2,20 m.**

**2 plazas serán en batería con unas dimensiones mínimas de 5,00 x 3,60 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 el interior de las parcelas privadas deberá reservarse, bien en superficie o bajo rasante, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o dos apartamentos, lo que implica una dotación de 915 plazas de aparcamiento.

La dotación total de plazas de aparcamiento del Sector será  $475 + 915 = 1.390$  plazas. En los planos correspondientes definimos las zonas de aparcamiento, en cordón y batería, la situación de las plazas reservadas a personas con movilidad reducida, así como detalles en planta de sus dimensiones y señalización.

## **7.2.- SISTEMA GENERAL.**

El Plan General define los Sistemas Generales existentes o ya obtenidos y los Sistemas Generales a obtener.



## SISTEMA GENERAL EXISTENTE

El Sistema General existente o ya obtenido corresponde con la Vía Pecuaria Cordel de Ciudad Real, situado a lo largo del borde Oeste del Sector.

La superficie del Sistema General Vía Pecuaria asciende a 18.579,00 m<sup>2</sup>

Adjuntamos escrito del Jefe de Servicio del Medio Natural de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente confirmando la superficie delimitada de la Vía Pecuaria.

## SISTEMA GENERAL A OBTENER

El Sistema General a obtener con la gestión del Sector se compone de Sistema General de espacios libres y zonas verdes y Sistema General viario.

## SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

Como Sistema General de espacios libres y zona verde el Plan General delimita tres zonas distintas.

Una parte sobre la propiedad de RENFE, correspondiente al antiguo trazado del ferrocarril y situada en el extremo Noroeste del Sector. Su superficie asciende a 1.234,42 m<sup>2</sup>.

Igualmente, delimita una franja de 20 m. de ancho sobre el trazado del emisario de Miguelturra. La superficie total, suma de los dos tramos separados por la Vía 2, asciende a  $3.986,92 + 1.511,37 = 5.498,29$  m<sup>2</sup>.

Por último, considera Sistema General una banda de 11,50 m. de ancho paralela a la Ronda o Vía 5, situada entre ésta y el límite Sur del Sector. Su superficie asciende a 3.590,98 m<sup>2</sup>.

**Por tanto el Sistema General de espacios libres tiene una superficie total de (  $1.234,42 + 5.498,29 + 3.590,98$  ) 10.323,69 m<sup>2</sup>.**

## SISTEMA GENERAL VIARIO

El Sistema General viario del Sector corresponde con la Ronda o Vía 5 y abarca todo su perfil transversal salvo la acera Norte. Hemos definido su perfil transversal y

características en el apartado anterior RED VIARIA Y APARCAMIENTO. **Tiene una superficie de 7.461,01 m<sup>2</sup>.**

En los planos de Ordenación y Zonificación y de Sistemas Generales delimitamos la situación y superficie de todos los Sistemas Generales.

### **7.3. SISTEMA LOCAL.**

El Sistema Local del Sector se compone de viario interior, espacios libres o zona verde y dotacional.

El Sistema Local viario lo hemos definido en el apartado anterior RED VIARIA Y APARCAMIENTO.

### **DOTACIONAL.**

Lo situamos en la manzana 7, submanzana 7.2, coincidiendo con la ubicación propuesta por el Plan General.

Lo dimensionamos de acuerdo con el artículo 31,c), y Disposición Transitoria 1ª, 3 de L.O.T.A.U. en referencia, ésta última, con el Reglamento de Planeamiento para dimensionar las reservas dotacionales de uso escolar.

La dotación mínima total deberá ser al menos igual a 20 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, lo que supone para el techo de edificabilidad del Sector 18.320,00 m<sup>2</sup>.

Dentro de la superficie destinada a dotacional debemos diferenciar la reserva para uso escolar que, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento para una Unidad Integrada, equivale, como mínimo, a 2 m<sup>2</sup>. de suelo por vivienda para Preescolar y 10 m<sup>2</sup>. de suelo por vivienda para E.G.B. o su equivalente actual.

Como deben agruparse en unidades mínimas, delimitamos 2.000 m<sup>2</sup>. de suelo para 2 unidades de Preescolar y 10.000 m<sup>2</sup>. de suelo para un centro de 10 unidades de E.G.B. o su equivalente actual.

El resto del suelo delimitado para dotacional tendrá el carácter de uso genérico.

Destinamos 18.742,45 m<sup>2</sup>. de suelo para uso dotacional, de los cuales 12.000 m<sup>2</sup>. de suelo se destinarán a uso docente y el resto, 6.742,45 m<sup>2</sup>. de suelo a uso dotacional genérico.

La tipología edificatoria prevista para el uso dotacional será la misma establecida por el Plan General de Ciudad Real., BLQ-SE., con los mismos parámetros y características.

### **ESPACIOS LIBRES O ZONA VERDE**

El Sistema Local de espacios libres y zonas verdes coincide tanto en su delimitación, como en su ubicación, con lo indicado por el Plan General con carácter orientativo.

El interior de la glorieta situada en el cruce de las Vías 2 y 4, aunque se incluirá su ajardinamiento en el Proyecto de Urbanización, no formará parte de este sistema por tener una superficie de 962,11 m<sup>2</sup>, inferior a los 1.000 m<sup>2</sup> reglamentados. **La superficie de la glorieta la consideraremos como parte del Sistema Local Viario**

Mantenemos la zona verde de protección de la Ronda en su borde Norte, un tramo de 749,38 m<sup>2</sup> de superficie hasta la Vía 2. Otro tramo que conecta con el resto de zona verde, situado en la parte Oeste del Sector, entre la Vía 1 y la Vía Pecuaria, con una superficie de 14.100,80 m<sup>2</sup>. Y por último la zona verde situada entre la Vía pecuaria y la Vía Verde, con una superficie de 16.461,66 m<sup>2</sup>.

**La superficie total de estas tres zonas asciende a ( 749,38 +14.100,80 + 16.461,66) 31.311,84 m<sup>2</sup>.**

La actual Vía Verde, el tramo no clasificado como Sistema General, será también Sistema Local. **Tiene una superficie de 2.933,15 m<sup>2</sup>.**

**La superficie total del Sistema Local, asciende a ( 31.311,84 + 2.933,15 ) 34.244,99 m<sup>2</sup>.**

De acuerdo con el artículo 31, c), apartado primero, la reserva mínima, en sectores cuya edificabilidad sea inferior a 6.000 m<sup>2</sup>. construibles por hectárea, será el diez por ciento de la superficie total ordenada, esto es 19.719 m<sup>2</sup>. La superficie total destinada a zona verde asciende a 32.244,99 m<sup>2</sup>.

#### **7.4.- ZONAS DE USO RESIDENCIAL.**

El resto de la superficie del Sector no afectada a Sistema General o Sistema Local, lo destinamos a uso residencial.

Agotamos el techo de edificabilidad otorgado por el Plan General con las seis manzanas proyectadas y la submanzana 7.1.

La superficie total calificada con uso residencial asciende a 72.698,41 m<sup>2</sup>.

El coeficiente de techo de edificabilidad propuesto será 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El techo de edificabilidad asciende a 91.600 m<sup>2</sup>t.

La tipología edificatoria propuesta es Bloque Aislado grado 4° (BLQ-4)

Salvo el número de plantas propuesto, Baja + 4 + ático igual que en los sectores A-PGALL y A-HERR, el resto de los parámetros y condiciones serán los que establece las Normas Urbanísticas del Plan General para el uso residencial, con sus usos compatibles y tipología edificatoria.

Las superficies de cada manzana y la submanzana 7.1, coeficiente de edificabilidad, techo de edificabilidad y número de viviendas las indicamos a continuación:

<b>Manzana</b>	<b>Superf. suelo</b>	<b>C. Edif.</b>	<b>Superf. Edif.</b>	<b>Nº Viv.</b>
Manzana 1	11.838,46	1,26	14.916,46	149
Manzana 2	6.640,31	1,26	8.366,79	84
Manzana 3	13.020,73	1,26	16.406,12	164
Manzana 4	11.977,51	1,26	15.091,66	151
Manzana 5	10.571,78	1,26	13.320,44	133
Manzana 6	10.308,56	1,26	12.988,79	130
Submanzana 7.1	8.341,06	1,26	10.509,74	105
<b>TOTAL</b>	<b>72.698,41</b>		<b>91.600,00</b>	<b>916</b>

El número de viviendas de referencia se ha obtenido a razón de 100 m<sup>2</sup> por vivienda.

## 7.5.- ESTUDIO DEL TRAFICO RODADO

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

Las Vías 1 y 2 provienen de UEPGALL con direcciones de tráfico rodado en ambos sentidos. Mantenemos el doble sentido en la totalidad de la Vía 2 y en la Vía 1 hasta el cruce con la Vía 4, para continuar con una sola dirección hasta la Vía 2.

En la Vía 3 proponemos un solo sentido hacia S-A-PGALL, como figura esta Vía en el citado Sector.

La Vía 4 en el primer tramo con mediana física mantenemos los dos sentidos de circulación rodada. En el último tramo proponemos un solo sentido en dirección a la Vía 1.

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

## 8.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

**Superficie del Sector.– 197.187 m2.**

### SISTEMA GENERAL

	<b>Superficie en P.P.</b>	<b>% Sector</b>	<b>Superficie en P.G.</b>
<b>Existente</b>			
<i>Vía Pecuaría</i>	18.579,00	9,42	19.790,00
<b>A obtener</b>			
<b>Espacios libres</b>	<b>10.323,69</b>	<b>5,24</b>	<b>9.110,00</b>
<i>Viario</i>	7.461,01	3,78	7.771,00
<b>TOTAL</b>	<b>36.363,70</b>	<b>18,44</b>	<b>36.671,00</b>

### SISTEMA LOCAL

	<b>Superficie</b>	<b>% Sector</b>	<b>Superficie mínima. L.O.T.A.U.</b>
<b>Zona Verde</b>	<b>34.244,99</b>	<b>17,37</b>	<b>19.719,00 (10%)</b>
<i>Dotacional</i>	18.742,45	9,50	18.320,00
<b>Viario</b>	<b>35.137,45</b>	<b>17,82</b>	

TOTAL 88.124,89 44,69

#### MANZANAS EDIFICABLES. USO RESIDENCIAL

<u>Manzana</u>	<u>Superf. suelo</u>	<u>C. Edif.</u>	<u>Superf. Edif.</u>	<u>Nº Viv.</u>
Manzana 1	11.838,46	1,26	14.916,46	149
Manzana 2	6.640,31	1,26	8.366,79	83
Manzana 3	13.020,73	1,26	16.406,12	164
Manzana 4	11.977,51	1,26	15.091,66	151
Manzana 5	10.571,78	1,26	13.320,44	133
Manzana 6	10.308,56	1,26	12.988,79	130
Submanzana 7.1	8.341,06	1,26	10.509,74	105
<i>TOTAL</i>	<i>72.698,41</i>		<i>91.600,00</i>	<i>915</i>

La superficie destinada a uso residencial supone el 36,87 % de la superficie del Sector.

#### MANZANAS EDIFICABLES. USO DOTACIONAL

<u>Manzana</u>	<u>Superf. suelo</u>	<u>C. Edif.</u>	<u>Techo Edif.</u>
Submanzana 7.2	18.742,45	1,40	26.239,43

#### 9.- CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

El cálculo del aprovechamiento tipo del sector se realiza siguiendo las indicaciones de los artículos 71 y 72 de la L.O.T.A.U.

El uso predominante del sector es el residencial, con una sola tipología edificatoria, BLQ4, para uso residencial plurifamiliar, por lo tanto no es necesario establecer coeficientes correctores de tipología y uso.

Los valores relativos de repercusión de los terrenos será el propio coeficiente de edificabilidad ( 1,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 71 excluimos de la superficie del Sector la del terreno dotacional existente ya afectado a su destino, esto es, la superficie de la Vía Pecuaria.

La superficie que ocupa la Vía Verde, propuesta con carácter de Sistema Local ya construido, no lo descontamos de la superficie del Sector ya que, el suelo sigue siendo propiedad de RENFE, y se obtendrá la cesión del mismo a favor del Ayuntamiento de Ciudad Real con la gestión del Sector.

El aprovechamiento tipo, en nuestro caso, se calculará dividiendo el aprovechamiento urbanístico lucrativo total del sector por la superficie de éste, descontando la superficie de sistema general ya existente y afectado a su destino.

$$AT = 91.600 : ( 197.187 - 18.579 ) = 0,51285$$

El aprovechamiento patrimonializable, por referencia al artículo 68,2) de la LOTAU, será el 90 % del aprovechamiento tipo.

$$AP = 0,90 \times AT = 0,46157$$

## **10.- 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:

### **10.1.- CESION GRATUITA DE TERRENOS NO LUCRATIVOS**

Se cederá al Ayuntamiento de Ciudad Real de forma gratuita, pero sin urbanizar, los terrenos afectados al Sistema General viario y de zonas verdes.

#### **Sistema General viario:**

Vía 5 o Ronda, descontando la acera Norte que corresponde al Sistema Local. Superficie total 7.461,01 m<sup>2</sup>.

#### **Sistema General zona verde:**

Banda exterior de la Vía 5 o Ronda con una superficie de 3.590,98 m<sup>2</sup>.

Zona de protección y vigilancia del emisario de Miguelturra, con una superficie de 3.986,92 + 1.511,37 = 5.498,29 m<sup>2</sup>.

Zona situada en el extremo Nor-Oeste del Sector, con una superficie de 1.234,42 m<sup>2</sup>.

Se cederá al Ayuntamiento de Ciudad Real de forma gratuita, pero totalmente urbanizado, los terrenos correspondientes al Sistema Local viario, zonas verdes y equipamiento.

#### **Sistema Local viario:**

La superficie de suelo urbanizado de las Vías 1, 2, 3 y 4. Así como la acera norte de la Vía 5 o Ronda. La superficie total asciende a 35.137,45 m<sup>2</sup>.

Sistema Local zona verde

Zona verde totalmente urbanizada correspondiente a la banda interior de protección de la Vía 5 o Ronda y la zona situada entre la Vía 1 y la Vía Pecuaria. Tiene una superficie total de 34.244,99 m<sup>2</sup>

Sistema Local dotacional

La submanzana 7.2, con una superficie total de 18.742,45 m<sup>2</sup>, de los cuales se destinan a uso docente 12.000 m<sup>2</sup>, y a uso dotacional genérico los restantes 6.742,45 m<sup>2</sup>.

## **10.2.- CESION GRATUITA DE TERRENOS LUCRATIVOS**

Al Ayuntamiento de Ciudad Real se cederá gratuitamente el suelo, totalmente urbanizado, capaz de materializar el 10 % del aprovechamiento tipo del Sector.

El 10 % del aprovechamiento tipo del Sector equivale a 9.160,00 m<sup>2</sup> de techo edificable; por tanto se cederá la superficie de suelo de uso residencial capaz de materializar esa edificabilidad.

## **11.- SITUACION DE LA VIA PECUARIA**

La Vía Pecuaria mantiene su integridad superficial, trazado actual, uso y titularidad como bien de dominio público de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

Tendrá dos cruces peatonales frente a las Vías 3 y 4, para permitir el acceso al Sector desde la carretera de Puertollano. La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias considera este uso como complementario de las vías pecuarias.

El cruce de la Vía Pecuaria con la Vía 5 o Ronda, será al mismo nivel, por lo que se produciría interferencia entre el tránsito ganadero y el cruce de vehículos motorizados. El cruce al mismo nivel es compatible con el uso de Vía Pecuaria siempre que se realice con la debida señalización y prioridad del tránsito ganadero.

## **12.- PLAN DE ETAPAS**

### **12.1.- Etapa de urbanización.**

No se establece una 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, de acuerdo con los compromisos adquiridos por el Urbanizador, tendrá una duración máxima de dieciocho meses.

### **12.2.- 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.

### **13.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

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

La inversión será privada. Los propietarios de suelo afectado por S-A-PTLL 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, deberá sufragar los gastos de urbanización que le corresponda por la aportación del suelo ocupado por el Camino de Valdaracha.

La Consejería de Agricultura no deberá participar en los gastos de urbanización como propietario de la Vía Pecuaria, Sistema General existente, ya que mantiene su titularidad y superficie actual sin derechos sobre el aprovechamiento lucrativo.

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

En la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Urbanizadora se estiman 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 que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

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

### **14.- ORDENANZAS REGULADORAS**

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial serán una recopilación de los siguientes Títulos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real:

Título Primero. Contenido, vigencia y efectos del P.G.O.U.

Título Segundo. Régimen urbanístico del suelo

Título Tercero. Desarrollo y ejecución del P.G.O.U.

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

Título Quinto. Régimen de los sistemas generales



Título Sexto. Régimen del suelo urbanizable no programado  
 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.

## 15.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA LEGISLACION VIGENTE

SUPERFICIE SECTOR – 197.187 m<sup>2</sup>

### SISTEMA GENERAL

	<b>Superficie en P.P.</b>	<b>% Sector</b>	<b>Superficie en P.G.</b>
<b>Existente</b>			
<i>Vía Pecuaria</i>	<i>18.579,00</i>	<i>9,42</i>	<i>19.790,00</i>
<b>A obtener</b>			
<b>Espacios libres</b>	<b>10.323,69</b>	<b>5,24</b>	<b>9.110,00</b>
<i>Viario</i>	<i>7.461,01</i>	<i>3,78</i>	<i>7.771,00</i>
<b>TOTAL</b>	<b>36.363,70</b>	<b>18,44</b>	<b>36.671,00</b>

La superficie de los Sistemas Generales reflejadas en el Plan Parcial corresponden con la superficie real de medición topográfica realizada una vez deslindados cada una de las zonas y en el caso de la Vía Pecuaria certificado por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

### SISTEMA LOCAL

	<b>Superficie</b>	<b>% Sector</b>	<b>Superficie mínima. L.O.T.A.U.</b>
<hr/>			

<b>Zona Verde</b>	<b>34.244,99</b>	<b>17,37</b>	<b>19.719,00 (10%)</b>
<i>Dotacional</i>	18.742,45	9,50	18.320,00 .
<b>Viario</b>	<b>35.137,45</b>	<b>17,82</b>	<b>.</b>
TOTAL	88.124,89	44,69	

ZONA VERDE 34.244,99 m2. > 10% superficie Sector = 19.719 m2.  
EQUIPAMIENTO 18.742,45 m2 < 20 m2s./ 100 m2 c. = 18.320 m2.

De acuerdo con el artículo 31,c) de la LOTAU, la superficie de zona verde esta en función de la edificabilidad por hectárea. Para una edificabilidad inferior a 6.000 m2c/ha. se reservará un 10 % de la superficie del sector.

Edificabilidad sector  $91.600 : 19,72 = 4.645 \text{ m}^2\text{c/ha.} < 6.000 \text{ m}^2\text{c/ha.}$

Por tanto la zona verde será igual o superior al 10% superficie sector.

La reserva para dotaciones será 20 m2 s. / 100 m2 de superficie edificable

$$20 \times 91.600/100 = 18.320 \text{ m}^2 < 18.742,45 \text{ m}^2. \text{ propuestos}$$

Por referencia de la Disposición Transitoria 1ª, 3 de la L.O.T.A.U. al Anexo del Reglamento de Planeamiento, a los efectos de determinar la superficie del equipamiento escolar, para conjuntos Unidad Integrada, inferior a 1.000 viviendas, tenemos.

Preescolar -  $2 \text{ m}^2 \text{ suelo / viv.} = 2 \times 915 = 1.830 \text{ m}^2\text{s.}$

Secundaria -  $10 \text{ m}^2 \text{ suelo / viv.} = 10 \times 915 = 9.150 \text{ m}^2\text{s.}$

El artículo 5 del Anexo establece que los centros de preescolar y guardería, se agruparán en unidades mínimas de 1.000 m2, por tanto para preescolar destinamos 2.000 m2 de suelo.

Los centro de enseñanza secundaria de 16 uds. necesitan 10.000 m2, que será la superficie que se destina a este uso.

Por tanto para equipamiento escolar se destinan 12.000 m2s, y el resto, esto es, 6.742,45 m2s, se destinan a otros usos dotacionales, o dotacional genérico.

## 16.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

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

Ciudad Real, Noviembre de 2.003

## INDICE

1	ANTECEDENTES
2	EL PLAN PARCIAL EN LA VIGENTE LEGISLACION URBANISTICA
3	DETERMINACIONES ESPECIFICAS DEL P.G. DE CIUDAD REAL SOBRE EL SECTOR A-PTLL
4	JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION
5	INFORMACION URBANISTICA
	5.1 SITUACION Y SUPERFICIE
	5.2 GEOLOGIA Y GEOTECNIA
	5.3 TOPOGRAFIA
	5.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
	5.4.1 USOS Y EDIFICACIONES
	5.4.2 INFRAESTRUCTURAS
6	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
	6.1 CONSIDERACIONES PREVIAS
	6.2 PROPUESTA DE ORDENACION
7	DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION
	7.1 RED VIARIA Y APARCAMIENTO
	7.2 SISTEMA GENERAL
	7.3 SISTEMA LOCAL
	7.4 ZONAS DE USO RESIDENCIAL
	7.5 ESTUDIO DE TRAFICO RODADO
8	CUADRO DE CARACTERISTICAS
9	CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO
10	CESION GRATUITA DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
	10.1 CESION GRATUITA DE TERRENOS NO LUCRATIVOS
	10.2 CESION GRATUITA DE TERRENOS LUCRATIVOS
11	SITUACION DE LA VIA PECUARIA
12	PLAN DE ETAPAS
	12.1 ETAPA DE URBANIZACION
	12.2 ETAPA DE EDIFICACION
13	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
14	ORDENANZAS REGULADORAS
15	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA LEGISLACION VIGENTE
16	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

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

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

**LAN PARCIAL SECTOR A-PTLL  
CUADRO DE CARACTERISTICAS**

<b>SUPERFICIE SECTOR</b>	<b>197.187</b>
--------------------------	----------------

<b>SUPERFICIE m2</b>	<b>% SECTOR</b>	<b>COEF. TECHO m2.t/m2</b>	<b>TECHO EDIF</b>
--------------------------	-----------------	--------------------------------	-------------------

<b>SISTEMA GENERAL</b>			
<b>EXISTENTE</b>			
Vía pecuaria	18.579,00	9,42	
<b>A OBTENER</b>			
Espacios libres	10.323,69	5,24	
Viario	7.461,01	3,78	
<b>TOTAL</b>	<b>36.363,70</b>		<b>18,44</b>

<b>SISTEMA LOCAL</b>			
Zona Verde	34.244,99	17,37	
Dotacional Submanzana 7.2	18.742,45	9,50	1,40
Viario	35.137,45	17,82	
<b>TOTAL</b>	<b>88.124,89</b>	<b>44,69</b>	<b>26.239,43</b>

<b>RESIDENCIAL</b>			
Manzana 1	11.838,46		1,26
Manzana 2	6.640,31		1,26
Manzana 3	13.020,73		1,26
Manzana 4	11.977,51		1,26
Manzana 5	10.571,78		1,26
Manzana 6	10.308,56		1,26
Submanzana 7.1	8.341,06	1,26	10.509,74
<b>TOTAL</b>	<b>72.698,41</b>	<b>36,87</b>	<b>1,26</b>
			<b>91.600,00</b>

**Repercusión del Viario  $35.137,45 : 916 = 38,36$  m<sup>2</sup>/viv.**

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

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE S-A-PTLL**

**ANEXO 1**

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



**CAMINO DE VALDARACHA.  
PARCELA 12. VIÑA.  
POZO DE REGISTRO DEL EMISARIO SUR.**





PARCELA 1.4. BARBECHO.



PARCELAS 10.2 Y 11. ERIAL.  
CAMINO DE VALDARACHA.



PARCELA 10.1. SEMBRADA DE CEREAL.



**PARCELA 11. EDIFICACIONES Y ARBOLADO.**



PARCELA 6. ARBOLADO Y RESTOS DE EDIFICACION.



LINEA AEREA QUE ATRAVIESA EL SECTOR.



PARCELA 4. EDIFICACION Y ARBOLADO.



**EDIFICACIONES DE PARCELA 4.  
PARCELA 6. SEMBRADA DE CEREAL.**





ARBOLADO DE PARCELA1.3.



LINEA AEREA QUE CRUZA EL SECTOR.



PARCELA 7.2. EDIFICACION Y ARBOLADO.



VISTA DE LA VIA PECUARIA, CORDEL DE CIUDAD REAL.



**VISTA DE LA VIA PECUARIA, CORDEL DE CIUDAD  
REAL.**



EDIFICACION RUINOSA DE PARCELA 7.3.



VISTA DE LA VIA VERDE.



VISTA DE LA VIA VERDE.



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

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE S-A-PTLL**

**ANEXO 2**

**NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL S-APTLL**

## TITULO PRIMERO

### CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

#### Art. 1.0.1.- Naturaleza, contenido y ámbito del Plan General

1. El Plan General Municipal de Ciudad Real es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio. A tal efecto define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo para establecer el régimen jurídico correspondiente a cada clase del mismo.

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero integran el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Ciudad Real.

2. El Plan General ha sido redactado de conformidad con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/ 1992, de 26 de junio, los Reglamentos que la desarrollan y el RDL 5/96 de siete de junio.

#### Art. 1.0.2.- Vigencia del Plan General

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. El Plan General sustituye plenamente, al precedente Plan General de Ordenación Urbana aprobado según Orden de 11 de Marzo de 1.988, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo lo dispuesto en estas Normas para los Planes Especiales, Polígonos y Unidades de Actuación en desarrollo procedentes del mismo.

#### Art. 1.0.3.- Efectos del Plan General

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes aspectos:

a) Ejecutividad: el Plan será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que prevea el Plan, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación municipal para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

b) Declaración de utilidad pública: la aprobación del Plan y de las delimitaciones de Unidades de Ejecución a desarrollar por el sistema de Expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

c) Publicidad: el Plan con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

d) Obligatoriedad: los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el vigente Plan.

#### Art. 1.0.4.- Revisión del Plan General

1. Se entenderá por Revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas.

2. El Plan General se revisará en cualquiera de los casos que establece el Art. 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de

acuerdo con el procedimiento y los efectos establecidos en el Art. 126 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias que se indican en el Programa de Actuación de este Plan.

4. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Art. 1.0.5.- Modificaciones del Plan General**

1. En los supuestos no contemplados en el artículo anterior, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como alteración del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

2. No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas normas para cada clase de suelo.
- b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o complementación de aspectos determinados del Plan.
- c) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de protección.

3. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se sujetará a las mismas disposiciones por las que se rige su tramitación y aprobación. Además deberá estar justificada mediante un estudio su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

#### **Art. 1.0.6.- Interpretación del Plan General**

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En el caso de imprecisión prevalecerá la interpretación más acorde con la mayor dotación de espacios libres, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y el interés general de la colectividad.

2. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, decidiendo la Corporación sobre cual se considerará correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Para su conocimiento general el criterio de interpretación adoptado será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

3. Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación y deberán publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia.

### **TITULO SEGUNDO**

#### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPITULO I: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **Art. 2.1.1.- Clasificación de Suelo**

De acuerdo con el artículo 70 de la Ley del Suelo, el Plan General clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable, no urbanizable y sistemas generales con objeto de establecer su régimen

jurídico correspondiente y según se indica en los planos de Usos Globales y Clasificación del Suelo.

**Art. 2.1.2.- Suelo urbano**

Comprende las áreas que así clasifica el Plan por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, las que tienen su ordenación consolidada y aquellas que por la ejecución del Plan deben adquirir tal condición en el futuro.

**Art. 2.1.3.- Suelo urbanizable**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan declare adecuados para ser urbanizados.

2. Se divide en dos categorías:

- Suelo urbanizable programado: constituido por aquellos cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Plan.
- Suelo urbanizable no programado: integrado por los que solo pueden ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

**Art. 2.1.4.- Suelo no urbanizable**

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan no incluye en ninguna de las clases de suelo anteriores para mantenerlos al margen de cualquier proceso urbano por no considerarlos aptos para este fin.

2. Se divide en los siguientes tipos:

- No protegido
  - Suelo No Urbanizable común.
  - Suelo No Urbanizable de diseminado (sujeto a Plan Especial de Mejora del Medio Rural).
  - Suelo No Urbanizable reservado al desarrollo urbano.
- Protegido

- Suelo No Urbanizable de protección agropecuaria.
- Suelo No Urbanizable de protección a las vías de comunicaciones y redes de instalaciones
- Suelo No Urbanizable de protección a los cauces
- Suelo No Urbanizable de protección forestal
- Suelo No Urbanizable de protección al paisaje volcánico.
- Suelo No Urbanizable de especial protección de las áreas de interés histórico, arqueológico y paleontológico.
- Suelo No Urbanizable de protección a las vías pecuarias.

**Art. 2.1.5.- Sistemas generales**

Se entienden como sistemas generales aquellas superficies de suelo así clasificadas 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.

**CAPITULO II: CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**Art. 2.2.1.- Calificación del suelo**

En base a las determinaciones que, según el artículo 72 de la Ley del Suelo, debe contener el Plan General se fijan los usos globales del suelo y las intensidades para cada uno de ellos en función de las tipologías establecidas al efecto, lo que da lugar a las modalidades de calificación del suelo que se indican en los dos artículos siguientes.

**Art. 2.2.2.- Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos**

1. El Plan General determina para cada clase de suelo los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general y con carácter pormenorizado para el suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de usos en el suelo urbanizable y urbano sujeto a desarrollo diferido, es función propia del planeamiento parcial o especial.

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

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

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

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

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

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

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

El uso COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA, que aparece en el plano de Calificación del Suelo, debe entenderse, a los efectos de

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS, ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS: está referido a los usos incluidos

en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

1.- En edificios o locales.

1.1.- Espectáculos públicos propiamente dichos [y gimnasios en locales](#).

1.2.- Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos

2.- En recintos, locales o espacios abiertos.

3.- Actividades recreativas

3.1.- Juegos de azar

3.2.- Atracciones

3.3.- Otras actividades recreativas

4.- Establecimientos públicos, y entre ellos Restaurantes, Cafeterías, Bares y similares.

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

1.- Guarderías.

2.- Academias con menos de cincuenta alumnos.

3.- Centros de Enseñanza Primaria, Secundaria, Formación Profesional y academias con más de cincuenta alumnos.

4.- Centros Universitarios.

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

1.- Bibliotecas

2.- Museos

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

1.- Hospitales.

2.- Clínicas y ambulatorios.

3.- Centros de asistencia social.

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

1.- Hoteles, hostales, moteles, pensiones.

2.- Residencias para estudiantes.

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

1.- Iglesias, conventos y anexos parroquiales.

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

1.- Estación de Autobuses

2.- Estación F.F.C.C.

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

1.- Correos y Telégrafos.

2.- Telefónica.

3.- Antenas y emisoras de radio.

INFRAESTRUCTURAS y redes de instalaciones:

1.- Estación transformadora.

2.- Depuradoras de agua potable y de aguas residuales

3.- Estación de regulación y medida del gas natural

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

VARIOS: destinado a la prestación de servicios específicos.

1.- Gobierno Civil.

2.- Cuarteles de Policía Nacional y Guardia Civil.

3.- Parque de bomberos.

4.- Mercado de abastos.

5.- Matadero.

6.- Almacenes Municipales.

7.- Cementerio.

8.- Tanatorio.

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

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

Se distinguen los siguientes grupos:

TALLERES: comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (50 m<sup>2</sup>), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).

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

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

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

Se distinguen los siguientes grupos:

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

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

Se distinguen los siguientes grupos:

- AUTOVÍAS Y CARRETERAS
- RED VIARIA
- APARCAMIENTOS
- CAMINOS.
- VÍAS PECUARIAS
- FERROCARRILES

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

4. A los efectos de regular la compatibilidad de usos, se considerará como predominante, o de referencia, el uso específico que haya asignado el Plan a cada porción de terreno. Las normas sobre compatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un

uso dentro de un uso predominante. Esta posibilidad, en función de la ordenación que el Plan establece, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos.

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

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

**Usos Compatibles:**

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

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano) y 2 (en planta baja).
  - Administrativo: 1, 2 y 3 (todos en plantas de piso general).
  - Comercial: 1 (en planta baja), 2 (en planta baja y plantas de piso general) y 3 (en planta baja).
  - Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 1.1. (en plantas de piso general), 3.1 (en planta baja), 3.3. (en planta baja) y 4 (en planta baja).
  - Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
  - Cultural: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
  - Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso en general).
  - Hospedaje: 1 y 2 (todos en plantas de piso general).
  - Religioso: 1 (en plantas de piso general).
  - **Comunicaciones: 3 (emisoras de radio en planta de piso general).**
- Industrial:
- Talleres (en planta baja). **Quedan excluidas de la definición de Talleres contenida en este mismo artículo (apartado 3.C) las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible cuya ubicación sólo se permitirá en las parcelas específicamente**

calificadas para ello y en las que se admita como uso compatible según lo indicado en el punto III.

**II.- Uso Predominante: Dotacional en el grupo y tipología especificados en el plano 3 de “Calificación del suelo” (E: 1/2000).**

**Usos Compatibles:**

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

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano).
- Todos los demás en las parcelas que no aparezcan calificadas con ningún grupo específico **en el plano 3 de “Calificación del Suelo” (E: 1/2000).**

**III.- Uso Predominante: Industrial, excepto Industria Singular en la tipología especificada en el plano 3 de “Calificación del Suelo” (E: 1/2000).**

**Usos Compatibles:**

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

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).
- Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).
- Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).
- Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).
- Almacenaje.
- Hospedaje.
- Varios: 3,4,6 y 8.

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



Usos Compatibles:

Dotacional:

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

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

Usos Compatibles:

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

**VI.- Uso Predominante: Rural**

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

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

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Observaciones
BLQ 4	200	60	1-5+A	17+3	1,26	
BLQ SE	500	75	1-5	17	1,40	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)

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

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

**Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.**

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

b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).

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

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

## TITULO TERCERO

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

##### Art. 3.1.1.- Competencia

1. El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Ciudad Real, sin perjuicio de la iniciativa y participación de los particulares con arreglo a lo dispuesto en el Derecho Urbanístico y en las presentes Normas. La definición de los sistemas de actuación para la distintas Unidades de Ejecución corresponde en cualquier caso al Ayuntamiento

2. Dentro del marco de sus atribuciones y obligaciones, a la Administración Central y Autonómica les corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la colaboración con el Ayuntamiento para conseguir los objetivos que propone el Plan.

##### Art.3.1.2.- Equidistribución y deberes legales

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, o su equivalente en metálico, al igual que el costeamiento, y en su caso, la ejecución de la urbanización.

##### Art.3.1.3.- Presupuestos de la Ejecución

La ejecución del Planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

#### CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

##### Art. 3.2.1.- Programas de Actuación Urbanística

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que definen la ordenación del suelo urbanizable no programado, siguiendo las directrices marcadas por el Plan General y con el nivel de detalle propio del suelo urbanizable programado, ya que una vez aprobado, el suelo objeto de la ordenación adquiere la calificación de este, y es apto para su desarrollo por medio de Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística abarcará el suelo necesario para crear una unidad urbanística integrada, de acuerdo con el artículo 71 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en función de las directrices señaladas en estas Normas para cada actuación.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 82 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como las especificaciones contenidas en estas Normas para cada una de las Áreas donde se realice la actuación. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y además los siguientes:

a) Análisis de impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado.

b) La documentación necesaria que permita al Excmo. Ayuntamiento evaluar la necesidad y oportunidad de su desarrollo así como las cesiones que se produzcan sobre las previstas en el plan, que se entenderan como mínimas, a falta de las bases de concurso previsto para el desarrollo del SUNP por el texto refundido de la Ley del suelo y que ha quedado suprimido por el RDL 5/96 de 7 de junio de 1996.

### 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. 3.2.3.- Planes Especiales

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General podrán, asimismo, formularse Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma Interior en suelo urbano.
- d) Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos, paisaje, vías de comunicación, suelo y subsuelo del medio urbano, rural y natural.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación necesarias por su propia naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

3. En ningún caso los Planes Especiales podrán ser instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, salvo que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las circunstancias propias de la reforma de que se trate.

**Art. 3.2.4.- Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle deberán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales para el suelo urbanizable programado. Asimismo deberán formularse Estudios de Detalle para cualquier ordenación de volúmenes interiores a la parcela (en cualquier tipología), en los casos que sea necesaria la definición de nuevas alineaciones no definidas en el Plano de alineación del Suelo Urbano y en todos los aquellos previstos en las correspondientes fichas de unidades de ejecución anexas a estas Normas.

2. Su contenido tendrá por finalidad , según los casos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señalados para el suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el planeamiento previo.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios, definiendo en su caso, el viario interior, y respetando las determinaciones que en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos fueran señaladas en el planeamiento de rango superior.

3. En los Estudios de Detalle que desarrollen o concreten las determinaciones del planeamiento en unidades de ejecución de suelos por consolidadr, se permitirá la apertura de viario que dé acceso a las edificaciones, siempre que no suponga alteración de las determinaciones básicas del propio plan en lo que serefiere al sistema viario. El ancho mínimo de estas vías no será inferior a los 10.00 mts.

4. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos señalados en el planeamiento o a propuesta de los interesados, en función de las circunstancias urbanísticas de una actuación.

5. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento con las especificaciones señaladas en el artículo 8.3.1. de estas Normas. Su aprobación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 140 del mismo Reglamento.

**Art. 3.2.5.-Proyectos de Urbanización**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano y los Planes Parciales para el suelo urbanizable programado y en los Planes Especiales para cualquier tipo de suelo. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

**Art. 3.2.6.- Ordenanzas Especiales.**

A los efectos de estas Normas, se considerarán Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y uso del

suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su aplicación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido para los Planes Parciales.

#### Art. 3.2.7.- Catálogos.

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o especial protección de edificios, monumentos, jardines u otros bienes concretos, estos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos contendrán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos, así mismo se reflejarán las condiciones de protección que le corresponda a cada uno de ellos por aplicación del Plan que complementen.

### CAPITULO III: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO

#### SECCIÓN PRIMERA. ÁREAS DE REPARTO

##### Art. 3.3.1.- Delimitación de áreas de reparto.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano y suelo urbanizable programado las áreas de reparto de cargas y beneficios que señalaran a continuación y cuyas fichas individualizadas conteniendo todas sus determinaciones se encuentran en el documento "Áreas de reparto y unidades de ejecución".

2. Las reglas para la delimitación de las áreas de reparto se ajustan a lo establecido en el art. 94 de la Ley del Suelo.

##### Art.3.3.2.- Áreas de reparto en suelo urbano

Se definen gráficamente en el plano nº 5A "Gestión de Suelo Urbano, Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución"

Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos en suelo urbano quedan excluidos de las áreas de reparto.

Las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano son las siguientes:

AREA	Sub área	DESCRIPCIÓN	Superficie	At	At x 0.90
A4		Terrenos a la izda. Ctra Toledo (ArealV)	103.160 m <sup>2</sup>	0,58410	0,49649
AD1	1 2 3	Barrio de Santa María Barriada del Pilar San Martín de Porres	96.469 m <sup>2</sup>	1,9	1,71
AD2	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	Borde Polígono A2 y Rda. del Carmen C/Ciprés,Real, Zarza,Infantes y N.Ap. C/Progreso,Lirio,Refugio, y N.Apert. Barrio de Poniente C/Atalaya,C.v. de Alarcos, Pte.Nolaya Residencial Parque Luz Residencial Pintor Dalí Terrenos FFCC y Polig. Ind. Larache Larache,terr. FFCC y Ctra.Fuensanta Barriada de Oriente	467.051 m <sup>2</sup>	1,4451	1,30059
AD3	1 2	Ciudad Jardín Oeste y Colindantes Ciudad Jardín	191.385 m <sup>2</sup>	1,21088	1,08979
AD3A	1 2	Sur de Valverde Norte de Valverde	50.494 m <sup>2</sup>	0,97936	0,88142
AD3N		Antiguo Polígono B3	91.846 m <sup>2</sup>	0,76625	0,68963
AD4	1 2 3	Parte Barriada de Larache Parte Ciudad Jardín Parte Ciudad Jardín y Los Girasoles	214.918 m <sup>2</sup>	0,94263	0,84837
AS1	1 2 3	Viv. Unifamiliares C.viejo del Campillo Viv. Unifa.Margen Izd.Ctra.Puertollano Urbanización Villa Carolina	259.126 m <sup>2</sup>	0,38472	0,34625
AS1A	1 2	Suelo Norte de Las Casas Suelo sur de las Casas	405.952 m <sup>2</sup>	0,39399	0,35459
AS2	1 2	Rda.Cam. Alarcos,Ctra.Puert.La Albuera Las Norias	357.994 m <sup>2</sup>	0,22078	0,1987
AVE		Avda.Descubrimientos y el Ave	66.938 m <sup>2</sup>	0,57578	0,5182
B1	1	Barriada de Santa Catalina	190.797 m <sup>2</sup>	2,09	1,8810

	2 3 4 5	Barriada de Pio XII Edificación en bloque Bda. del Pilar Bada.Los Angeles y Residen. Ronda Grupo San Vicente de Paul			
B2	1 2	Junto Ronda Granada y Resid.Ronda Entre Barr. Angeles y terrenos Renfe	30.516 m <sup>2</sup>	1,14	1,026
B2M		Grupo de viviendas del Moptma	27.686 m <sup>2</sup>	0,93804	0,84424
B2U		Zona universitaria	61.921 m <sup>2</sup>	1,0022	0,90198
B3		Barriada de La Granja	92.857 m <sup>2</sup>	0,95	0,855
B4	1 2 3	Margen Derecho Ctra. Toledo Urbanización Los Bécares Margen Izq.Ctra.Valdepeñas	194.628 m <sup>2</sup>	1,21404	1,09264
B4N	1 2 3 4	Areas Residenciales al sur del FFCC Entre terrenos Ferroviar. y limite S.U. Terrenos al Norte Ctra. Miguelturra T. al Sur de Larache junto ctra. Puertoll.	283.113 m <sup>2</sup>	0,61621	0,55459
B5	1 2	Edificación en bloque del Torreón Edificación en bloque del Torreón	47.195 m <sup>2</sup>	3,4	3,06
C		Terrenos liberados Cuart. Misericordia	23.302 m <sup>2</sup>	2,5	2,5
CC		Terrenos de la antigua Carcel	22.958 m <sup>2</sup>	1,35859	1,1548
EQP1		Equipamientos privados.(*).	118.082 m <sup>2</sup>	1,33000	1,197
EQP2		Equipamientos privados junto a Univers.	32.497 m <sup>2</sup>	1,22090	1,09881
FC		Terrenos del antiguo ferrocarril	220.832 m <sup>2</sup>	1,18000	1,18
G		Antiguo PERI 2 en Camino de laGuija	164.526 m <sup>2</sup>	0,59744	0,5377
H		Antiguo Polígono A2	119.918 m <sup>2</sup>	1,3	1,3
I1	1 2	Larache centro Ctra. de Carrión sur	224.106 m <sup>2</sup>	0,84743	0,76269
I2	1 2	Larache Sur Ctra. Carrión Norte	362.321 m <sup>2</sup>	0,75232	0,67709
MC1	1 2 3	Manzana cerrada junto a Plz de Toros Entorno C/ Calatrava Entre Zancara, Pio XII y C. Camp.	346.608 m <sup>2</sup>	2,75563	2,48007
MC1E		Zona de ermita de los Remedios	4.677 m <sup>2</sup>	2,42247	2,18022
MC2		Zona dentro de rondas con tipolog.MC2	845.391 m <sup>2</sup>	4,47149	4,02434
MC2A	1 2	Casco consolidado en Las Casas (MC2)	206.577 m <sup>2</sup>	1,85662	1,67096

	Casco consolidado en Valverde (MC2)			
MC2A A	Casco por consolidar de las Casas (MC2)	9.294 m <sup>2</sup>	1,48287	1,33458
MC2C	Zona Centro con tipolog.MC2	40.404 m <sup>2</sup>	4,85697	4,37127
MC2P	Zona junto a la Plaza Mayor (tipología MC2)	6.804 m <sup>2</sup>	4,06053	3,65448
N4	Antiguo polígono N4	184.402 m <sup>2</sup>	1	1
P	Junto a la Ronda de Toledo	28.213 m <sup>2</sup>	1,3488	1,21392
P1	Antiguo polígono P1	126.821 m <sup>2</sup>	0,65	0,65
S1	Entre Ctra.Puertollano,C/Cast.Caracuel	152.286 m <sup>2</sup>	0,59	0,531
S2	Entre Avda.Descubr. y el trazado FFCC	368.922 m <sup>2</sup>	0,56	0,504

### Art.3.3.3.- Áreas de reparto en suelo urbanizable programado

Integran un área de reparto los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

El suelo urbanizable programado del término municipal de Ciudad Real incluye en su totalidad dos áreas de reparto correspondientes a cada uno de los cuatrienios, cuya delimitación aparece grafiada en el plano nº 6 "Gestión del Suelo Urbanizable y Áreas de Reparto":

SECTOR	ZONA	USO DOMINANTE	SUPERFICIE (Has.)	NUMERO VIVIENDAS
<b>Primer Cuatrienio</b>				
Corredera	Sur	Residencial	30,52	1.570
Ctra. Carrión Sur	Este	Industrial	24,02	
<b>TOTAL 1er. Cuatrienio</b>			<b>54,54</b>	<b>1.570</b>
<b>Segundo Cuatrienio</b>				
Ctra. Carrión Sur	Este	Industrial	22,81	
<b>TOTAL 2do. Cuatrienio</b>			<b>22,81</b>	
<b>Total Programado</b>			<b>77,35</b>	<b>1.570</b>

## SECCIÓN SEGUNDA. APROVECHAMIENTO TIPO

### Art.3.3.4 .- Cálculo del Aprovechamiento Tipo

1.El Plan General de Ciudad Real define el aprovechamiento tipo para cada área de reparto excepto para las del suelo urbanizable no programado cuya definición se remite a los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

2.El cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado en la forma señalada en los arts. 96 y 97 de la Ley del Suelo para suelo urbano y suelo urbanizable, respectivamente.

3. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo su aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

4.Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fija justificadamente, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del área de reparto.

5.Previa delimitación de las áreas de reparto en la forma y con los resultados descritos en los epígrafes anteriores y en la Memoria, se ha procedido a señalar para cada una de ellas el uso y tipología característicos correspondiente al de mayor aprovechamiento (mayor superficie construible) al que se ha asignado el valor unidad y los coeficientes de ponderación relativa entre este y los restantes usos y tipologías existentes en el área de reparto.

6. En suelo urbanizable programado, previa inclusión en un mismo área de reparto a todos los sectores programados para el cuatrienio, junto con sus sistemas generales adscritos, se calcula el aprovechamiento tipo de cada área de reparto, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de todos los sectores incluidos en ella, expresado en metros cuadrados construibles referidos al uso característico, por la superficie total del área.

7. En el suelo urbanizable no programado la determinación del aprovechamiento tipo de los distintos sectores se definirá en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

8. El procedimiento de cálculo del At y su justificación, en cada caso, se encuentra recogido en la Memoria.

**Art. 3.3.5.- Uso y Tipología Característicos y Coeficientes de Ponderación Relativa**

El Plan General determina para cada área de reparto como uso y tipología característicos el predominante en ellos y fija la ponderación relativa entre dicho uso y tipología y los restantes que se dan en el área de reparto de acuerdo con lo especificado en los arts. 96, 97 y 98 de la Ley del Suelo y en el Anexo I de estas Normas.

Los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías se recogen en el cuadro adjunto:

USOS DOMINANTES	RES	RES. BLQ	RES. AD	RES AISL	RES VPO	CO MP VIV	CO MC	COMC GS	IND	ALM EXP	DOT. PRIV.	LIB. PRIV
RESIDENCIAL	1,00	0,9091	0,9091	0,8333	1,1111	1,00	1,00	0,6667	1,25	1,1765	1,25	4,00
RESIDENCIAL BLOQUE	1,10	1,00	1,00	0,9167	1,2222	1,10	1,10	0,7333	1,375	1,2941	1,375	4,40
RESIDENCIAL ADOSADA	1,10	1,00	1,00	0,9167	1,2222	1,10	1,10	0,7333	1,375	1,2941	1,375	4,40
RESIDENCIAL AISLADA	1,20	1,0909	1,0909	1,00	1,3333	1,20	1,20	0,80	1,50	1,4118	1,50	4,80
RESIDENCIAL VPO	0,90	0,8182	0,8182	0,75	1,00	0,90	0,90	0,60	1,125	1,0588	1,125	3,60
COMP. DE LA VIVIENDA	1,00	0,9091	0,9091	0,8333	1,1111	1,00	1,00	0,6667	1,25	1,1765	1,25	4,00
COMERCIAL	1,00	0,9091	0,9091	0,8333	1,1111	1,00	1,00	0,6667	1,25	1,1765	1,25	4,00
COMERCIAL (Grandes supf)	1,50	1,3636	1,3636	1,25	1,6667	1,50	1,50	1,00	1,875	1,7647	1,875	6,00
INDUSTRIAL	0,80	0,7273	0,7273	0,6667	0,8889	0,80	0,80	0,5333	1,00	0,9412	1,00	3,20
ALMACEN-EXPOSICION	0,85	0,7727	0,7727	0,7083	0,9444	0,85	0,85	0,5667	1,0625	1,00	1,0625	3,40
DOTACIONAL PRIVADO	0,80	0,7273	0,7273	0,6667	0,8889	0,80	0,80	0,5333	1,00	0,9412	1,00	3,20
LIBRE DE USO Y DOMINIO PRIVADO	0,25	0,2273	0,2273	0,2083	0,2778	0,25	0,25	0,1667	0,3125	0,2941	0,3125	1,00

**Art. 3.3.6.- Aplicación del aprovechamiento tipo**

Para la aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente al determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, se estará a lo dispuesto en el art. 99 del T.R. de la Ley del Suelo, en caso de terrenos no incluidos en unidades de ejecución y en los artículos 151 y 152 en caso de unidades de ejecución.



## CAPITULO VI: OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

### Art. 3.6.1.- Dotaciones Públicas en suelo urbano

1. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en suelo urbano, se obtendrán (art. 199 LS):

- a) Cuando estén integrados en áreas de reparto mediante expropiación u ocupación directa.
- b) Cuando estén excluidos de dichas áreas mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local se obtendrán :

- a) Los no incluidos en unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento, en virtud del correspondiente acuerdo de adquisición, compra o cesión de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular. En defecto del anterior procedimiento, mediante expropiación y ocupación directa.
- b) Los incluidos en unidades de ejecución mediante cesión obligatoria y gratuita en ejecución del planeamiento según el art. 205 de la Ley del Suelo.

### Art. 3.6.2.- Dotaciones Públicas en suelo urbanizable programado

La obtención de los terrenos a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado se producirá por ocupación directa o mediante expropiación, siguiendo para cada caso las especificaciones de los artículos 202 y 203 de la Ley del Suelo.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas locales se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita en ejecución del planeamiento, según el artículo 205 de la Ley del Suelo.

## CAPITULO VII: NORMAS DE VALORACIÓN

### SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Art. 3.7.1.- Aplicación General de la Reglas de Valoración

Las valoraciones del Suelo y los bienes afectos a él se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Tales criterios regirán para las indemnizaciones por motivos urbanísticos en los casos previstos en el Título VI de la Ley del Suelo y para las expropiaciones cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística ó de otro carácter, que las legitime.

#### Art. 3.7.2.- Referencia Temporal de la Valoración

Las valoraciones se entenderán referidas:

- a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.
- b) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por cambio de planeamiento en los supuestos previstos en el título sexto de esta ley, al momento de la publicación de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

### SECCIÓN SEGUNDA. VALORACIÓN DE TERRENOS

#### Art. 3.7.3.- Criterios de Valoración

1.El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que no cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

2.El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso se tasar agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente, o en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.

3.El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general vigente al tiempo de practicarse la valoración se tasar con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

4.La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubiera completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

#### Art. 3.7.4.- Valor Inicial

El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística, salvo lo establecido en el artículo anterior.

#### Art. 3.7.5.- Valor urbanístico

El valor urbanístico se determinará en función del conjunto se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que, en el momento de practicarse la valoración, se hubieran adquirido.

En todo caso prevalecerá sobre el valor urbanístico el inicial, calculando según lo establecido en el artículo anterior, se éste fuera superior.

#### Art. 3.7.6.- Valoración del derecho a urbanizar

1.En suelo urbanizable programado, el derecho a urbanizar agrega al valor inicial del terreno el 50 por 100 del coste estimado de su urbanización.

2.El valor del suelo urbano una vez adquirido el derecho a urbanizar, será el correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de aprobación.

3.Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a urbanizar se tasarán añadiendo el valor urbanístico correspondiente a esta fase el importe de los gastos ya efectuados tendentes a la ejecución del planeamiento, siempre que queden debidamente justificados.

#### Art. 3.7.7.- Derecho a urbanizar extinguido

Extinguido el derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos, la valoración de los terrenos afectados será la siguiente:

- a) Suelo urbanizable programado: valor inicial.
- b) Suelo urbano: el 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o el resultante del planeamiento anterior, si éste fuera inferior a aquél.

#### Art. 3.7.8.- Valoración del derecho al aprovechamiento urbanístico

1.Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el valor urbanístico de un terreno se determinará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono corregido en función de su situación concreta dentro del mismo.

2.En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto en la normativa técnica de valoración catastral.

3.En la valoración de aprovechamientos urbanísticos se deducirá el coste de la urbanización precisa y no ejecutada, según las normas de este carácter contenidas en el planeamiento, o en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.

#### Art. 3.7.9.- Valoración del derecho a edificar

Los terrenos cuyo propietario tenga adquirido el derecho a edificar se tasarán añadiendo al valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el 25 por 100 del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la misma y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada.

#### Art. 3.7.10.- Valoración del derecho a la edificación

1.La valoración de los terrenos cuyo titular haya adquirido el derecho a la edificación diferenciará el valor del suelo y el de la edificación.

2.El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo sin adición o deducción alguna. El valor de la edificación se determina en función de su coste de reposición corregido en atención a la antigüedad estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

#### Art. 3.7.11.- Reglas específicas de valoración

Las Reglas de valoración contenidas en los artículos anteriores se entenderán sin perjuicio de las específicas contenidas en los artículos 38.3. y 40.2 de la Ley del Suelo.

### **SECCIÓN TERCERA. VALORACIÓN DE TERRENOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN.**

#### Art. 3.7.12.- Regla General

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales, o a dotaciones locales en suelo urbano, que se obtengan por expropiación y de los terrenos incluidos en unidades de ejecución respecto de las que se hubiere fijado el sistema de expropiación, se determinará de conformidad con las reglas establecidas en los artículos 59 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### Art. 3.7.13. Suelo Urbano

La valoración de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, o de los terrenos clasificados como suelo urbano en el resto de los supuestos previstos en el artículo anterior, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto donde estén adscritos o situados, respectivamente.

#### Art. 3.7.14.- Terrenos destinados al Patrimonio Municipal del Suelo, a la Construcción de Viviendas de Protección Pública y a otros fines de interés social

Los terrenos que sean objeto de expropiación para la constitución y ampliación del Patrimonio Municipal del suelo y otros patrimonios públicos de suelo, o para la construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social, se valorarán por aplicación del 75 o del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, según se trate de suelo urbano o urbanizable programado, respectivamente

**Art.3.7.15.- Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable**

La valoración, a efectos de expropiación de los terrenos destinados a Sistemas Generales no incluidos ni afectos al suelo urbano o al suelo urbanizable programado, y de los incluidos en Sectores de Suelo Urbanizable No Programado en tanto no cuenten con Programa de Actuación Urbanística, será el resultado de aplicar su valor inicial.

**SECCIÓN CUARTA. VALORACIÓN DE OBRAS Y OTROS BIENES Y DERECHOS.**

**Art. 3.7.16.- Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamiento**

1.Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo se valorarán con independencia del mismo con arreglo a los criterios de la Ley del Expropiación Forzosa y lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley del Suelo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble, salvo que , por su carácter de mejoras permanentes, hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno.

2.Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con los previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

**Art. 3.7.17.- Valoración de derechos reales sobre inmuebles**

Las valoraciones de los derechos reales sobre inmuebles y de las fincas gravadas con cargas se efectuarán conforme especifica el artículo 64 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**SECCIÓN QUINTA. VALORES DE REPERCUSIÓN POR POLÍGONO EN LAS DISTINTAS ÁREAS**

**Art. 3.7.18.- Tabla de valores**

ÁREA	Sub- area	DESCRIPCIÓN	VALOR REPERCUSION (pts/m <sup>2</sup> t)
A4		Terrenos a la izda. Ctra Toledo (ArealV)	6.250
AD1	1 2 3	Barrio de Santa María Barriada del Pilar San Martín de Porres	5.250
AD2	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	Borde Polígono A2 y Rda. del Carmen C/Ciprés,Real, Zarza,Infantes y N.Ap. C/Progreso,Lirio,Refugio, y N.Apert. Barrio de Poniente C/Atalaya,C.v. de Alarcos, Pte.Nolaya Residencial Parque Luz Residencial Pintor Dalí Terrenos FFCC y Polig. Ind. Larache Larache,terr. FFCC y Ctra.Fuensanta Barriada de Oriente	8.738
AD3	1 2	Ciudad Jardín Oeste y Colindantes Ciudad Jardín	10.238
AD3A	1 2	Sur de Valverde Norte de Valverde	4.425
AD3N		Antiguo Polígono B3	7.150
AD4	1 2 3	Parte Barriada de Larache Parte Ciudad Jardín Parte Ciudad Jardin y Los Girasoles	9.000
AS1	1 2 3	Viv. Unifamiliares C.viejo del Campillo Viv. Unifa.Margen Izd.Ctra.Puertollano Urbanización Villa Carolina	2.750
AS1A	1	Suelo Norte de Las Casas	2.500

	2	Suelo sur de las Casas	
AS2	1	Rda.Cam. Alarcos,Ctra.Puert.La	2.750
	2	Albuera Las Norias	
AVE		Avda.Descubrimientos y el Ave	7.500
B1	1	Barriada de Santa Catalina	8.513
	2	Barriada de Pio XII	
	3	Edificación en bloque Bda. del Pilar	
	4	Bada.Los Angeles y Residen. Ronda	
	5	Grupo San Vicente de Paul	
B2	1	Junto Ronda Granada y Resid.Ronda	9.000
	2	Entre Barr. Angeles y terrenos Renfe	
B2M		Grupo de viviendas del Moptma	3.500
B2U		Zona universitaria	9.000
B3		Barriada de La Granja	6.000
B4	1	Margen Derecho Ctra. Toledo	8.513
	2	Urbanización Los Bécares	
	3	Margen Izq.Ctra.Valdepeñas	
B4N	1	Areas Residenciales al sur del FFCC	4.000
	2	Entre terrenos Ferroviar. y limite S.U.	
	3	Terrenos al Norte Ctra. Miguelturra	
	4	T. al Sur de Larache junto ctra. Puertoll.	
B5	1	Edificación en bloque del Torreón	14.000
	2	Edificación en bloque del Torreón	
C		Terrenos liberados Cuart. Misericordia	10.000
CC		Terrenos de la antigua Carcel	10.000
FC		Terrenos del antiguo ferrocarril	4.500
EQP1		Equipamientos privados.(* )	7.599
EQP2		Equipamientos privados junto a Univers.	4.000
G		Antiguo PERI 2 en Camino de laGuija	4.500
H		Antiguo Polígono A2	8.738
I1	1	Larache centro	4.188

I2	1 2	Larache Sur Ctra. Carrión Norte	4.750
MC1	1	Manzana cerrada junto a Plz de Toros	9.058
	2	Entorno C/ Calatrava	
	3	Entre Zancara, Pio XII y C. Camp.	
MC1E		Zona de hermita de los Remedios	8.000
MC2		Zona Centro con tipolog.MC2	14.000
MC2A	1	Casco consolidado en Las Casas	6.875
	2	(MC2) Casco consolidado en Valverde (MC2)	
MC2A A		Casco por consolidar en Las Casas (MC2)	6.875
MC2C		Zona Centro con tipolog.MC2	32.133
MC2P		Zona Centro con tipolog.MC2 (Pl. Mayor)	32.133
N4		Antiguo polígono N4	8.513
P		Junto a la Ronda de Toledo	10.000
P1		Antiguo polígono P1	8.250
S1		Entre Ctra.Puertollano,C/Cast.Caracuel	9.500
S2		Entre Avda.Descubr. y el trazado FFCC	9.500
SG		Sistemas Generales	El del AR a la que están adscritos

Estos valores serán los considerados para la valoración de los aprovechamientos cuando exista diferencia entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el real permitido por el planeamiento. Serán provisionales hasta que se apruebe la correspondiente ponencia de valores, a redactar por el Centro de Gestión Catastral.

## CAPITULO VIII: INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

**Art. 3.8.1.- Situaciones fuera de ordenación**

1. A los efectos del artículo 137 de la Ley del Suelo, y sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Transitorias segunda, tercera, cuarta y quinta de estas Normas, se considerarán disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos del sistema general o local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad existente, en todo o parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o zonas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes Normas, o las de los instrumentos de desarrollo del Plan, por su emplazamiento actual.

d) Los que se encuentren avanzados sobre la alineación oficial o sus condiciones de ocupación, altura y volumen edificados no se ajusten a las señaladas por estas Normas o las de los instrumentos de desarrollo del Plan para su ubicación.

2. La calificación de fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Plan General o en los de los instrumentos de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

**Art. 3.8.2.- Efectos de la calificación como fuera de ordenación**

1. La calificación como fuera de ordenación solo permite realizar las siguientes obras:

a) Las de conservación y mantenimiento, y las exteriores de reforma menor y ornato público que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

c) Las obras menores, las parciales de consolidación o reparación, las de acondicionamiento y todas aquellas necesarias para el cumplimiento de otras normativas. Todo lo anterior cuando no estuviese prevista o fuese presumible la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiesen realizar las obras.

2. Las restantes obras no serán permitidas y será denegada la licencia para realizarlas.

3. La calificación de fuera de ordenación no afecta al uso que se haga del inmueble, que podrá ser modificado siempre que se encuentre entre los permitidos por el planeamiento vigente.

## 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 m<sup>2</sup> de superficie.
  - \* Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
  - \* Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

- \* Reparación y sustitución de solados.
- \* Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- \* Colocación de escayolas y chapados.

**Art. 4.2.32.- 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 formularsen 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 SEXTO

## RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO

## CAPITULO VII: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 6.7.1.- Definición

Constituyen el suelo urbanizable no programado que, siendo aptos para ser urbanizables, no forman parte del Programa de Actuación del Plan General. Representan una reserva de suelo que podrá incluirse en el proceso de desarrollo urbano en función de las necesidades de suelo, interés de la iniciativa privada y estado del Programa de Actuación.

Art. 6.7.2.- Régimen jurídico

1. En tanto no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable.

2. Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, que en ningún caso podrán ser inferiores a la fijadas para suelo urbanizable programado.

Art.6.7.3.- Áreas del suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable no programado se divide en las ocho áreas diferenciadas por su situación y determinaciones específicas que se recogen en los correspondientes planos de Clasificación del Suelo Urbanizable no Programado y en las fichas del Anexo I, y que se resumen en la tabla que se adjunta.

AREA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USOS DOMINANTES	USOS ALTERNATIVOS
CEMT	Cementerio	32,68	Residencial	Institucional
UNIV	Universidad	43,24	Enseñanza Univ.	Parque urbano
MADR	Ctra. Madrid	33,78	Industrial	Institucional
CCAMP	Camino del Campillo	20,20	Residencial	Institucional
PTLL	Ctra. Puertollano	19,72	Residencial	Institucional
PGALL	Pata Gallina	30,35	Residencial	Institucional
HERR	Herrerías	30,21	Residencial	Institucional
CALZ	Ctra. de Calzada	14,08	Residencial	Institucional
VARN	Variante Norte	330,04	Unidad Integrada	Institucional Parque urbano
<b>TOTAL</b>		<b>554,30</b>		

A estas áreas les serán aplicables, en su caso, las restantes condiciones generales de estas Normas y las contenidas en las figuras de planeamiento que las desarrollen.

Art. 6.7.4.- Desarrollo del suelo urbanizable no programado

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Ciudad Real podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, con el fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Los Programas de Actuación Urbanística, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por los particulares, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 3.2.1 de estas Normas y aquellos otros que se precisen al convocar su formulación.

3. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

**Art. 6.7.5.- Características técnicas de las Actuaciones**

1. Cada actuación que se realice en este tipo de suelo debe constituir una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tal aquella que resuelva en si misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico tal y como se define en el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento, para lo cual y en función de la intensidad edificatoria máxima, se fija como magnitud mínima para formular un Programa de Actuación Urbanística diez (10) hectáreas y para cada Plan Parcial cinco (5) hectáreas.

2. A los efectos del apartado anterior, se deberán establecer como mínimo los servicios urbanísticos y equipamiento que el Plan General prevé para el suelo urbanizable programado, además de los que se definan al convocar su formulación. Cada actuación deberá garantizar una adecuada inserción en la estructura urbana del Plan General, estableciendo las conexiones necesarias con la red viaria y el transporte urbano, así como de los restantes servicios.

**Art. 6.7.6.- Derechos y obligaciones de los propietarios**

Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto en el Título VII que regula el Régimen Jurídico del Suelo Urbano y Urbanizable.

**Art. 6.7.7.- Ámbito de los Programas de Actuación Urbanística**

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada una de las Áreas establecidas, de forma que los Programas que se autoricen deberán incluir la superficie mínima ya indicada coincidente con la de alguna de las Áreas previstas.

2. No obstante, lo anterior, los programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas del suelo urbanizable no programado,

siempre que su integración sea completa y no desvinculen de la misma parte de sus terrenos en razón de las magnitudes mínimas señaladas.

**CAPITULO VIII: RESERVA DE TERRENOS PARA EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO****Art. 6.8.1.- Reserva de terrenos**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 278 de la Ley del Suelo, el Plan General establece las áreas reservadas en suelo no urbanizable no protegido y urbanizable no programado para la obtención de terrenos destinados a Patrimonio Municipal de Suelo que se indican en el plano correspondiente 5C.

**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.

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.

## **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.

## 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, patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta (40) grados sexagesimales en los tipos U.AD, U.AS, E.F.-1, E.F.-2 y E.F.-3 y treinta (30) grados sexagesimales con la horizontal en los demás tipos de edificación. La cumbre más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta.

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

- 1- En el borde superior del forjado de la última planta se incluye el alero permitido.

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

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

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

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

B) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar la parte superior del forjado de la última planta más de trescientos cincuenta (350) centímetros. El concepto de última planta se considera aplicable también a la planta baja, en el caso de construcciones en patio de manzana.

C) Petos, barandillas celosías y adornos que no superen más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de la parte superior del forjado de la última planta.

D) Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción, etc., así como paneles de captación de energía solar.

E) Elementos singulares que sean necesarios para el uso público y/o colectivo, tales como antenas, torres de prácticas, de comunicación, de iluminación y señalización, dispositivos de medición, etc.

#### Art. 9.6.5.- 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. Dentro de la Ronda tendrán una dimensión de cuatro (4) metros. Fuera de la Ronda tendrán una dimensión de 10 metros en el antiguo

Polígono N-4, mientras que el resto de chaflanes mantendrán su dimensión actual.

2. 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. 9.7.9.- Patio de manzana**

Se considera patio de manzana al espacio libre situado entre las alineaciones interiores definidas en el tipo de edificación Manzana Cerrada.

**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 m<sup>2</sup> 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.** En los edificios unifamiliares, la rampa de acceso al garaje no necesita disponer de desembarco horizontal y la pendiente máxima no podrá superar el veintidós por ciento (22%).

5. Los garajes cuya superficie superen dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán disponer entrada y salida de vehículos independiente, cada una de 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. **Sólo en las viviendas unifamiliares y dúplex se admitirán escaleras con ancho mínimo de noventa (90) centímetros y la solución de peldaños compensados.**

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

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

#### Art. 9.9.7.- 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 resaltes 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 diáfanas, 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 10m<sup>2</sup>, 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.

**CAPITULO III: USO DOTACIONAL****Art. 10.3.1.- Definición, clases y condiciones generales.**

1. El uso Dotacional es aquél que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos.
2. A los efectos de su regulación pormenorizada y siguiendo la clasificación efectuada en el artículo 2.2.2, apartado 3B) de estas Normas, se distinguen los siguientes:
  - AUTOMÓVIL: destinado a la prestación de servicios relacionados con dicho medio de transporte.
  - ADMINISTRATIVO: destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.
  - COMERCIAL: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor, etc.
  - ESPECTÁCULOS Y DEPORTES: está referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
  - ENSEÑANZA: destinado a la prestación de servicios para la formación intelectual a cualquier nivel.
  - CULTURAL: destinado a la prestación de servicios de formación y ocio.
  - SANITARIO: destinado a la prestación de servicios para la asistencia médica y social.
  - HOSPEDAJE: destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas.
  - RELIGIOSO: destinado a la prestación de servicios para la celebración de los diferentes cultos.
  - TRANSPORTES: destinado a la prestación de servicios para el transporte de personas y mercancías.
  - COMUNICACIONES: destinado a la prestación de servicios para la comunicación de las personas

- INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES:
- VARIOS: destinado a la prestación de servicios específicos.
- ALMACENAJE: puede ser un uso independiente o bien estar ligado a otro con el que forme un conjunto inseparable. A los efectos de estas Normas, si se trata de un uso independiente se asimilará al uso industrial en la categoría que corresponda; si está ligado a otro le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas del uso al que esté asociado.

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.

#### 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.

#### Art. 10.3.6.- Condiciones de las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Programado **en las parcelas expresamente calificadas al efecto:**

- a) Superficie máxima cubierta cerrada **de uso comercial**, cien (100) metros cuadrados.
  - b) Superficie máxima cubierta no cerrada, doscientos (200) metros cuadrados.
  - c) **Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.**
  - d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.
2. En Suelo No Urbanizable
- a) Superficie máxima cubierta cerrada, doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - b) Superficie máxima cubierta no cerrada, cuatrocientos (400) metros cuadrados.
  - c) **Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.**
  - d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

**Art. 10.3.7.- Condiciones de los Talleres del Automóvil**

A los efectos de estas Normas, se considerarán incluidos en la clase Industria General del Uso Industrial, según lo indicado en el artículo 2.2.2. apartado 3C.

**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 <sup>2</sup> )	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.

## SECCIÓN 14ª CONDICIONES DEL USO ALMACENAJE

### Art. 10.3.24.- Condiciones generales

Serán las derivadas de la definición contenida en el Artículo 10.3.1. de estas Normas.

## CAPITULO IV: USO INDUSTRIAL

### Art. 10.4.1.- Definición y clases

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

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

### Art. 10.4.2.- Ámbito de aplicación y condiciones generales

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial 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.

3. Las distintas actividades y su localización se ajustarán a la normativa sectorial vigente.

4. Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, calefacción, ascensores, etc.

#### Art. 10.4.3.- Aislamiento de las construcciones

En las zonas de uso predominante no industrial, cualquier nuevo local destinado a uso industrial deberá separar sus muros de cerramiento, a partir de los cimientos, de los colindantes de uso no industrial, una distancia en cualquier punto no menor de cinco (5) centímetros; en los planos de fachada se tapaná el espacio libre con el aislamiento conveniente desde el punto de vista técnico y estético.

En cualquier caso el aislamiento acústico debe ser suficiente para mantener los niveles de ruido transmitido establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos.

#### Art. 10.4.4.- Dimensiones de los locales

1. La superficie útil de los locales destinados a actividades industriales, a los efectos de la aplicación de limitaciones que hagan referencia a sus dimensiones, se considerará como la suma de las superficies útiles de los locales de producción, almacenaje y de aquellos vinculados de forma directa a la actividad quedando excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. En los locales de producción o almacenaje se dispondrá, al menos, de un volumen de doce (12) metros cúbicos por cada trabajador que se prevea.

#### Art. 10.4.5.- Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad para cincuenta (50) puestos de trabajo. La anchura se aumentará en diez (10) centímetros por cada cien (100) puestos de trabajo o más o fracción superior a cincuenta (50) puestos.

2. Los pasos horizontales o rampas mantendrán las mismas proporciones anteriores entre la anchura y el número de trabajadores que los utilicen.

#### Art. 10.4.6.- Dotación de aseos

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos con una dotación de un inodoro, con lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) trabajadores y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje, o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados, sin perjuicio de lo que dispongan las ordenanzas sectoriales que le sean de aplicación.

#### Art. 10.4.7.- Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

**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:
  - a) Paseos de uso exclusivo peatonal o de tránsito de bicicletas.
  - b) Bandas de protección ambiental con vegetación que amortigüe los ruidos ambientales.
  - c) 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:

- a) El contenedor se colocará sobre una base de madera, tablonés, palets o similar, con el fin de evitar el contacto directo del metal y las baldosas y adoquines.
- b) El contenedor nunca será arrastrado o empujado para su carga o descarga.
- c) 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.

##### Art. 11.1.2.- Tipos de Edificación

1. En el Art. 2.2.3 de estas Normas, se definen los tipos de edificación previstos por el Plan General, concretándose en los siguientes:
  - b.- Edificación en Bloque Aislado (BLQ.)
2. En cada una de las áreas edificables, el Plan Parcial, a través de los planos de Ordenación, señala alguno de los tipos de edificación mencionados y uno de los grados en que se divide cada tipo.

#### CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN BLOQUE AISLADO

##### Art. 11.3.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación Bloque Aislado, son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este Capítulo, en las zonas donde el Plan General señala este tipo de edificación, sin perjuicio de las establecidas de carácter general.
2. El artículo 2.2.3.1 apartado b), contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

##### Art. 11.3.2.- Retranqueos a linderos

1. Los retranqueos de la edificación a linderos y al eje de la vía de acceso, entendiéndose 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 BLQ-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 BLQ-SE en el que esta separación se justificará en base a las necesidades funcionales.

2. La separación entre testeros de bloques **en los que no existan huecos**, será igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo cinco (5) metros.

#### **Art. 11.3.4.- Dimensión de los bloques**

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. Todo ello además de lo dispuesto en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución.
3. En el grado BLQ-SE **no hay limitaciones respecto de las dimensiones máximas del bloque, lo cual se deberá justificar convenientemente en base a las necesidades funcionales del uso concreto. 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 afectos 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.



**INDICE DE LAS NORMAS**

<u>TITULO PRIMERO.- CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL P.G.O.U.</u>	1
<u>TITULO SEGUNDO.- RÉGIM EN URBANÍSTICO DEL SUELO</u>	
CAPITULO I.- Clasificación del Suelo	2
CAPITULO II.- Calificación del Suelo	3
<u>TITULO TERCERO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.G.O.U.</u>	
CAPITULO I.- Disposiciones Generales	9
CAPITULO II.- Instrumentos de Planeamiento	9
CAPITULO III.- Áreas de Reparto y Aprovechamientos Tipo	12
Sección Primera.- Áreas de Reparto	12
Sección Segunda.- Aprovechamiento Tipo	14
CAPITULO VI.- Obtención de terrenos dotacionales	16
CAPITULO VII.- Normas de Valoración	16
Sección Primera.- Disposiciones Generales	16
Sección Segunda.- Valoración de Terrenos	16
Sección Tercera.- Valoración de los Terrenos a obtener por expropiación	18
Sección Cuarta.- Valoración de obras y otros bienes y derechos	19
Sección Quinta.- VRP y Valor Unitario	19
CAPITULO VIII.- Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones Preexistentes	20
<u>TITULO IV.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</u>	
CAPITULO I.- Competencias y Formas de intervención	22
CAPITULO II.- Licencias Urbanísticas	22
Sección Primera.- Disposiciones Generales	22
Sección Segunda.- Segregaciones y Licencias de Segregación	25

Sección Tercera.- Obras de Urbanización y Licencia Urbanística	26
Sección Cuarta.- Obras de Edificación y Licencia de Edificación	27
Sección Quinta.- Obras Menores	32
Sección Sexta.- Obras de Demolición	33
Sección Séptima.- Actividades e Instalaciones. Licencias	34
Sección Octava.- Licencias de Ocupación y Funcionamiento.	35
Sección Novena.- Otras actuaciones Urbanísticas	36
CAPITULO III.- Ordenes de Ejecución y Ruinas	36
CAPITULO IV.- Protección de Legalidad Urbanística	37
CAPITULO V.- Inspección Urbanística	38
<u>TITULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES</u>	
CAPITULO I.- Definición, Condiciones Generales y Régimen Urbanístico.	39
CAPITULO II.- Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbanizable Programado	40
<u>TITULO SEXTO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.</u>	
CAPITULO VII.- Suelo Urbanizable No Programado	41
CAPITULO VIII.- Reserva de Terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo.	42
<u>TITULO SÉPTIMO.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE Y URBANO. DISPOSICIONES GRALES.</u>	
CAPITULO I.- Derechos y Deberes Básicos de los Propietarios	42
CAPITULO II.- Facultades Urbanísticas	44
CAPITULO III.- Derecho a Urbanizar	44
CAPITULO IV.- Derecho al Aprovechamiento Urbanístico	45
CAPITULO V.- Derecho a Edificar	47
CAPITULO VI.- Derecho a la Edificación	47
CAPITULO VII.- Inactividad de la Administración	48
CAPITULO VIII.- Publicidad	49

TITULO OCTAVO.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I.- Determinaciones Generales	50
CAPITULO II.- Contenido de los Planes Parciales	52
CAPITULO III.- Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales	54
CAPITULO IV.- Condiciones de la Ordenación	55
CAPITULO V.- Condiciones de la Edificación y de los Usos	56
CAPITULO VI.- Condiciones de la Urbanización	57
CAPITULO VII.- Condiciones Particulares de los Sectores	58

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

CAPITULO I.- Determinaciones Generales	59
CAPITULO II.- Condiciones de la Parcela	60
CAPITULO III.- Condiciones de Posición en la Parcela	62
CAPITULO IV.- Condiciones de Ocupación de la Parcela	62
CAPITULO V.- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento	63
CAPITULO VI.- Condiciones de Volumen y Forma	64
CAPITULO VII.- Condiciones de Calidad e Higiene	66
Sección Primera.- Condiciones de Calidad	66
Sección Segunda.- Condiciones Higiénicas de los Edificios	67
Sección Tercera.- Condiciones Higiénicas de las Viviendas	69
CAPITULO VIII.- Condiciones de Dotaciones y Servicios de los Edificios	69
Sección Primera.- Dotación de agua	69
Sección Segunda.- Dotación de Energía	70
Sección Tercera.- Dotaciones de Comunicación	70
Sección Cuarta.- Servicios de Evacuación	71
Sección Quinta.- Instalaciones de Confort	72
Sección Sexta.- Aparcamientos y Garajes en los Edificios	72
CAPITULO IX.- Condiciones de Seguridad en los Edificios	74
CAPITULO X.- Condiciones Ambientales	77
CAPITULO XI.- Condiciones Ambientales	77
CAPITULO XII.- Condiciones Estéticas	78

TITULO DÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO I.- Determinaciones Generales	81
CAPITULO II.- Uso Residencial	82
CAPITULO III.- Uso Dotacional	84
Sección Primera.- Condiciones del Uso Automóvil	85
Sección Segunda.- Condiciones del Uso Administrativo	86
Sección Tercera.- Condiciones del Uso Comercial	86
Sección Cuarta.- Condiciones del Uso Espectáculos y Deportes	87
Sección Quinta.- Condiciones del Uso Enseñanza	87
Sección Sexta.- Condiciones del Uso Cultural	87
Sección Séptima.- Condiciones del Uso Sanitario	88
Sección Octava.- Condiciones del Uso Hospedaje	88
Sección Novena.- Condiciones del Uso Religioso	88
Sección Décima.- Condiciones del Uso Transportes	88
Sección Undécima.- Condiciones del Uso Comunicaciones	88
Sección Duodécima.- Condiciones del Uso Infraestructuras y Redes de Instalaciones	89
Sección Decimotercera.- Condiciones del uso Varios	89
Sección Decimocuarta.- Condiciones del Uso Almacenaje	89
CAPITULO IV.-Uso industrial	89
CAPITULO V.- Uso Zonas Verdes y Espacios Libres	91
CAPITULO VI.- Uso Vías de Comunicación	92

TITULO UNDÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- Definición y Clases	93
----------------------------------	----

CAPITULO III.- Condiciones particulares del tipo Bloque Aislado

93

## 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 m<sup>2</sup>

I.2.- Residencias Comunitarias, incluidas las casas de huéspedes, hasta 500 m<sup>2</sup>.

##### II) Uso industrial

Sin superar los 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.4.- Academias, salvo baile, danza y música.

IV.5.- Salas de exposiciones.

IV.6.- Policlínica sin hospitalización, quirófanos, radiología ni medicina nuclear.

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 m<sup>2</sup> 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.

III.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 m<sup>2</sup> 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.

## 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.

ANEXO (PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS VEGETALES)

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

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.

