EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS
CONCEJALÍA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

MODIFICACION Nº16 DEL PGOU DE CIUDAD REAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PZA (UE-PZA)

Arquitecto Municipal
Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

enero 2022

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. 3

1.1. ANTECEDENTES. 3
1.1.1. El Plan General Vigente y su desarrollo. 3
1.1.2. Legislación y normativa de aplicación. 3
1.1.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental. 3

1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN 4
1.2.1. Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial. 4
1.2.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación. 4

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO. 6
1.3.1. Información urbanística. 6

1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. 8
1.4.1. Objeto. 8
1.4.2. Conveniencia y justificación de las modificaciones. 9

1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. 11
1.5.1. Modificación propuesta. 11
1.5.2. Modificación de las NNUU y de los planos de ordenación del PGOU 14

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. 17
1.6.1. Justificación de la solución propuesta. 17
1.6.2. Justificación de la categoría de suelo asignado. 17
1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 de Reglamento de Planeamiento. 17
1.6.4. Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento. 17
1.6.5. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU. 18
1.6.6. Estudio económico y financiero. 18
1.6.7. Catálogo de suelo público de uso residencial. 18

1.7. TRAMITACIÓN. 18

2. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN. 19

ANEXOS.

ANEXO 01. Ficha Gestión AR-MC2P.

ANEXO 02. Ficha Gestión UEPZA.

ANEXO 03. FOTOGRAFÍAS ÁMBITO.

ANEXO 04. DOCUMENTO REFUNDIDO NNUU CON INCORPORACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

ANEXO 05. PLANOS DE MODIFICACIÓN, INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

ANEXO 06. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

En fecha 17 de Mayo de 2021 la Junta de Gobierno Local Acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la MODIFICACIÓN DE LA UE-PZA DEL PGOU DE CIUDAD REAL.

La documentación técnica que se redacta, viene a dar cumplimiento a dicho Acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

La redacción del documento se realiza Don Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Arquitecto municipal del Ayuntamiento Ciudad Real con el equipo del Servicio de Planeamiento, principalmente.

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.1. El Plan General Vigente y su desarrollo.

El planeamiento en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real (en adelante PGOU), Aprobado por la C.P.U. de Ciudad Real el 2/5/1997, y publicado en el DOCM de 16/5/1997 y en el B.O.P. 4/6/1997.

La vigencia del PGOU, queda acreditada por la Disposición Transitoria Segunda de la LOTAU98, establece:

"Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento; si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido y alcance de dichas adaptaciones.
…"

1.1.2. Legislación y normativa de aplicación.

Principalmente son de aplicación:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU).

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyR).

1.1.3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

El carácter de la modificación no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, tramitándose la evaluación ambiental estratégica simplificada acorde con lo indicado en el artículo 5.2 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

1.2.1. Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial.

La presente modificación del Plan General se formula dentro las esferas de competencia asignadas al Municipio en el marco del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) al amparo de lo establecido en el artículo 34 del TRLOTAU, por el que "*...corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...".*

La reconsideración del contenido del Plan General objeto de este documento es subsumible en el concepto de "Modificación del Plan General". En los siguientes apartados se justifica que la modificación propuesta tiene carácter puntual y que en ningún caso representan un replanteamiento global y sustantivo del contenido del planeamiento en vigor.

Este procedimiento de modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 39 del TRLOTAU y 120 y121 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

1.2.2. Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación.

La Unidad de Ejecución, UE-PZA, figura dentro de las fichas de gestión establecidas por el PGOU aprobado el 2 de mayo de 1997, por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, publicándose el acuerdo en el DOCM de 16 de mayo de 1997 y las normas en el BOP de Ciudad Real de 4 de junio de 1997, y determinada la actuación en un ámbito determinado, que persigue como objeto "la reordenación del ala de poniente de la Plaza Mayor abriendo una nueva calle de soportales que sustituye al actual pasaje y reorganiza los accesos al aparcamiento subterráneo de la plaza."

Estando en vigencia el PGOU, han sido numerosas las comunicaciones y consultas sobre la situación de esta Unidad y su posible desarrollo e incluso en marzo de 2011 (escritos registrados), se solicita a este ayuntamiento por parte de numerosos propietarios, "la inviabilidad del desarrollo y se proceda a su eliminación en las posteriores aprobaciones de delimitación de Unidades de Actuación, porque la situación de la Unidad y el paso del tiempo está dando evidencias de que esa Unidad tiene muchos obstáculos para su desarrollo y el centro se está deteriorando, en vez de conservarse."

Desde la aprobación del PGOU, no se ha presentado ninguna iniciativa particular. Se han realizado consultas para poder iniciar su desarrollo pero finalmente no se presentó la documentación correspondiente para iniciar la actuación sobre la Unidad de Ejecución.

A petición del Director General de Planificación y Operaciones Estratégicas se emiten dos informes (30 de abril de 2010 y 14 de marzo de 2011) y una propuesta de actuación (abril 2010), sobre esta Unidad en base a poder plantear su desarrollo. Finalmente no se continuó ni hubo más trámite para actuar sobre esta unidad de ejecución.

Desde entonces hasta la fecha actual han seguido las consultas y propuestas de desactivación de la Unidad de Ejecución y petición de informes sobre la Unidad de Actuación por parte de propietarios e interesados. Así mismo, una propiedad se ha dirigido al defensor del Pueblo pidiendo su intermediación.

Se reciben comunicaciones presentadas por el Defensor del Pueblo, de fechas 12/12/2019, 4/03/2020, 1/09/2020, 2/2/2021, por la que solicita se informe sobre la situación de la Unidad de Ejecución, UE-PZA y respuesta dadas a los interesados (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PLAZA MAYOR, 4), dándose respuesta desde este Ayuntamiento tanto al Defensor del Pueblo como a los interesados, recibiendo la última comunicación de la institución el 20/4/2021, donde se piden las actuaciones que se están siguiendo y se comuniquen a la institución.

El 3 de mayo de 2021 y con nº de registro de entrada 20219990007239, se presenta propuesta de "*supresión de dicha unidad de ejecución del Área de Reparto MC2P, a cuyo efecto presentamos la propuesta que al presente escrito se acompaña*", por EDIFICACIONES AGUILAR, S.L.

Esta propuesta, ha sido consultada con los servicios técnicos como prólogo y propuesta a una modificación del PGOU en el ámbito de la UE.

Por otro lado y pese a las reclamaciones realizadas, la UE no es una unidad inactiva ya que, pese a mantener la situación de fuera de ordenación, no ha sido óbice para poder realizar reformas y mantenimiento de edificios y la reforma de locales para diversas actividades, todas ellas condicionadas al no incremento de la indemnización en el caso del desarrollo de la UE, conforme a la legislación y jurisprudencia en suelo urbano no consolidado, incluida en la reciente modificación del TRLOTAU a través de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA), en su artículo 42.bis, particularmente.

Entre otras actuaciones que se realizan en el entorno del ámbito de la UE, podemos destacar las que realiza el Ayuntamiento, por medio de varios servicios municipales, donde se están renovando las redes municipales (principalmente debido a su deterioro y roturas de las redes) y con ello las vías públicas de la ciudad dotándolas de condiciones en relación a la accesibilidad, peatonalización y disminución del tráfico rodado, y concretamente en el entorno de la UE. Estas actuaciones dificultan uno de los objetos de la UE aunque se pueden plantear otras alternativas que contribuyan a la integración de la UE en una zona de la ciudad tan característica.

La dificultad de la ejecución de esta Unidad, además de los intereses particulares, estriba en tener en cuenta, como interesados en el desarrollo de la U.E., no solo a los propietarios, sino a todos los que tengan intereses en la misma (Arrendatarios, negocios, domicilios, etc.), a los efectos de posibles indemnizaciones. Además se deben considerar las posibles repercusiones sociales, técnicas y jurídicas que conlleva esta actuación.

La modificación de la ordenación prevista con la eliminación de la Unidad de Ejecución y el objeto determinado en la ficha de gestión supone una modificación estructural del PGOU, además de las determinaciones de la nueva ordenación que se propone.

Se plantean dos soluciones posibles: desactivar la UE o desarrollarla. Ambas soluciones tienen una problemática particular y como punto en común se resuelven con una modificación del PGOU, además de concretar los intereses de los propietarios y valorarlos urbanística y económicamente.

Desde el año 2019 y sobre todo el 2020, se están realizando consultas y propuestas sobre la UE, donde se ha llegado a realizar consultas al Servicio de Planeamiento de la Consejería de Fomento. Esta iniciativa de propietarios incluidos en la actuación, pasa, en todo caso por la modificación estructural del PGOU, y se han planteado propuestas de ordenación sobre la misma que difieren de lo determinado por el PGOU, pero destaca el desarrollo del ámbito, da un valor a la zona y satisface las reclamaciones de los propietarios.

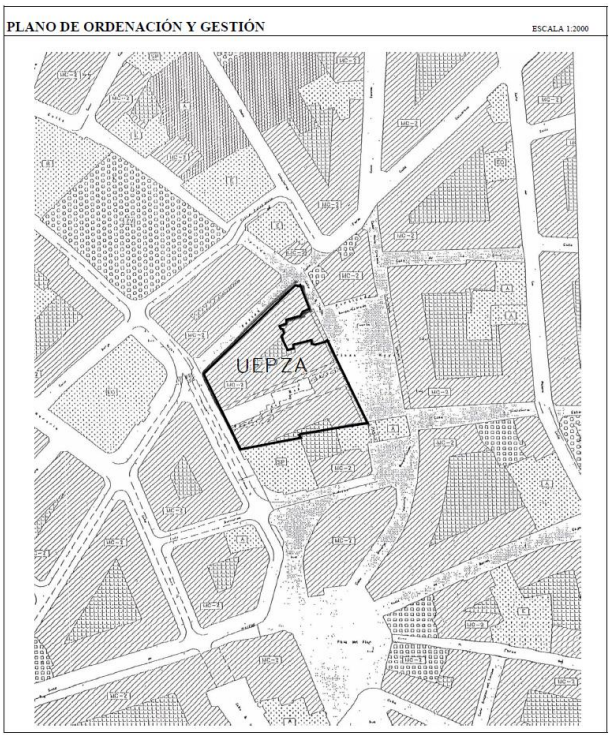
Cabe incidir que conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina en su artículo 22.5) que "*la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, …"*

En fecha 17 de Mayo de 2021 la Junta de Gobierno Local Acuerda el inicio de los trabajos de redacción, elaboración y tramitación de la MODIFICACIÓN DE LA UE-PZA DEL PGOU DE CIUDAD REAL, dándose inicio a la redacción de los documentos integrantes de la modificación planteada.

1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.

1.3.1. Información urbanística.

El ámbito de la actuación es el indicado en la ficha de gestión de la UE-PZA del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.



UNIDAD DE EJECUCION: UEPZA — **Tipo Suelo:** urbano

Descripción

Unidad de ejecución que abarca la casi totalidad de la manzana de poniente de la Plaza Mayor.

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m²t	Nº MAX. VIVIENDAS
MC2 Viario	6.048 m2 756 m2	R	27.628 m²t	
	6.804 m2			276 VIV

SUELOS DE CESION

Espacios Libres:	
Equipamiento:	
Viario:	756 m2
Infraestructuras:	
RESERVAS PARA DOTACIONES PUBLICAS	756 m2
PARCELAS LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	756 m2

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	Aprovecham. Tipo	Aprovech. Patrimonializable
MC2P	4,06053	3,65448

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	INICIATIVA	PROGRAMACION
COMPENSACION	PRIVADA	2º CUATRIENIO

ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION	A URBANIZAR	6 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	7 AÑOS (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACION: OBRAS		8 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC./LICENCIA	A EDIFICAR	8 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

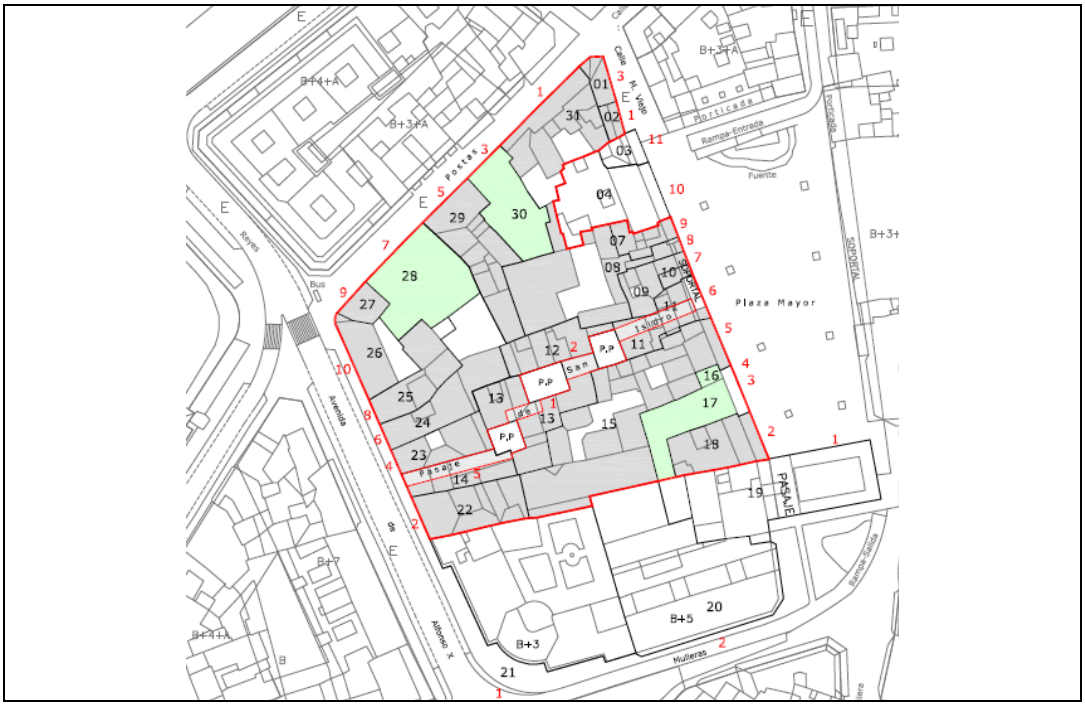
Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la reordenación del ala de poniente de la Plaza Mayor abriendo una nueva calle de soportales que sustituye al actual pasaje y reorganiza los accesos al aparcamiento subterráneo de la plaza.

Las fincas catastrales incluidas en el ámbito de la Unidad de ejecución son las siguientes:

Denominación	Nº orden	Referencia Catastral	Superficie (m^2s)	Estado
Mercado Viejo 3	1	9757801VJ1195N0001FQ	62,00	Edificado
Mercado Viejo 1	2	9757802VJ1195N0001MQ	39,00	Edificado
Plaza Mayor 9	7	9757807VJ1195N0001XQ	87,00	Edificado
Plaza Mayor 8	8	9757808VJ1195N0001IQ	576,00	Edificado
Plaza Mayor 8A	9	97578009VJ1195N0001JQ	123,00	Edificado
Plaza Mayor 7	10	9757810VJ1195N0001XQ	18,00	Edificado
Plaza Mayor 6	11	9757811VJ1195N0001IQ	114,00	Edificado
Plaza Mayor 5	15	9757815VJ1195N0001ZQ	985,00	Edificado
Plaza Mayor 4	16	9757816VJ1195N0001UQ	26,00	Solar
Plaza Mayor 3	17	9757817VJ1195N0001HQ	288,00	Solar
Plaza Mayor 2	18	9757818VJ1195N0001WQ	217,00	Solar
Alfonso X 2	22	9757822VJ1195N0001AQ	300,00	Edificado
Alfonso X 4	23	9757823VJ1195N0001BQ	187,00	Edificado
Alfonso X 6	24	9757824VJ1195N0001YQ	404,00	Edificado
Alfonso X 8	25	9757825VJ1195N0001GQ	293,00	Edificado
Alfonso X 10	26	9757826VJ1195N0001QQ	238,00	Edificado
Postas 9	27	9757827VJ1195N0001PQ	66,00	Edificado
Postas 7	28	9757828VJ1195N0001LQ	455,00	Solar
Postas 5	29	9757829VJ1195N0001YW	390,00	Edificado

Postas 3	30	9757830VJ1195N0001FT	297,00	Solar
Postas 1	31	9757831VJ1195N0001LQ	489,00	Edificado
P. San Isidro 1	13	9757813VJ1195N0001EQ	316,00	Edificado
P. San Isidro 2	12	9757812VJ1195N0001JQ	192,00	Edificado
P. San Isidro 5	14	9757814VJ1195N0001SQ	103,00	Edificado



La zona ordenación en la que está vinculada la UE-PZA es el Área de Reparto MC2P, de uso predominante residencial y tipología MC-2.

Calificación: Suelo urbano no consolidado
Actuación: UE-PZA
Área de reparto: MC2P
Uso: Residencial, MC-2
Sistema de actuación: Compensación (gestión indirecta)
Aprovechamiento tipo: 4,06053 m^2_{tutc}/m^2_s
Aprovechamiento patrimonializable: 3,65448 m^2_{tutc}/m^2_s
Localización: Plaza Mayor, calle Postas y calle Alfonso X el Sabio
Superficie de la actuación: 6.804 m^2_s

La ordenanza de aplicación sería:

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m		
MC-2	80	El de la parcela (min.4 m)	20	Según planos

Es de aplicación la normas del PGOU y fundamentalmente el artículo 2.2.2.A), 2.2.3.1.a) y las condiciones particulares de esta tipología y uso, serían las indicados en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

Los parámetros urbanísticos básicos de la Unidad de Ejecución son:

Aprovechamiento Lucrativo:	
Residencial, MC-2:	6.048,00 m^2_s
Sistemas Interiores:	
Viario:	756 m^2_s
Total Unidad de Ejecución:	6.804,00 m^2_s

Aprovechamiento Tipo:	4,06053 m²tutc/m²s	27.628,00 m^2_t
Aprovechamiento Patrimonializable:	3,65448 m²tutc/m²s	24.865,20 m^2_t

Aprovechamiento Ayuntamiento:	2.762,80 m^2_t
Suelo de Aprovechamiento Ayuntamiento:	604,80 m^2_s
Aprovechamiento Propiedad:	24.865,20 m^2_t
Suelo de Aprovechamiento Propiedad:	5.443,20 m^2_s
Nº de viviendas:	276
Densidad, hab/ha: [Densidad muy Alta > 200 hab/ha]	1.216,93

1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.4.1. Objeto.

El objeto es poder revitalizar una zona singular del casco urbano, dotándola de herramientas que permitan un desarrollo funcional, posibiliten la regeneración urbana del entorno y doten al ámbito de la actuación de las posibles actuaciones temporales por parte de la propiedad en el marco de un desarrollo programado y definido en la modificación propuesta, permitiendo su puesta en valor y regenerando y/o rehabilitando la zona central de la ciudad.

Nos encontramos en el centro neurálgico de la ciudad y la existencia de elementos catalogados como la Posada del Sol y la Plaza Mayor y la afección del entorno urbano de Ciudad Real (interior de ronda). Existen unas normas estéticas sobre la composición de la fachada de los nuevos edificios de los laterales de la Plaza Mayor (12.1.11.4.), que podrá valorarse su actualización en el marco del ámbito de la Plaza Mayor.

La delimitación de la UE está impidiendo el desarrollo y renovación de su ámbito. Edificios sin interés arquitectónico con un estado de conservación cada vez más degradado, y en algunos casos, como la calle Postas, fuera de alineación. Varios solares sin poder edificarse. Todo ello aconseja replantearse la conveniencia de mantener una UE sin posibilidad real de desarrollo conforme estaba establecido, y considerar su anulación, dotándola de la tipología edificatoria MC-2, y resolver la situación actual del Pasaje de San Isidro.

Problemática del Pasaje de San Isidro.

Tanto con la normativa urbanística anterior al PGOU de 1997, como con la delimitación y propuesta de ordenación de UEPZA, las edificaciones del Pasaje de San Isidro están fuera de ordenación.

En la UE-PZA el Pasaje de San Isidro desaparece ya que la calle de nueva apertura de acceso a la Plaza Mayor se traza sobre el espacio ocupado por aquel.

Aplicando la normativa de la tipología MC-2, todas las edificaciones de más de una planta situadas a partir del fondo máximo edificable de 20,00 m. quedan fuera de ordenación. Las edificaciones que bordean los patios del Pasaje tienen 2, 3 y 4 plantas.

El Pasaje se construyó y habilito en los años sesenta del siglo pasado, hace más de 50 años. Se compone de cuatro tramos cubiertos que enlazan con tres patios abiertos, y permite una comunicación peatonal entre la calle Alfonso X El Sabio y la Plaza Mayor.

El Pasaje de San Isidro es un espacio que se ha convertido en tradicional de Ciudad Real, muy utilizado peatonalmente para comunicar la Plaza Mayor con la zona oeste de la ciudad, con una interesante actividad comercial y de ocio. Es por ello que aconsejan propiciar mantenimiento y regularización en la situación actual de fuera de ordenación, tanto por la definida en el PGOU como en relación a las normas urbanísticas.

Es más adecuado incluirlo en la nueva ordenación, una vez desafectada la UE, y dotarle de unas normas urbanísticas específicas y una edificabilidad suficiente, sin que suponga un incremento del techo de edificabilidad de la UE otorgado por el Plan vigente en el área de reparto que configura la zona de ordenación urbanística, que permita su renovación en actuaciones posteriores y mejora de las condiciones de accesibilidad, evacuación y en definitiva de las condiciones funcionales de este espacio concreto.

Imágenes de la zona de actuación

1.4.2. Conveniencia y justificación de las modificaciones.

Debido a la inactividad del desarrollo de la actuación, así como la desaparición del objeto de la Unidad de Ejecución, es necesario actuar en este ámbito específico planificando las actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados (Artículo 14 bis TRLOTAU).

Se propone la eliminación de la UE-PZA para facilitar la regeneración del ámbito con los parámetros definidos en las Normas Urbanísticas del PGOU y del área de reparto a los efectos de mantener el volumen y edificabilidades de esta zona, donde el desarrollo será por parcela o edificio, facilitando su intervención individual y acorde con la propuesta de ordenación que derive esta modificación que será sensiblemente parecida en el entorno salvo en el centro de la manzana y pasaje.

La modificación que se propone, es la eliminación de la Unidad de Ejecución, programada por el PGOU y como ordenación estructural definida en el artículo 24.1.a.c) del TRLOTAU donde se

establece como ordenación estructural la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior.

Por tanto la desactivación de la Unidad como ámbito de actuación, debe seguir el procedimiento en de la modificación estructural del PGOU.

La particularidad de esta Unidad de Ejecución es que coincide con el área de reparto, donde la cesión indicada (viario) corresponde al objeto indicado en la ficha de gestión que ha perdido su vigencia y no hay previsión de su desarrollo, por lo que solo quedarían el resto de parámetros vinculantes relativos al Aprovechamiento tipo, el aprovechamiento patrimonializable, la edificabilidad máxima y el nº máximo de viviendas.

El viario planteado en la ficha de gestión obedece a la supresión de los accesos (entrada y salida) y su ubicación en este espacio de nueva creación.

El modelo de ciudad no se ve alterado sustancialmente ya que el objeto de esta modificación es mantener la estructura existente en cuanto a volúmenes y usos, manteniendo la estética urbana, con las mejoras en cuanto a la gestión de los inmuebles y la aplicación de los criterios de eficiencia energética y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados

El objeto de la Unidad de Ejecución, a la fecha actual, en relación a los accesos y entorno de la Plaza Mayor, ha perdido su fundamento en base a las actuaciones realizadas tendentes a la peatonalización del entorno y que mantienen el acceso y salida del aparcamiento subterráneo de la Plaza Mayor, por lo que el interés inicial de modificarlos y el tiempo sin desarrollar, ha imposibilitado la actuación y desarrollo de la Unidad de Ejecución, junto con la falta de iniciativas para el desarrollo del objeto previsto en esta Unidad, hace que se replantee un actuación que permita un desarrollo y actuaciones que sean compatibles con el entorno y no se demoren en el tiempo, teniendo en cuenta la disposición de algunos propietarios de actuar en el área.

La demanda de la ciudadanía y de propietarios afectados por la Unidad de Ejecución, implica a esta administración a actuar en una zona central de la ciudad permitiendo su desarrollo y revitalizando el centro urbano de la ciudad.

Se abre la posibilidad de actuaciones individualizadas de parcelas y sin plazo inmediato de ejecución, para poder edificar en los solares (no más de dos años) y la posibilidad de la unión de propiedades y facilitar la actuación de la iniciativa privada, junto con el análisis de las ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana.

Todo ello en un marco de actuación que debe ser especialmente riguroso con el entorno más allá de los parámetros urbanísticos, donde la Plaza Mayor es un hito de la ciudad que merece potenciarse, en los ámbitos sociales y de relación ciudadana, económicos y comerciales, y de referencia de una historia pasada, presente y futura.

Tanto con la normativa urbanística anterior al PGOU de 1997, como con la delimitación y propuesta de ordenación de UE-PZA, las edificaciones del Pasaje de San Isidro están fuera de ordenación. Con esta actuación se pretende mantener el trazado adaptándolo a la normativa actual, principalmente en relación con la seguridad y accesibilidad y la mejora a medio plazo.

Aplicando la normativa del PGOU vigente, tipología MC-2, todas las edificaciones de más de una planta situadas a partir del fondo máximo edificable de 20,00 m. quedan fuera de ordenación. Las edificaciones que bordean los patios del Pasaje tienen 2, 3 y 4 plantas. Con la presente actuación se pretende consolidar la situación para su posible renovación o rehabilitación dada la situación de los inmuebles.

En ambas situaciones que se describen a continuación, y en el caso de nuevas edificaciones, se realizará el análisis de cada parcela/solar identificando la edificabilidad prexistente y la que permite en esta nueva situación, estableciendo la diferencia de aprovechamiento (incremento de

aprovechamiento) sobre la cual se establecerá, conforme al artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico en la actuación edificatoria posterior, y tal como se define en el PGOU para el suelo urbano.

Las parcelas afectadas por el entorno de la Plaza Mayor, deben contemplar la protección ambiental que tiene e incluso se debe integra su entorno próximo. No estaría de más que desde el propio Ayuntamiento, se formulen propuestas de ordenación de la plaza con la participación ciudadana consecuente y teniendo en cuenta la existencia de elementos catalogados como la Posada del Sol y la Plaza Mayor y la afección del entorno urbano de Ciudad Real (interior de Ronda), en una actuación compatible con la modificación propuesta.

1.5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Nos encontramos en el centro neurálgico de la ciudad. La delimitación de la UE está impidiendo el desarrollo y renovación de su ámbito. Edificios sin interés arquitectónico con un estado de conservación cada vez más degradado, y en algunos casos, como la calle Postas, fuera de alineación. Varios solares sin poder edificarse. Todo ello aconseja replantearse la conveniencia de mantener una UE sin posibilidad real de desarrollo, y considerar su anulación, recuperando los parámetros de la normativa anterior, tipología edificatoria MC-2, y resolver la situación actual del Pasaje de San Isidro, y dada la falta de iniciativa del desarrollo de la Unidad de Ejecución tal y como está planteada.

1.5.1. Modificación propuesta.

1. Eliminación de la Unidad de Ejecución UE-PZA.

2. Se mantiene el área de reparto indicado el PGOU (MC2P), donde las parcelas incluidas, estarán a resultas de lo indicado con carácter general como el resto del suelo urbano definido en el PGOU y particularmente como se indica en esta modificación.

3. Perímetro exterior (alineación frente de fachada).

Este perímetro coincide con la alineación de las parcelas indicas en el PGOU y en las calles Alfonso X el Sabio, Postas, Mercado Viejo y Plaza Mayor, manteniendo la continuidad indicada en el plano de alineaciones modificado.

Se mantiene la tipología edificatoria, parámetros edificatorios y usos determinados en el PGOU y adecuarlos al entorno cercano.

Tipología edificatoria:	MC-2	
Ocupación:	100% en planta baja	
	20 m. de fondo máximo en plantas superiores	
Nº de plantas:	Plaza Mayor,	B+3+ático
	c/ Mercado Viejo,	B+3+ático
	c/ Postas,	B+3+ático
	c/ Alfonso X,	B+4
Uso predominante:	Residencial	

Será de aplicación directa y fundamentalmente el artículo 2.2.2.A), 2.2.3.1.a) y las condiciones particulares de esta tipología y uso (MC-2 residencial), serían las indicados en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

4. Interior de manzana (Pasaje de San Isidro).

En tanto no se produzca la renovación de la edificación, se propone mantener el trazado actual del Pasaje y las dimensiones de los patios. Así como el techo de edificabilidad y número de plantas existentes.

No obstante, cuando se pretenda realizar obras de nueva planta sustituyendo los edificios existentes se deberá presentar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y alineaciones del Pasaje y sus patios con las siguientes condiciones:

1. Los tramos de pasaje cubierto deberán alcanzar un ancho libre mínimo de 4,50 m.

2.- Los patios interiores tenderán a aumentar su superficie en planta de forma que se facilite el tránsito de un vehículo de emergencia o policía de un extremo a otro del pasaje.

3.- Alrededor de cada patio se podrá construir 10 m. de fondo con una altura equivalente a B+4 plantas. Sobre la zona de pasaje cubierto se podrán construir 4 plantas

.

4. El uso permitido serán residencial con todos sus usos compatibles de acuerdo con las condiciones establecidas por las normas urbanísticas del P.G.

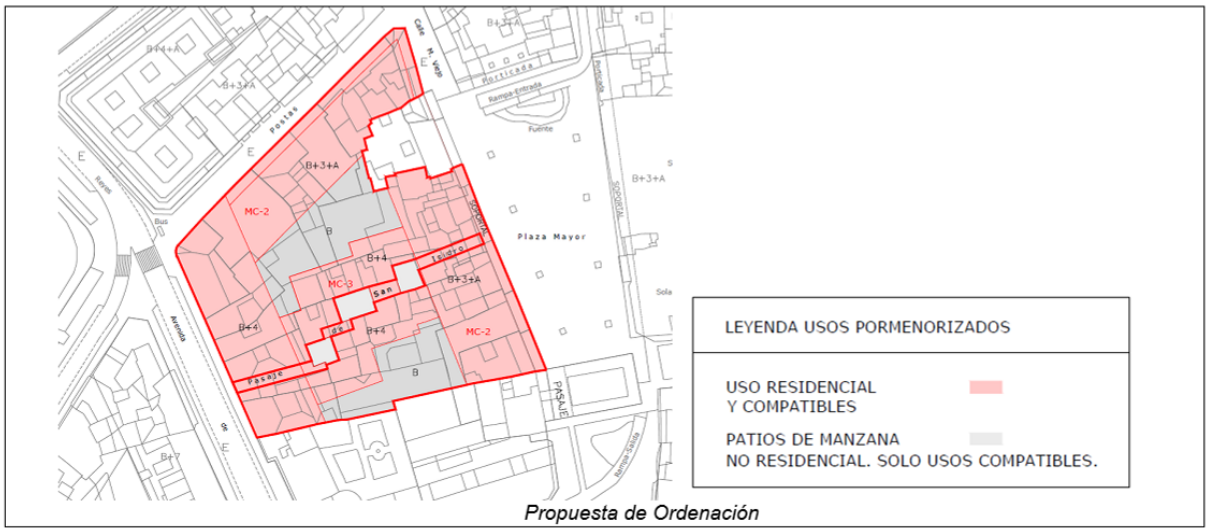
En el caso de la renovación de la construcción, se propone incorporar un grado más a la tipología MC exclusivamente para la edificación alrededor de los patios del Pasaje. Será MC-3 con los siguientes parámetros:

Tipología edificatoria:	MC-3.
Ocupación	100% en planta baja. 10 m. de fondo máximo en plantas superiores alrededor de los patios interiores.
Nº de plantas	Pasaje de San Isidro: B+4
Patios Pasaje de San Isidro:	10 m. de diámetro.
Uso predominante	Residencial.

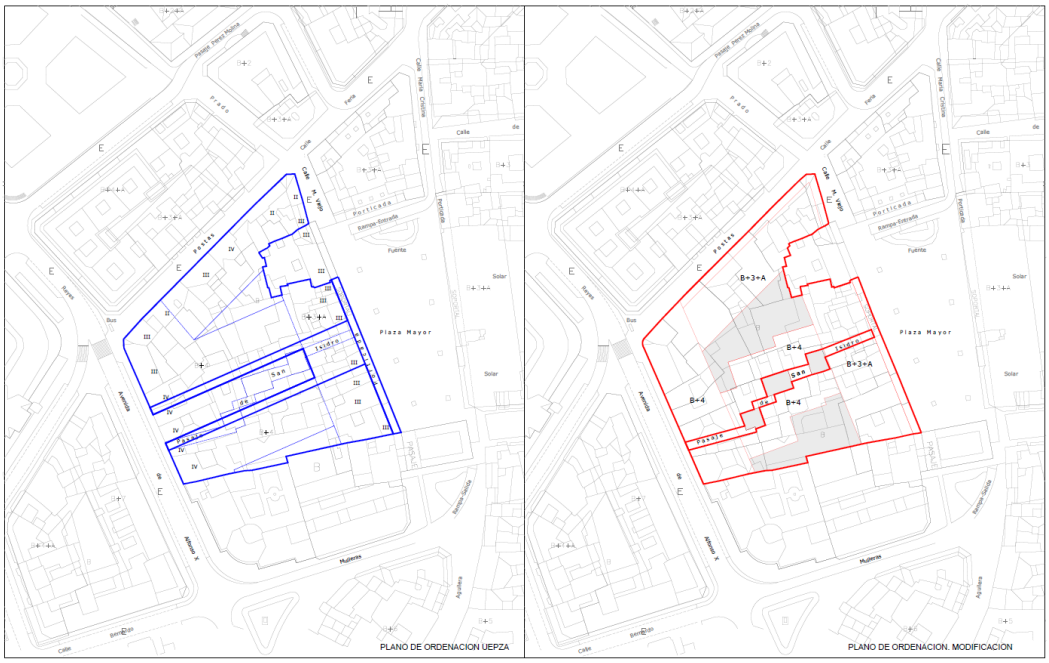
Será de aplicación directa las condiciones de la edificación, condiciones particulares del uso residencial y los compatibles, y las condiciones particulares de esta tipología y uso (MC-2 residencial), serían las indicadas en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

No se incrementan las alturas y ni la edificabilidad determinada en el PGOU, manteniéndose las establecidas.

Los patios interiores vinculados al pasaje, permitirán la inserción de una circunferencia de 10 metros de diámetro como mínimo.



Propuesta de Ordenación



5. Determinaciones en el ámbito de actuación.

Las parcelas del interior de la manzana, están vinculadas al desarrollo de las construcciones del perímetro exterior por lo que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta a la hora de su desarrollo y ejecución en ambas ubicaciones.

Cabe incidir que conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina en su artículo 22.5) que "*la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, …".*

La Disposición adicional novena, "Contenido de la memoria de viabilidad económica", introducida por la Ley 1/2021, define el contenido de la memoria de viabilidad económica:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo."

La propuesta incide particularmente en la letra b) anterior y vinculada a la c) por lo que se deberá justificar este extremo en cada actuación de regeneración renovación o rehabilitación en el desarrollo del ámbito modificado por parte del promotor de la actuación.

Es necesario avanzar en el análisis de los parámetros urbanísticos anteriormente concretados en las NNUU que regularán el ámbito de actuación, y que mantiene el área de reparto, como zona de ordenación urbanística y con los parámetros de los aprovechamientos tipo y patrimonializable determinados y a justificar en cada parcela donde se incremente la edificabilidad respecto a la preexistente.

En suelo urbano, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en una parcela y el susceptible de apropiación por parte del propietario de la misma se producirán, mediante acuerdo de adquisición, compra o cesión de los aprovechamientos precisos. El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte del propietario se calculará conforme a lo dispuesto en el art. 2 del Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (en adelante RDL 5/96) y en el epígrafe 5.2.4 de la Memoria del PGOU, y así se determina en el artículo 3.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU (en adelante NNUU).

Aprovechamiento Patrimonializable (AP):	3,654497	m^2_{uatc}/m^2_s
Aprovechamiento Tipo (AT):	4,06053	m^2_{uatc}/m^2_s
Superficie actuación:	6.804,00	m^2_s

Aprovechamiento Patrimonializable *(AP x Sup)*:	24.865,20	m^2_{uatc}
Aprovechamiento Patrimonializable *(AT x Sup)*:	27.627,85	m^2_{uatc}
Aprovechamiento municipal (Diferencia AT-AP):	2.762,65	m^2_{uatc}

Por tanto, el aprovechamiento municipal, se obtendrá en cada actuación de edificación, en el procedimiento regulado en el PGOU y previamente a la concesión de la licencia urbanística.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, como mínimo, se determinará conforme a las NNUU. Los distintos niveles de las plantas bajo rasantes, tendrán la misma cota que el aparcamiento municipal de la Plaza Mayor, e integrarán en la ejecución de la obra nueva la posibilidad de acceder a los mismos por el citado aparcamiento municipal a los efectos de reducir los accesos por la vía pública.

En caso de no ser posible en el momento de ejecución de la edificación, se reservarán los espacios necesarios y quedarán reflejadas las circunstancias de servidumbres y conexiones que impliquen otras propiedades, tanto en el proyecto de ejecución de la edificación como en la constitución de los documentos públicos procedentes, principalmente la escritura de división horizontal y conforme al título VII del código Civil.

1.5.2. Modificación de las NNUU y de los planos de ordenación del PGOU.

Las Normas Urbanísticas del PGOU, quedarían como sigue a continuación:

1. Se elimina la Unidad de Ejecución UE-PZA y se actualiza la ficha de Áreas de Reparto y de Unidades de Ejecución de la documentación contenida en las fichas de gestión correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGOU (se adjunta en Anexo 01 y 02).

2. La ficha de “Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución" (se adjunta en Anexo 03). Se elimina la Unidad de ejecución PZA (UE-PZA), y se incluyen las observaciones siguientes:

"Las parcelas del interior de la manzana, están vinculadas al desarrollo de las construcciones del perímetro exterior por lo que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta a la hora de su desarrollo y ejecución en ambas ubicaciones (perímetro exterior e interior de manzana).

El ámbito de actuación, y que mantiene el área de reparto, como zona de ordenación urbanística y con los parámetros de los aprovechamientos tipo y patrimonializable determinados y a justificar en cada parcela donde se incremente la edificabilidad respecto a la preexistente.

Por tanto, el aprovechamiento municipal, se obtendrá en cada actuación de edificación, en el procedimiento regulado en el PGOU y previamente a la concesión de la licencia urbanística.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, como mínimo, se determinará conforme a las NNUU. Los distintos niveles de las plantas bajo rasantes, tendrán la misma cota que el aparcamiento municipal de la Plaza Mayor, e integrarán en la ejecución de la obra nueva la posibilidad de acceder a los mismos por el citado aparcamiento municipal a los efectos de reducir los accesos por la vía pública.

En caso de no ser posible en el momento de ejecución de la edificación, se reservarán los espacios necesarios y quedarán reflejadas las circunstancias de servidumbres y conexiones que impliquen otras propiedades, tanto en el proyecto de ejecución de la edificación como en la constitución de los documentos públicos procedentes, principalmente la escritura de división horizontal y conforme al título VII del código Civil."

3. Se modifica el plano nº 5A de Ordenación, Gestión del Suelo Urbano, hoja 7, con la nueva ordenación.

4. Se modifica el plano nº 3 de Ordenación, Calificación, hoja 757-20, con la nueva ordenación.

5. Se modifica el plano nº 4 de Ordenación, alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales, hoja 757-20, con la nueva ordenación.

6. Se modifica la ordenación del ámbito correspondiente al área de reparto MC2P, manteniendo el pasaje y la edificación que lo estructura en dos situaciones: La actual y la reedificación donde el perímetro exterior con el viario, mantiene las determinaciones del PGOU con la ordenación establecida en los planos 3 y 4 de ordenación del PGOU modificados, respecto a la ordenación del ámbito.

a. En resumen quedaría el **perímetro exterior** (alineación frente de fachada):

Este perímetro coincide con la alineación de las parcelas indicas en el PGOU y en las calles Alfonso X el Sabio, Postas, Mercado Viejo y Plaza Mayor, manteniendo la continuidad indicada en el plano de alineaciones modificado.

Se mantiene la tipología edificatoria, parámetros edificatorios y usos determinados en el PGOU y adecuarlos al entorno cercano.

Tipología edificatoria:	MC-2	
Ocupación:	100% en planta baja	
	20 m. de fondo máximo en plantas superiores	
Nº de plantas:	Plaza Mayor,	B+3+ático
	c/ Mercado Viejo,	B+3+ático
	c/ Postas,	B+3+ático
	c/ Alfonso X,	B+4
Uso predominante:	Residencial	

Será de aplicación directa y fundamentalmente el artículo 2.2.2.A), 2.2.3.1.a) y las condiciones particulares de esta tipología y uso (MC-2 residencial), serían las indicados en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

b. En el **Interior de manzana** (Pasaje de San Isidro), y en tanto no se produzca la renovación de la edificación, se propone mantener el trazado actual del Pasaje, las dimensiones de los patios. así como el techo de edificabilidad y número de plantas existentes.

En el artículo 2.2.3.a), se incorpora el grado MC-3 y se añade un párrafo al final del apartado, quedando como sigue:

En la zona determinada en el plano 3 de calificación, se incorpora un grado más a la tipología MC, MC-3, exclusivamente para la edificación alrededor de los patios del Pasaje y aplicable en el caso de realizar obras de nueva planta sustituyendo los edificios existentes, debiéndose presentar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y alineaciones del Pasaje y sus patios con las siguientes condiciones:

1. Los tramos de pasaje cubierto deberán alcanzar un ancho libre mínimo de 4,50 m.

2.- Los patios interiores vinculados al pasaje, tendrán que aumentar su superficie en planta de forma que se facilite el tránsito de un vehículo de emergencia o policía de un extremo a otro del pasaje, y permitirán la inserción de una circunferencia de 10 metros de diámetro como mínimo.
3.- Alrededor de cada patio se podrá construir 10 m. de fondo con una altura equivalente a B+4 plantas. Sobre la zona de pasaje cubierto se podrán construir 4 plantas.

4. El uso permitido serán residencial con todos sus usos compatibles de acuerdo con las condiciones establecidas por las normas urbanísticas del PGOU.

Será de aplicación directa las condiciones de la edificación, condiciones particulares del uso residencial y los compatibles, y las condiciones particulares de esta tipología y uso (MC-2 residencial), serían las indicadas en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

En caso de mantenerse la situación actual y en tanto no se renueve la edificación se mantendrán las condiciones actuales de ocupación y edificabilidad y en todo caso se velará por las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de terrenos y construcciones.”

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

1.6.1. Justificación de la solución propuesta.

Esta modificación pretende una mejora en una zona donde la falta de desarrollo del ámbito que comprende la unidad de ejecución desde la aprobación del PGOU y su programación, derivan en actuar en una zona central singular de la ciudad para activar las sinergias de la mejora de las construcciones y el tejido social y económico.

La eliminación del ámbito de actuación urbanística definida en el PGOU, como Unidad de Ejecución, se puede considera una modificación de la ordenación estructural del planeamiento vigente, ya que queda definida en el planeamiento municipal, en concreto en la renovación de las construcciones y accesos al aparcamiento de la Plaza Mayor.

La reconsideración de eliminación de la Unidad de Ejecución, no afecta al modelo establecido de ciudad sino que las parcelas que lo componen se sitúan en las mismas condiciones que el suelo urbano calificado por el PGOU, y asumiendo los mismos requisitos que el resto de construcciones, solares y situaciones de renovación urbana, donde se producen las transferencias de aprovechamiento conforme a lo que determina el PGOU, donde en suelo urbano, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en una parcela y el susceptible de apropiación por parte del propietario de la misma se producirán, mediante acuerdo de adquisición, compra o cesión de los aprovechamientos precisos. El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte del propietario se calculará conforme a lo dispuesto en el art. 2 del Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (en adelante RDL 5/96) y en el epígrafe 5.2.4 de la Memoria del PGOU, y así se determina en el artículo 3.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

El aprovechamiento patrimonializable no se ve afectado con la modificación, correspondiendo a cada actuación edificatoria y mediante la técnica de transferencia de aprovechamiento lucrativo, la adecuación conforme se indica en el anterior párrafo en cumplimiento del PGOU.

La modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, incorpora una nueva tipología, MC-3, en el interior de la manzana con en la renovación de la construcción, manteniendo el itinerario del pasaje como elemento singular y tradicional del ámbito y mejora de las condiciones respecto de las actuales.

También con esta modificación se tiene la oportunidad del desarrollo de un ámbito céntrico de la ciudad, donde la inactividad con la ordenación establecida, implica a la administración tomar la decisión de activar la iniciativa sin alterar el interés público, donde la entrada y salida del aparcamiento de la Plaza Mayor, se mantienen por lo que el objeto de la Unidad de Ejecución ha decaído y las mejoras urbanas en el entorno de las vías públicas, implica una actuación decidida en la manzana objeto de la modificación actual.

1.6.2. Justificación de la categoría de suelo asignado.

No se produce modificación en la clasificación y calificación del suelo en ninguna de sus categorías.

1.6.3. Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 de Reglamento de Planeamiento.

No se realiza ninguna variación de aprovechamiento lucrativo que motive las cesiones determinadas en la legislación.

1.6.4. Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento.

La innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real propuesta, se establece mediante una “Modificación Puntual del PGOU”. Afecta a determinaciones de **ordenación estructural**

del planeamiento vigente, pues están referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial y de gestión establecido por el planeamiento municipal, en concreto la extinción de la UE-PZA, de análoga trascendencia en aplicación del art. 19.3 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, por lo que se someterá al mismo procedimiento establecido para los Planes de Ordenación Municipal.

La innovación de la ordenación propuesta no representa incremento de aprovechamiento respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni altera la calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos por el planeamiento.

La alteración del Plan propuesta no supone reclasificación de suelo rústico, manteniéndose la clasificación como suelo urbano asignada por el planeamiento en vigor.

1.6.5. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU.

La innovación introducida a través del presente documento, afecta a la documentación escrita y cartografíca del Plan General.

Las nuevas determinaciones que se incluyen en las Normas Urbanísticas, forman parte de las correspondientes a la ordenación estructural del Plan General, en aplicación del art. 19 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Se incorpora como anexos las NNUU refundidas así como la cartografía de la modificación, y refundida.

1.6.6. Estudio económico y financiero.

Esta modificación no conlleva costes repercutibles como actuación urbanizadora o edificatoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del TRLOTAU y 41 del Reglamento de Planeamiento, por lo que queda justificada su no inclusión en la modificación.

1.6.7. Catálogo de suelo público de uso residencial.

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Residencial Público del Plan General vigente.

1.7. TRAMITACIÓN.

El presente documento constitutivo de una Modificación del Plan General, deberá someterse a la tramitación administrativa municipal hasta la obtención de su aprobación definitiva por la administración autonómica, conforme al informe jurídico del expediente.

En virtud de lo establecido en el 39.7.a) del TRLOTAU y artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, se trata de una innovación de determinaciones de ordenación estructural.

2. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación de planeamiento entrará en vigor con la publicación de la aprobación definitiva en el D.O.C.M., y la publicación de la normativa en el B.O.P. de Ciudad Real, una vez concluida la tramitación del expediente de la modificación puntual, y los efectos son los determinados en el artículo 42 del TRLOTAU.

En Ciudad Real

SANCHEZ VALVERDE CORNEJO RAMON - 23794155B
2022.02.01 10:09:37 +01'00'

El Arquitecto
Jefe de Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos

ANEXO 01. Ficha Gestión AR-MC2P

* Los Sistemas Generales en el ambito de la delimitación gráfica del área, se consideran adscritos a la misma. Quedan, no obstante excluidos de esta a efectos de cálculo de aprovechamientos

VIGENTE

AREA: MC2P	Uso Dominante: Residencial R	Tipo Suelo: URBANO

Descripción

Area constituida por parte de la manzana oeste de la Plaza Mayor.

Datos

Superficie del Area	:	6.804	m2
Superf. edificable	:	27.628	m2 t
Aprov. Urbanistico Lucrativo	:	27.628	uautc
Total Cesiones	:	756	m2
Total Dotaciones existentes	:		m2
Total Viales existentes	:		m2
Coeficiente de localización	:	1	

Aprov. Tipo: 4,06053

Aprov. Patrimonial.: 3,65448

Tipolog. permitidas

MC2 **CV**

Coeficientes de homogenización

USOS DOMINANTES	R	RBLQ	RAD	RAIS	VPO	CV	C	CGS	I	AE	EQP	LUDP
R	1,0000											
RBLQ												
RAD												
RAIS												
VPO												
CV	1,0000											
C												
CGS												
I												
AE												
EQP												
LUDP												

Resid. manzana cerrada	R	Resid. Aislada	RAIS	Comercial/Oficinas	C	Almacen/Exposición	AE
Resid. Bloque aislado	RBLQ	Residencial VPO	VPO	Comercial (grandes s.)	CGS	Dotacional privado	EQP
Resid. viv unif adosada	RAD	Complem a la viv	CV	Industrial	I	Libre de Uso y Dominio Privado	LUDP

UNIDADES DE EJECUCION

UEPZA Plaza Mayor

Observaciones

Tiene por objeto la ordenación del ala de poniente de la Plaza Mayor abriendo una nueva calle de soportales que sustituye al actual pasaje y reorganiza los accesos al aparcamiento subterráneo de la plaza.

* Los Sistemas Generales en el ambito de la delimitación gráfica del área, se consideran adscritos a la misma. Quedan, no obstante excluidos de esta a efectos de cálculo de aprovechamientos

MODIFICADA
SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL PGOU

AREA: MC2P	Uso Dominante: Residencial R	Tipo Suelo: URBANO

Descripción

Area constituida por parte de la manzana oeste de la Plaza Mayor.

Datos

Superficie del Area	:	6.804	m2
Superf. edificable	:	27.628	m2 t
Aprov. Urbanistico Lucrativo	:	27.628	uautc
Total Cesiones	:	756	m2
Total Dotaciones existentes	:		m2
Total Viales existentes	:		m2
Coeficiente de localización	:	1	

Aprov. Tipo: 4,06053

Aprov. Patrimonial.: 3,65448

Tipolog. permitidas

MC2 CV

Coeficientes de homogenización

USOS DOMINANTES	R	RBLQ	RAD	RAIS	VPO	CV	C	CGS	I	AE	EQP	LUDP
R	1,0000											
RBLQ												
RAD												
RAIS												
VPO												
CV	1,0000											
C												
CGS												
I												
AE												
EQP												
LUDP												

Resid. manzana cerrada	R	Resid. Aislada	RAIS	Comercial/Oficinas	C	Almacen/Exposición	AE
Resid. Bloque aislado	RBLQ	Residencial VPO	VPO	Comercial (grandes s.)	CGS	Dotacional privado	EQP
Resid. viv unif. adosada	RAD	Complem. a la viv	CV	Industrial	I	Libre de Uso y Dominio Privado	LUDP

UNIDADES DE EJECUCIÓN

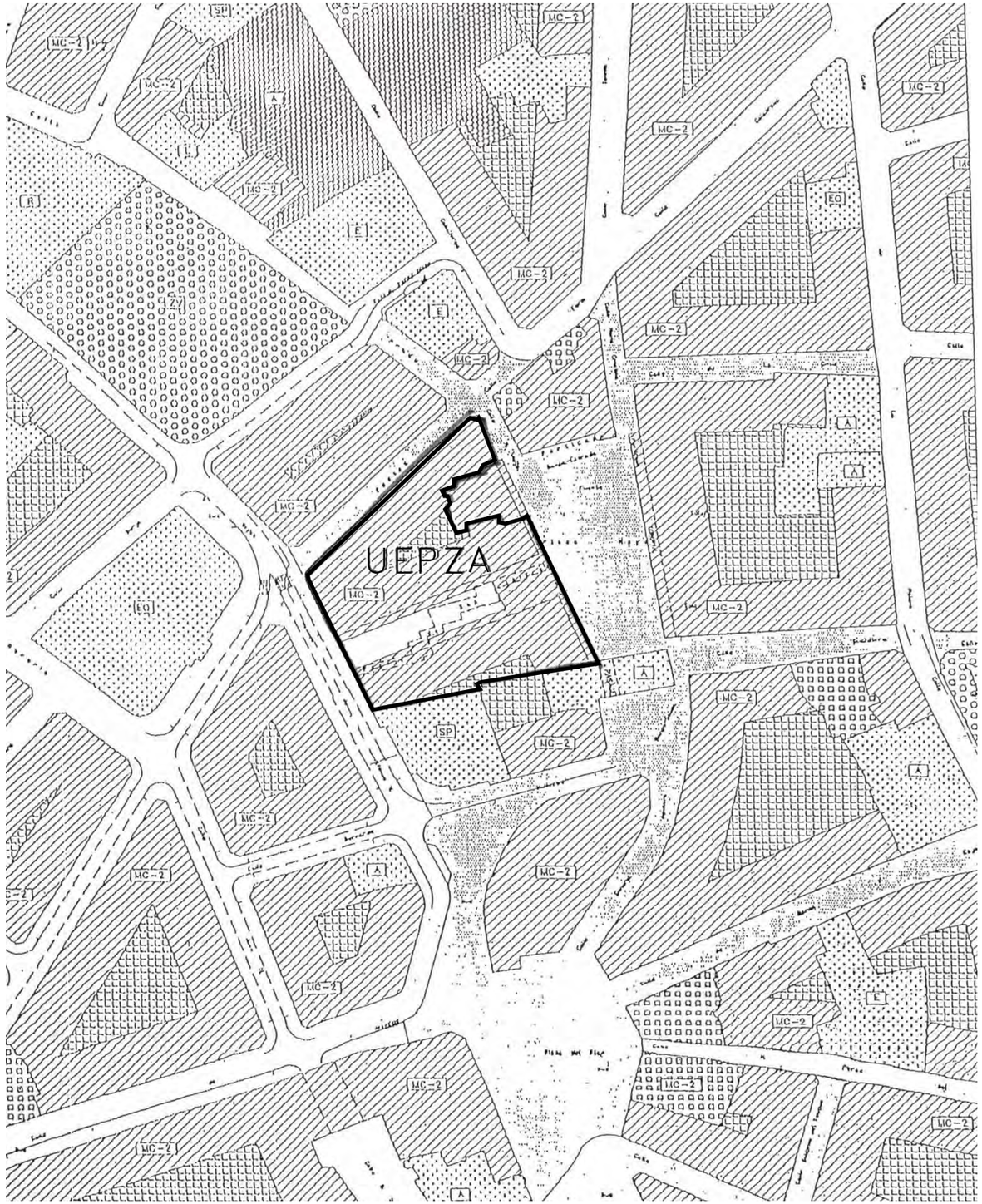
Observaciones

Las parcelas del interior de la manzana, están vinculadas al desarrollo de las construcciones del perímetro exterior por lo que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta a la hora de su desarrollo y ejecución en ambas ubicaciones (perímetro exterior e interior de manzana).
El ámbito de actuación, y que mantiene el área de reparto, como zona de ordenación urbanística y con los parámetros de los aprovechamientos tipo y patrimonializable determinados y a justificar en cada parcela donde se incremente la edificabilidad respecto a la preexistente.
Por tanto, el aprovechamiento municipal, se obtendrá en cada actuación de edificación, en el procedimiento regulado en el PGOU y previamente a la concesión de la licencia urbanística.
En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, como mínimo, se determinará conforme a las NNUU. Los distintos niveles de las plantas bajo rasantes, tendrán la misma cota que el aparcamiento municipal de la Plaza Mayor, e integrarán en la ejecución de la obra nueva la posibilidad de acceder a los mismos por el citado aparcamiento municipal a los efectos de reducir los accesos por la vía pública.
En caso de no ser posible en el momento de ejecución de la edificación, se reservarán los espacios necesarios y quedarán reflejadas las circunstancias de servidumbres y conexiones que impliquen otras propiedades, tanto en el proyecto de ejecución de la edificación como en la constitución de los documentos públicos procedentes, principalmente la escritura de división horizontal y conforme al título VII del código Civil.

ANEXO 02. Ficha Gestión UEPZA

PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

ESCALA 1:2000



UNIDAD DE EJECUCION: UEPZA — Tipo Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución que abarca la casi totalidad de la manzana de poniente de la Plaza Mayor.

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m²t	Nº MAX. VIVIENDAS
MC2 Viario	6.048 m2 756 m2	R	27.628 m²t	
	6.804 m2			276 VIV

SUELOS DE CESION

Espacios Libres:	
Equipamiento:	
Viario:	756 m2
Infraestructuras:	
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	756 m2
PARCELAS LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	756 m2

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	Arovecham. Tipo	Aprovech. Patrimonializable
MC2P	4,06053	3,65448

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	INICIATIVA	PROGRAMACION
COMPENSACION	PRIVADA	2º CUATRIENIO

ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION	A URBANIZAR	6 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	7 AÑOS (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACION: OBRAS		8 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC./LICENCIA	A EDIFICAR	8 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

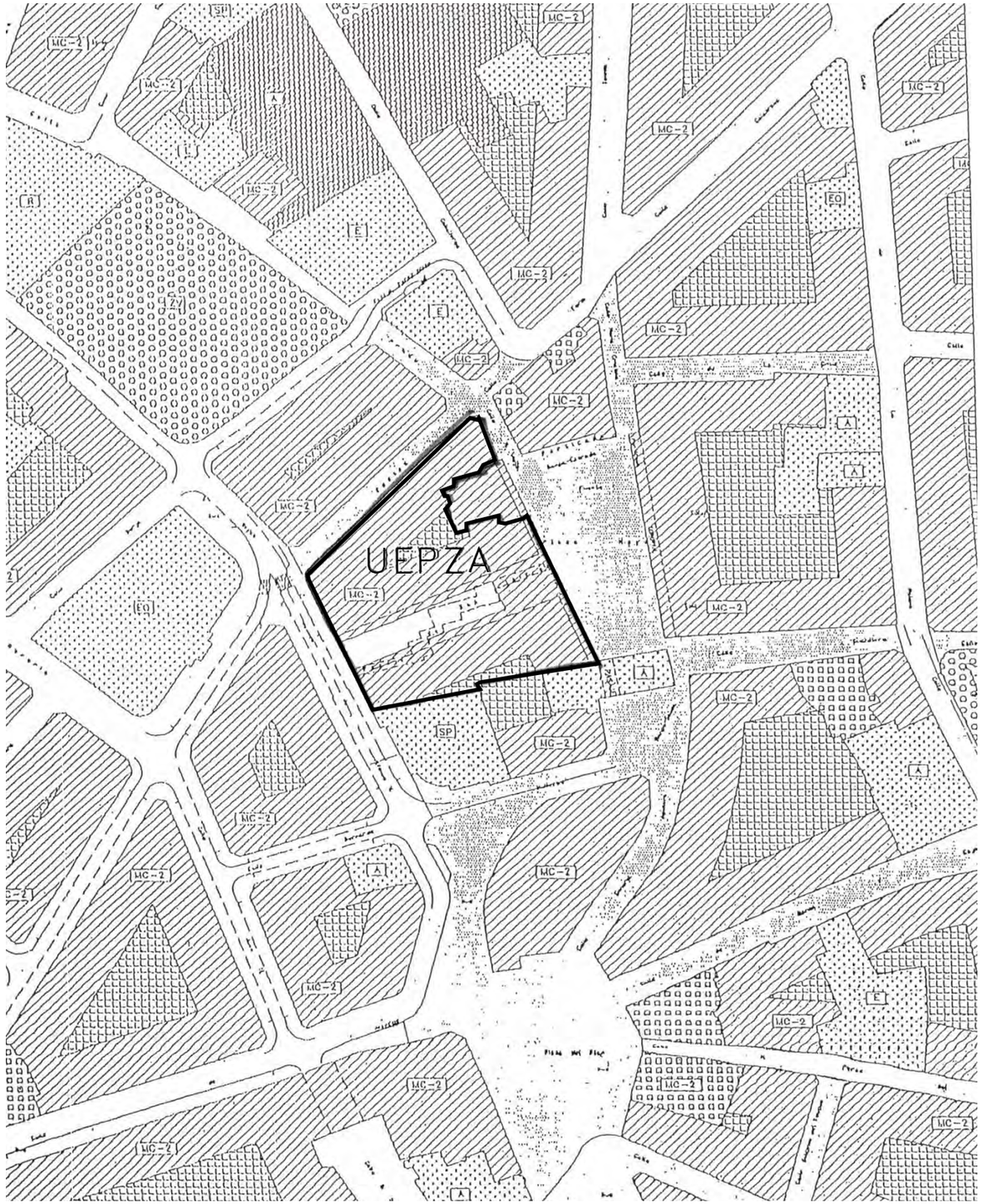
Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la reordenación del ala de poniente de la Plaza Mayor abriendo una nueva calle de soportales que sustituye al actual pasaje y reorganiza los accesos al aparcamiento subterráneo de la plaza.

VIGENTE

PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

ESCALA 1:2000



UNIDAD DE EJECUCION: UEPZA	Tipo Suelo: urbano

Descripción

Unidad de ejecución que abarca la casi totalidad de la manzana de poniente de la Plaza Mayor.

PARAMETROS DE ORDENACION

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m²t	Nº MAX. VIVIENDAS
MC2 Viario	6.048 m2 756 m2	R	27.628 m²t	
	6.804 m2			276 VIV

SUELOS DE CESION

Espacios Libres: Equipamiento: Viario: Infraestructuras:	756 m2
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	756 m2
PARCELAS LUCRATIVAS	
TOTAL CESIONES	756 m2

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

AREA DE REPARTO	Arovecham. Tipo	Aprovech. Patrimonializable
MC2P	4,06053	3,65448

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

SISTEMA DE ACTUACION	INICIATIVA	PROGRAMACION
COMPENSACION	PRIVADA	2º CUATRIENIO

ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE	DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General)
DE ORDENACION: ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION	A URBANIZAR	6 AÑOS (APROBACION)
DE REPARTO: PROY. DE COMPENSACION	AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	7 AÑOS (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACION: OBRAS		8 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.)
DE EDIFICACION: PROY. EDIFIC./LICENCIA	A EDIFICAR	8 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la reordenación del ala de poniente de la Plaza Mayor abriendo una nueva calle de soportales que sustituye al actual pasaje y reorganiza los accesos al aparcamiento subterráneo de la plaza.

FICHA DE GESTIÓN ELIMINADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL P.G.O.U.

ANEXO 03. FOTOGRAFÍAS ÁMBITO

PZA EXT_01

PZA EXT_02

PZA EXT_03

PZA EXT_04

PZA EXT_05

PZA EXT_06

PZA EXT_07

PZA EXT_08

PZA EXT_09

PZA EXT_10

PZA EXT_11

PZA EXT_12

PZA EXT_13

PZA EXT_14

PZA EXT_15

PZA EXT_16

PZA EXT_17

PZA EXT_18

PZA EXT_19

PZA EXT_20

PZA EXT_21

PZA EXT_22

PZA EXT_23

PZA EXT_24

PZA EXT_25

PZA EXT_26

PZA EXT_27

PZA EXT_28

PZA EXT_29

PZA EXT_30

PZA EXT_31

PZA EXT_32

PZA EXT_33

PZA EXT_34

PZA EXT_35

PZA INT-CUB_01

PZA INT-CUB_02

PZA INT-CUB_03

PZA INT-CUB_04

PZA INT-CUB_05

PZA INT-CUB_06

PZA INT-CUB_07

PZA INT-CUB_08

PZA INT-CUB_09

PZA INT-CUB_10

PZA INT-CUB_11

PZA INT-CUB_12

PZA INT-CUB_13

PZA INT-CUB_14

PZA INT-CUB_15

PZA INT-CUB_16

PZA INT-CUB_17

PZA INT-CUB_18

PZA INT-CUB_19

PZA INT-CUB_20

PZA INT-CUB_21

PZA PASAJE_01

PZA PASAJE_02

PZA PASAJE_03

PZA PASAJE_04

PZA PASAJE_05

PZA PASAJE_06

PZA PASAJE_07

PZA PASAJE_08

PZA PASAJE_09

PZA PASAJE_10

PZA PASAJE_11

PZA PASAJE_12

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE CIUDAD REAL

APROBACIÓN:
- 2 de MAY 1997, POR LA C.P.U. DE CIUDAD REAL
- D.O.C.M. de 16 MAY 1997
- B.O.P. de 4/6/1997

Incluye las modificaciones aprobadas hasta la nº 16

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.
5.- Centros universitarios de investigación, desarrollo y de innovación *(Añadido por Modificación 10).*

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 m2), 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.- <u>Uso Predominante: Residencial</u> 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.- <u>Uso Predominante: Dotacional</u> 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 y primera, semisótano y sótano).
- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades recreativas: 1.1, 3.1, 3.3 y 4 en uso predominante Comercial.
- 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.- <u>Uso Predominante: Industrial</u>, 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 *y primera*, 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).
- Sanitario: 2, 3.

- Almacenaje.
- Hospedaje.
- Varios: 3,4,6 y 8.

IV.- <u>Uso Predominante: Zonas Verdes y Espacios Libres</u>, 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.- <u>Uso Predominante: Vías de Comunicación</u>.
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.

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:

a) Edificación en Manzana Cerrada (MC). (Modificado por la MP 16)

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

1) MC-1 Quince (15) metros de fondo.
2) MC-2 Veinte (20) metros de fondo.2
3) MC-3 Condiciones particulares interior de manzana área de reparto MC2P.

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

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

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación		Nº plantas
		Frente en m		
MC-1	80	El de la parcela (min.4 m)	15	Según planos
MC-2	80	El de la parcela (min.4 m)	20	Según planos
MC-3 (1)	80			Según planos

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

Los tres 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.

(1) Edificación en Manzana Cerrada grado 3 (MC-3).

En la zona determinada en el plano 3 de calificación, se incorpora un grado más a la tipología MC, MC-3, exclusivamente para la edificación alrededor de los patios del Pasaje y aplicable en el caso de realizar obras de nueva planta sustituyendo los edificios existentes, debiéndose presentar un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y alineaciones del Pasaje y sus patios con las siguientes condiciones:

1. Los tramos de pasaje cubierto deberán alcanzar un ancho libre mínimo de 4,50 m.

2.- Los patios interiores vinculados al pasaje, tendrán que aumentar su superficie en planta de forma que se facilite el tránsito de un vehículo de

emergencia o policía de un extremo a otro del pasaje, y permitirán la inserción de una circunferencia de 10 metros de diámetro como mínimo.
3.- Alrededor de cada patio se podrá construir 10 m. de fondo con una altura equivalente a B+4 plantas. Sobre la zona de pasaje cubierto se podrán construir 4 plantas.

4. El uso permitido serán residencial con todos sus usos compatibles de acuerdo con las condiciones establecidas por las normas urbanísticas del PGOU.

Será de aplicación directa las condiciones de la edificación, condiciones particulares del uso residencial y los compatibles, y las condiciones particulares de esta tipología y uso (MC-2 residencial), serían las indicadas en el Título X, capítulo II y Título XI, capítulo IX, de las NNUU del PGOU.

En caso de mantenerse la situación actual y en tanto no se renueve la edificación se mantendrán las condiciones actuales de ocupación y edificabilidad y en todo caso se velará por las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de terrenos y construcciones.

b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ). (Modificado por la MP 15)

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

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

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	
		100	PB	1		En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
BLQ SE-P	500	75	1-5 (s.planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en edificios a construir por Administraciones Públicas con destino a servicios públicos para sus respectivas competencias
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital
BLQ SE 2	500	75	1-11 (s. planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en parcela antiguo Hospital del Carmen

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

Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios

de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los cuatro últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.

En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.

En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso.

c) Edificación Unifamiliar Adosada (UAD).

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

Se establecen cuatro grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s
UAD 1	60	100	1-2	7,4	2
UAD 2	100	75	1-2	7,4	1,5
UAD 3	200	70	1-2 (3 s/planos)	10,6	1,3
UAD 4	130	60	1-2	7,4	1

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

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

d) Edificación unifamiliar aislada (UAS).

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

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín m²	Ocupación máx %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s
UAS 1	500	50	1-2	7,4	0,5
UAS 2	1.000	30	1-2	7,4	0,3

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

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

e) Edificación Industrial (I).

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

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s
I- 1	500	80	1-2	7,4	0,9
I- 2	750	70	1-2	7,4	0,8

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

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

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

a') Edificación Familiar (EF).

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

Se mantienen tres grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m²/m²s	Observaciones
EF-1	60	75	1/2	7	1,2	A utilizar solo en el ámbito de la A.A.3
EF- 2	200	40	1/2	7	0,65	A utilizar solo en el S-I y S-II
EF- 3	500	40	1/2	7	0,50	A utilizar solo en el S-I y S-II

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

b') Edificación Mixta.

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

c') Edificación Manzana Cerrada como desarrollo específico de este tipo de ordenanza en los antiguos terrenos ferroviarios, resultante de la redacción del P.E.R.I y de su posterior desarrollo.

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

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s
MC- 2A	80	100	4	13	4
MC- 2B	80	100	2-5	17	4,8
MC- 2C	80	100	5	18	4,7

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Titulo XI, Cap. IX.

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

GRADOS	Parcela mín. m²	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s
B-6	1.000	62	4	13	4

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

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

	Ocupación %	Nº plantas máx	Altura máx m	Intensidad m²t/m²s
Bloque abierto	60 %	4	13	2,0727
Edificación familiar	50 %	2	7	0,8533
Comercial	*75%*	3	10	0,735

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

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 entenderán 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 consolidar, 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 se refiere 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 par 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:

ÁREA	Sub área	DESCRIPCIÓN	Superficie	At	At x 0.90
A4		Terrenos a la izda. Ctra Toledo (AreaIV)	103.160 m²	0,58410	0,49649
AD1	1 2 3	Barrio de Santa María Barriada del Pilar San Martín de Porres	96.469 m²	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 m²	1,4451	1,30059
AD3	1 2	Ciudad Jardín Oeste y Colindantes Ciudad Jardín	191.385 m²	1,21088	1,08979
AD3A	1 2	Sur de Valverde Norte de Valverde	50.494 m²	0,97936	0,88142
AD3N		Antiguo Polígono B3	91.846 m²	0,76625	0,68963
AD4	1 2 3	Parte Barriada de Larache Parte Ciudad Jardín Parte Ciudad Jardin y Los Girasoles	214.918 m²	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 m²	0,38472	0,34625
AS1A	1 2	Suelo Norte de Las Casas Suelo sur de las Casas	405.952 m²	0,39399	0,35459
AS2	1 2	Rda.Cam. Alarcos,Ctra.Puert.La Albuera Las Norias	357.994 m²	0,22078	0,1987
AVE		Avda.Descubrimientos y el Ave	66.938 m²	0,57578	0,5182
B1	1 2 3 4 5	Barriada de Santa Catalina Barriada de Pio XII Edificación en bloque Bda. del Pilar Bada.Los Angeles y Residen. Ronda Grupo San Vicente de Paul	190.797 m²	2,09	1,8810
B2	1 2	Junto Ronda Granada y Resid.Ronda Entre Barr. Angeles y terrenos Renfe	30.516 m²	1,14	1,026
B2M		Grupo de viviendas del Moptma	27.686 m²	0,93804	0,84424
B2U		Zona universitaria	61.921 m²	1,0022	0,90198
B3		Barriada de La Granja	92.857 m²	0,95	0,855
B4	1 2 3	Margen Derecho Ctra. Toledo Urbanización Los Bécares Margen Izq.Ctra.Valdepeñas	194.628 m²	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 m²	0,61621	0,55459
B5	1 2	Edificación en bloque del Torreón Edificación en bloque del Torreón	47.195 m²	3,4	3,06
C		Terrenos liberados Cuart. Misericordia	23.302 m²	2,5	2,5
CC		Terrenos de la antigua Carcel	22.958 m²	1,35859	1,1548

EQP1		Equipamientos privados.(*)	118.082 m²	1,33000	1,197
EQP2		Equipamientos privados junto a Univers.	32.497 m²	1,22090	1,09881
FC		Terrenos del antiguo ferrocarril	220.832 m²	1,18000	1,18
G		Antiguo PERI 2 en Camino de laGuija	164.526 m²	0,59744	0,5377
H		Antiguo Polígono A2	119.918 m²	1,3	1,3
I1	1 2	Larache centro Ctra. de Carrión sur	224.106 m²	0,84743	0,76269
I2	1 2	Larache Sur Ctra. Carrión Norte	362.321 m²	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 m²	2,75563	2,48007
MC1E		Zona de ermita de los Remedios	4.677 m²	2,42247	2,18022
MC2		Zona dentro de rondas con tipolog.MC2	845.391 m²	4,47149	4,02434
MC2A	1 2	Casco consolidado en Las Casas (MC2) Casco consolidado en Valverde (MC2)	206.577 m²	1,85662	1,67096
MC2AA		Casco por consolidar de las Casas (MC2)	9.294 m²	1,48287	1,33458
MC2C		Zona Centro con tipolog.MC2	40.404 m²	4,85697	4,37127
MC2P		Zona junto a la Plaza Mayor (tipología MC2)	6.804 m²	4,06053	3,65448
N4		Antiguo polígono N4	184.402 m²	1	1
P		Junto a la Ronda de Toledo	28.213 m²	1,3488	1,21392
P1		Antiguo polígono P1	126.821 m²	0,65	0,65
S1		Entre Ctra.Puertollano,C/Cast.Caracuel	152.286 m²	0,59	0,531
S2		Entre Avda.Descubr. y el trazado FFCC	368.922 m²	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 cuatriénios, 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
Primer Cuatrienio				
Corredera	Sur	Residencial	30,52	1.570
Ctra. Carrión Sur	Este	Industrial	24,02	
TOTAL 1er. Cuatrienio			**54,54**	**1.570**
Segundo Cuatrienio				
Ctra. Carrión Sur	Este	Industrial	22,81	
TOTAL 2do. Cuatrienio			**22,81**	

Total Programado	**77,35**	**1.570**

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	COMP VIV	COM C	COMC GS	IND	ALM EXP	DOT. PRIV.	LIB. PRI V
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 IV: ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Art. 3.4.1.- Unidades de Ejecución

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimitan dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Las Unidades de Ejecución en suelo urbano, definidas en el Plan General se han delimitado de acuerdo con lo establecido en el art. 146 de la Ley del Suelo. En su delimitación se han cumplido los requisitos del art. 145 de dicha Ley en cuanto a que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad y el resultante de aplicar sobre su superficie el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluye no sea superior al 15% de éste último. Cualquier variación en la delimitación de las áreas de reparto, justificada por las dificultades de gestión, se tramitará según lo establecido en el art. 146 de la LS, sin que ello implique modificación puntual del Plan General.

3. Cada una de las Unidades de Ejecución tiene asignado el sistema de actuación por el que se desarrollarán y los plazos de ejecución.

4. En desarrollo del Plan General podrán delimitarse otras siguiendo el procedimiento previsto en el art. 146.2 de la misma Ley.

5.Los gastos de urbanización de todas las Unidades de Ejecución y las indemnizaciones derivadas de su ejecución, serán sufragadas por los propietarios de las mismas.
Las Unidades de Ejecución se encuentran delimitadas y definidas por el Plan General, en el Anexo "ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN", y están delimitadas gráficamente en el plano de ordenación número 5A.

Art.- 3.4.2. Aprovechamientos reales en actuaciones sistemáticas

1.El aprovechamiento real en las actuaciones sistemáticas será el que figura en la documentación gráfica del Plan y en las fichas de las correspondientes unidades de ejecución delimitadas en las áreas de reparto.

2. En todas las actuaciones sistemáticas en el ámbito de las áreas de reparto con tipología de manzana cerrada, este aprovechamiento real debe ser materializado en su totalidad. En el resto de las áreas podrá no agotarse dicho aprovechamiento, si bien las cesiones de aprovechamiento urbanístico se computaran como si se hubiera materializado la totalidad.

Art. 3.4.3.- Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el Plan en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán al Ayuntamiento.

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación del área de reparto en que se encuentren.

3. El Ayuntamiento o los propietarios señalados en el número anterior participaran en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

4. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, el Ayuntamiento podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico cuando el uso de los terrenos en la unidad de ejecución no sea adecuado los fines del Patrimonio Municipal del Suelo. En este caso, también será posible transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución con uso adecuado a los mencionados fines.

Art. 3.4.4.- Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el Plan fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, con aplicación en todo caso del art. 54 de la Ley del Suelo, sufragando el Ayuntamiento la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación

inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección del Ayuntamiento.

Art. 3.4.5.- Distribución justa de beneficios y cargas

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del Plan, en la forma que este determine.

2. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita y cuyo titular sea el Ayuntamiento, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie corresponderá a este.

Art. 3.4.6.- Gastos de Urbanización y cargas adicionales en el P.A.U

1. Los propietarios deberán sufragar los siguientes gastos de urbanización:
a) Coste de la obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que están previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de la redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo que la parte de que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.
b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del Plan.
c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la promoción que se estime suficiente para compensarlos.

3. Los adjudicatarios de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanística, habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizar un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio en que se desarrolle el Programa.

Art. 3.4.7.- Elección del sistema de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 de la Ley del Suelo; Compensación, Cooperación o Expropiación. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, que se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el art.146.2 de la Ley del Suelo.

2. Cuando el sistema elegido sea el de compensación se estará a los dispuesto en el artículo 149 de la Ley del Suelo.

Art. 3.4.8.- Sistema de Compensación

1. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o P.A.U. y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2. Los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 157 de la Ley del Suelo.

3. Con sujeción a lo establecido en las Bases de Actuación se formulará por la Junta el correspondiente Proyecto de Compensación.

4. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

5. La constitución de la Junta de Compensación y sus efectos, los Estatutos y Bases de Actuación y el Proyecto de Compensación se regirá por lo dispuesto en los arts. 158 a 161 de la Ley del Suelo y sus concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 3.4.9.- Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de estos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios según lo establecido en el art. 163 de la Ley del Suelo.

Art. 3.4.10.- Reparcelación

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento.

3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

4. El procedimiento y las reglas para la reparcelación, así como los efectos del acuerdo aprobatorio de ésta, se regularán por lo dispuesto en los artículos 165 y siguientes de la Ley del Suelo y sus concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 3.4.11.- Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes y derechos afectados, redactadas con arreglo a los dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

CAPITULO V: ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Art. 3.5.1.- Ajuste de aprovechamientos en suelo urbano

1. En suelo urbano, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en una parcela y el susceptible de apropiación por parte del propietario de la misma se producirán, mediante acuerdo de adquisición, compra o cesión de los aprovechamientos precisos. El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte del propietario se calculará conforme a lo dispuesto en el art. 2 del RDL 5/96 de siete de junio y en el epígrafe 5.2.4 de la Memoria.

2. Para gestionar las actuaciones asistemáticas se procederá mediante el procedimiento contenido en los artículos 185 y siguientes de la Ley del Suelo (transferencias de aprovechamiento). En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las fórmulas previstas en los

artículos 187 y siguientes de dicha Ley para adquirir los suelos dotacionales cuya obtención se vincula a la técnica de las transferencias del aprovechamiento de las parcelas cuyo aprovechamiento real sea superior al susceptible de apropiación por el titular.

.Art.3.5.2.- Intervención municipal

La Administración Municipal podrá intervenir en dichos acuerdos como mediadora o como parte interesada en la transmisión de aprovechamientos, incluso en el ejercicio de la imposición coactiva que prevé el artículo 192 de la Ley del Suelo, y que se contempla en los casos referidos en los arts. 3.4.2 y 3.5.5. de estas Normas.

Art. 3.5.3.- Registro de Transferencias de Aprovechamientos

Conforme a lo previsto en el artículo 197 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento de Ciudad Real creará un Registro de Transferencias de Aprovechamiento para los fines previstos en dicho articulo.

Art. 3.5.4..- Plazo para la solicitud de licencia

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de dos años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. En el momento de la solicitud, la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización procediendo, en otro caso, su expropiación o venta forzosa.

Art. 3.5.5.- Aprovechamientos reales en actuaciones asistemáticas

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

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

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 Titulo 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 tasará 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 tasará 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 delos 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/m²t)
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 2	Suelo Norte de Las Casas Suelo sur de las Casas	2.500
AS2	1 2	Rda.Cam. Alarcos,Ctra.Puert.La Albuera Las Norias	2.750

AVE		Avda.Descubrimientos y el Ave	7.500
B1	1 2 3 4 5	Barriada de Santa Catalina Barriada de Pio XII Edificación en bloque Bda. del Pilar Bada.Los Angeles y Residen. Ronda Grupo San Vicente de Paul	8.513
B2	1 2	Junto Ronda Granada y Resid.Ronda Entre Barr. Angeles y terrenos Renfe	9.000
B2M		Grupo de viviendas del Moptma	3.500
B2U		Zona universitaria	9.000
B3		Barriada de La Granja	6.000
B4	1 2 3	Margen Derecho Ctra. Toledo Urbanización Los Bécares Margen Izq.Ctra.Valdepeñas	8.513
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.	4.000
B5	1 2	Edificación en bloque del Torreón Edificación en bloque del Torreón	14.000
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 2	Larache centro Ctra. de Carrión sur	4.188
I2	1 2	Larache Sur Ctra. Carrión Norte	4.750
MC1	1 2 3	Manzana cerrada junto a Plz de Toros Entorno C/ Calatrava Entre Zancara, Pio XII y C. Camp.	9.058
MC1E		Zona de hermita de los Remedios	8.000
MC2		Zona Centro con tipolog.MC2	14.000
MC2A	1 2	Casco consolidado en Las Casas (MC2) Casco consolidado en Valverde (MC2)	6.875
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 sólo 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 maquinaría.
- 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 especifico 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 especifica 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 cumpliere 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-Adminitrativa.

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 redactaran 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 especifica de los proyectos de obras en los edificios

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

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

2. Obras de acondicionamiento.
a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado de la obra.
c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final de la obra como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de reestructuración.
Los mismos documentos y datos señalados en el punto anterior.

4. Obras de conservación

a) Descripción documental y fotográfica del edificio respecto a sus características originales y evolución, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
b) Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación señalando las zonas que requieren reparación.
d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

5.. Obras de restauración.
Los mismo documentos y datos señalados en el punto anterior.
Cuando la restauración no afecte a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar, en función de la magnitud de la misma.

SECCIÓN QUINTA .OBRAS MENORES

Art. 4.2.31.- Clasificación

1.- Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa.
- Construcción de barracones .
- Acondicionamiento de locales en caso de primera ocupación.

2.- Obras que requieren dirección facultativa:
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración.
- Acodalamiento de fachadas.
- Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente).

3.- Obras que no requieren dirección facultativa:
- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- Cerramientos exteriores de terrenos (Vallados).
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
- Colocación de postes.

- Colocación de toldos.
- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro de las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de barracones de obras.
- Conservación y mantenimiento de los edificios, siendo aquellas obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato público, sin alterar su estructura y dentro de ellos:
* Reparación de cubiertas y azoteas que no afecte a elementos estructurales.
* Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos. en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
* Colocación de puertas y persianas en aberturas.
* Colocación de rejas.
* Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
* Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
* Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
* Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
* Reparación y sustitución de solados.
* Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
* Colocación de escayolas y chapados.

Art. 4.2.32.- Documentación para las licencias de obras menores

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

SECCIÓN SEXTA.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

Art. 4.2.33.- Definición

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

Art. 4.2.34.- Licencias y documentación

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.

2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:
a) Proyecto de demolición suscrito por técnico competente y visado.
b) Hoja de dirección de obra debidamente visada.
c) Impreso de datos estadísticos.
d) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico artístico o tradicional.

3. Cuando se trate del derribo de edificios con declaración de ruina y la consiguiente obligación de demoler, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativo competente, debiéndose notificar al Ayuntamiento la ejecución de la demolición.

Art.4.2.35.- 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 titulo 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 atendrán 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 formulasen 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 I: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

Art. 6.1.1.- Destino

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan mantiene al margen de cualquier proceso urbano por no considerarlos aptos para este fin. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en este Título.
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. 6.1.2.- Prohibición de parcelaciones

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria para la consecución de sus correspondientes fines.

2. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo establecido en este Título.

3. Se entenderá por parcelación urbanística la división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos de la finca matriz, en dos a más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Art. 6.1.3.- Núcleo de población

1. Se considera núcleo de población todo asentamiento de más de una vivienda unifamiliar o cualquier otra construcción destinada al ocio o recreo (cocina campera o similar), ya sea permanente o de temporada, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado.

2. Para evitar su formación se establecen las siguientes condiciones en cada una de las categorías del suelo no urbanizable:
- Suelo no urbanizable no protegido

A) Común.
Parcela mínima: 30.000 m2
Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 25 metros. A estos efectos no se consideran cuerpos de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como casetas de aperos, inferiores a 16 m2 de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.
Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otra vivienda unifamiliar no vinculadas a una explotación agraria o cualquier otra construcción destinada al ocio o recreo (cocina campera o similar), esta distancia deberá ser de 50 metros.
B) De diseminados (sometidos a la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural).
Parcela mínima: 2.500 m2
Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 25 metros. A estos efectos no se consideran cuerpos de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como casetas de aperos, inferiores a 16 m2 de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.

Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otra vivienda unifamiliar no vinculadas a una explotación agraria o cualquier otra construcción destinada al ocio o recreo (cocina campera o similar), en este caso esta distancia también deberá ser de 25 metros.
C) Reservado al desarrollo urbano futuro.
Parcela mínima: 30.000 m2
Las mismas condiciones que para el suelo no urbanizable Común, con la excepción de que solo se permitirán construcciones vinculadas a la explotación agrícola, al mantenimiento de las obras públicas o aquellas otras de utilidad pública e interés social que solo puedan ubicarse en este tipo de suelo. En ningún caso se permitirán construcciones destinadas a vivienda unifamiliar.
- Suelo no urbanizable protegido
Parcela mínima:
En áreas de interés histórico, arqueológico y paleontológico: 30.000 m2
Al paisaje volcánico: 30.000 m2
Agropecuaria: 100.000 m2
Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida de al menos 25 metros. A estos efectos no se consideran cuerpos de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como casetas de aperos, inferiores a 16 m2 de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.
Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otra vivienda unifamiliar no vinculadas a una explotación agraria o cualquier otra construcción destinada al ocio o recreo (cocina campera o similar), esta distancia deberá ser de 50 metros.

3. A los efectos de estas Normas, las distancias antes indicadas se considerarán entre los elementos constructivos más próximos.

4. En el resto de categorías de suelo no urbanizable no se permiten las construcciones que dan lugar a la formación de núcleo de población, por lo que no se han tenido en cuenta a este efecto.

Art. 6.1.4.- Parcela mínima

A los efectos de fijar las parcelas mínimas que se establecen para las distintas categorías de este tipo de suelo se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante Certificación del Servicio la titularidad, superficie, término catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.
b) Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, camino o carretera, podrán considerarse como única, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, que podrá acumularse en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25% de la superficie de la parcela donde se edifique. Se excluyen las parcelas separadas por ríos o autovías.
En caso de que una parcela figure en dos términos o más se aplicará la parcela mínima mayor de las correspondientes.
c) Toda parcela que no tenga acceso desde una vía o camino públicos, registrados como tal en el Catastro, será considerada como no apta para la edificación, con la salvedad hecha para aquellas a desarrollar mediante PEMMR que habrán de sujetarse a las determinaciones propias de este instrumento de planeamiento.

Art. 6.1.5.- Adaptación al ambiente rural

No se admitirán en el suelo no urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas. Especialmente se prohíben las medianeras ciegas, los edificios con división horizontal de la propiedad y los bajos comerciales.

CAPITULO II: USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 6.2.1. - Usos prioritarios

Los usos prioritarios del suelo no urbanizable son el agrícola, forestal, ganadero, y cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Art. 6.2.2.- Otros usos permitidos

Otros usos permitidos en este suelo los siguientes:

- Los vinculados a concesiones administrativas tales como actividades extractivas, sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos.
- Los vertidos de residuos sólidos.
- Los vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Los usos declarados de utilidad pública o interés social.
- El uso residencial cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con lo establecido en estas Normas..

Art. 6.2.3.- Condiciones de los usos prioritarios

1. Condiciones de uso de explotaciones agrícolas
Se permiten sin más condiciones que las de carácter general.

2. Condiciones de uso de explotaciones forestales
Se permiten, siendo necesaria licencia para la corta de cualquier tipo. Las masas arbóreas que se consideren de interés deberán prioritariamente mantenerse, sólo permitiéndose en principio talas de conservación.
En tanto no se definan en un catálogo específico, se considerarán masas arbóreas de interés las situadas en:

a) Suelo no urbanizable de especial protección forestal, por razones de paisaje o disfrute de elementos naturales.
b) Zonas de dominio público, de protección de infraestructuras, o destinadas a sistemas generales.

3. Condiciones de uso ganadero.
Se permite el pastoreo de acuerdo con la normativa en vigor. Se señalan las vías pecuarias en el plano de información (PI.32).

Art. 6.2.4.- Condiciones de uso para actividades vinculadas a concesiones administrativas tales como extracciones, sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos.

1. Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia. Con excepción de los sondeos y prospecciones, en el resto de los casos será necesario presentar Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, que constará como mínimo de los siguientes documentos:

- Plano de situación señalando los accesos, propiedades afectadas, curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan, a escala mínima 1:1.000.
- Plano y perfiles que definan con precisión la extracción a realizar y la medición de su volumen.
- Memoria en la que se concreten las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de accesos y desagües, etc.
- Restitución, refino y terminación de las superficies resultantes con capa vegetal de, como mínimo, un metro, recuperando el paisaje previo a la intervención.
- Cerramiento a adoptar de la zona de extracción.
- Disposición de los almacenamientos de residuos que generen y su eliminación.
- Separación de linderos suficiente para garantizar la estabilidad de los terrenos colindantes.
- Disposiciones adoptadas para dar salida a las aguas pluviales, y garantía de mantenimiento de las corrientes naturales, así como las tendentes a evitar la posible erosión.

2. En el resto de los casos, se aportará la documentación necesaria para definir con precisión la actividad que se pretende realizar.

3. En cualquier caso estarán separados un mínimo de 500 m. del suelo urbano o urbanizable programado de uso residencial .

Art. 6.2.5.- Condiciones de uso para los vertidos de residuos sólidos

1. Los residuos sólidos que podrían ser vertidos se clasifican en los siguientes tipos:

a) Residuos de tierras.
b) Residuos de tierras y escombros.
c) Residuos orgánicos.

2. Las zonas susceptibles de ser destinadas a vertidos en función de cada tipo, se determinarán por los departamentos municipales correspondientes. Los residuos orgánicos exclusivamente podrán verterse en los cuadrantes NE y SE del término municipal.

3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos además de requerir la autorización de la C.H.G., definirán las condiciones en que se pretender realizar y en función de su ubicación, los estudios complementarios de impacto ambiental, tratamiento de taludes, imagen final de vertedero, etc. que los servicios técnicos municipales consideren necesarios.

Art 6.2.6.- Condiciones de uso para las actividades vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo, asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas.

Art. 6.2.7.- Condiciones de uso para las actividades declaradas de utilidad pública e interés social

1. Los usos y actividades que precisen cualquier tipo de construcciones se ajustaran a las condiciones que para ellas se fijan en el Capitulo siguiente.
2. Cuando se trate de actividades insalubres y peligrosas estarán separadas un mínimo de 2.000 m. del suelo urbano o urbanizable programado de uso residencial y deberán localizar la actividad a una distancia de los linderos superior a 10 m.. Igualmente se deberá presentar un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental que comprenderá los documentos que le sean de aplicación de entre los enumerados en el artículo 6.2.4, además de los específicos de la actividad de que se trate.

Art. 6.2.8.- Condiciones de uso residencial

Se permitirá el uso residencial unifamiliar con las limitaciones establecidas en estas Normas sobre la no formación de núcleo de población.

CAPITULO III: CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 6.3.1.- Limitaciones a la construcción

1. No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento

2. Previa autorización del órgano autonómico competente podrá concederse licencia para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con lo establecido en el presente capitulo y siguiendo el procedimiento que establece el art. 16.3 de la Ley del Suelo.

Art. 6.3.2..- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

1. A los efectos previstos en estas Normas Urbanísticas se consideran dos gradientes de tamaño cuyas dimensiones máximas deberán adecuarse al tamaño de la finca a la que están vinculadas, no pudiendo superar en ningún caso el 5% de su superficie. Para este tipo de construcciones la superficie de la finca no estará sujeta a dimensiones mínimas.
Deberán retranquearse un mínimo de 10 m.a linderos. Los tamaños son los siguientes:
A. Pabellones de menos de 200 m2 de superficie.
B. Pabellones de más de 200 m2 de superficie.

2. Para los de categoría A se exige:
a) Certificado de la Cámara Agraria Local o el organismo agrario competente, comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo, así como de estar incluido en el Registro de Agricultores.
b) Certificado de la Seguridad Social Agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia con una antigüedad mínima de tres años, así como el último recibo por el concepto de la Seguridad Social Agraria o, en su defecto, documentación suficiente

que acredite el desarrollo de la actividad agrícola o ganadera por igual periodo de tiempo.
c) Aplicación del pabellón al uso agrícola.
d) Declaración jurada de no poseer en el término municipal pabellón o local destinado al mismo uso agrícola (en caso de que los posea, se entenderán aplicables los requisitos establecidos para la categoría B).

3. Para los de categoría B se exigen, además de los documentos citados anteriormente, los siguientes:
a) Estudio redactado por técnico agrónomo, en el que se describan las propiedades, cultivos y rendimientos de las tierras propias, así como la maquinaria a emplear, descripción del volumen necesario, almacenamiento, etc. que permitan a la Administración estimar la adecuación de lo proyectado a las necesidades reales de la explotación. Descripción igualmente de los pabellones o locales que posea en el momento de la petición y destinados al mismo uso agrícola.
b) Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas del solicitante y su relación con aquella en que pretende instalarse el pabellón.

4. En ambos casos se exigirá proyecto técnico suscrito por técnico competente y debidamente visado.

5. Como parte constitutiva y solidaria con la explotación agrícola o ganadera puede admitirse la edificación de una vivienda unifamiliar para el titular o guarda de la explotación, que deberá estar retranqueada 10 m. a los linderos de la finca.
Debe cumplirse la condición de que la vivienda no superará los 125 m2 construidos. Deberá construirse posterior o simultáneamente con el resto de la edificación.
No podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la explotación.

6. El tipo de construcciones habrá de ser adecuado a su uso agrícola, no autorizándose huecos, tratamientos y soluciones que denoten otro carácter.

7. Caseta de aperos de labranza

Se admite una por parcela, debiendo tener las siguientes características:
a) Tamaño máximo:
a') Cuando la parcela tenga una superficie superior a 2500 m2: una caseta de un máximo de 16 m2.
b') Cuando la parcela sea inferior a 2.500 m2: 6 m2.
b) Altura máxima: 3 m.
c) Se admite un número máximo de tres huecos de ventana.
d) No se admiten vertidos de aparatos sanitarios de ningún tipo.
f) Retranqueo a linderos: un mínimo de 5 m.

8. Invernaderos
Los invernaderos, cubiertas plásticas transparentes para cultivos, etc. se admitirán siempre que no superen la altura de una planta. En determinadas circunstancias de volumen o situación, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o en otros aspectos. El retranqueo a linderos será de 5 m.
Se exigirá la misma documentación que la requerida para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, si lo requiere las dimensiones del invernadero, excepto la certificación del organismo agrario competente.
Se exigirá asimismo la solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al Proyecto la documentación precisa para su ejecución.

Art. 6.3.3.- Construcciones destinadas a Explotaciones Ganaderas

Se exigen las mismas condiciones que para las construcciones destinadas a las construcciones agrícolas además de las siguientes :
a) Deberán situarse a una distancia mínima de 200 metros de cualquier otra edificación ajena a la granja y no destinada a almacén o explotación ganadera. Retranqueo mínimo a linderos 5 m.
b) Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución. Especialmente se prohiben vertidos a cauces públicos o por filtración a los terrenos sin un sistema de depuración que garantice perfectamente la inocuidad de los mismos, para lo cual deberá presentarse proyecto técnico adicional que comprenda dichos extremos.

Art. 6.3.4.- Construcciones vinculadas a concesiones administrativas tales como actividades extractivas, sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos

No se permitirán ningún tipo de construcción salvo las instalaciones imprescindibles para el desarrollo de la actividad, con un retranqueo mínimo de 5 m. a los linderos.

Art. 6.3.5.- Construcciones vinculadas al uso de vertidos sólidos

No se permitirán ningún tipo de construcción salvo las instalaciones imprescindibles para el desarrollo de la actividad, con un retranqueo mínimo de 5 m. a los linderos.

Art. 6.3.6. - Construcciones destinadas a actividades vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

1. No se exige dimensiones mínimas de parcela.
2. Los retranqueos mínimos a linderos de la finca serán de 5 m.
3. La superficie construida se justificará en función de las necesidades de cada actividad.
4. La altura máxima de la edificación será de 4,5 m.
5. Cumplirá cuantas disposiciones de carácter sectorial le sean de aplicación.

Art. 6.3.7.- Construcciones vinculadas a declaraciones de utilidad pública o interés social

1. No se exige superficie mínima de parcela, si bien la superficie construida no podrá ser superior al 10% de la superficie de la parcela.
2. Los retranqueos mínimos a linderos de la finca serán de 10 m.
3. La altura máxima de la edificación será de 12 m., desarrollándose en un máximo de tres plantas siempre que esté debidamente justificado por las necesidades funcionales de la actividad de que se trate.
4. Cumplirán cuantas disposiciones de carácter sectorial le sean de aplicación.
5. Aparcamiento: los que corresponda al uso en cuestión.

Art.6.3.8.- Construcciones vinculadas al uso residencial unifamiliar

1. Se ajustarán a lo dispuesto en el art. 6.1.3 respecto a la no formación de núcleo de población. Se permiten con una altura máxima de dos plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación. Retranqueo mínimo a linderos: 10 m.

2. En la siguiente tabla se fijan las condiciones de edificabilidad para este tipo de construcciones:

Parcela sobre la Que se asienta	Superficie construida permitida (m^2t/m^2s)	Superficie máxima (m^2)
De 2.500 a 30.000	0,100	450
Superior a 30.000	0,015	600

3. Los proyectos deberán contener la solución técnica específica para la evacuación de aguas residuales, evitando la contaminación de subalveos y del subsuelo como requisito indispensable para la concesión de la licencia.

CAPITULO IV: SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

Art.6.4.1.- Definición

Constituyen el suelo no urbanizable no protegido aquellas terrenos en los que los valores de este tipo de suelo no reúnen condiciones suficientes para fijar grados de protección sobre ellos.

Art.6.4.2.- Suelo no urbanizable común

Se permiten los usos indicados en el Capítulo II de este Título y las construcciones vinculadas a ellos. Para el uso residencial será necesario justificar el cumplimiento de las normas sobre no formación de núcleo de población.

Art.6.4.3.- Suelo no urbanizable con diseminados

Se permiten los mismos que en el suelo no urbanizable común y las construcciones vinculadas a ellos. Para el uso residencial será necesario justificar el cumplimiento de las normas sobre no formación de núcleo de población correspondientes a esta categoría.

Art.6.4.4.- Suelo no urbanizable de reserva al desarrollo urbano

Se incluyen en esta categoría los terrenos que por su situación y proximidad a las áreas urbanas suponen las futuras reservas de expansión de esta.

Solo se permiten los usos agrícolas y ganaderos y aquellos declarados de utilidad pública e interés social. No se permiten otras construcciones que las vinculadas a los referidos usos, excepto el de vivienda para agricultores o ganaderos.

CAPITULO V: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Art. 6.5.1.- Definición

Constituyen el suelo no urbanizable protegido los terrenos que por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico, deben ser objeto de medidas complementarias para impedir usos o construcciones contrarios a los intereses a proteger.

Art. 6.5.2.- Protección en áreas de interés histórico, arqueológico y paleontológico

Los usos, actividades y construcciones en estos parajes, delimitados por áreas sin dimensiones especificas en el plano de Clasificación del Suelo, estarán sometidos a informe de técnico competente en la materia, tanto en dichas áreas como en su entorno.
Se prohíben las actividades extractivas y la tala y plantación de árboles.

Art. 6.5.3.- Protección al paisaje volcánico

Son aquellas áreas delimitadas en el plano de Clasificación del Suelo, que por sus valores específicos geológicos y paisajísticos son objeto de protección.
Las actividades de prospección, minería y explotación estarán sujetas a lo establecido en el art. 6.2.4.
Uso permitido: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición localizada en Polígono 207 Parcela 466, Polígono 210 Parcela 219, ocupando una superficie total de 2,61Ha. Según delimitación adjunta y condiciones medioambientales en Anexo 4.

Art. 6.5.4.- Protección de Cauces

1. Se incluyen en esta categoría terrenos afectados por alguno de los siguientes supuestos:
a) Riberas y parajes con masas arbóreas de interés.
b) Ríos, láminas de agua extensas y zonas inundables.

2. Para este suelo se prohíbe la construcción de vivienda vinculada al uso residencial.

3. Las zonas de policía señaladas en planos (100 m en cauces del Guadiana y Jabalón y 500 m en el Embalse del Vicario), tendrán las limitaciones y fines definidos en la Ley de Aguas L 29/85 y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/86.

Art. 6.5.5.- Protección Agropecuaria

Se incluyen en esta categoría terrenos de excepcional calidad agrícola y aquellos catalogados como de regadío por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el ámbito de la concentración parcelaria de "El Vicario".
Uso permitido: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición localizada en Polígono 207 Parcela 466, Polígono 210 Parcela 219, ocupando una superficie total de 2,61Ha. Según delimitación adjunta y condiciones medioambientales en Anexo 4.

Art. 6.5.6.- Protección de masas forestales y monte autóctono

Se incluyen en esta categoría las áreas de arbolado y monte autóctono señaladas en el plano de Clasificación de Suelo. Queda prohibida en estas áreas la tala, rotulación y quema de las especies arbóreas, salvo justificación por enfermedad o daños irreversibles, respaldada por técnico competente.
Uso permitido: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición localizada en Polígono 207 Parcela 466, Polígono 210 Parcela 219, ocupando una superficie total de 2,61Ha. Según delimitación adjunta y condiciones medioambientales en Anexo 4.

Art. 6.5.7.- Protección a las vías de comunicación

Se señalan en el plano de Clasificación del Suelo las superficies que quedan afectadas por la protección a las vías de comunicación. Los usos y construcciones se someterán a lo dispuesto en la legislación reguladora de la materia, sin perjuicio de la competencia que sobre las mismas tengan el Estado y la Comunidad Autónoma. La protección del viario previsto pero no ejecutado, se ajustará en todas sus determinaciones al trazado definitivo que resulte del mismo.

Art. 6.5.8.- Condiciones de uso para planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición.

Se permitirá la gestión: la recogida, el almacenamiento, el transporte, la valoración y la eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de las actividades, así como la vigilancia de los lugares de depósito o vertido después de su cierre.

Art. 6.5.9.- Construcciones vinculadas al uso para planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición.

1. No se exige dimensiones mínimas de parcela.
2. La superficie construida se justificará en función de las necesidades de la actividad.

CAPITULO VI: PLANES ESPECIALES

Art. 6.6.1.- Áreas sujetas a la redacción de Planes Especiales

Las áreas referenciadas en el Plano nº1 como "Diseminados" y "Paisaje Volcánico" estarán sujetas tras la aprobación del Plan General a la redacción de los correspondientes Planes Especiales.

Art. 6.6.2.- Plan Especial de Mejora del Medio Rural

Las áreas denominadas en "Diseminados", que abarcan suelos de las zonas denominadas "La Poblachuela", "La Atalaya" y "El Vicario", serán objeto de desarrollo mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Rural que contendrá las determinaciones propias de este instrumento de planeamiento.

Art. 6.6.3.- Plan Especial de Protección del Paisaje Volcánico

Las áreas de Suelo No Urbanizable de Protección al Paisaje Volcánico, serán objeto de un Plan Especial de Protección al Paisaje Volcánico con el fin de evitar su degradación, recuperando aquella parte de esta paisaje afectada en la actualidad por explotaciones, prospecciones y canteras.
Este Plan Especial deberá proponer ante la Administración regional la protección del citado paisaje, con el fin de que sean ampliadas las limitaciones más allá del ámbito estrictamente municipal.

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	Herrerias	30,21	Residencial	Institucional
CALZ	Ctra. de Calzada	14,08	Residencial	Institucional
VARN	Variante Norte	330,04	Unidad Integrada	Institucional Parque urbano
TOTAL		**554,30**		

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, entendiendo 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 Titulo 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.

2 La delimitación de estos terrenos como reserva para los expresados fines, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Art. 6.8.2.- Regla especial de incorporación al proceso urbanizador

1. En la siguiente revisión del Programa de Actuación del Plan General se podrán clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos indicados en el apartado anterior y que hubieran pasado al Patrimonio Municipal de Suelo.

2. La documentación de dicha revisión contendrá la determinaciones que el Plan General fije para el suelo urbanizable no programado, sin que haya de observarse el procedimiento de modificación de planes.

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, entendiendose 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 limite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

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

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

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

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

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

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

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

Art. 7.6.6.- Edificación con exceso de aprovechamiento

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

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

CAPITULO VII: INACTIVIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

CAPITULO VIII: PUBLICIDAD

Art.. 7.8.1.- Consulta urbanística

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

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

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

Art. 7.8.2.- Cédula urbanística

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

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

CAPITULO IX: POLÍGONOS PROCEDENTES DEL PLAN GENERAL DE 1988

Art. 7.9.1.- Disposiciones generales

En los polígonos procedentes del Plan General de 1988 se estará a lo dispuesto en los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización para lo relativo al reparto de cargas procedente de la ordenación contenida en dicho Plan, hasta que finalicen las obras de urbanización y se practique la correspondiente liquidación definitiva. Todo ello con independencia de lo dispuesto en el anexo de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución y que les resulte aplicable.

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 atendrán 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 Titulo 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 comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso, que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondo de saco o acceso a las parcelas:
a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Base del firme y capa intermedia asfáltica del viario.
d) Red de distribución de agua.
e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
f) Red de alumbrado público.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios:
a) Encintado de bordillos y pavimentación de aceras públicas.
b) Capa de rodadura del viario.
c) Red de canalizaciones telefónicas 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 un 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 estacion amiento

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	Vias secundarias
Iluminación horizontal media	15,00 lux.	10,00 lux.
Factor extremo uniformidad	0,30	0,30
Coeficiente 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 Titulo 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 adosada y no incluido en unidad de ejecución o actuación alguna, tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren una permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos a los que necesariamente dicho espacio dará frente.

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

a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y 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 limites 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 cumbrera más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta.

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

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

2- Se excluyen de la aplicación de este artículo los testeros resultantes de la ordenación en Edificación Unifamiliar, adosada o aislada, Edificación Industrial (E.I.) y en los tipos de Edificación Familiar que se mantienen del Plan General de 1.988 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 circulo 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 circulo 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.

7. Cuando en un edificio el uso comercial cumpla las condiciones del artículo 10.3.13, tendrán un espacio reservado en el interior del edificio para las operaciones de carga y descarga necesarias, con las dimensiones indicadas en el artículo 9.8.19.1) de vehículos industriales medianos como mínimo.
(Añadido por Modificación 14).

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:

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

2. La superficie mínima obligatoria de garaje en metros cuadrados, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se disponga. Las plazas cerradas se computarán aparte por un total de 28 m² por plaza.

Art. 9.8.20.- Accesos a los garajes

1. En todos los accesos exteriores a los garajes, excepto en el uso residencial unifamiliar, se dispondrá un espacio de trescientos (300) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de fondo, como mínimo, de piso horizontal, o con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá continuar la rasante de la acera. La puerta no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

2. Las rampas de acceso a los citados garajes tendrán un ancho mínimo de trescientos treinta (330) centímetros, en los que se señalará una banda lateral de ochenta (80) centímetros para uso peatonal. En las tipologías de vivienda unifamiliar se admitirán rampas con un ancho mínimo de trescientos (300) centímetros.

3. Los accesos a garaje podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de dos calles o en lugares de poca visibilidad.
b) En lugares donde incidan negativamente sobre la circulación de vehículos o personas.

4. Las rampas rectas no superarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva, el doce por ciento (12 %) y su radio de curvatura medido al eje será como mínimo de seis (6) metros. Las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento, tendrán un ancho libre mínimo de trescientos (300) centímetros si las plazas se disponen en cordón y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, si las plazas se disponen en batería. En las calles de circulación no se admitirá otra pendiente que la mínima necesaria para la evacuación de agua a la red de sumideros. 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 señalizarán 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 los 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 resaltos del pavimento superiores a treinta (30) centímetros, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de noventa (90) centímetros como mínimo.

2. Por debajo de la altura de protección no existirá ningún hueco con dimensiones superior a doce (12) centímetros. Las ranuras a nivel del suelo no serán superiores a cinco (5) centímetros.

CAPITULO X: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Art. 9.10.1.- Condiciones de accesibilidad urbanísticas y de los edificios

En cuanto a las condiciones de accesibilidad urbanística y de los edificios, se estará a lo dispuesto en el RD 556/89 de 19 de mayo, a la Orden de 7 de abril de 1986 y a la Ley 1/94 de 24 de mayo de la Consejería de Política Territorial sobre eliminación de barreras arquitectónicas. Estas condiciones modificarán las anteriores de seguridad, en todos aquellos casos en que sean de aplicación.

CAPITULO XI: CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 9.11.1.- Definición

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones para evitar que se produzcan perturbaciones o agresiones a las personas, medio urbano y medio natural.

2. Serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas en que sus características y condiciones de sus instalaciones queden reguladas en este capítulo.

Art. 9.11.2.- Compatibilidad de actividades

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o vapores nocivos o con olores desagradables o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la legislación vigente.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que puedan resultar peligrosos o generar molestias.

c) Utilizar maquinaria que no produzca ruidos o vibraciones al exterior, superiores a los limites 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 le 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 hidraúlico 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 *y Pérgolas*

1.- Se podrán construir marquesinas en las plantas bajas de los edificios de nueva edificación y en los ya existentes, *sobre el dominio público,* salvo los catalogados y sus zonas de influencia que se regirán por la normativa especial del ~~Título VIII~~ Título XII, 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.

2.- Se podrán construir pérgolas en los patios de las plantas bajas de los edificios y en las terrazas de uso privativo, siempre que se realicen con estructura sin capacidad portante, con una altura que no superará los 300

centímetros y en ningún caso la cara inferior del forjado que delimite el techo de la planta de piso donde se sitúe. En ningún caso podrán ser cubiertas con elementos rígidos ni fijos, solo se permitirán en compatibilidad con toldos textiles instalados por su parte inferior.

(Añadido por la Modificación 14)

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 fábrica conforme a las condiciones fijadas en el art. 9.6.4 de estas Normas.

CAPÍTULO XIII: CONDICIONES ESTÉTICAS DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS.

Art. 9.13.1.- Objeto.

El presente CAPITULO tiene por objeto regular las condiciones de instalaciones publicitarias en carteleras, vallas, monopostes, lonas, mallas y situaciones similares que no se encuentren adosados en fachadas edificadas y que afectan a la imagen urbana.

Art. 9.13.2.- Definiciones.

A los efectos de la presente NN.UU. se utilizan los siguientes significados:

- Valla o Monoposte: Es el conjunto de Soporte y Cartel.
- Soportes: soportes estructurales de implantación estática, susceptibles de albergar o transmitir mensajes integrados en la modalidad visual de la publicidad exterior, por medio de carteles.

- Carteles: los anuncios fijos o móviles, pintados o impresos, por cualquier procedimiento y sobre cualquier materia que asegure su permanencia, bien sea, luminosos, iluminados u opacos.

Art. 9.13.3.- Características de las vallas o monopostes.

1. Los diseños y construcciones de las vallas o monopostes publicitarios y de sus diversos elementos deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad, salubridad, calidad y ornato público.

2. Las vallas o monopostes deberán instalarse rígidamente ancladas, mediante soporte justificado por proyecto redactado por técnico competente.

3. En cada valla o monoposte en la parte inferior de la misma y a una altura no superior a tres metros con respecto a la rasante del punto en el que se encuentre instalada, deberán constar, perfectamente visibles, la fecha de la licencia, número de expediente y nombre o anagrama de la empresa responsable de la instalación publicitaria.

4. Las dimensiones normalizadas de la superficie publicitaria de los carteles serán de como máximo 8,00 m. de ancho por 3,00 m. de alto. No se permitirá la agrupación en vertical de carteles.

5. En las zonas en que expresamente se admita en estas Normas Urbanísticas, se permitirá la instalación de monopostes, que consisten en un cartel de 5 metros de alto x 12 metros de ancho sujetado por un soporte de 10 metros de altura como máximo, contada desde la rasante natural del terreno.

6. La superficie publicitaria autorizable en cada emplazamiento vendrá definida en función del tipo de instalación publicitaria (valla o monoposte), lugar de ubicación observando los siguientes parámetros para su ubicación en una parcela:

- Retranqueos mínimos de 1’50 metros a fachada.
- Retranqueos mínimos de 5’00 metros a linderos.
- Separación mínima entre carteleras: 5 metros.
- El número máximo de vallas publicitarias en una parcela vendrá limitado por la longitud máxima de la superficie publicitaria de los carteles, que no podrá exceder del 32 por ciento de la longitud de la fachada de dicha parcela a vía pública; en parcelas cuya longitud de fachada a vía pública sea inferior a 25 metros, se permitirá la colocación de una valla publicitaria siempre que ésta pueda guardar los retranqueos establecidos en este apartado. En cada ubicación y con independencia de las dimensiones de la parcela sólo se podrá autorizar un número de tres vallas por cada una de ellas, debiendo guardar entre ellas los retranqueos establecidos en este apartado.

Art. 9.13.4.- Zonas de emplazamiento.

Siendo competencia de la administración municipal fijar los lugares donde puedan colocarse vallas, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) en cuanto al régimen urbanístico de la propiedad del suelo y la denominación de las clases de éste y atendiendo a la clasificación del suelo y calificación que le adjudica el PGOU, las zonas para un emplazamiento de instalación publicitaria (valla o monoposte), independientemente de la titularidad de los mismos (público o privado) será:

a. Suelo Urbano (consolidado y no consolidado): Independientemente de su uso, no se permitirá ningún elemento publicitario de los aquí recogidos. A excepción de los suelos con uso industrial donde se permitirá la instalación de las vallas o monopostes publicitarios y los de uso dotacional y actividad comercial donde no coexistan con otros usos, salvo el industrial, en su caso, con las características recogidas en éste CAPITULO XIII

b. Suelo Urbanizable: Independientemente del uso del suelo que le adjudique el PGOU, no se permitirá la instalación de vallas o carteles publicitarios.

c. Suelo Rústico: Los suelos próximos a carreteras estatales y de las Redes Básica y Local de la Comunidad de Castilla-La Mancha, se permitirán estando a lo dispuesto en la legislación de carreteras respectivas.

En el resto del suelo rústico:

+ De reserva: No se permite la instalación de carteles ni vallas publicitarias.

+ No urbanizable de especial protección: Se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial a la que pertenezca.

Art. 9.13.5.- Condiciones ambientales.

En la colocación de vallas o monopostes publicitarios en suelo urbano de uso industrial y suelo rústico no urbanizable de especial protección, se estudiará la necesidad o no conforme a la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, justificar la incidencia ambiental en la actuación propuesta, estando además para el suelo rústico no urbanizable de especial protección a lo dispuesto por la legislación sectorial afectada.

(Añadido por la Modificación 14)

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^2, 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 prohibe 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 3.B) 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 (m²)	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.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior del edificio.
(Añadido por la Modificación 14)

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^2), en la potencia máxima instalada (6 CV) y en el nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos).

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

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

Art. 10.4.2.- 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 tapará 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.

2. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, en el interior de la parcela se dispondrá una zona de carga y descarga de productos con tamaño suficiente para estacionar un camión. *Por cada mil (1.000) metros cuadrados más se preverá espacio suficiente para carga y descarga de un camión más (industrial grande).*

3. *Las plazas que resulten del cálculo de la dotación mínima en función de cada uso, se podrán cubrir mediante pérgolas, toldos o marquesinas con capacidad no portante con una altura máxima de 300 centímetros, que no podrán cerrarse por sus laterales y serán retiradas cuando cese la actividad.*

(Añadido por la Modificación 14)

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, tablones, 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 linea o en batería respectivamente.

Art.10.6.4.- Caminos

1. Se admite como ancho mínimo de los caminos municipales la dimensión de siete (7) metros.

2. El vallado de las fincas contiguas a los caminos municipales se efectuará a una distancia mínima del eje del camino de cinco (5), con independencia del material empleado (tela metálica o valla de obra).

3. El ancho de caminos particulares no podrá ser inferior a los siete (7) metros.

Art. 10.6.5.- Vías pecuarias

Se regirán por las disposiciones contenidas en la normativa específica vigente.

Art.10.6.6.- Ferrocarriles

Se regirán por las disposiciones contenidas en la normativa específica vigente.

CAPITULO VII: USO RURAL

Art. 10.7.1.- Definición

1. Comprende actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas y, en general, todas aquellas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Las especificaciones relativas a este uso están contenidas en el Título VI de estas Normas.

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:

a.- Edificación en Manzana Cerrada (MC)
b.- Edificación en Bloque Aislado (BLQ.)
c.- Edificación Unifamiliar Adosada (UAD)
d.- Edificación Familiar Aislada (UAS)
e.- Edificación Industrial (EI)

2. Junto a estos tipos de edificación se mantienen algunos de los procedentes del Plan General de 1.988. Son los siguientes:

a'.- Edificación Familiar (EF)
b'.- Edificación en Bloque Aislado (BA)
c'.- Edificación Mixta (EM)
d'.- Edificación en Manzana Cerrada en el P.E.R.I. de RENFE (MC-2A,B,C)
e'.- Edificación en Bloque Aislado en el P.E.R.I. de RENFE (B-6)
f.'.- Edificación en Bloque Aislado, Edificación Familiar y Comercial en el Área IV.

3. En cada una de las áreas edificables, el Plan General, a través de los planos de Calificación, señala alguno de los tipos de edificación mencionados y uno de los grados en que se divide cada tipo.

CAPITULO II: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (M.C.)

Art. 11.2.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación manzana cerrada son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este Capítulo, sin perjuicio de las establecidas con carácter general en estas Normas, y en el plano donde el Plan General señala este tipo de edificación.

2. El artículo 2.2.3.1 apartado a) contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función del fondo máximo edificable.

3. El número de plantas se fija en el plano de ordenación de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales".

Art. 11.2.2.- Parcela mínima

1. Se considera parcela mínima al área edificable sobre la que puede desarrollarse en planta el programa de una vivienda mínima definido en el artículo 10.2.4 así como los accesos verticales en su caso.

2. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a ochenta (80) metros cuadrados.
b) El lindero frontal en la alineación exterior, tendrá una dimensión igual o mayor que cuatrocientos (400) centímetros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Art. 11.2.3.- Superficie máxima construida computable

1. La superficie máxima construible viene definida para cada grado con las tolerancias de los artículos siguientes por el resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por el área comprendida entre las dos alineaciones, exterior e interior, situada una de la otra a quince (15) metros de distancia en el grado MC-1 y a veinte (20) metros de distancia en el grado MC-2 y/o medianerías o colindantes, habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones exterior e interior.

2. Salvo que la superficie real de patios prevista en el correspondiente proyecto sea menor, en cuyo caso será la que se aplique, de esta superficie máxima edificable se permiten descontar los siguientes porcentajes en concepto de superficie destinada a patios:

Nº de plantas	Porcentaje (%)
B+1	4
B+2	5
B+3	6

3. En este caso también será necesario fijar el correspondiente coeficiente de edificabilidad al solicitar la licencia de obras.

Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas

1. Se mantendrán las condiciones de fachada expresadas en el artículo 9.11.3., apartado 7.

2. En ningún caso se autorizarán accesos peatonales o rodados a través de dichos espacios libres y zonas verdes públicas, salvo en aquellos en que se especifique en el Plan. Al respecto hay que entender como accesos especificados en el Plan y únicamente referidos a las bandas de protección del viario, los incluidos en el correspondiente proyecto de ejecución (o figura de planeamiento) en el que se deberá plantear una solución óptima de acceso en función de la ubicación y número de viviendas. Se entiende como solución óptima de acceso la que suponga el menor número de ellos.

Art. 11.2.5.- Condiciones de edificación en los patios de manzana

En ambos grados (M.C.-1 quince metros de fondo máximo edificable y M.C.-2 con veinte metros de fondo máximo edificable), podrá edificarse la totalidad del patio de manzana cumpliendo las siguientes condiciones:

a) No podrá destinarse a viviendas.

b) La altura máxima de la edificación sobre la rasante de la acera más alta no será superior a cuatrocientos sesenta (460) centímetros medidos a la cara superior del forjado.

c) La cubierta será plana y transitable, admitiéndose una pendiente máxima del cinco por ciento (5%).

d) Si la planta baja del edificio se destina a viviendas será preciso separarse de la fachada interior una distancia no menor que cuatrocientos sesenta (460) centímetros. De la misma manera se procederá si existieran o pudieran existir, en edificaciones colindantes, ventanas de viviendas por debajo de la altura de la edificación del patio de manzana.

Art. 11.2.6.- Tolerancias

1. Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrá disponerse una planta semisótano y una o varias plantas sótano que ocupen la parcela neta, sin que sean computables 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 y 9.6.4), sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

Art. 11.2.7.- Vuelos en fachada

1. Salvo en las ordenanzas especiales en el ámbito de P.E.R.I. de los terrenos ferroviarios en ambos grados, a partir de la primera y a una

altura libre no menor que trescientos cincuenta (350) centímetros medida desde la rasante de la acera, se permitirán vuelos sobre la alineación oficial, sin perjuicio de lo señalado en el Título VIII de estas Normas, con los anchos que a continuación se indican:

a) Alineación exterior: diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro.

b) Alineación interior: ciento veinticinco (125) centímetros como máximo.

En el espacio situado entre la alineación interior y el vuelo permitido desde la misma se autorizará la ubicación de elementos estructurales.

2. En la alineación exterior los cuerpos volados deberán separarse de los linderos medianeros una distancia igual a su ancho y como mínimo sesenta (60) centímetros. En lo que respecta a la disposición de huecos en el vuelo de la alineación interior se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y del Código Civil respecto de su separación a medianerías y no existencia de servidumbres, respectivamente. En este último caso no será necesaria la separación del vuelo respecto de los linderos medianeros.

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, entendiendo como vía de acceso la correspondiente a la alineación oficial, no serán menores que la mitad de la altura de la edificación, incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista, y como mínimo cinco (5) metros.

2. No obstante, podrán adosarse a los linderos laterales siempre que exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma, sin perjuicio de las limitaciones sobre las dimensiones de los bloques del artículo 11.3.4.

3. En el grado 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 salvo en el 5º, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La anchura máxima no será superior a dieciocho (18) metros.

b) En sentido longitudinal, la edificación tendrá una longitud máxima de cuarenta (40) metros.

c) Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que cincuenta y cinco (55) metros y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

2. En cualquier caso será necesaria la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle cuando existan dos o más bloques y su situación no

se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano. Todo ello además de lo dispuesto en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución.

3. En el grado BLQ-SE 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. 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.

CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

Art. 11.4.1.- Definición

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación unifamiliar 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 con carácter general.

2. El artículo 2.2.2.1 apartado c) contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

Art. 11.4.2.- Parcela mínima y condiciones de la parcela

1. Se considera parcela mínima al área edificable sobre la que puede desarrollarse en planta el programa de una vivienda mínima definido en el artículo 10.2.3 así como los accesos verticales en su caso.

2. A efectos de licencias de edificación, reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados en el grado 1, a cien (100) metros en el grado 2, a doscientos (200) metros en el grado 3 y a ciento treinta (130) metros en el grado 4.

b) El lindero frontal en la alineación exterior, tendrá una dimensión igual o mayor que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en los grados 1 y 2 y seiscientos cincuenta (650) centímetros en los grados 3 y 4.

c) Solo podrá disponerse una única vivienda por parcela.

Art. 11.4.3.- Retranqueos a linderos

Los retranqueos a linderos y a alineaciones oficiales en cada uno de los grados se fijan a continuación:

1-Grado 1º y 2º (UAD 1, UAD 2)

a) Los planos de fachada se situarán sobre la alineación oficial, salvo en las edificaciones de la C/ Daimiel y de la calle Atalaya en las que se respetará el retranqueo actual de la línea de edificación.
b) No se permiten retranqueos respecto a linderos laterales.
c) El retranqueo mínimo al lindero posterior será de trescientos (300) centímetros. No obstante la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.

2.- Grado 3º y 4º (UAD 3 y UAD 4)

a) Retranqueo a la alineación oficial a 6,5 m en zonas vacantes de nueva edificación. En el resto de zonas total o parcialmente consolidadas se respetarán los retranqueos actuales de las líneas de edificación.
b) No se permiten retranqueos a linderos laterales. En zonas de nueva edificación se presentará un estudio pormenorizado del retranqueo de las parcelas en esquina acorde con la parcelación prevista en la manzana. En este caso, el retranqueo lateral tendrá una dimensión de seiscientos cincuenta (650) centímetros.
c) El retranqueo mínimo al lindero posterior será de trescientos (300) centímetros. No obstante la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.
d) No se permitirá ningún cuerpo de edificación sobre rasante situado sobre la alineación oficial que ocupe el espacio correspondiente al retranqueo respecto a dicha alineación, incluidos garajes, porches, terrazas, etc.

Art. 11.4.4.- Separación entre edificaciones

La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela, sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, será cinco (5) metros.

Art. 11.4.5.- Tolerancias

En este tipo de edificación se admiten las mismas tolerancias definidas en el artículo 11.3.5. sobre edificación y aprovechamiento de la plantas sótano, semisótano y bajo-cubierta.

Art. 11.4.6.- Vuelos sobre fachada

1. Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de éstas una longitud equivalente al diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
2. En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior.

3. En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

4. Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

Art. 11.4.7.- Intercambiabilidad

Esta tipología puede ser sustituida por la de Bloque Aislado con el objeto de agotar la edificabilidad prevista por el plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Las condiciones de volumen y de edificabilidad corresponderán a las de la tipología adosada a sustituir.

2. El resto de condiciones edificatorias (retranqueos, longitud de la edificación, altura del semisótano sobre la rasante,...) corresponderán a las de la tipología que se adopte si bien se aportará un estudio pormenorizado de los volúmenes edificatorios existentes o previstos en la manzana para comprobar el impacto a que pueda dar lugar la intercambiabilidad prevista. En función de las conclusiones de dicho estudio, el Ayuntamiento decidirá si es posible o no admitir dicho intercambio.

3. De sustituirse la tipología adosada por otra de bloque, este tendrá el carácter de vivienda colectiva, claramente definidos y reconocibles los accesos, elementos e instalaciones comunes, así como la división horizontal de la propiedad.

CAPÍTULO V: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.

Art. 11.5.1.- Definición

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación unifamiliar 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 con carácter general.

2. El artículo 2.2.3.1 apartado d) contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

Art. 11.5.2.- Parcela mínima y condiciones de la parcela

1. Se considera parcela mínima al área edificable sobre la que puede desarrollarse en planta el programa de una vivienda mínima definido en el artículo 10.2.4 así como los accesos verticales en su caso.

2. A efectos de licencias de edificación, reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en el grado 1 y a mil (1000) metros en el grado 2.
b) El lindero frontal en la alineación exterior, tendrá una dimensión igual o mayor que diez (10) metros en el grado 1 y de quince (15) metros en el grado 2.
c) Solo podrá disponerse una única vivienda por parcela.

Art. 11.5.3. Retranqueos a linderos

En ambos grados los retranqueos mínimos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales serán los siguientes:
a) A la alineación oficial 6,5 m.
b) A los linderos laterales y lindero posterior de 3 m. Se permitirá el adosarse a uno de los linderos laterales exclusivamente cuando se trate de viviendas pareadas.

Art. 11.5.4.- Separación entre edificaciones

La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela, sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, será cinco (5) metros.

Art. 11.5.5.- Tolerancias

En este tipo de edificación se admiten las mismas tolerancias definidas en el artículo 11.3.5. sobre edificación y aprovechamiento de la planta semisótano y planta bajo cubierta.

Art. 11.5.6.- Vuelos sobre fachada

Cualquier cuerpo volado de la edificación se considerará como línea de fachada a efectos de retranqueos a linderos y alineaciones oficiales.

CAPITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (E.I.)

Art. 11.6.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación industrial son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado por este Capítulo, en las zonas donde el Plan General señala este tipo de edificación, sin perjuicio de las establecidas con carácter general.

2. El artículo 2.2.3.1 apartado e) contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

Art. 11.6.2.- Retranqueos a linderos

Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales en cada uno de los grados, se fijan a continuación:

1.- Grado 1º (E.I.-1)
a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones oficiales.
b) El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
c) El retranqueo mínimo a linderos laterales será de cinco (5) metros. No obstante, las edificaciones podrán adosarse formando un frente continuo con una longitud máxima de ciento treinta (130) metros, a partir de la cual, deberá producirse una separación entre la siguiente edificación de cinco (5) metros como mínimo.

2.- Grado 2º (E.I.-2)
a) El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de la parcela, será de cinco (5) metros.
b) El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
c) El retranqueo mínimo a linderos laterales será de cinco (5) metros. No obstante, los edificios podrán construirse de forma apareada, adosados a un lindero y dejando el retranqueo mínimo antes señalado al otro.
d) En todas las peticiones de licencia en las zonas de nueva edificación se presentará un estudio completo con la situación de las edificaciones en la manzana con objeto de justificar el criterio adoptado respecto de la dimensión del retranqueo a los distintos linderos.

Art. 11.6.3.- Tolerancias

Sin sobrepasar la altura máxima permitida para la edificación ni la edificabilidad sobre la parcela, se podrán disponer entreplantas, cumpliendo las condiciones particulares definidas en el artículo 9.6.7, apartado d).

Art. 11.6.4.- Vuelos sobre fachada

1. Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. En los demás casos cualquier cuerpo volado de la edificación se considerará como fachada a efectos de retranqueos a linderos, y alineaciones oficiales.

3. En cualquier caso se respetará la separación a los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

CAPITULO VII: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN FAMILIAR (E.F.) (TIPOLOGÍA PROCEDENTE DEL PLAN GENERAL DE 1.988)

Art. 11.7.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación familiar 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 con carácter general.

2. El artículo 2.2.3.2 apartado a') contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

Art. 11.7.2.- Retranqueos a linderos

1.- Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales en cada uno de los grados se fijan a continuación:

Grado 1º (E.F.-1)

a) Los planos de fachada frontales, y laterales en las esquinas de las calles, podrán situarse sobre la alineación oficial. Sólo en el caso de que se prevea una rápida sustitución de las edificaciones existentes en una manzana, en base al grado de deterioro que presente, y cuando se trate de una actuación sobre una manzana completa se exigirá un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con respecto a las alineaciones oficiales del viario.
b) Los retranqueos a los linderos posteriores serán como mínimo de cinco (5) metros.
c) Los retranqueos a linderos laterales serán como mínimo de tres (3) metros.

Grado 2º y 3º (E.F.-2 y E.F.-3)

a) Los retranqueos a las alineaciones oficiales del viario serán como mínimo cinco (5) metros.
b) Los retranqueos a los linderos posteriores serán como mínimo siete (7) metros.
c) Los retranqueos a los linderos laterales serán como mínimo tres (3) metros.

2.- No obstante lo anterior en este grado podrá situarse, en cualquier caso, un cuerpo de edificación sobre la alineación oficial cuando cumpla las siguientes condiciones:

a) Deberá estar destinada a uso de garaje, comercial o industrial compatible con el uso residencial.
b) La altura de la edificación no superará trescientos cincuenta (350) centímetros medida desde la rasante de la acera.
c) El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50 %) de la dimensión del lindero de fachada, ni tener una longitud mayor que cuatro (4) metros.

3.- La edificación podrá adosarse a linderos medianeros cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.

Art. 11.7.3.- Longitud máxima de la edificación

En cualquier grado no se admitirá una longitud máxima de viviendas en fila mayor que setenta (70) metros. A partir de dicha longitud deberá existir una separación entre las edificaciones contiguas de al menos cinco (5) metros.

Art. 11.7.4.- Separación entre edificaciones

La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela, sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, será cinco (5) metros.

Art. 11.7.5.- Tolerancias

En este tipo de edificación se admiten las mismas tolerancias definidas en el artículo 11.3.5. sobre edificación bajo rasante y aprovechamiento de la planta semisótano y planta bajo cubierta.

CAPITULO VIII: CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN MIXTA. (TIPOLOGÍA PROCEDENTE DEL PLAN GENERAL DE 1988)

Art. 11.8.1.- Definición y condiciones de aplicación

1. El artículo 2.2.3.2 apartado b') contiene la definición del tipo de edificación mixta.

2. En cualquier caso, se respetarán los retranqueos a linderos y alineaciones oficiales señalados en este Título, para los tipos de edificación que lo compongan.

CAPITULO IX: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA Y EDIFICACIÓN BLOQUE AISLADO DEL P.E.R.I. DE RENFE Y PARCELAS A Y B COLINDANTES.

Art. 11.9.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares de los tipos de edificación Manzana Cerrada y Bloque Aislado del P.E.R.I. de RENFE 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 estos tipos de edificación, sin perjuicio de las establecidas con carácter general.

2. El artículo 2.2.3.2 apartados c') y d') contiene la definición de estos tipos de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

3. Estos dos tipos de edificación se ajustarán a las condiciones particulares indicadas para los tipos generales de Manzana Cerrada (MC) Y Bloque Aislado (BLQ) descritos en los Capítulos II y III del presente Título.

Art.11.9.2.- Condiciones edificatorias generales y particulares de las Tipologías de Manzana Cerrada en el ámbito del PERI

1. MC-2: Corresponde a la parcela 11.1 de uso Residencial.
Condiciones edificatorias generales y particulares conforme a las ordenanzas del PGOU para este tipo de edificación.

2. MC-2A: Corresponde esta ordenanza a las manzanas A, B, 2, 3 y 4, especificadas en planos, de uso Residencial.
Condiciones generales.-
Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2.
Condiciones particulares.-
Fondo edificable: El correspondiente a la Tipología MC-2, esto es de 20 mt.
Retranqueos : No se prevén retranqueos sobre la alineación oficial.
Vuelos: No se permitirán vuelos en fachada de cuerpos de edificación cerrados. Solo se permitirán vuelos máximos de 0,30 m en miradores y balcones.
Tipo de Cubierta: Plana y practicable.
Altura máxima:
En las parcelas A, 2.1, 3.1 y 4.1 (Pb+3) será de 13 m.
En las parcelas B, 3.2 y 4.2 (Pb+4) será de 16 m.
Ocupación: 100%.
Edificabilidad máxima:
4 m²/m² en las parcelas A, 2.1, 3.1 y 4.1
5 m²/m² en las parcelas B, 3.2 y 4.2
Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada vivienda o apartamento.
Condiciones Especiales.-
Dado el uso a que se destina la edificación, la planta baja se realzará un mínimo de 0,60 m. y un máximo de 1,00 m sobre la rasante oficial medida en el centro de la fachada.
3. MC-2B: Corresponde esta ordenanza a las manzanas 1,7 y 8, especificadas en planos, destinadas a uso Residencial y Comercial/Dotacional.
Condiciones generales.-
Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2.
Condiciones particulares.-
Fondo edificable: El correspondiente a la Tipología MC-2, esto es de 20 m.
Retranqueos : Se fija, en planta baja, un retranqueo de 6,00 m respecto a la alineación oficial a modo de soportales de dominio y uso público. En la parcela 1.1 el retranqueo de planta baja se fija respecto a la fachada que da frente a la calzada, mientras que en las manzanas 7 y 8 se localiza en las fachadas de los edificios que dan frente a la zona verde interbloques, tal y como se señala en planos. Las pilastras de los soportales tendrán una de sus caras coincidiendo con la alineación oficial y una separación entre ejes de 5 m.
Vuelos: No se permitirán vuelos en fachada de cuerpos de edificación cerrados. Solo se permitirán vuelos máximos de 0,30 m en miradores y balcones.
Tipo de Cubierta: inclinada.
Altura máxima:

En la parcela 1.1 (Pb+2) será de 10 m.
En las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, y 8.4 (Pb+4) será de 17 m.
Ocupación: 100%, en la que se incluye los soportales de planta baja.
Edificabilidad máxima:
2,4 m²/m² en la parcela 1.1
4,8 m²/m² en las parcelas 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 8.3, y 8.4
Plazas de aparcamiento: 1 plaza cada vivienda o apartamento y una plaza cada 50 m² de edificación comercial.
Condiciones Especiales para las manzanas 7 y 8.-
Dado el doble uso a que se destina la edificación en estas manzanas, comercial en planta baja, residencial y usos compatibles permitidos por el PGOU y habida cuenta de la experiencia en otros lugares de la ciudad en los que se produce esta dualidad, se habilitaran en los edificios de estas manzanas un segundo forjado a 0,60 m por debajo del de planta piso que haga de barrera tanto térmica como acústica. El mencionado forjado estará constituido por nervios de hormigón y bovedillas de 18 cm de altura de material de aislamiento acústico/térmico de alta densidad (>de 32 kgr/m3) sobre el que se dispondrá sin discontinuidad alguna una capa del mismo material aislante de 5 cm de espesor y de la misma densidad. La mencionada barrera se ubicará a una altura no inferior a 4'00 metros en los locales y a 4'50 metros en los soportales ni superior a los 5,50 m, en ambos casos, respecto al nivel de pavimento de la planta baja. La altura libre de 4 metros fijada para los locales debe entenderse que no puede estar interrumpida por elementos de acabado del local (elementos puntuales o lineales en falsos techos, conductos de aire acondicionado o cualquier tipo de canalización).
4. MC-2C: Corresponde esta ordenanza a las manzanas 5 y 6, especificadas en planos, de uso Comercial / Oficinas.
Condiciones generales.-
Las descritas en el PGOU para el tipo MC-2.
Condiciones particulares.-
Usos compatibles: En la parcela 5.1 se admite como compatible el uso residencial en plantas de pisos, sin que el número de viviendas pueda ser superior a 150 para el conjunto de la parcela.
Fondo edificable: No hay límite de fondo para la edificación.
Retranqueos :Se fija, en planta baja, un retranquee de 6,00 m respecto a la alineación oficial a modo de soportales de dominio y uso público. En las dos parcelas 5.1 y 6.1 los retranqueos de planta baja se fijan respecto a la totalidad de las fachadas, tal y como se refleja en planos.
Las pilastras de los soportales tendrán una de sus caras coincidiendo con la alineación oficial y una separación entre ejes de 5 m.
Vuelos: No se permitirán ningún tipo de vuelos en fachada.
Tipo de Cubierta: Plana y practicable.
Altura máxima:
En las parcelas 5.1 y 6.1 (Pb+4) será de 18 m.
Ocupación: 100% en la que se incluyen los soportales de planta baja.
Edificabilidad máxima:
4,7 m²/m² en las parcelas 5.1 y 6.1
Plazas de aparcamiento: 2 plazas cada 100 m² de edificación.
Condiciones Especiales.-
Altura mínima de la planta baja 4,00 m y máxima 4,50 m.

Art. 11.9.3.- Condiciones edificatorias generales y particulares de la Tipología de Bloque Aislado en el ámbito del PERI

BA-6: Corresponde esta ordenanza a la Manzana 10, especificada en planos y destinada a uso Residencial.
Condiciones Generales .- Las correspondientes a Bloque Aislado del PGOU.
Condiciones Particulares.-
Dimensión de los bloques: Anchura máxima de 20 m, disponiéndose en sentido longitudinal un paso peatonal cada 40,00 m, con un ancho de 5,00 m.
Retranqueos: Los previstos en el Art. 11.3.2 de las ordenanzas del PGO.
Separación entre bloques: Las previstas en el art. 11.3.3 de las ordenanzas.
Vuelos: No se permiten vuelos de cuerpos cerrados de edificación. Solo se permitirán vuelos máximos de 0,30 m de miradores y balcones.
Cubierta: Será plana y practicable.
Altura Máxima: Se permiten Pb+3 plantas y su altura máxima será de 13 m.

Ocupación: 62%.
Edificabilidad: 2,5 m²/m²
Condiciones especiales.-
La Planta baja se realzará sobre la cota de la rasante en el centro del bloque un mínimo de 0,80 m y un máximo de 1,00 m.

CAPÍTULO X: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN BLOQUE AISLADO, DE EDIFICACIÓN FAMILIAR Y COMERCIAL EN EL ÁREA IV.

Art. 11.10.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares de los tipos de Edificación Bloque Aislado y de Edificación Familiar en el Área IV 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 estos tipos de edificación, sin perjuicio de las establecidas con carácter general.

2. El artículo 2.2.3.2 apartado e) contiene la definición de estos tipos de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

3. Estos dos tipos de edificación se ajustarán a las condiciones particulares indicadas para los tipos generales de Bloque Aislado (BLQ) y Edificación Familiar (E.F.) descritos en los Capítulos III y VII del presente Título.

4. En lo que respecta a las tipologías y usos concretos del ärea IV, se estará a lo dispuesto en el PAU y en el Plan Parcial.

TÍTULO DUODÉCIMO

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Art.12.1.1.- Patrimonio arquitectónico y monumental

Se entiende por patrimonio arquitectónico y monumental, el conjunto de edificios y monumentos que por sus características histórico-artísticas forman parte de la identidad de la ciudad y constituyen el legado histórico de los ciudadanos.

Art. 12.1.2.- Protección del patrimonio arquitectónico y monumental

1. En desarrollo de las determinaciones del artículo 72 de la Ley del Suelo, el Plan General redacta las normas para la conservación y protección del patrimonio.

2. Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios y zonas que figuran en la relación de Bienes de Interés Cultural (BIC), Catálogo de edificios y elementos protegidos que se relacionan en este Título y zonas de protección ambiental.

3. La catalogación de un edificio o elemento por su interés histórico-artístico, exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos señalados en el Capítulo III del Título IV, e igualmente del régimen de edificación forzosa y Registro de Solares.

4. Los Planes Especiales y Normas que se redacten con objeto de proteger el patrimonio podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, compatibilidad de usos y condiciones específicas de tramitación de licencias en los ámbitos de aplicación de los mismos, sin que ello represente modificación del Plan General.

SECCIÓN 2ª BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Art.12.1.3.- Bienes de Interés Cultural

1. Constituyen Bienes de Interés Cultural aquellos que han sido objeto de declaración en tal sentido por parte de la administración estatal o autonómica.

2. Los bienes de Interés Cultural estarán sujetos a la protección definida en los arts. 19 y siguientes de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y los correspondientes de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

3. Los edificios que en el momento actual están incoados o declarados como B.I.C. son los recogidos en la tabla adjunta y sus entornos son los definidos en la documentación gráfica referida a cada uno de ellos en el Anexo de Protección de Patrimonio.

INMUEBLE	SITUACIÓN JURÍDICA	FECHA INCOACIÓN	FECHA DECLARACIÓN	ENTORNO INCLUIDO EN B,I.C.	ENTORNO PROPUESTO POR EL P.G.O.U.
1.BANCO DE ESPAÑA	DECLARADO	18-02-85	30-01-96	SI	
2.CASA C/ FERIA	DECLARADO	6-04-90	1-02-94	SI	
3.CASA HERNÁN PÉREZ DEL PULGAR	INCOADO	5-06-90		SI	
4.CASA C/LANZA, CONDE DE LA CAÑADA	DECLARADO	20-04-90	19-02-92	SI	
5. CASA MEDRANO. PALOMA 9	INCOADO	27-10-88		SI ENTORNO 22-05-89	
6.CASA MERCADO VIEJO 6	DECLARADO	6-04-90	26-11-91	SI	
7.CATEDRAL	DECLARADO		3-06-31	NO	*
8. CONVENTO CARMELITAS DESCALZAS	DECLARADO	22-11-90	26-11-91	SI	
9. CONVENTO INMACULADA CONCEPCIÓN	DECLARADO	5-07-90	26-11-91	SI	
10. DIPUTACIÓN PROVINCIAL	DECLARADO	18-02-85	15-06-93	SI	

11.HOTEL ALFONSO X	DECLARADO	6-04-90	26-11-91	SI	
12. IGLESIA NTRA. SRA. DEL PRADO	DECLARADO	18-06-90	11-11-93	SI	
13. IGLESIA DE SAN PEDRO	DECLARADO	6-03-81	20-07-74 7-06-94	SI	
14.IGLESIA DE SANTIAGO	DECLARADO	6-03-81	12-02-82 7-06-94	SI	
15. PUERTA DE TOLEDO	DECLARADO		20-01-15	NO	*
16.TORREÓN DEL ALCAZAR	INCOADO	09-10-80		NO	*
17. MUSEO DE CIUDAD REAL	DECLARADO		15-10-81	NO	
18. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO DE ALARCOS	DECLARADO		28-04-92	SI	
19. SANTUARIO DE LA VIRGEN DE ALARCOS	DECLARADO		30-12-80	NO	*

Art.12.1.4.- Niveles de protección de los B.I.C

1. En los edificios declarados como BIC se admitirán las siguientes obras de actuación:

a) OBRAS DE RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONSOLIDACIÓN.

Se trata de actuaciones tendentes a mantener la realidad construida en su integridad de acuerdo con las soluciones técnicas adecuadas y los requerimientos de adecuación exigidos por las nuevas funciones.

b) REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.

Entendiendo por ello la adecuación de los edificios a los nuevos usos con modificaciones que, manteniendo los elementos básicos y definitorios de cada edificio, permitan su uso y conservación.

2. Estas actuaciones serán de aplicación a los edificios que se relacionan indicando a la vez los elementos que se consideran a mantener integralmente y en los cuales sólo se admitirían actuaciones de restauración, conservación y consolidación.

EDIFICIO	ELEMENTOS A MANTENER
1. Banco de España	Fachada y patio de operaciones.
2. Casa c/ Feria	Fachada
3. Casa c/ Lanza, Conde Cañada	Fachada
4. Casa Medrano c/ Paloma	Fachada y organización general del edificio
5. Casa c/ Mercado Viejo	Fachada
6. Hotel Alfonso X	Fachada

3. En los entornos de los B.I.C. se prohibe la colocación de letreros, carteles, rótulos y anuncios luminosos o no sobre las fachadas de las plantas primera y superiores y sobre cualquier elemento que forme parte de la misma.

Art. 12.1.5.- Aprovechamientos urbanísticos

1.En los edificios incoados o declarados B.I.C. incluidos en la anterior relación, se dispondrá de un aprovechamiento similar al definido por el Plan General en la zona donde se situa.

2. Si se dispusiera de un mayor aprovechamiento que el actualmente construido, las ampliaciones necesarias podrán realizarse con las limitaciones del número de plantas y/o altura de cornisa establecidas en el Plan General.

3. Podrán estudiarse soluciones adecuadas en cuanto altura de plantas, fondo edificable, retranqueos y soluciones constructivas distintas de las señaladas con carácter general en este Plan General siempre que se integren adecuadamente, a juicio del Ayuntamiento y de la Consejería de Educación y Cultura, con la realidad existente que debe conservarse y el entorno urbano próximo.

Art.12.1.6.- Tramitación de licencias

1.Toda obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias requerirá autorización expresa municipal y del órgano competente en materia de Patrimonio.

2. Los proyectos serán presentados ante el Ayuntamiento quien, con la información urbanística del mismo lo remitirá a la Consejería de Educación y Cultura para la obtención de la autorización correspondiente.
Una vez obtenido el informe preceptivo de dicho órgano, el Ayuntamiento acordará la concesión o denegación de licencia.

3. Serán preceptivas las mismas autorizaciones para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizara obras en el entorno afectado por la declaración.

4. Está prohibida la colocación de publicidad comercial o de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los edificios incoados o declarados B.I.C.

Art. 12.1.7.- Yacimientos arqueológicos o paleontológicos

1. Yacimiento de Alarcos.
-El yacimiento arqueológico de Alarcos está declarado B.I.C. con la categoría de "Yacimiento Arqueológico". Es necesario el desarrollo del Plan Especial del Yacimiento de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
-En tanto no se desarrolle el Plan Especial sólo se autorizarán en el yacimiento y su entorno los trabajos de excavación arqueológica y las construcciones relacionadas con esa actividad o las que tienen por objeto la conservación y consolidación del mismo.

2.Otros yacimientos.
-El Plan General relaciona graficamente en el plano n.1 de Clasificación de Suelo los lugares prospectados o excavados del municipio en los que presumiblemente existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés, señalando un ámbito de protección adimensional.
-Toda obra de remoción de terreno que con cualquier finalidad se realice en alguna de las zonas afectadas o en su proximidad, requerirá la autorización previa de conformidad con las Normas de Control Arqueológico según el art. 21 de la Ley 4/90 de la Comunidad de Castilla la Mancha, recogidas en le Anexo 3 de estas Normas.
-En base a los resultados obtenidos en las mismas, se acordará la realización de las excavaciones arqueológicas necesarias.
-Con los resultados de las prospecciones o excavaciones se determinarán los condicionantes de las actuaciones posteriores de remoción de terrenos, infraestructuras o edificaciones a realizar en ese territorio.

SECCIÓN 3ª CATÁLOGO

Art.12.1.8.- Bienes catalogados

1.Constituyen los bienes catalogados aquellos a los que el Plan protege para su mejor conservación por su valor monumental, histórico, paisajistico o ambiental.

2. La ubicación de los bienes catalogados se recoge en el Anexo de Protección del Patrimonio y se relacionan en el siguiente listado:
18. Plaza de Toros, calle Espino. (*)
19. Hospital de la Misericordia, Plaza de España. (*)
20. Ermita de los Remedios.
21 Antiguo Hospital Provincial, Ronda de Sta. María
22. Seminario Diocesano, Ctra.. Porzuna.
23. Pórtico del Convento de las Dominicas (Puerta de Sta. María)
24. Casa solariega, calle Pedrera Baja, Plaza del Carmen y Estación Vía Crucis
25. Colegio San José, calle Calatrava .
26. Instituto de Enseñanza Media Sta. María de Alarcos, calles Caballeros, Rosa y Merced. (*)
27.Colegio Inmaculada Concepción, calle Caballeros.
28. Palacio Obispado, calle Caballeros. (*)
29. Casino (actual Conservatorio), calle Caballeros. (*)
30. Torreón de Galiana.(*)
31. Museo Elisa Cendreros, calle Toledo. (*)
32 Cámara de la Propiedad Urbana, calle Paloma c/v Calatrava
33. Casa solariega, calle Reyes.
34. Mercado de Abastos, calle Postas.
35. Colegio Público Carlos Eraña, calle Bernardo Balbuena .
36. Casa San Pablo, calle Bernardo Balbuena.

37. Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad, calle Postas c/v a Obispo Estenaga.
38. Casa de la Emisora, calle Postas c/v Alarcos.
39. Banco Español de Crédito, Plaza del Pilar.
40. Murallas, Ronda de la Mata. (*)
41. Iglesia de los Padres Jesuítas, Plaza del Pilar.
42. Iglesia Siervas de María, Plaza de San Francisco.
43. Colegio Santo Tomás, Plaza de San Francisco.
44. Antigua maternidad, Ronda de Granada.
45. Colegio Ferroviaria, Ronda de Ciruela.
46. Elementos del Parque de Gasset (Fuentes Talaverana y Gasset, palomar, biblioteca).
47. Colegio Ntra. Sra. del Prado, Paseo de Carlos Eraña s/n (Aulario)
48. Antiguo Depósito de Agua, Monte de la Atalaya.
49. Ermita del Cristo, La Poblachuela.
50. Iglesia Parroquial de las Casas.
51. Iglesia Parroquial de Valverde.
52. Puentes sobre el rio Guadiana (Alarcos).

A estos elementos catalogados y no declarados les será de aplicación lo dispuesto en los arts. 25 y 37 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, respecto a las actuaciones afectantes a los mismos.

3. El asterisco situado en alguno de los bienes incluidos en el Catálogo indica la sugerencia que se hace desde el Plan General para su incoación como B.I.C. por parte del organismo competente.

4. A los elementos catalogados les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 25 y 32.2 de la Ley de Patrimonio Histórico Artístico Español.

Art. 12.1.9.- Condiciones de protección

1. Los usos de estos edificios se ajustarán a lo dispuesto para cada zona en el presente Plan General.

2. Podrán realizarse obras de restauración, conservación y consolidación y rehabilitación, según la definición indicada anteriormente, tendentes al mantenimiento del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la estructura arquitectónica a mantener.

3. Los aprovechamientos urbanísticos superiores a los actualmente existentes estarán sujetos a las limitaciones establecidas para la rehabilitación de los B.I.C. por parte del órgano competente.

SECCIÓN 4ª PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art.12.1.10.- Protección Ambiental

1. Protege el conjunto del ambiente urbano, evitando actuaciones que pudieran atentar contra la trama y calidad de las zonas protegidas, definiendo una correcta integración de los nuevos edificios en el entorno.

2. Se podrán realizar todo tipo de obras en los edificios, ajustándose la composición y tratamiento de fachada a las normas estético-compositivas que para este nivel de protección se establecen en el artículo siguiente.

Art. 12.1.11.- Condiciones estético-compositivas para el nivel de protección ambiental

1. Sin perjuicio de las normas que con carácter general establece el Plan para su ámbito de aplicación, las obras de nueva edificación y las obras en los edificios situados en las zonas de protección ambiental se ajustarán a una normativa especial.

2. Morfología.
a) Se prohíben los cuerpos volados que abarquen totalmente la longitud de fachada. Sólo se permitirán balcones y miradores de cincuenta (50) centímetros de vuelo máximo a partir de la alineación oficial.
Se entiende como mirador el elemento de carpintería acristalado en su totalidad, con dimensiones proporcionales a las de la pieza a la que sirve y sin que se puedan unir los de dos piezas contiguas.

3. Fachadas.

a) La composición de la fachada, así como los materiales empleados en la misma, estarán en consonancia con el entorno en que se encuentre situado.
b) Se presentará para su aprobación por el Ayuntamiento, si procede, el diseño de la fachada definiendo todos sus elementos compositivos así como materiales, texturas y colores.
c) En las plazas incluidas dentro de las zonas catalogadas como de protección ambiental, se prohibe la colocación de letreros, carteles, rótulos, anuncios luminosos sobre las fachadas que las delimitan en las plantas primera y superiores. El tratamiento de estos elementos en las plantas bajas se ajustará a lo dispuesto en la letra siguiente.
d) En el resto de edificios situados en zonas de protección ambiental solo se permitirán la colocación de letreros, carteles, rótulos y anuncios luminosos paralelos a la fachada y situados en el interior de los huecos de la misma, tanto en plantas bajas como en el resto.

4. Tratamiento de las plantas bajas.
En cualquier nivel de protección, el tratamiento de las plantas bajas de los edificios existentes y en los de nueva edificación, se ajustará a lo siguiente:
a) Edificios existentes.
- No se alterará la proporción original de los huecos.
- No podrán construirse nuevas marquesinas.
b) En los inmuebles de nueva edificación.
- Se mantendrá el mismo orden compositivo que en las plantas superiores.
- Los materiales de estas plantas serán semejantes, en cuanto a calidad y textura, a los empleados en el resto de la fachada.

5. Condiciones particulares de la Plaza Mayor.
1- Se mantendrá la misma disposición y dimensiones de los soportales actuales. No obstante, si una actuación abarca varios tramos de soportal podrá repartirse el número de soportes existente de forma equidistante, tal y como se refleja en los planos de planta levantados al efecto.
2- Todas las edificaciones se compondrán de cuatro (4) plantas sobre rasante y un ático retranqueado tres (3) metros sobre la linea de soportales. La altura máxima de la edificación, excluido el ático, será mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.
- En la planta primera se dispondrá de la alineación de soportales, un vuelo continuo de la edificación, a modo de balcón, con las mismas características que el actualmente existente. En el resto de la fachada no se admitirá ningún otro tipo de cuero volado, salvo cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.
- Los huecos sobre fachada solo podrá practicarse en los espacios situados entre la prolongación de los soportes de la planta baja.
- Se valorarán las composiciones y tratamientos de fachada que integren a los nuevos edificios en el entorno de la plaza conforme al proyecto existente.

Art. 12.1.12.- Listado de zonas afectadas por protección ambiental

1. Casa, calle Calatrava, nº 4.

2. Portada de piedra, calle Mata, nº 1.

3. Portada de piedra, calle Infantes, nº 15.

4. Entornos de todos los B.I.C., estén incluidos o no en la incoación o declaración de los mismos.

5. Zona de influencia de la Catedral y el Palacio Provincial, que corresponde a las siguientes calles:
- Prado.
- Reyes (tramo Borja-Azucena).
- Camarín.
- Caballeros (tramo Feria-Rosa).
- Rosa.
- Toledo (tramo Calatrava-Rosa).
- Calatrava (tramo Toledo-Paloma).
- Plaza de la Constitución.

6. Zona de influencia de la Plaza Mayor que corresponde a la propia Plaza y a las calles siguientes:
- Cuchillería.
- General Aguilera.
- Bernardo Mulleras

7. Los entornos de los B.I.C. contenidos en su declaración o incoación y los propuestos por este Plan General.

Art. 12.1.13.- Documentación para la solicitud de licencias

Las solicitudes de licencias que afecten a la totalidad de un edificio catalogado o de cualquier actuación parcial, así como para las obras de sustitución en el ámbito de la protección ambiental, aportarán los siguientes documentos en cada caso, sin perjuicio de los que con carácter general se establece en estas Normas.

a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y su entorno.

c) Descripción pormenorizada del estado actual del edificio.

d) Alzado completo del frente de calle o como mínimo de una parte de la misma, que permita analizar la inserción del nuevo edificio o de la reforma que se pretenda realizar, con los ya existentes.

c) Planos a color de la fachada del edificio o parte del mismo que se pretenda realizar, o acondicionar o reformar.

DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINAL

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Cesiones de Aprovechamiento

En edificios existentes o con licencia concedida, las ampliaciones de volumen que excedan del contenedor actual estarán sometidas al mismo régimen de cesiones de aprovechamientos lucrativos que las edificaciones de nueva planta.
Esta condición también se aplicará a las obras de restauración definidas en el art. 4.2.8 de estas Normas y no será de aplicación a los B.I.C. y edificios protegidos en el catálogo que figura en estas Normas.

Segunda.- Modificación del número máximo de viviendas previstas en las UE

El número máximo de viviendas previstas en las UE dentro del suelo urbano, y en los sectores de suelo urbanizable programado podrá aumentarse en un 10% siempre que se justifique la necesidad de viviendas más pequeñas.

Tercera.- Sobre la clasificación de las actividades e instalaciones

En lo referente a la clasificación de las actividades y de las instalaciones se estará a lo dispuesto en el Anexo 1 de estas Normas .

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Tolerancia industrial o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas

En las zonas calificadas como Tolerancia Industrial (T.I.-B.A.2) por el Plan General de 1988 se estará a lo dispuesto en estas Normas sobre los edificios fuera de ordenación.

Segunda.- Alturas de la edificación

Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas será de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura y/o número de plantas parciales o totales existentes.
A los efectos de esta disposición se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50 % del valor de lo edificado.
En los edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes pudiéndose, asimismo, sustituir por otros de los permitidos con el de referencia. Debe garantizarse, sin embargo, una altura libre mínima de 2,4 m. para el local que tenga acceso de público.

Tercera.- Profundidad edificable

No se consideran fuera de ordenación las porciones de edificios con más de tres plantas y uso conforme a estas Normas que sobrepasen las alineaciones interiores, salvo que se produzca la reedificación del mismo en cuyo caso se aplicarán las dimensiones prescritas en la documentación gráfica.
A los efectos de esta disposición se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

Cuarta.- Entreplantas

No se considera fuera de ordenación las entreplantas existentes que cumplan con la altura libre estricta de 2,25 m por encima y por debajo de la misma.

Quinta.- Construcciones existentes en suelo no urbanizable

Las construcciones existentes en suelo no urbanizable cuyo uso este acorde con el establecido para la zona correspondiente, que incumplan lo indicado en estas Normas respecto a parcela mínima y distancias a otras

edificaciones y las edificaciones industriales situadas en este tipo de suelo no se considerarán fuera de ordenación.
En las situaciones antes descritas se permite la ampliación de la superficie edificada, que no podrá superar el 25%.

Sexta.- Plazo de terminación de las obras

Los titulares de licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, podrán solicitar la definición del mismo al Ayuntamiento. Si dicha solicitud no se hiciese en los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan, se considerará como plazo para la terminación de las obras el de dos años desde la fecha de concesión de la licencia.

DISPOSICIÓN FINAL

1. Todas las referencias que en el articulado de estas Normas se hacen al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y demás disposiciones concordantes, hay que entenderlas referidas a la legislación urbanística vigente.

2. Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General.

INDICE DE LAS NORMAS

TITULO PRIMERO.- CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL P.G.O.U. 1

TITULO SEGUNDO.- RÉGIM EN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- Clasificación del Suelo 2
CAPITULO II.- Calificación del Suelo 3

TITULO TERCERO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.G.O.U.

CAPITULO I.- Disposiciones Generales 12
CAPITULO II.- Instrumentos de Planeamiento 12
CAPITULO III.- Áreas de Reparto y Aprovechamientos Tipo 15
Sección Primera.- Áreas de Reparto 15
Sección Segunda.- Aprovechamiento Tipo 17
CAPITULO IV.- Actuaciones Sistemáticas 19
CAPITULO V.- Actuaciones Asistemáticas 22
CAPITULO VI.- Obtención de terrenos dotacionales 23
CAPITULO VII.- Normas de Valoración 23
Sección Primera.- Disposiciones Generales 23
Sección Segunda.- Valoración de Terrenos 24
Sección Tercera.- Valoración de los Terrenos a obtener por expropiación 25
Sección Cuarta.- Valoración de obras y otros bienes y derechos 26
Sección Quinta.- VRP y Valor Unitario 26
CAPITULO VIII.- Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones Preexistente 28

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

CAPITULO I.- Competencias y Formas de intervención 29
CAPITULO II.- Licencias Urbanísticas 29
Sección Primera.- Disposiciones Generales 29
Sección Segunda.- Segregaciones y Licencias de Segregación 32
Sección Tercera.- Obras de Urbanización y Licencia Urbanística 32
Sección Cuarta.- Obras de Edificación y Licencia de Edificación 34
Sección Quinta.- Obras Menores 39
Sección Sexta.- Obras de Demolición 40
Sección Séptima. Actividades e Instalaciones. Licencias 41
Sección Octava.- Licencias de Ocupación y Funcionamiento. 42
Sección Novena.- Otras actuaciones Urbanísticas 43
CAPITULO III.- Ordenes de Ejecución y Ruinas 43
CAPITULO IV.- Protección de Legalidad Urbanística 44
CAPITULO V.- Inspección Urbanística 45

TITULO QUINTO.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO I.- Definición, Condiciones Generales y Régimen Urbanístico. 45
CAPITULO II.- Sistemas Generales adscritos en su obtención al Suelo Urbanizable Programado 46

TITULO SEXTO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

CAPITULO I.- Disposiciones Generales sobre Suelo No Urbanizable. 48
CAPITULO II.- Usos del Suelo No Urbanizable 50
CAPITULO III.- Construcciones en Suelo No Urbanizable 52
CAPITULO IV.- Suelo No Urbanizable No Protegido 54
CAPITULO V.- Suelo No Urbanizable Protegido 55
CAPITULO VI.- Planes Especiales 56
CAPITULO VII.- Suelo Urbanizable No Programado 56
CAPITULO VIII.- Reserva de Terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo. 58

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

CAPITULO I.- Derechos y Deberes Básicos de los Propietarios 58
CAPITULO II.- Facultades Urbanísticas 60
CAPITULO III.- Derecho a Urbanizar 60
CAPITULO IV.- Derecho al Aprovechamiento Urbanístico 61
CAPITULO V.- Derecho a Edificar 62
CAPITULO VI.- Derecho a la Edificación 63
CAPITULO VII.- Inactividad de la Administración 64
CAPITULO VIII.- Publicidad 65
CAPITULO IX.- Polígonos procedentes del Plan General de 1988. 65

TITULO OCTAVO.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I.- Determinaciones Generales 66
CAPITULO II.- Contenido de los Planes Parciales 68
CAPITULO III.- Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales 70
CAPITULO IV.- Condiciones de la Ordenación 71
CAPITULO V.- Condiciones de la Edificación y de los Usos 72
CAPITULO VI.- Condiciones de la Urbanización 73
CAPITULO VII.- Condiciones Particulares de los Sectores 74

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

CAPITULO I.- Determinaciones Generales 75
CAPITULO II.- Condiciones de la Parcela 76
CAPITULO III.- Condiciones de Posición en la Parcela 79
CAPITULO IV.- Condiciones de Ocupación de la Parcela 79
CAPITULO V.- Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento 80
CAPITULO VI.- Condiciones de Volumen y Forma 81
CAPITULO VII.- Condiciones de Calidad e Higiene 83
Sección Primera.- Condiciones de Calidad 83
Sección Segunda.- Condiciones Higiénicas de los Edificios 84
Sección Tercera.- Condiciones Higiénicas de las Viviendas 86
CAPITULO VIII.- Condiciones de Dotaciones y Servicios de los Edificios 86
Sección Primera.- Dotación de agua 87
Sección Segunda.- Dotación de Energía 87
Sección Tercera.- Dotaciones de Comunicación 88
Sección Cuarta.- Servicios de Evacuación 88
Sección Quinta.- Instalaciones de Confort 88
Sección Sexta.- Aparcamientos y Garajes en los Edificios 90
CAPITULO IX.- Condiciones de Seguridad en los Edificios 92
CAPITULO X.- Condiciones Ambientales 94
CAPITULO XI.- Condiciones Ambientales 94
CAPITULO XII.- Condiciones Estéticas 95

TITULO DÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO I.- Determinaciones Generales 98
CAPITULO II.- Uso Residencial 98
CAPITULO III.- Uso Dotacional 101
Sección Primera.- Condiciones del Uso Automóvil 102
Sección Segunda.- Condiciones del Uso Administrativo 103
Sección Tercera.- Condiciones del Uso Comercial 103
Sección Cuarta.- Condiciones del Uso Espectáculos y Deportes 104
Sección Quinta.- Condiciones del Uso Enseñanza 104
Sección Sexta.- Condiciones del Uso Cultural 104
Sección Séptima.- Condiciones del Uso Sanitario 104
Sección Octava.- Condiciones del Uso Hospedaje 104
Sección Novena.- Condiciones del Uso Religioso 105
Sección Décima.- Condiciones del Uso Transportes 105
Sección Undécima.- Condiciones del Uso Comunicaciones 105
Sección Duodécima.- Condiciones del Uso Infraestructuras y Redes de Instalaciones 105
Sección Decimotercera.- Condiciones del uso Varios 105
Sección Decimocuarta.- Condiciones del Uso Almacenaje 106

CAPITULO IV.- Uso Industrial 106
CAPITULO V.- Uso Zonas Verdes y Espacios Libres 106
CAPITULO VI.- Uso Vías de Comunicación 109
CAPITULO VII.- Uso Rural 110

TITULO UNDÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- Definición y Clases 111
CAPITULO II.- Condiciones particulares del tipo Manzana Cerrada 111
CAPITULO III.- Condiciones particulares del tipo Bloque Aislado 113
CAPITULO IV.- Condiciones particulares del tipo Unifamiliar Adosada 115
CAPITULO V.- Condiciones particulares del tipo Unifamiliar Aislada 116
CAPITULO VI.- Condiciones particulares del tipo Industrial 117
CAPITULO VII.- Condiciones particulares del tipo de Edificación Familiar (Procedente del PGOU del 1988). 118
CAPITULO VIII.- Condiciones particulares del tipo de Edificación Mixta (Tipología procedente del PGOU de 1988) 119
CAPITULO IX.- Condiciones particulares de Manz.Cerrada y Bloque aislado

del PERI de Renfe 120
CAPITULO X.- Condiciones particulares de Edific. Bloque aislado y EF en el Área IV 122

TITULO DUODÉCIMO.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL.

Sección Primera.- Disposiciones Generales 124
Sección Segunda.- Bienes de Interés Cultural 124
Sección Tercera.- Catálogo 126
Sección Cuarta.- Protección Ambiental 127

DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINAL

DISPOSICIONES ADICIONALES 130
DISPOSICIONES TRANSITORIAS 130
DISPOSICIÓN FINAL 131

ANEXO 1

(CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y LAS INSTALACIONES)

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:

I) Uso residencial

I.1.- **Garajes hasta 50 m2**
I.2.- Residencias Comunitarias, incluidas las casas de huéspedes, hasta 500 m2.

II) Uso industrial

Sin superar los 150 m^2 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^2 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.-Ferreterias 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).

Sin superar los 250 m^2 de superficie y los 3 CV de potencia instalada.

III.30.-Despachos profesionales domésticos.
III.31.-Oficinas privadas en general.
III.32.-Oficinas bancarias, Cajas de Ahorros o similares.
III.33.-Oficinas profesionales no domésticas.
II.34.-Oficinas de entidades financieras, de seguros, inmobiliarias y similares.
III.35.-Agencias de viaje.
III.36.-Clínicas veterinarias (consulta), sin radiología.

III.37.-Consultorios médicos sin hospitalización, radiología ni medicina nuclear.
III.38.-Dentistas, sin radiología.
III.39.-Oficinas para alquiler de bienes y servicios en general.
III.40.-Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, regionales, religiosas y similares.
III.41.-Oficinas de la Administración, Organizaciones Internacionales y representaciones diplomáticas y consulares.

IV) Uso dotacional

Sin superar los 250 m^2 y los 3 CV de potencia instalada.

IV.1.- Guarderías y jardines de infancia.
IV.2.- Centros de enseñanza, incluidas autoescuelas sin guarda de vehículos.
IV.3.- Centro de investigación.
IV.4.- Academias, salvo baile, danza y música.
IV.5.- Salas de exposiciones.
IV.6.- Policlínica sin hospitalización, quirófanos, radiología ni medicina nuclear.
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.

ANEXO 2

(PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS VEGETALES)

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS VEGETALES EN LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y FINALIDAD.

Esta norma es válida en los trabajos de planificación, construcción y mantenimiento, tanto si se trata de urbanizaciones como de zonas de paisaje.

Tiene por finalidad garantizar la protección de los árboles, arbustos, cespitosas y áreas con cobertura de suelo vegetal, e incluso los bosques; a partir de ahora, áreas de vegetación.

Criterios para la protección de los elementos vegetales y de las áreas de vegetación.

(a) Árboles y áreas de vegetación que se protegerán totalmente.
Árboles singulares y catalogados, y especies protegidas.
Árboles y áreas de vegetación con valor histórico.
Ejemplares raros o inusitados.
Árboles y áreas de importancia visual.
(b) Árboles y áreas de vegetación cuya protección es deseable.
Árboles jóvenes, vigorosos y que vegeten bien en la zona.
Árboles y áreas de vegetación que tendrían que estar incluidos en el apartado anterior, pero que por alguna razón cualitativa, su protección no se considera prioritaria.

La aplicación de la norma incluye las medidas de protección descritas en el apartado 4, según el caso, así como los trabajos de mantenimiento (trabajos físicos, químicos y biológicos del suelo, podas, aplicación de productos fitosanitarios, riegos, etc.), vigilancia y reposición de los elementos vegetales durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción.

En todos los casos descritos con anterioridad, los árboles estarán en buen estado de sanidad y con una razonable expectativa de vida futura, medida en décadas.

Cualquier elemento vegetal afectado por esta norma y que, por razones imponderables no se pueda proteger, se trasplantará y será preservado de la eliminación.

2.- INFORMACIÓN PREVIA.

DE PROYECTO
Planos de la vegetación existente a proteger y de las construcciones a realizar.
Localización de las instalaciones de los servicios existentes.

FITOSANITARIA
Dictamen fitopatológico.
Orientación del área de vegetación.

GEOGRÁFICA
Dirección e intensidad de los vientos dominantes.

GEOTÉCNICA
Disposición y composición estratigráfica del terreno, hasta una profundidad de 4 m.
Profundidad de la capa freática, en época de lluvias.
Estado de conservación del suelo superficial.
Presencia de costras salinas o calcáreas, pedregosidad y erosionabilidad.

3.- CAUSAS DE LOS DAÑOS.

En los trabajos de construcción, existe el peligro de perjudicar o alterar las condiciones en que viven las plantas, e incluso de dañarlas.

Los daños pueden ser causados especialmente por:
- contaminación química,
- fuego,
- exceso o embalsamiento de aguas,
- compactación del suelo provocado por el exceso de pisado y la circulación de maquinaria, así como por el almacenamiento de residuos o de materiales de construcción;
- compactación del suelo producido por razones técnicas de construcción,
- movimientos de tierras (vaciados o terraplenados),
- apertura de zanjas y otras excavaciones,
- deterioro mecánico de las zonas profundas o superficiales donde viven las raíces,
- aislamiento de árboles en zonas de acceso difícil,
- descenso del nivel freático salino,
- elevación del nivel freático salino,
- impermeabilización del suelo, ocasionada, por ejemplo, por recubrimientos estancos.

4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

El grado de los daños depende de muchos factores, los cuales no pueden ser reconocidos hasta pasados muchos años. La necesidad, el grado y el momento de cada medida de protección dependerá fundamentalmente de la especie a proteger así como del tipo y duración de los trabajos de construcción.

4.1.- Protección de áreas de vegetación.
Para evitar daños será necesario rodear las áreas de vegetación con un cercado fijo de 1,20 a 1,80 m de altura.
Si por razones técnicas no se pudiera proteger la cubierta de suelo vegetal o superficial, por el hecho de estar destinada a edificaciones, modificación de la cota del terreno, caminos u otras superficies duras, se separará la cubierta de suelo y se almacenará en pilones no superiores a 1,25 m de altura. Se asegurará una buena aireación y se evitará el crecimiento de malas hierbas.

4.2.- Protección de áreas de vegetación contra contaminaciones químicas.
No está permitido contaminar árboles y áreas de vegetación con productos nocivos, aguas residuales de la construcción, colorantes, disolventes, aceites minerales, ácidos, lejía, cementos u otros aglomerantes.

4.3.- Protección de áreas de vegetación contra el fuego.
Está permitido hacer fuego únicamente a una distancia mínima de 20 m de la corona de los árboles y a 5 m de los arbustos. No está permitido hacer fuego dentro de áreas de vegetación.

4.4.- Protección de áreas de vegetación contra el exceso y embalsamiento de agua.
No está permitido el exceso de agua por desagües de la construcción en la zona radical de los árboles y de las áreas de vegetación. Se dispondrán medidas de desagüe por fuera del área de vegetación.

4.5.- Protección de los árboles contra posibles daños mecánicos.
Se rodeará los árboles con un cercado, de las características citadas en el apartado 4.1., que rodee completamente la zona radical para protegerlos de posibles daños mecánicos como golpes, heridas y otras agresiones a la corteza, la madera o las raíces producidas por vehículos, maquinaria de construcción o por acciones de tipo laboral.

Se entiende por zona radical la superficie de suelo por debajo de la copa del árbol más 2 m. En caso de árboles columnares se añadirán 5 m en todo su alrededor. Para la protección de la zona radical, consúltese el apartado 4.7 hasta el apartado 4.13.

Si por problemas de espacio no fuera posible proteger la zona radical, se rodeará el tronco con un cercado de madera, de 2 m de altura como mínimo, con acolchado por dentro, el cual se instalará de forma que no perjudique al árbol. Nunca se colocará directamente sobre las raíces. Si es posible, las ramas bajas o que cuelguen se atarán hacia arriba. Es necesario proteger el lugar de la atadura para no dañar las ramas ni el tronco.

4.6.- Protección de la zona radical.
Nunca se verterá nada sobre la zona radical.

Si esto fuera inevitable, se procurará que el grosor de las capas vertidas, bien parcial o totalmente, esté de acuerdo con la capacidad de resistencia de cada especie, la vitalidad, la formación del sistema radical y con las características del suelo.

Antes de proceder al vertido sobre la zona radical, se limpiará la cubierta vegetal que pueda haber, las hojas caídas y otras sustancias orgánicas, respetando siempre las raíces. Esta operación, si es posible, se hará manualmente.

La capa superior del suelo no se podrá recubrir de tierra a una distancia inferior de 1 m del tronco.

4.7.- Protección de la zona radical ante vaciados de tierra.
No se sacará tierra de toda la zona radical.

4.8.- Protección de la zona radical durante la apertura de zanjas y otras excavaciones.
No se abrirán zanjas ni se harán otras excavaciones en toda la zona radical.

Si esto fuera inevitable, sólo se podrán hacer de forma manual y, como mínimo, a 2,5 m del pie del tronco (a 2 m, si son palmeras y palmiformes).

La instalación de canalizaciones se hará por debajo de la zona radical.

Durante el proceso de excavación no se cortará ninguna raíz de diámetro > 3 cm.

Las raíces se cortarán dejando siempre un corte liso y pulido. Los extremos de las raíces, con un diámetro < 2 cm, se tratarán con sustancias que favorezcan el crecimiento, y las de diámetro > 2 cm con sustancias de cicatrización. Las raíces se protegerán de la desecación y de las heladas con un recubrimiento.

El proceso de relleno, en caso de encontrar raíces de diámetro > 3 cm, se realizará manualmente. Se pondrá suficiente material drenante, de grano pequeño, alrededor de las raíces para evitar heridas por compactaciones posteriores con maquinaria pesada. En caso de excavaciones profundas o excavaciones para carreteras o caminos, las raíces de diámetro > 50 cm serán protegidas con un umbral.
Generalmente y a una distancia no inferior a los 2,5 m del pie del tronco, se dejará formar una cabellera de raíces, al menos durante un período vegetativo antes del inicio de las obras. Se extraerá manualmente la tierra de la zanja.

La cabellera de raíces tendrá un mínimo de 25 cm de espesor, ocupará toda la zona radical y llegará como máximo hasta el fondo de la zanja.

A los lados de la zanja del futuro cimiento se instalará un encofrado estable, permeable al aire, como por ejemplo, estacas y alambres hechos de un material putrescible.

Hasta el inicio de las obras y mientras duren éstas, la cabellera de raíces se mantendrá húmeda y, si es necesario, se apuntalará el árbol.

Se tendrá en cuenta una posible poda correctora de la copa para contrarrestar la pérdida de raíces.

La apertura de zanjas en calles con existencia de árboles de poco porte, con anchura inferior a 3 metros de acerado, deberán ser realizadas a una distancia mínima de 1 metro del tronco del árbol.

En caso de que no fuera posible aplicar esta norma, se requerirá la vista de inspección del Servicio de Parques y Jardines, para adoptar una solución que no deteriore el arbolado antes de comenzar las excavaciones.

La época de ejecución de las zanjas que hayan de ocasionar perjuicios al arbolado, será la del reposo del vegetal en nuestra climatología, generalmente para la mayoría de las especies de hoja caduca, de noviembre a marzo, salvo en casos de urgencia, que se actuará siguiendo las instrucciones del Servicio de Parques y Jardines, que se reflejarán al otorgar la licencia.

Las zanjas próximas al arbolado, deberán ser abiertas y cerradas inmediatamente, en un plazo no superior a 2 ó 3 días, para evitar la desecación de las raíces, tratando previamente los cortes con un fungicida o impermeabilizándolos con un producto asfáltico, precediéndose a continuación a su riego. En todo caso se deberá contar con el asesoramiento e inspección de los trabajos por el personal de Parques y Jardines.

4.9.- Protección de la zona radical en caso de construcciones.
No se hará ningún tipo de cimiento en la zona radical. Si esto fuera inevitable, se construirán cimientos puntuales en vez de cimientos continuos, estableciendo como mínimo 1,5 m de distancia de luz entre ellos y también con el pie del tronco. Se establecerá la base de los cimientos puntuales en el lugar donde no afecte a aquellas raíces que más claramente cumplan una función estática. La cara inferior de la pared de construcción no puede penetrar en la tierra no removida al hacer los cimientos.

Para trabajos de excavación, consúltese el apartado 4.8

4.10.- Protección de la zona radical en caso de sobrecargas temporales.
Ante la imposibilidad de impedir el exceso de tráfico y de apilamientos se procurará reducir la zona de suelo utilizada. Ésta se recubrirá con una capa de material de drenaje de un mínimo de 20 cm de grosor, sobre la cual se añadirá un revestimiento de tablas o de otro material parecido.

Esta medida excepcional se prolongará poco tiempo y se limitará como máximo a un solo período vegetario. Cuando la protección ya no sea necesaria, se retirará inmediatamente, ventilando manualmente la tierra, respetando las raíces. Se no se han aplicado aún estas protecciones, consúltese las medidas de protección del apartado 4.1.

4.11.- Protección de la zona radical en caso de descenso pasajero del nivel de las aguas freáticas.
Cuando el nivel de aguas freáticas baja durante un período superior a 3 semanas, se regarán los árboles, y si fuese necesario incluso de una forma abundante, durante el período vegetativo.

Ocasionalmente se aplicarán además otras medidas reguladoras, como por ejemplo, protecciones contra la evaporación o la poda de la copa. Si estas medidas se aplicasen durante más de un período vegetativo , se intensificarán, o bien serán necesarias otras medidas suplementarias.

4.12.- Protección de la zona radical en caso de recubrimientos.
Sobre la zona radical sólo podrán verterse 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 Elias Bonell y la norma "Granada", Método de valoración de la Asociación Española de Parques y Jardines para el arbolado ornamental.

ANEXO 3

(NORMAS DE CONTROL ARQUEOLÓGICO)

EL PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (artículo 21 de la Ley 4/1990).

PRIMERO.- Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que hayan de afectar a los yacimientos señalados anteriormente, (extensible a los B.I.C), y resulten susceptibles de incidir sobre los valores arqueológicos de los mismos, se someterán al control arqueológico que se pasa a describir.

SEGUNDO.- Para garantizar dicho control, los propietarios de los inmuebles o los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin presentarán solicitud de autorización de tareas arqueológicas, ante la Dirección General de Cultura, acompañada de:

a) Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.

b) Acreditación de su cualidad de perito en materia arqueológica prestada por una institución dedicada a la investigación en este campo.

c) Plan de trabajos arqueológicos propuesto, por dicha persona, para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o de remoción de terrenos.

A la vista de la indicada documentación, la Dirección General de Cultura resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

TERCERO.- Una vez obtenida la autorización a que se ha hecho referencia, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de los valores arqueológicos en cuestión, con acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora del Patrimonio Histórico. Lo cual comportará, en particular:

a) Dar cuenta a la Dirección General de Cultura de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquéllos.

b) Entregar a la Dirección General de Cultura, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44-1 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.

c) Presentar ante la Dirección General de Cultura los informes arqueológicos que resulten oportunos; y, en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:

1.- Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen; y, en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como a las eventuales condiciones por incorporar, para su protección a la correspondiente licencia urbanística.

2.- Dispondrá la conclusión de los correspondientes trabajos arqueológicos; o bien propondrá su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO.- El informe arqueológico a que se acaba de aludir habrá de presentarse a la Dirección General de Cultura, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.

QUINTO.- La Dirección General de Cultura podrá, previamente a emitir el visado que se menciona, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble en cuestión.

SEXTO.- El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Cultura habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la protección de los bienes arqueológicos afectados, y, en particular, las condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas.

SÉPTIMO.- Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Educación y Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

ANEXO 4

(Resolución de 07/05/2009, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre evaluación del impacto ambiental del proyecto de planta de tratamiento o clasificación de residuos de construcción y demolición en el término municipal de Ciudad Real promovido por la UTE Cabeza de Palo (Expte.: CR-5811/09). [2009/7350]

Resolución de 01/03/2010, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre evaluación ambiental de la: Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Ciudad Real. (Expte.: PLA-CR-10-0008). [2010/4379]

Corrección de errores de 28/06/2010, de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Ciudad Real, a la Resolución de 01/03/2010, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre evaluación ambiental de la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Ciudad Real (Expte.: PLA-CR-10/0008). [2010/11009])

Resolución de 07/05/2009, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre evaluación del impacto ambiental del proyecto de planta de tratamiento o clasificación de residuos de construcción y demolición en el término municipal de Ciudad Real promovido por la UTE Cabeza de Palo (Expte.: CR-5811/09). [2009/7350]

La Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, dispone que "los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, construcciones, instalaciones o cualquiera otra actividad comprendida en el Anexo II sólo deberán someterse a Evaluación del Impacto Ambiental, previamente a su autorización por el órgano sustantivo que corresponda, en la forma prevista en esta ley cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. La decisión, que debe ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III" (art. 5.2).

El proyecto de referencia está incluido en la citada ley, en su Anexo II.3.I: "Plantas de tratamiento o clasificación (…) de residuos de construcción y demolición".

Con fecha 30 de enero de 2009, la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, como órgano sustantivo del proyecto, remite a la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real la documentación ambiental aportada por el promotor para el inicio del procedimiento de evaluación del impacto ambiental.

Con fecha 19 de febrero de 2009, se solicitan al promotor copias de la documentación ambiental aportada con información complementaria, las cuales se reciben el 9 de marzo de 2009.

Con fecha 13 de marzo de 2009, se realizan consultas previas a las siguientes administraciones, personas e instituciones afectadas por la realización del proyecto, las cuales han sido identificadas como interesadas en el procedimiento y de las que se reciben respuestas marcadas con 'x':
- Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía
- Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural de (Servicio de Medio Natural)
- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente (D.Gral. de Calidad y Sost. Amb.)
x Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social
- Ecologistas en Acción
- Confederación Hidrográfica del Guadiana
x Organismo Autónomo Espacios Naturales Castilla-La Mancha (Coordinación Provincial)
x Ayuntamiento de Ciudad Real
x Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Dirección General del Agua)
x Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente (Servicio de Minas)
x Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente (Servicio de Medio Amb. Industrial)

1.-Características del proyecto y medidas ambientales adoptadas:
Según la documentación técnica aportada y posteriores modificaciones comunicadas, se trata de una planta de "carácter temporal, cuyo emplazamiento se encuentra en el paraje denominado Cabeza de Palo, polígono 210- parcela 219 y polígono 207-parcela 466, en las proximidades de la planta de transferencia de residuos urbanos y escombrera municipal, el núcleo urbano más próximo es Ciudad Real a 2'6 km en línea recta, será capaz de tratar 70.000 t/año de residuos procedentes de la demolición y construcción, separándose los materiales no aceptables y destinándolos a gestor autorizado, la planta permitirá la producción de granulometrías diferentes obteniéndose así materiales para usos específicos (rellenos, terraplenes, bases de viales, hormigones…), toda la parcela se ha cercado con un cerramiento perimetral de 2 m de altura realizado con malla galvanizada y postes de tubo de acero cada 5 m, la longitud del vallado será de 867 m (incluyendo el previsto para la balsa de decantación), la zona de control de accesos se pavimentará mediante una capa de suelo de cemento y en gran parte del cerramiento se colocarán árboles para minimizar el impacto visual.

En una primera fase se realizará una clasificación de los residuos que no pueden ser tratados en la planta (no valorizables in situ), los cuales serán aislados del resto y destinados a gestor autorizado. Los rechazos (fracción no recuperable procedente del propio proceso) serán tratados por gestor autorizado.
También se destinarán a esta planta residuos voluminosos (mobiliario, electrodomésticos, maderas, metales, colchones…), estimados en 20.000 t/año, que tras su segregación y acumulación serán objeto de un acondicionamiento previo, según proceda, para darles un destino adecuado.

Se proyecta la ejecución de una balsa de decantación de 1.000 m3 de capacidad situada en el punto más bajo de la instalación para recogida de las aguas de escorrentía desde la zona de acopios de los residuos conectada mediante zanja drenante, se colocarán dos arquetas de decantación para que los elementos sólidos que arrastre el agua se depositen en el fondo y un desagüe en la balsa situado en el lado opuesto al de llegada del tubo de forma que la carga sólida de las aguas tenga tiempo suficiente para decantar, la tubería de desagüe estará formada por dos tramos (uno vertical para verificar el nivel y otro horizontal para conectar en caso necesario a un camión cisterna para su retirada), la balsa estará revestida de un aliviadero de emergencia, la base será impermeabilizada mediante láminas de polietileno de alta densidad, en las inmediaciones se dispondrá de una arqueta para ubicación de una bomba para el vaciado de la balsa cuando sea necesario y para habilitar una zona de registro de controles analíticos.

Se dispondrá de una fosa séptica situada en las inmediaciones de la caseta de control para las aguas fecales producidas, complementada con un programa de mantenimiento.

La conexión eléctrica se realizará a través del actual punto de suministro de la planta de tratamiento de residuos, de 860 m de longitud. Se instalará un centro de transformación de energía eléctrica ubicado en las proximidades de acceso a las instalaciones, disponiéndose alumbrado en las zonas de operación.

El abastecimiento de agua para uso en la actividad se realizará mediante camión cisterna con contrato de suministro a proveedores, alimentando un depósito de 8.000 l de capacidad.

Para facilitar el suministro a los vehículos y maquinaria adscritos a la instalación se contará con un depósito de gasoil de 3.000 l de capacidad, doble pared de polietileno, con detector de fugas, apoyado en solera de hormigón y disponiendo la correspondiente legalización.
Varios módulos prefabricados adosados conformarán las zonas de control, almacén, vestuario y aseos.

Se instalará una báscula en sobresuelo para el pesaje de los camiones entrantes en las instalaciones y una nave taller de estructura modular sobre solera de hormigón y dispositivos necesarios para la gestión de aceites y subproductos mecánicos.

La zona de aparcamiento será con solera de hormigón y marquesina de protección de vehículos.

Se calculan unos movimientos de tierras de 11.059 m3 en terraplén, 21.436 m3 en desmonte y 19.000 m3 de capa vegetal. Está prevista una explanación con desmontes de hasta 2'5-3 m en las zonas de máxima diferencia de cota con la rasante prevista, no habiéndose observado la existencia de agua subterránea durante la ejecución de calicatas.

No existen en un radio de 2 km captaciones de agua para consumo humano que proporcionen más de 10 m3 diarios o abastezcan a más de 50 personas, según

documentación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana relativa al Plan Hidrológico 2009.

Queda afectada la Zona de Importancia del Águila Imperial Ibérica, según Decreto 275/2003, de 9 de septiembre, por el que se aprueba su plan de recuperación y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de esta especie, entre otras.

Las instalaciones se ubican sobre formas de origen volcánico, incluidas en el Anejo I de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha (Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de Protección Especial / Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial).

Esta planta se enmarca en el Plan de Castilla-La La Mancha para la Gestión de Residuos de Construcción y Demolición aprobado por el Decreto 189/5, por lo que sus fases operativas y de desmantelamiento posterior se realizarán cumpliendo con éste en lo que le sea de aplicación.

En cumplimiento de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, art. 13.3, se realizará la notificación pertinente a la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, teniendo en cuenta que la planta está incluida en el 'Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera' de la citada ley (Anejo IV, grupo C.3.2.1).

Con fecha 19 de diciembre de 2008 se presentó a la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente la solicitud para la autorización como Gestor de Residuos No Peligrosos. También, en esa misma fecha, se solicitó en la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos".

El Ayuntamiento de Ciudad Real informa que la instalación "es compatible con la calificación urbanística de la parcela y de que no existen en la zona tuberías de abastecimiento de agua o saneamiento correspondientes a redes generales municipales".

2.-Impactos potenciales negativos:
Por la actividad, movimientos de maquinaria y tierras, derrames accidentales de residuos peligrosos, aperturas de paso y zanjas, acopios de material y tierras, ruido, emisión de partículas en suspensión…

Por la ubicación, afección al edificio volcánico, a las condiciones de drenaje y escorrentía, al suelo, al paisaje...

3.-Condiciones necesarias o medidas preventivas, correctoras y compensatorias:
-El proyecto se ubica sobre un 'Elemento geológico o geomorfológico' en el que, según el art. 94 de la Ley de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha está prohibida su destrucción o alteración negativa salvo autorización expresa, por lo que teniendo en cuenta que se trata de una zona deteriorada por la existencia de antiguas canteras no restauradas junto a vertido de residuos, no existir perfiles singulares de relevante interés y dado el carácter temporal de las instalaciones que permita la restitución de las formas de relieve natural, el Coordinador
Provincial del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha emite informe favorable condicionado a que se utilicen los caminos de acceso existentes sin proceder a la apertura de nuevos, previo al inicio de las obras se balizará el área de trabajo no permitiéndose ninguna actuación ni acopio de materiales fuera de ella, el desmantelamiento completo de la instalación por cese de la actividad supondrá en el plazo máximo de un año la categorización de los residuos y su adecuado destino, la recuperación del terreno se realizará mediante el relleno de las superficies abiertas por las antiguas canteras únicamente con materiales inertes, no permitiéndose el vertido de cualquier otro material, realizando limpieza previa con destino adecuado de los residuos existentes y cubriendo la zona restaurada con una capa de tierra vegetal una vez restituido el relieve natural respetando las condiciones originales de topografía y escorrentía, en ningún caso se permitirá la extracción de material volcánico, incluido el disponible en las canteras, y la vida útil de la instalación nunca será superior a veinte años.
-Serán de aplicación también el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición, y los Planes de Gestión de Residuos Urbanos y Peligrosos en Castilla-La Mancha (Decreto 70/1999, de 25 de mayo, y Decreto 158/2001, de 5 de mayo, respectivamente).
-Los residuos generados en la fase de construcción serán selectivamente destinados a gestor autorizado, conforme con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

-Las áreas de almacenamiento estarán diferenciadas siguiendo criterios de compatibilidad de residuos, señalizadas e identificadas y contará con un almacén de residuos peligrosos dispuesto según la Orden de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de 21 de enero de 2003, por la que se regulan las normas técnicas específicas que deben cumplir los almacenes y las instalaciones de transferencia de residuos peligrosos.
-No se podrá localizar ningún tipo de obra, instalación auxiliar o residuos sólidos urbanos, durante las fases de construcción o explotación, en zonas que por erosión, escorrentía o lixiviación puedan contaminar las aguas superficiales o subterráneas.
-Las labores de mantenimiento de la maquinaria empleada se realizarán en el taller previsto.
-La balsa de lixiviados dispondrá de una altura de resguardo suficiente para evitar desbordamientos y pozos piezométricos para detección de fugas.
-La fosa séptica será estanca y su contenido retirado periódicamente por gestor autorizado.
-Deben quedar impermeabilizadas todas las zonas de la instalación que sean susceptibles de contaminar el terreno (almacenamientos, báscula…).
-Para minimizar la emisión de partículas en suspensión se deberán proteger los acopios de los materiales más finos mediante paramentos laterales y realizar riegos frecuentes sobre estos. Además, los camiones de transporte deben proteger su caja con lona y circular a baja velocidad en las instalaciones e inmediaciones.
-Las labores de vegetación se realizarán con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, de bajo requerimiento hídrico y propias del monte mediterráneo.
-La generación de ruido excesivo debe controlarse mediante controles periódicos de la maquinaria empleada.
-El alumbrado exterior debe minimizar la contaminación lumínica.

Para la ejecución del proyecto deben obtenerse las siguientes licencias, autorizaciones o concesiones administrativas:
- de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, respecto las autorizaciones de Gestor de Residuos No
Peligrosos y de Restauración, Acondicionamiento o Relleno.
- de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, respecto la inscripción en el
Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos.
- de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía, respecto el patrimonio histórico y arqueológico.
- Del Ayuntamiento y de los organismos oficiales que correspondan, en aplicación de la legislación sectorial o específica.

4.-Programa de Vigilancia Ambiental:
El promotor designará el responsable del seguimiento y vigilancia del proyecto, comunicándolo al órgano sustantivo como encargado último del control e inspección del cumplimiento de las condiciones fijadas en esta Resolución.
Las actuaciones que se realicen para el seguimiento y vigilancia de la aplicación de las medidas ambientales preventivas, correctoras y compensatorias señaladas deberán tener constancia escrita de forma que permitan comprobar la correcta ejecución del proyecto, quedando a disposición de los órganos sustantivo y ambiental.

Podrán modificarse las condiciones del proyecto o de esta Resolución por ambos órganos conjuntamente si se comprueba que surgen efectos perjudiciales al medio ambiente no previstos.

5.-Valoración final:
Considerando los criterios contenidos en el Anexo III de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (tamaño, acumulación con otros proyectos, utilización de recursos naturales, generación de residuos, contaminación y otros inconvenientes, riesgo de accidentes, uso existente del suelo, relativa abundancia, calidad y capacidad regenerativa de los recursos naturales del área y capacidad de carga del medio natural), se concluye que el potencial impacto será compatible con el medio.

Como consecuencia, esta Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, en virtud del Decreto 143/2008, de 9 de septiembre de 2008, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución de 25 de abril de 2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se delegan competencias en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, resuelve que no es necesario someter el proyecto de referencia al procedimiento reglado de evaluación del impacto ambiental siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.

Resolución de 01/03/2010, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre evaluación ambiental de la: Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Ciudad Real. (Expte.: PLA-CR-10-0008). [2010/4379]

La Ley 4/2007 Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, establece en el artículo 26.1. "en los supuestos previstos en el artículo 25.3, el órgano ambiental determinará si el plan, o programa, o su modificación debe ser objeto de evaluación ambiental. Para ello, se consultará previamente a las administraciones públicas afectadas".

Del mismo modo establece, en su Artículo 26.3 "en cualquier caso se hará pública la decisión que se adopte, explicando los motivos de la decisión".

Antecedentes:
El 25 de Noviembre de 2009 se recibe en la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, por parte del Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Industria Energía y Medio Ambiente la documentación relativa a la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

Esta modificación puntual se encuentra relacionada con el expt CR-5811/09 Proyecto de planta de tratamiento o clasificación de residuos de construcción y demolición en el paraje conocido como Cabeza del Palo, en el término municipal de Ciudad Real., el cual tiene resolución de 07/05/2009, de la Delegación Provincial de industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real sobre la viabilidad ambiental del proyecto.

1. Datos Generales.
- Título: "Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real"
- Promotor: Ayuntamiento de Ciudad Real
- Localización: Parcela 219 del polígono 210 y parcela 466 del polígono 207 del catastro de rustica de Ciudad Real, concretamente en el paraje denominado Cabeza del Palo, cercano a la CM-412 y a la carretera de Porzuna y el camino de Sancho Rey.

2. Consultas Previas.
Se realizan consultas previas a Administraciones, personas e instituciones afectadas por la realización del proyecto, en este caso se han utilizado las consultas realizadas en el proyecto de la Planta de clasificación de RCD`s (Expdte. CR- 5811/09) por ser el mismo ámbito de actuación (marcadas con una "x" las que han emitido respuesta):
-Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Ciudad Real
-Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural de Ciudad Real. Servicio de Medio Natural.
-Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente. D.G de Calidad Ambiental.
-Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social de Ciudad Real.(X)
-Ecologistas en Acción.
-Confederación Hidrográfica del Guadiana.(X)
-Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla La Mancha.(X)
-Ayuntamiento de Ciudad Real.(X)
-Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. D.G del Agua.(X)
-Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real. Servicio de Minas.)X)
-Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente. Servicio de Medio Ambiente Industrial. (X)

3. Descripción de la modificación puntual.
El objeto de la Modificación Puntual nº 9 del PGOU es la incorporación como uso permitido del suelo: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en el paraje denominado "Cabeza del Palo", afectando a una superficie de 4 hectáreas, ocupando parcialmente la parcela 219 del polígono 210 y la parcela 466 del polígono 207 del catastro de rústica de Ciudad Real, las cuales son propiedad del Ayuntamiento de Ciudad Real.

Esta recalificación obedece a la necesidad de la implantación en el término municipal de Ciudad Real de una planta de tratamiento de RCD´s para la correcta gestión, reutilización y, en su caso, eliminación de este tipo de residuos.
El emplazamiento se encuentra en la zona oeste del municipio de Ciudad Real, concretamente en el paraje denominado "Cabeza del Palo", cercano a la CM-412, a la carretera de Porzuna y al Camino de Sancho Rey. Estos terrenos se encuentran localizados en la falda del Volcán de la Cabeza del Palo que en el pasado fue utilizado como cantera de puzolana. Agotados los perfiles, las canteras fueron abandonadas y se realizó su relleno sin un adecuado control. En la actualidad quedan varios huecos sin rellenar y gran parte de la zona se encuentra rellena y salpicada por algunos montones de escombros y de materiales de rechazo de las antiguas explotaciones de puzolana.

4. Identificación de los efectos más relevantes sobre el medio ambiente.

Efectos sobre el suelo y elementos geomorfológicos.

Las parcelas de la modificación puntual se localizan sobre el volcán de la Cabeza del Palo, constituido por un cono piroclástico y diferentes episodios de coladas que forman diferentes depósitos de rocas volcánicas. Esta zona volcánica se encuentra protegida por la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza. La afección a este elemento ha de considerarse negativa, sin embargo el carácter temporal, el desmantelamiento de la instalación y la restauración de la zona una vez finalizada la actividad, hacen que el impacto sea compatible.

Efectos sobre la Flora y la Fauna.

La modificación afectará a unas parcelas cuya vegetación y fauna se reducen a las especies típicas asociadas a los ambientes alterados. La vegetación está constituida por especies herbáceas ruderales de escaso interés. Tampoco existen habitualmente especies animales relevantes dada la escasez de vegetación, a excepción de la fauna antropófila que pueda aparecer asociada al herbazal (roedores, invertebrados, etc.).

Efectos sobre el paisaje.

La implantación de cualquier infraestructura ajena al medio natural producirá un impacto negativo sobre el paisaje, pero este se podrá mitigar mediante la aplicación de adecuadas medidas correctoras y compensatorias. No obstante el alto grado de degradación del medio y el carácter temporal de la actividad hacen que este impacto no sea un factor limitante.

Efectos sobre la atmósfera:

Este efecto se producirá por la emisión de partículas de polvo originado durante el proceso de tratamiento y construcción de la planta. También se producirá un aumento de la contaminación acústica durante las fases de construcción y funcionamiento.

Gestión de residuos:

El plan deberá adaptarse al Plan de Castilla-La Mancha para la Gestión de Residuos de Construcción y Demolición aprobado por Decreto 189/5, por lo que sus fases operativas y de desmantelamiento posterior se realizarán cumpliendo con éste en lo que le sea de aplicación.

5. Conclusiones

Examinada la documentación aportada, teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas y que esta modificación puntual se encuentra relacionada con el Exp CR-5811/09 Proyecto de planta de tratamiento o clasificación de residuos de construcción y demolición en el paraje conocido como Cabeza del Palo, en el término municipal de Ciudad Real., la cual tiene resolución de 07/05/2009, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, en virtud del Decreto 143/2008, de 9 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución del 25-04-2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se delegan competencias en los Delegados Provinciales de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural para el examen y la resolución de la solicitud de los planes presentados a Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, resuelve que no es necesario someter a un procedimiento reglado de evaluación ambiental la "Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real".

Corrección de errores de 28/06/2010, de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Ciudad Real, a la Resolución de 01/03/2010, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real, sobre evaluación ambiental de la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, cuyo promotor es el Ayuntamiento de Ciudad Real (Expte.: PLA-CR-10/0008). [2010/11009]

Advertido error en la documentación técnica aportada por el promotor, se procede a la rectificación de la citada Resolución publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 16 de marzo de 2010, páginas 13294 y siguiente, apartado 3 (Descripción de la modificación puntual), primer párrafo:

-Donde dice: <<El objeto de la Modificación Puntual nº 9 del PGOU es la incorporación como uso permitido del suelo: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en el paraje denominado "Cabeza del Palo", afectando a una superficie de 4 hectáreas, …>>

-Debe decir: <<El objeto de la Modificación Puntual nº 9 del PGOU es la incorporación como uso permitido del suelo: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en el paraje denominado "Cabeza del Palo", afectando a una superficie de 2'61 hectáreas, …>>

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
PLANEAMIENTO Y OFIC. SUP. DE PROY.
CIUDAD REAL

ANEXO 05.
PLANOS DE MODIFICACIÓN, INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

DENOMINACION

AVENIDA ALFONSO X

B+4

POSTAS Y MERCADO VIEJO

B+3+A

PLAZA MAYOR

B+3+A

SOPORTAL

PASAJE SAN ISIDRO

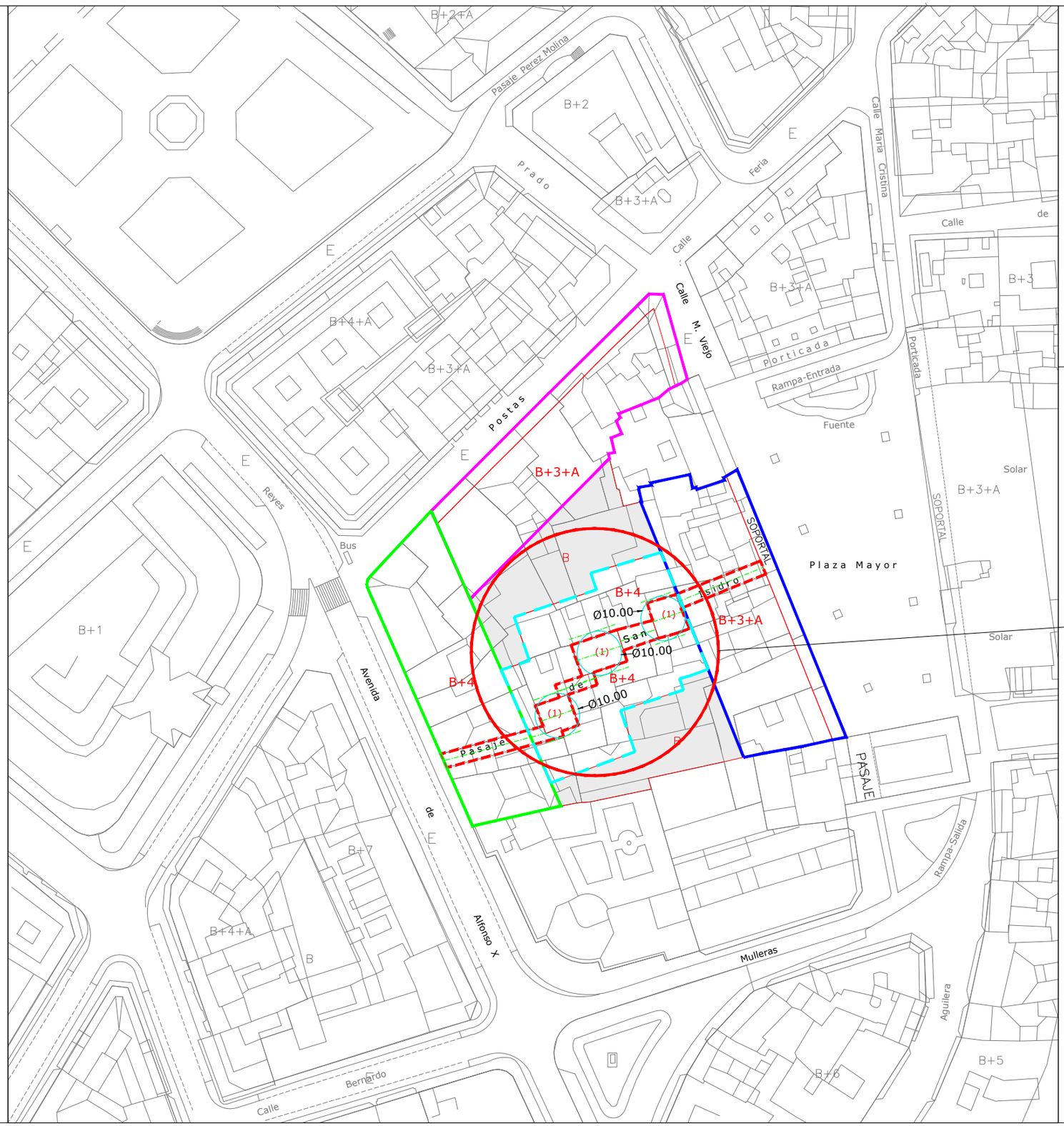
B+4

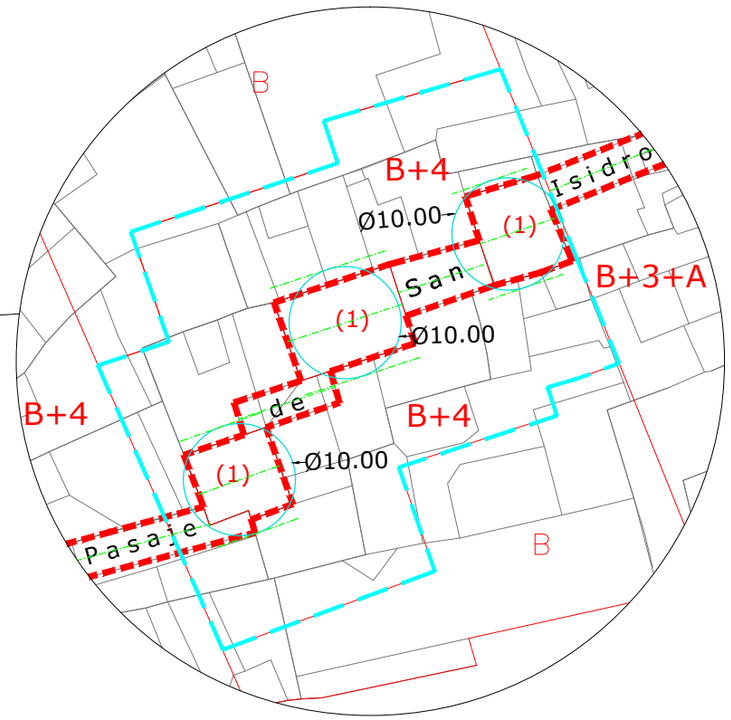
PASAJE

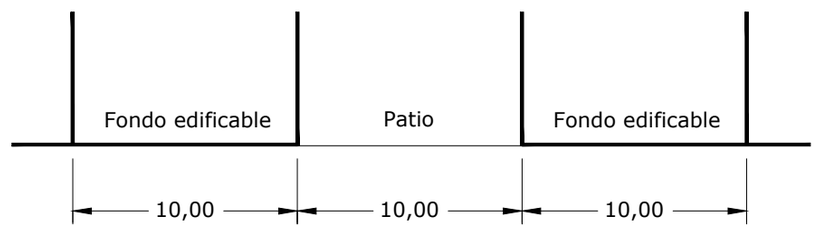
(1) CONDICIONES PASAJE

- Anchura mínima: 5,00 m
- Altura mínima: 5,00 m
- Patios interiores: 10,00 Ø
- Fondo de patio: 10,00 Ø

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO PLANEAMIENTO Y OFIC. SUP. DE PROY. CIUDAD REAL







EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO
DE CIUDAD REAL

SERVICIO de PLANEAMIENTO
OFICINA de SUPERVISION de PROYECTOS

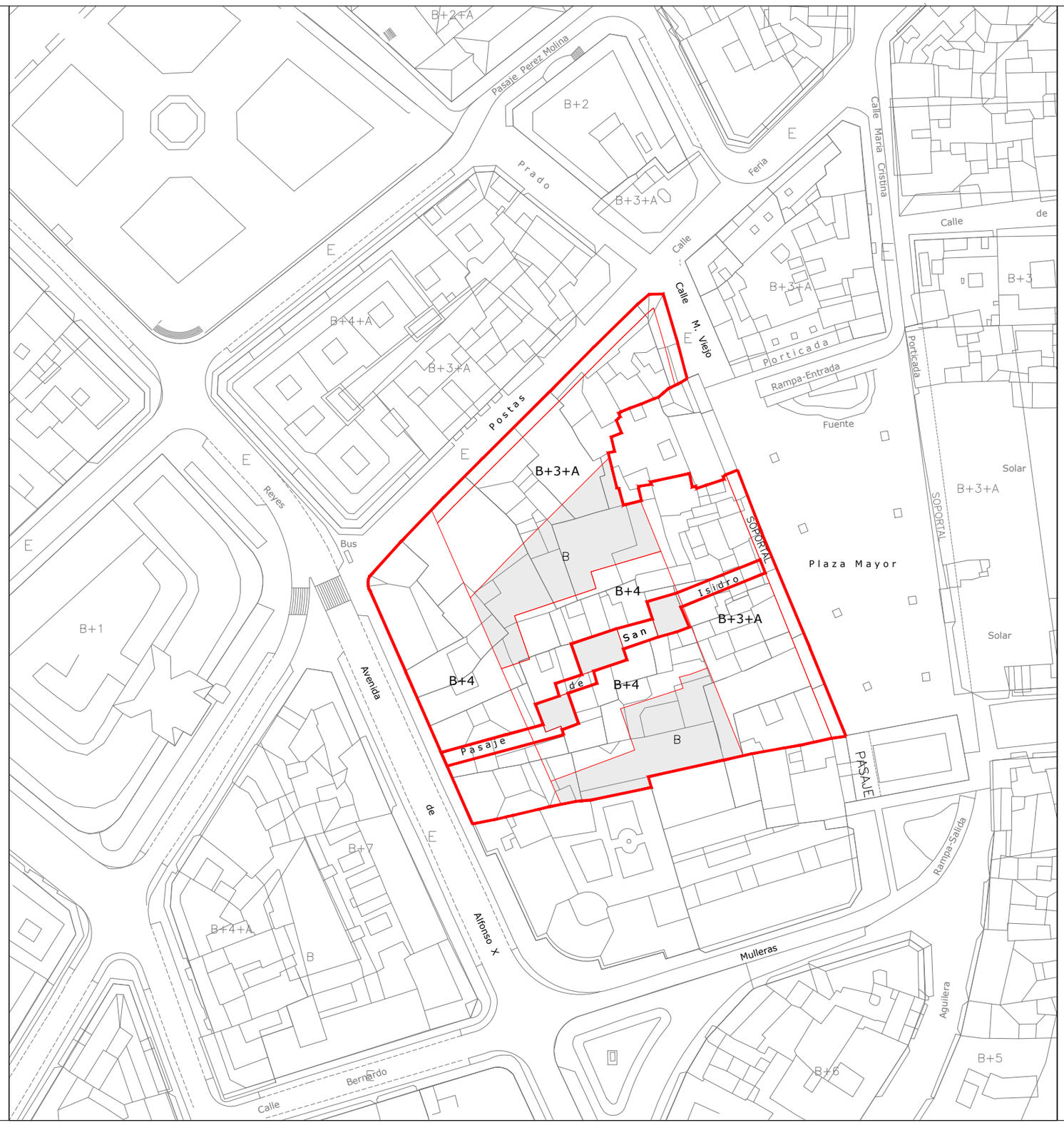
GESTION DIRECTA DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Escala grafica 0 50 100 150 200 250

Dibujado: E

Arquitecto: ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MODIFICACION Nº 16 MODIFICACIÓN UEPZA	Fecha	Escala	Número
SITUACION	CIUDAD REAL	Enero 2022	1.1000	0.1
PLANO	PLANO DE ORDENACION ORDENACION DETALLADA (OD) JUSTIFICACION			



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO
DE CIUDAD REAL

SERVICIO de PLANEAMIENTO
OFICINA de SUPERVISION de PROYECTOS

GESTION DIRECTA DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

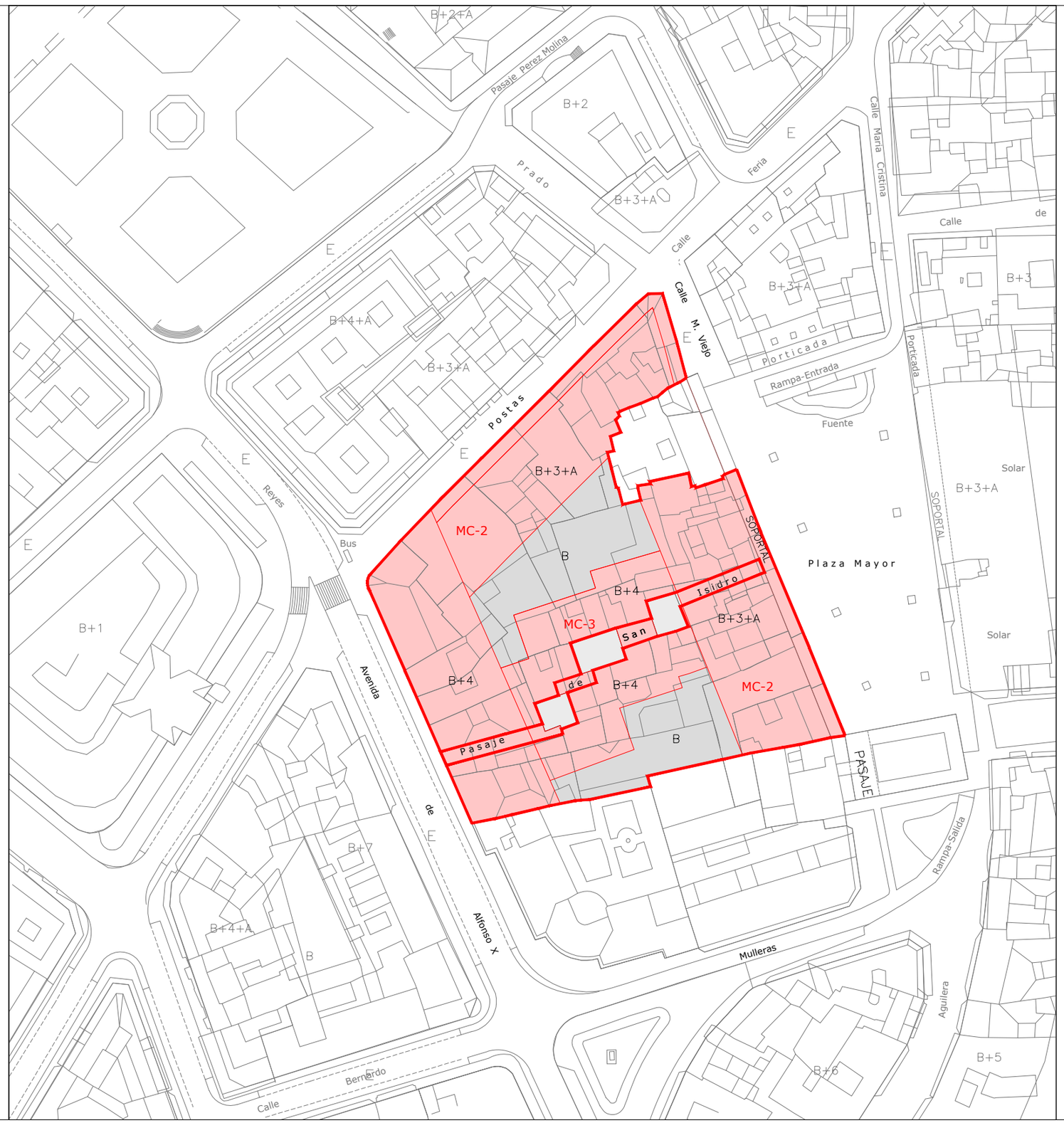
Escala grafica 0 50 100 150 200 250

Dibujado: E

Arquitecto: ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MODIFICACION Nº 16 MODIFICACIÓN UEPZA	Fecha	Escala	Número
SITUACION	CIUDAD REAL	Enero 2022	1.1000	0.2
P L A N O	PLANO DE ORDENACION ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTO GLOBALES			

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO · PLANEAMIENTO Y OFIC. SUP. DE PROY. · CIUDAD REAL



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
PLANEAMIENTO Y OFIC. SUP. DE PROY.
CIUDAD REAL

LEYENDA USOS PORMENORIZADOS

USO RESIDENCIAL
Y COMPATIBLES

PATIOS DE MANZANA
NO RESIDENCIAL. SOLO USOS COMPATIBLES.

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO
DE CIUDAD REAL

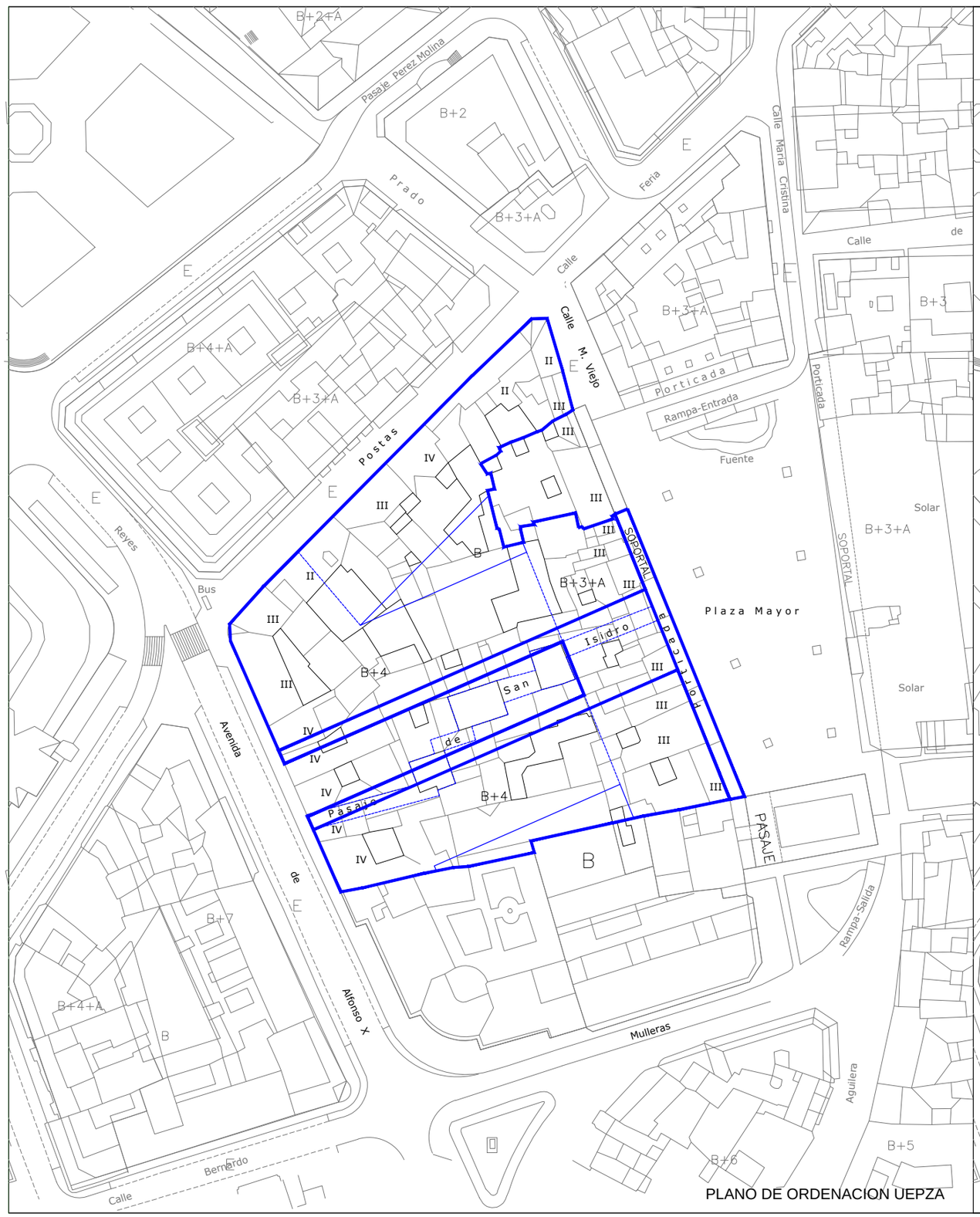
SERVICIO de PLANEAMIENTO
OFICINA de SUPERVISION de PROYECTOS

GESTION DIRECTA DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
Escala grafica 0 50 100 150 200 250

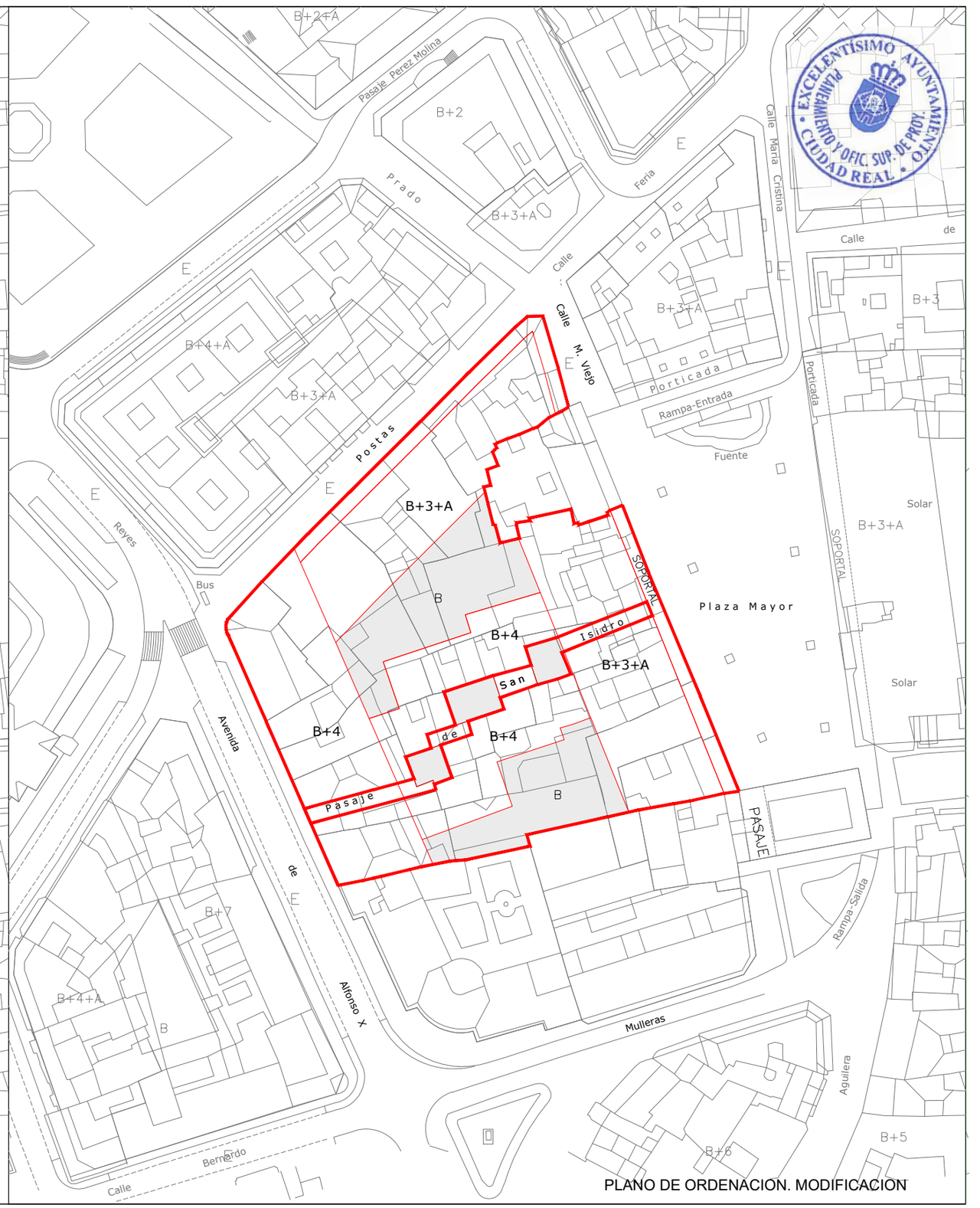
Dibujado: E

Arquitecto: ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MODIFICACION Nº 16 MODIFICACIÓN UEPZA	Fecha	Escala	Número
SITUACION	CIUDAD REAL	Enero 2022	1.1000	0.3
P L A N O	PLANO DE ORDENACION USOS PORMENORIZADOS			



PLANO DE ORDENACION UEPZA



PLANO DE ORDENACION. MODIFICACION

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO
DE CIUDAD REAL

SERVICIO de PLANEAMIENTO
OFICINA de SUPERVISION de PROYECTOS

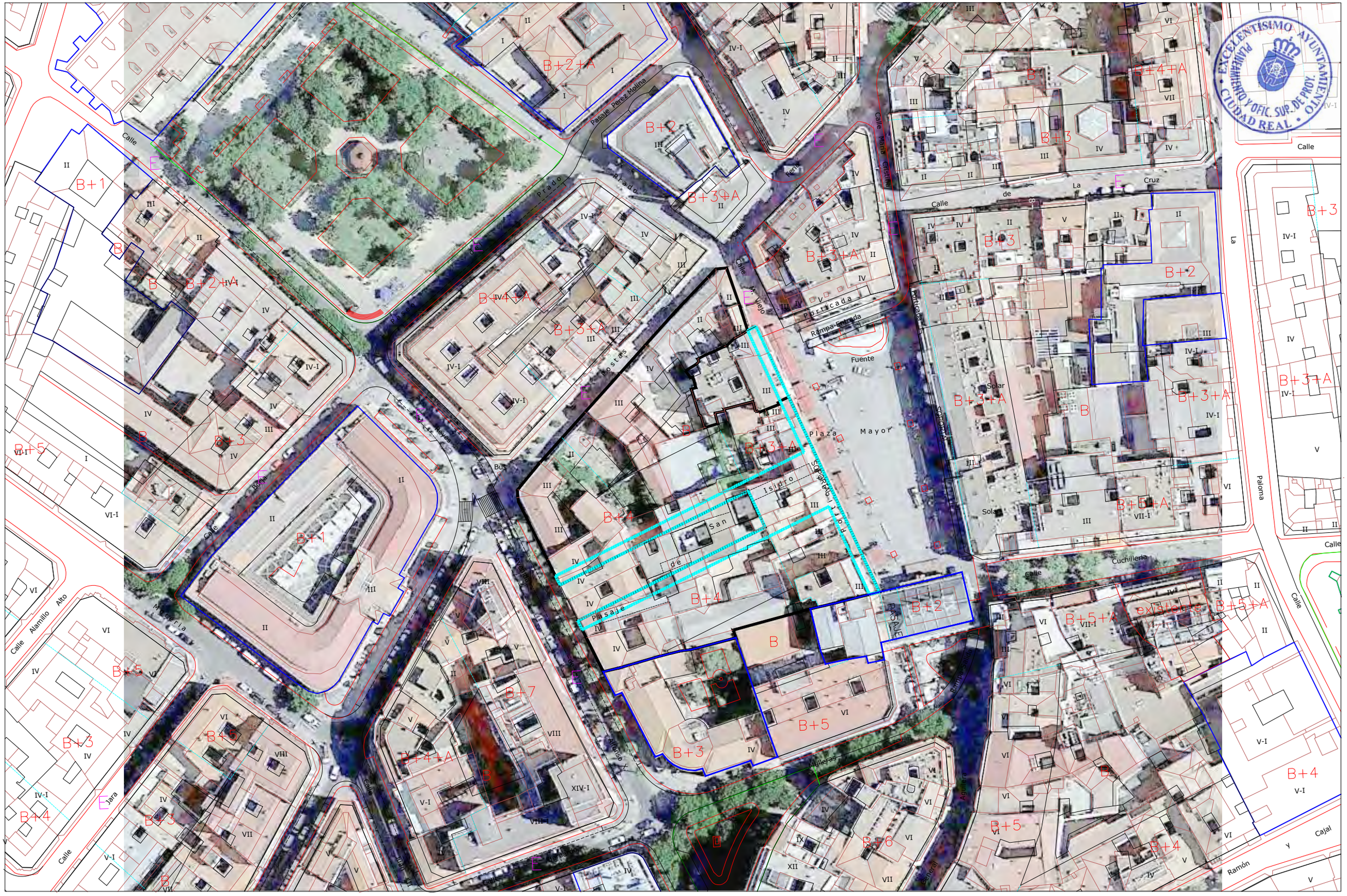
GESTION DIRECTA DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Escala grafica 0 50 100 150 200 250

Dibujado	Arquitecto
E	ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MODIFICACION Nº 16 MODIFICACIÓN UEPZA	Fecha	Escala	Número
SITUACION	CIUDAD REAL	Enero 2022	1.1000	0.4
P L A N O	PLANO DE ORDENACION PLANO COMPARATIVO ORDENACION ANTERIOR Y PROPUESTA			

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO · PLANEAMIENTO Y OFIC. SUP. DE PROY. · CIUDAD REAL



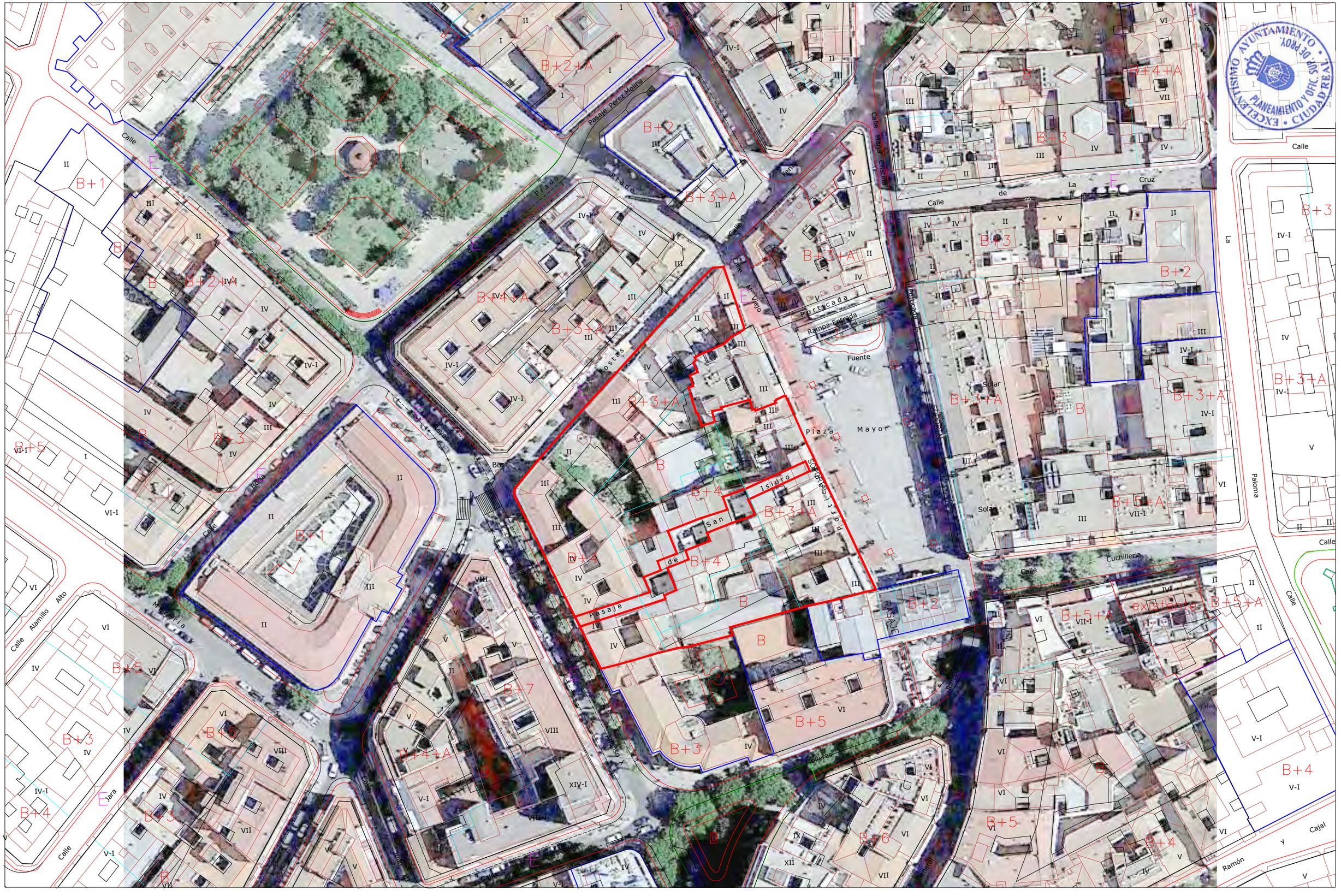
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO
DE CIUDAD REAL

SERVICIO de PLANEAMIENTO
OFICINA de SUPERVISION de PROYECTOS

GESTION DIRECTA DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
Escala grafica 0 50 100 150 200 250

Dibujado	Arquitecto
E	ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MODIFICACION Nº 16 MODIFICACIÓN UEPZA	Fecha	Escala	Número
SITUACION	CIUDAD REAL	Enero 2022	1.1000	0.5
P L A N O	PLANO ORTOFOTO CON ALINEACIONES			



EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO
DE CIUDAD REAL

SERVICIO de PLANEAMIENTO
OFICINA de SUPERVISION de PROYECTOS

GESTION DIRECTA DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Escala grafica 0 50 100 150 200 250

Dibujado	Arquitecto
E	ARQUITECTO: RAMON SANCHEZ-VALVERDE CORNEJO

PROYECTO	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MODIFICACION Nº 16 MODIFICACIÓN UEPZA	Fecha	Escala	Número
SITUACION	CIUDAD REAL	Enero 2022	1.1000	0.6
P L A N O	PLANO ORTOFOTO CON ALINEACIONES (MODIFICADO POR MP Nº 16)			

AYUNTAMIENTO
DE CIUDAD REAL

DE 1 a 2 PLANTAS
DE 3 a 5 PLANTAS
DE 6 a 8 PLANTAS
≥ DE 9 PLANTAS

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
PLANEAMIENTO Y OFIC. DE PROY.

LAS CASAS
CIUDAD REAL
VALVERDE

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

PLANO INFORMACIÓN

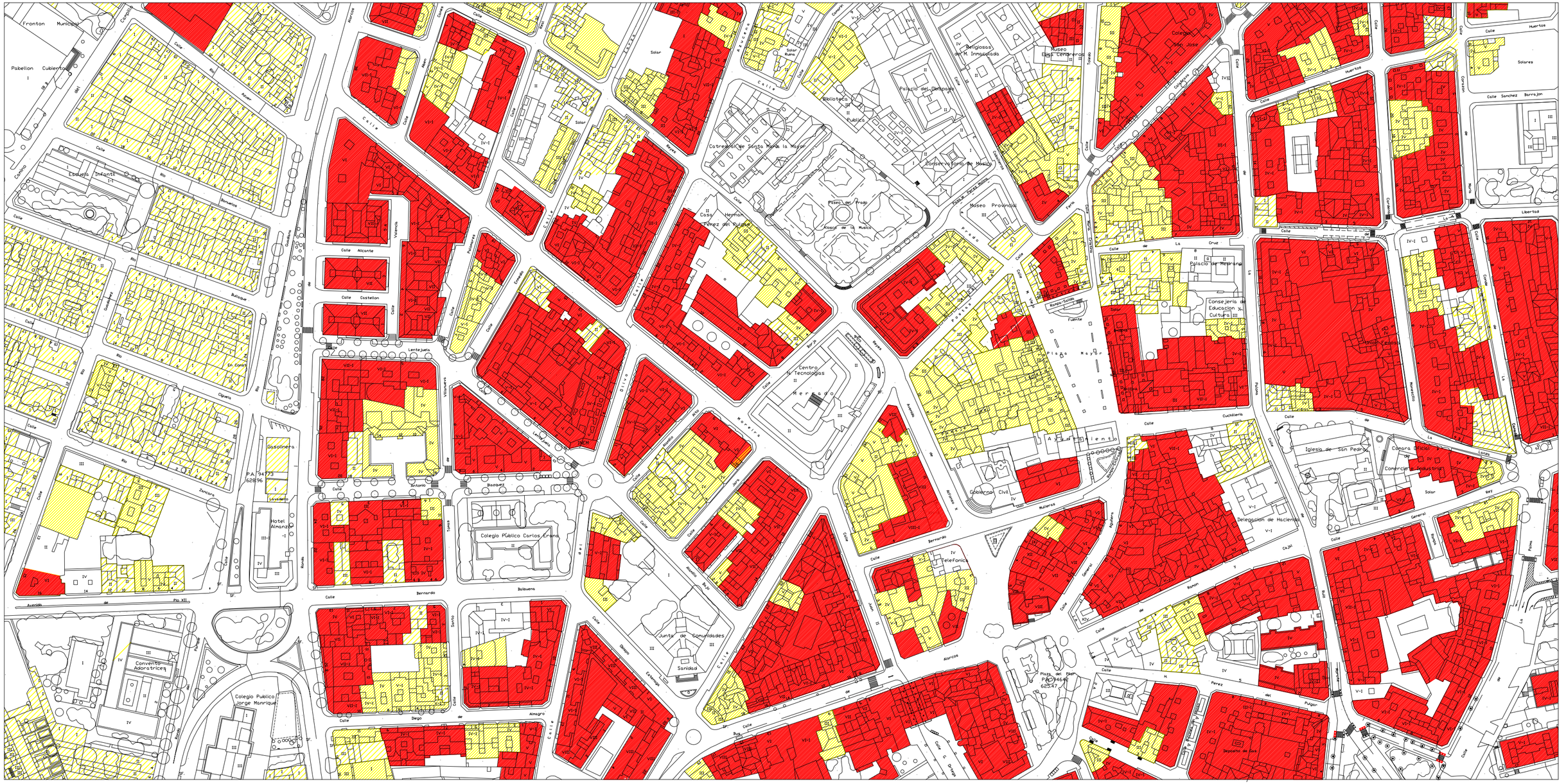
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Escala 1/2.000
Fecha Novbre-94
Plano 11
757-20

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL — GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Dibujado
Gerencia Municipal de Urbanismo

Arquitecto
Alejandro Moyano Gomez



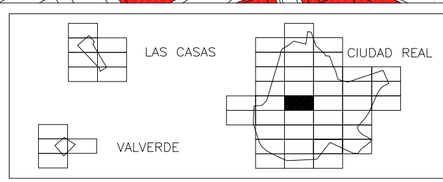
AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

DE 1 a 2 VIVIENDAS

DE 3 a 9 VIVIENDAS

≧ DE 10 VIVIENDAS

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO · PLANEAMIENTO Y OFIC. SUS. DE PROY. · CIUDAD REAL



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

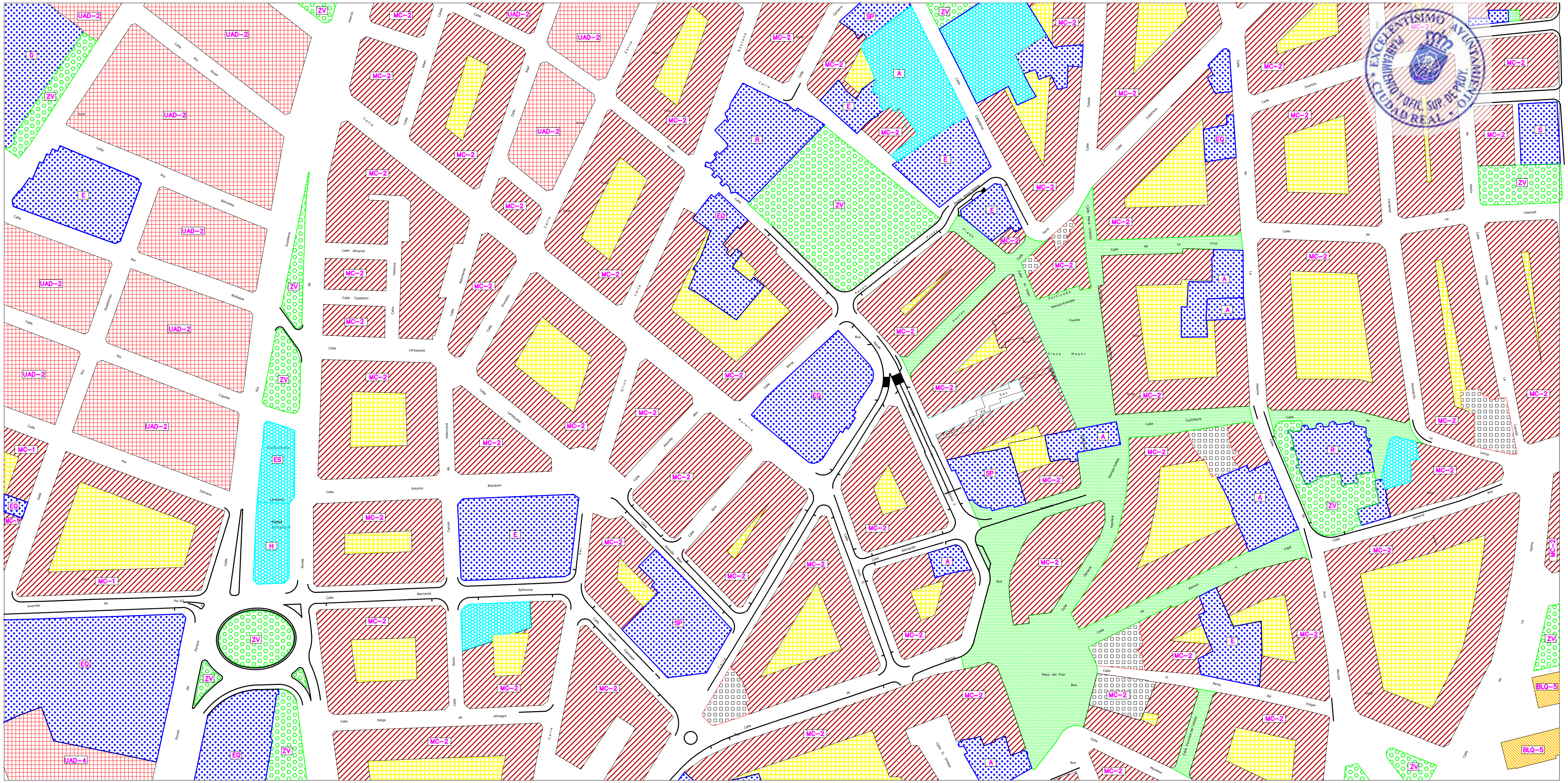
PLANOS DE INFORMACION

Nº DE VIVIENDAS POR PARCELA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL — GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Escala	Plano
1/2.000	10
Fecha	
Noviembre-94	757-20

Dibujado	Arquitecto
Gerencia Municipal de Urbanismo	Alejandro Moyano Gomez



USOS PRIVADOS

Vivienda
- residencial–MC
- residencial–UAD
- residencial–BLQ
- residencial–UAIS
- complementario de la vivienda

Industria
- industrial

Dotacional
- polivalente
- E educacional/cultural
- S sanitario asistencial
- D deportivo
- R religioso
- C comercial
- O oficinas
- H hotelero
- EP espect culos
- SP servicios p£blicos
- ET estaciøn transformadora
- ES estaciøn de servicio

Espacios Libres
- zona verde
- espacios libres
- edificios catalogados

USOS PUBLICOS

Infraestructuras
- viario
- ferrocarril
- I instalaciones
- P aparcamiento

Dotacional
- polivalente
- A administrativo
- E educacional/cultural
- S sanitario asistencial
- D deportivo
- SP servicios p£blicos
- UN universitario
- CE cementerio
- E espectaculos

Espacios libres
- parque, Zona verde
- viario o espacio libre p£blico

LAS CASAS
CIUDAD REAL
VALVERDE

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

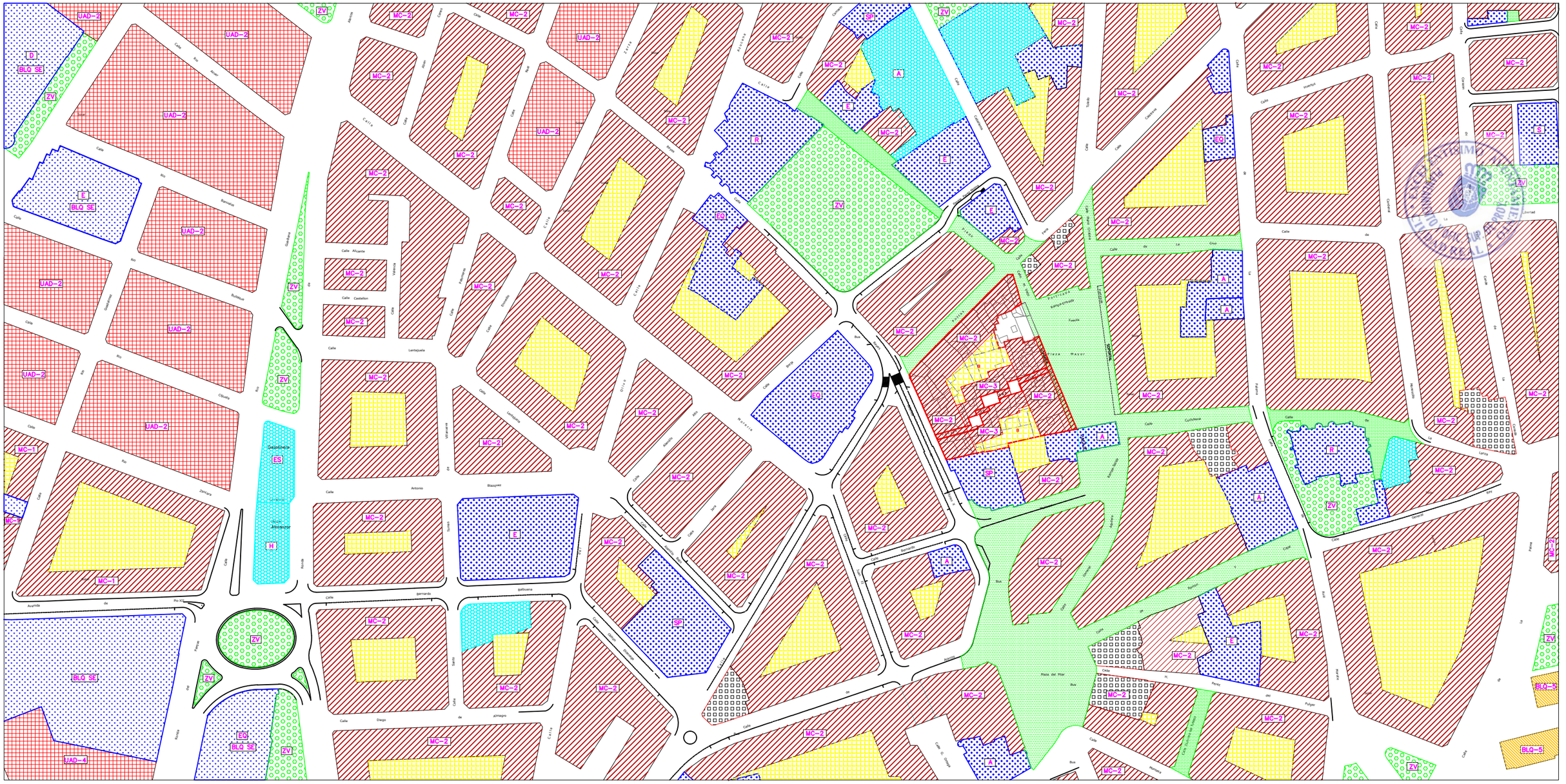
CALIFICACION DEL SUELO

Escala	1/2.000
Plano	3 — 757–20
Fecha	Abril–96

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL — GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Dibujado: Gerencia Municipal de Urbanismo

Arquitecto: Alejandro Moyano Gomez



Vivienda

- residencial–MC
- residencial–UAD
- residencial–BLQ
- residencial–UAIS
- complementario de la vivienda

Industria

- industrial

USOS PRIVADOS Dotacional

- polivalente
- E educacional/cultural
- S sanitario asistencial
- D deportivo
- R religioso
- C comercial
- O oficinas
- H hotelero
- EP espectaculos
- SP servicios publicos
- ET estacion transformadora
- ES estacion de servicio

Espacios Libres

- zona verde
- espacios libres
- edificios catalogados

Infraestructuras

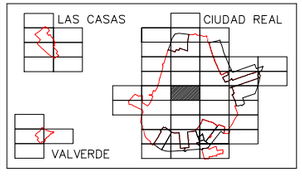
- viario
- ferrocarril
- I instalaciones
- P aparcamiento

USOS PUBLICOS Dotacional

- polivalente
- A administrativo
- E educacional/cultural
- S sanitario asistencial
- D deportivo
- SP servicios publicos
- UN universitario
- CE cementerio
- E espectaculos

Espacios libres

- parque, Zona verde
- viario o espacio libre publico



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

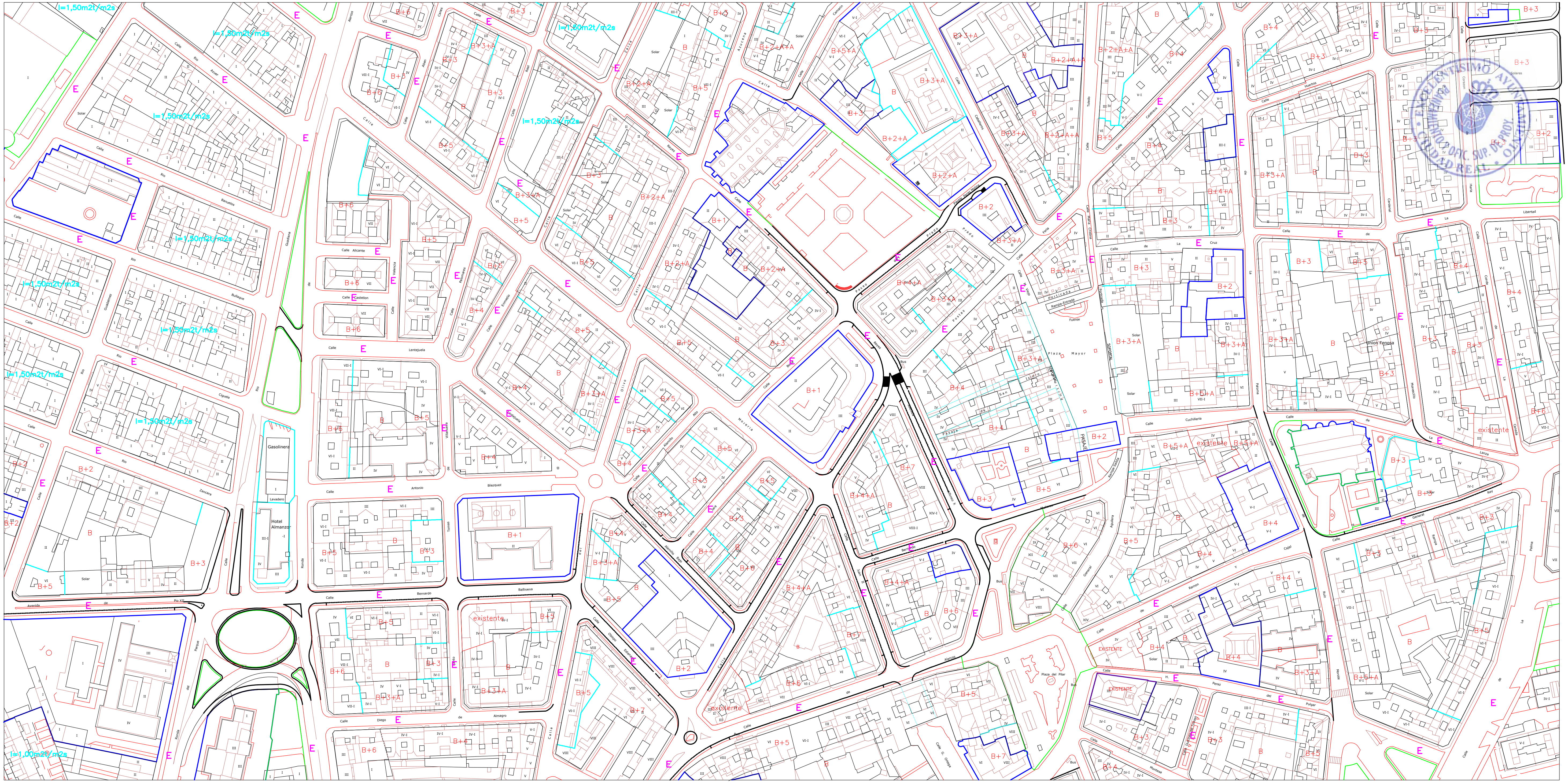
CALIFICACION DEL SUELO

(MODIFICADO POR MP Nº 16)

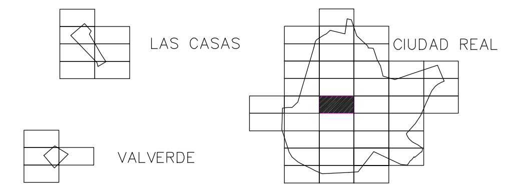
Escala	Plano
1/2.000	3
Fecha	757–20
Enero–22	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL — GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Dibujado	Arquitecto
Gerencia Municipal de Urbanismo	Alejandro Moyano Gomez



Limites	Ocupación		Volumen y Alturas		
alineación	vuelo máximo	soportal obligatorio	B planta baja H=4.00	E entreplanta	A atico
divisoria de altura	retranqueo minimo obligatorio	pasaje obligatorio	H< altura máxima de cornisa	ST superficie máxima edificable en mt.	I < superficie máxima edificable en m2t/m2s
divisoria de parcela a efectos de edificabilidad					



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

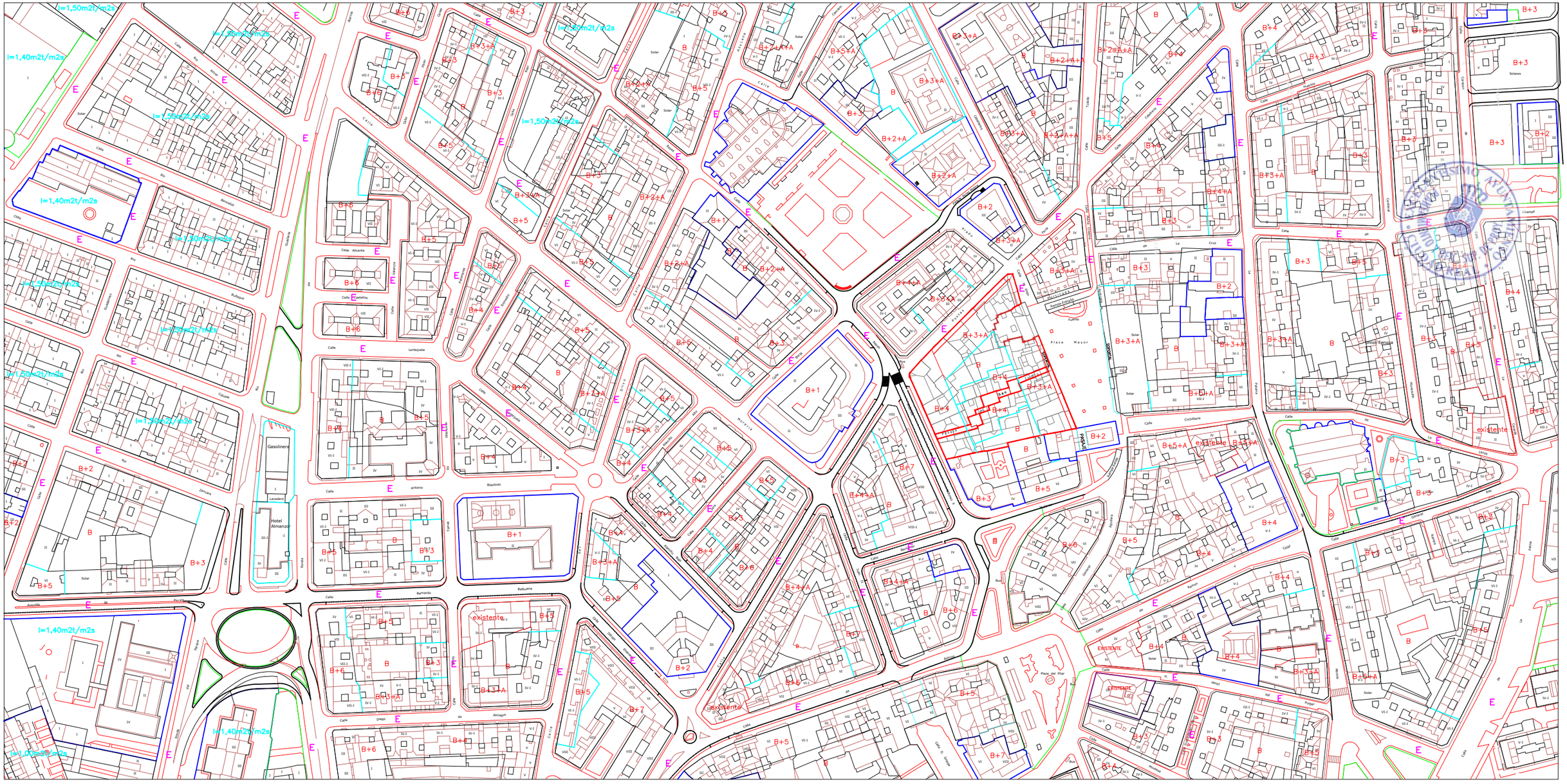
ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

Escala	1/2.000
Fecha	Abril-96
Plano	4
	757-20

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL — GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Dibujado: Gerencia Municipal de Urbanismo

Arquitecto: Alejandro Moyano Gomez



Limites

- alineación
- divisoria de altura
- divisoria de parcela a efectos de edificabilidad

Ocupación

- vuelo máximo
- retranqueo mínimo obligatorio
- soportal obligatorio
- pasaje obligatorio

Volumen y Alturas

- B planta baja H=4.00
- E entreplanta
- A ático
- H< altura máxima de cornisa
- S_T superficie máxima edificable en mt.
- I < superficie máxima edificable en m2t/m2s

LAS CASAS

CIUDAD REAL

VALVERDE

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

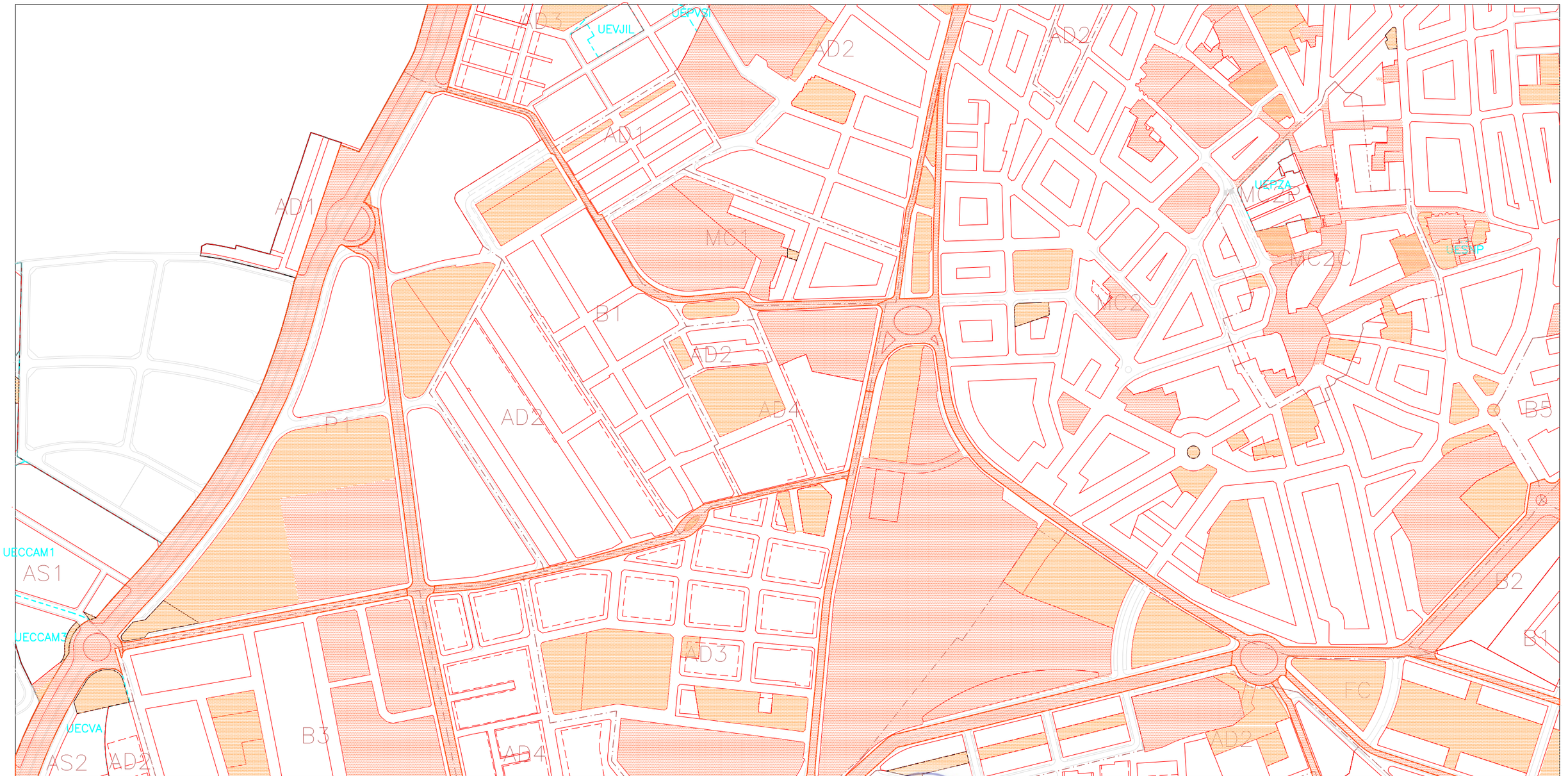
ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

Escala	Plano
1/2.000	4
Fecha	757–20
Ebero–22	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL — GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Dibujado	Arquitecto
Gerencia Municipal de Urbanismo	Alejandro Moyano Gomez

(MODIFICADO POR MP Nº 16)



Limites

- suelo urbano
- area de reparto
- unidad de ejecuci⊙n

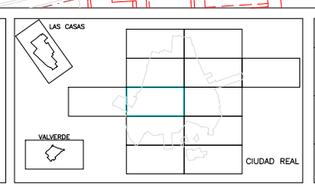
Acciones Especificas

- plan especial de reforma interior

Dotaciones P£blicas

- de car cter local
- sistemas generales

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO · PLANEAMIENTO Y OFIC. SUP. DE PROY. · CIUDAD REAL



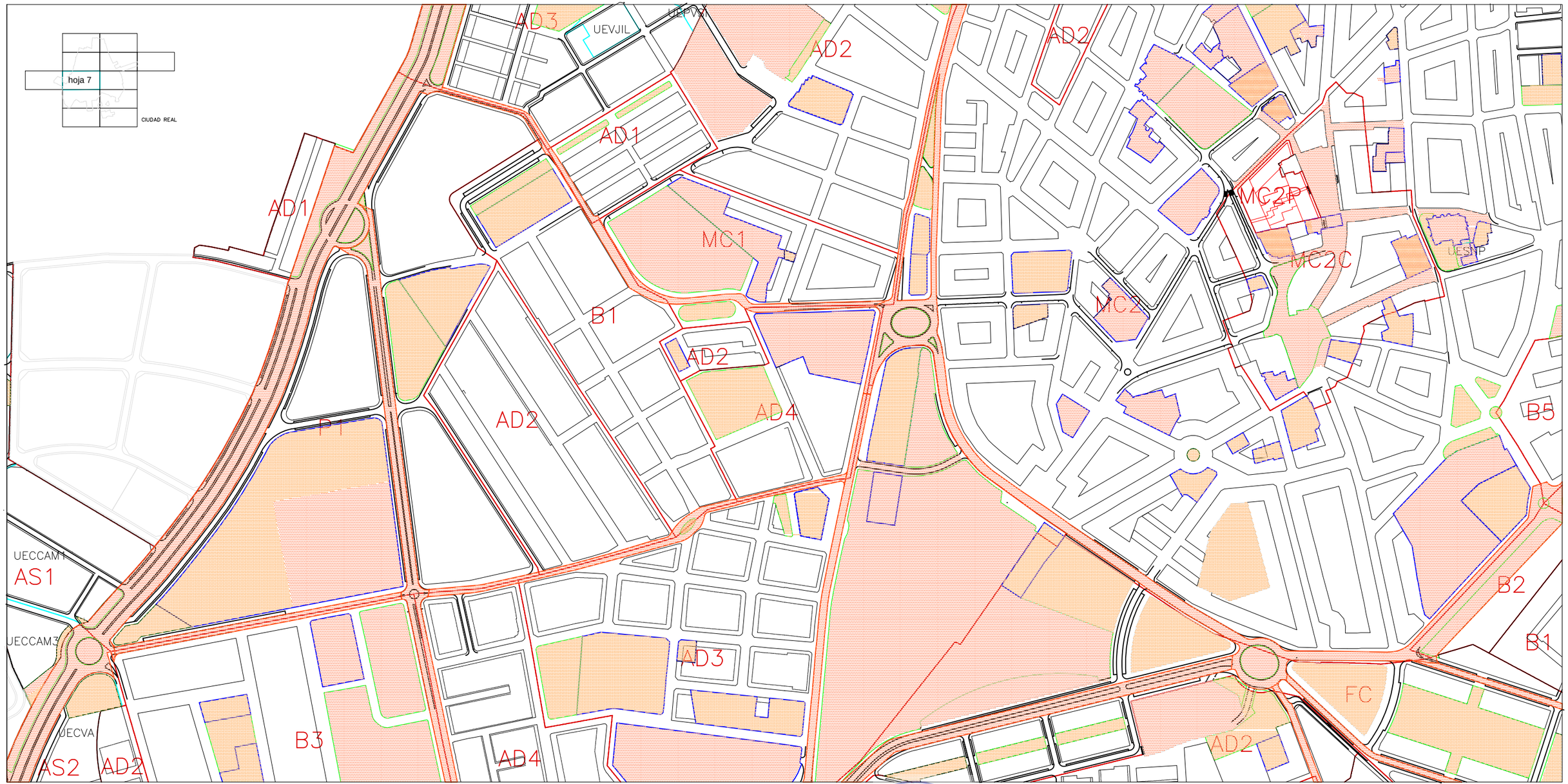
PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

GESTION DEL SUELO URBANO

Escala	Plano
1/4.000	5A
Fecha	hoja 7
Abril-96	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL — GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Dibujado	Arquitecto
Gerencia Municipal de Urbanismo	Alejandro Moyano Gomez



Limites

- suelo urbano
- area de reparto
- unidad de ejecucion

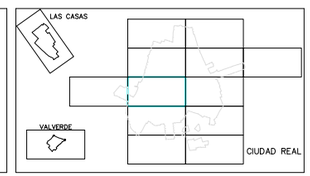
Acciones Especificas

- plan especial de reforma interior

Dotaciones P£blicas

- de car cter local
- sistemas generales

PLENARIO Y OFIC. SUP. DE PROY. EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

GESTION DEL SUELO URBANO
(MODIFICADO POR MP Nº 16)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Escala	Plano
1/4.000	5A
Fecha	hoja 7
Enero-2022	

Dibujado
Gerencia Municipal de Urbanismo

Arquitecto
Alejandro Moyano Gomez