AYUNTAMIENTO DE ARGAMASILLA DE ALBA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

ZONA COLEGIO PUBLICO "DIVINO MAESTRO"

CONTIENE PREVISIONES ACUERDO CPU. 24/MAY/07

Ayuntamiento de
Argamasilla de Alba
(Ciudad Real)

Trasera de C.P.
"Divino Maestro" y
Prolong. de C/A.Pereira

MANUEL ORTIZ CARDENAS
ARQUITECTO.
OCTUBRE 2.005
CORR. JUNIO 2.007

4. NORMATIVA URBANISTICA.

La presente documentación se adapta a las previsiones del Art. 63 y concordantes del RP:

"Artículo 61. Normas urbanísticas.
1. Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (PP) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º de este Reglamento.
2. En cualquier caso, los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.
.....

Art. 46. 1º..... el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable,
porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación
del suelo.

Art. 46. 4º.....
a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.
b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.
d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.
e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA)."

Las Normas que se acompañan en páginas siguientes cumplimentan adecuadamente los apartados previstos (a excepción de aquellos no necesarios legalmente, p.e. previsión de vivs. P. Publica).

INDICE.

TITULO I. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL. pág.

Capítulo Primero. Generalidades.

art. 1. Objeto.. 1

art. 2. Ambito.

art. 3. Subsidiariedad.

art. 4. Vigencia.

art. 5. Revisión.

art. 6. Modificación.

Capítulo Segundo. Definiciones.

art. 7. Significación. 2

art. 8. Alineaciones.

art. 9. Parcela.

art.10. Retranqueo.

art.11. Rasantes.

art.12. Altura de la Edificación.

art.13. Altura de Pisos.

art.14. Altura libre de Pisos.

art.15. Máxima Ocupación de Parcela.

art.16. Espacio Libre de Parcela.

art.17. Superficie Edificada.

art.18. Coeficiente de Edificabilidad.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Calificación del Suelo.

art.19. División del Suelo en Zonas. 3

art.20. Zonificación.

art.21. Cesiones y Obligaciones.

Capítulo II. Desarrollo del Plan.

art.22. Proyecto de Urbanización.

art.23. Parcelaciones.

art.24. División en Unidades de Ejecución. 4

art.25. Estudios de Detalle.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

Capítulo I. Condiciones Generales de Uso.

art.26. Clasificación. 5

art.27. Simultaneidad de Usos.

art.28. Usos Principales, complementarios y prohibidos.

art.29. Uso Residencial.

art.30. Uso Comercial. 6

art.31. Uso Oficinas .

art.32. Uso Artesanía.

art.33. Uso Garaje-Aparcamiento. 7

art.34. Uso Social-Administrativo.

art.35. Uso Educacional.

art.36. Uso Sanitario-Asistencial.

art.37. Uso Religioso.

art.38. Uso Deportivo.

art.39. Uso Areas Libres .

art.40. Uso Hostelero. Otros Usos.

Capítulo II. Condiciones Generales de Volumen y Estéticas.

art.41. Tipologías de Edificación. 8

art.42. Alturas de Edificación.

art.43. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

art.44. Sótanos y Semisótanos.

art.45. Retranqueos.

art.46. Cuerpos Volados Cerrados.. 9
art.47. Portadas y Elementos de Edificación en Planta Baja.
art.48. Marquesinas y Anuncios.
art.49. Condiciones Estéticas.
art.50. Condiciones Higiénicas.
art.51. Aislamientos.
art.52. Servidumbres Urbanas.. 10
art.53. Condiciones de las Instalaciones.
Capítulo III. Ordenanzas Específicas para cada zona.
art.54. Ordenanzas para la Zona RESIDENCIAL.
art.55. Ordenanzas de la Zona EQUIPAMIENTO 11
art.56. Ordenanzas de la Zona AREAS LIBRES.
Capítulo III. Ordenanzas Específicas para los Usos Compatibles.
art.57. Ordenanzas del Uso Comercial.
art.58. Ordenanzas del Uso Oficinas.
art.59. Ordenanzas del Uso Artesanía. 12
art.60. Ordenanzas del Uso Garaje-Aparcamiento.
art.61. Ordenanzas del Uso Social-Administrativo.
art.62. Ordenanzas del Uso Educacional.
art.63. Ordenanzas del Uso Sanitario-Asistencial.
art.64. Ordenanzas del Uso Religioso.
art.65. Ordenanzas del Uso Deportivo.
art.66. Ordenanzas del Uso Hostelero.

TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.
Capítulo I. Normas Generales.
art.67. Proyecto de Urbanización.. 13
art.68. Ambito del Proyecto.
art.69. Otros Servicios.
Capítulo II. Características Generales de las Obras de Urbanización.
art.70. Normativa Técnica. 14
art.71. Documentación.
art.72. Caso de Iniciativa Particular. 15

TITULO I. CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO PRIMERO. GENERALIDADES.

art. 1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular en el orden jurídico-urbanístico las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sirviendo de instrumento de garantía y control para que el proceso de edificación y urbanización se desarrolle de forma armónica con la solución propuesta.

art. 2. Ambito.

El ámbito de aplicación territorial de estas Ordenanzas se circunscribe a la totalidad del área abarcada por el SECTOR RESIDENCIAL, de la zona Este del núcleo (denominado "Traseras Divino Maestro", que figura definido en la documentación gráfica del presente Plan. Normativamente está sujeta al presente Plan toda actividad urbanística que se desarrolle y realice dentro del marco territorial citado.

art. 3. Subsidiariedad.

Supletoria y subsidiariamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales, así como la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás disposiciones vigentes que incidan en la materia.

art. 4. Vigencia.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan, una vez éste sea aprobado definitivamente, tendrán vigencia indefinida. Las alteraciones de su contenido podrán llevarse a cabo mediante la revisión del mismo ó la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

art. 5. Revisión.

Se entiende por Revisión la reconsideración total de la ordenación establecida en el presente Plan.

art. 6. Modificación.

Se entiende por Modificación la alteración de elementos concretos del Plan que no supongan cambios sustanciales en la presente Ordenación. Serán causa de modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios de destino o tamaños de los equipamientos.
- Cambios en la tipología propuesta.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Cambio de uso ó intensidad (o ambos simultáneamente) del Sector.

La Modificación del P.P. se sujetará a las disposiciones previstas en la Ley 2/98 LOTAU.

CAPITULO SEGUNDO. DEFINICIONES.

art. 7. Significación.
A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que taxativamente expresan sus correspondientes artículos.

art. 8. Alineaciones.
Son las líneas fijadas como tales por el presente Plan Parcial con objeto de delimitar la zona edificable de uso privado, de los espacios libres exteriores de uso público.

art. 9. Parcela.
Es la parte de la superficie de suelo comprendida dentro de las alineaciones, limitada por éstas ó por la división que se establece con las colindantes en su caso.

art. 10. Retranqueo.
Es la distancia entre la alineación de la parcela y la línea de fachada, medida perpendicularmente a aquella en cada punto.

art. 11. Rasantes.
Son las que figuran en los perfiles longitudinales de la documentación gráfica del presente Plan.

art. 12. Altura de la Edificación.
Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art. 13. Altura de Pisos.
Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

art. 14. Altura Libre de Pisos.
Es la distancia de la cara superior de solería terminada a la cara inferior del techo de la planta correspondiente. Presentará un mínimo de 2,60 m. y un máximo de 3,50 m.

art. 15. Máxima Ocupación de Parcela.
Es el porcentaje máximo de parcela que puede ser ocupado por la proyección horizontal del edificio descontando vuelos y patios.

art. 16. Espacio Libre de Parcela.
Superficie de parcela no ocupada por edificación.

art. 17. Superficie Edificada.
Es aquella cubierta y cerrada por todos sus paramentos verticales con fábricas macizas o acristalamientos, no contando a estos efectos los vaciados en sótanos.

art. 18. Coeficiente de Edificabilidad.
Es el resultado de dividir la superficie total edificable de una parcela entre la superficie de dicha parcela y se expresará en m2/m2.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. CALIFICACION DEL SUELO.

art. 19. División del Suelo en Zonas.

El presente Plan Parcial asigna a todos los suelos comprendidos en su ámbito territorial un calificación urbanística en función de la zona en que se encuentren.

En cada una de las zonas los particulares ó la Administración, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal ó reglamentariamente y en especial en las presentes Ordenanzas, llevarán a cabo la urbanización y/o la edificación.

art. 20. Zonificación.

Las zonas en que se divide el territorio son:

1. Residencial.
2. Equipamiento Municipal
3. Areas Libres.
4. Viales y Aparcamientos.

art. 21. Cesiones y Obligaciones.

1. De acuerdo a lo previsto en el art. 68 de la LOTAU y concordantes, la propiedad de los terrenos deberá ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayto. ó, en su caso, órgano urbanístico actuante los terrenos que este Plan destina a:
   a. Viales y aparcamientos en superficie no privados.
   b. Parques y Jardines Públicos y Zonas de Recreo y Expansión.
   c. Equipamientos Culturales y Docentes Públicos y los precisos para el funcionamiento de los restantes servicios.
2. Deberá cederse la superficie de Suelo Urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.
3. La propiedad deberá costear la urbanización de acuerdo a la previsiones legales correspondientes.

Las Redes Generales de infraestructura deberán ser cedidas al Ayto, salvo acuerdo en contrario.

CAPITULO II. DESARROLLO DEL PLAN.

art. 22. Proyecto de Urbanización.

Para el desarrollo de este suelo será requisito indispensable la aprobación previa del Proyecto de Urbanización del Sector, que habrá de redactarse con arreglo a las determinaciones que se establecen en estas Ordenanzas.

art. 23. Parcelaciones.

1. Dentro de las zonas Calificadas por el presente Plan como Residenciales, podrán efectuarse cuantas parcelaciones con vengan siempre y cuando ninguna de las parcelas resultantes sea inferior a la establecida como mínima.
2. Toda parcelación quedará sujeta a licencia.

art. 24. División en Unidades de Actuación.

Para el desarrollo del sector, éste podrán delimitarse Unidades de Actuación con las siguientes Limitaciones:

1. La Unidad de Actuación comprenderá al menos dos manzanas de la ordenación que contengan zonas con uso residencial. Su superficie no será inferior a 0,5 Has.
2. Las Unidades de Actuación no podrán delimitarse en áreas en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo sea superior al 15% de éste último.
3. Las obras de urbanización correspondientes al áreas incluirán las de pavimentación, alumbrado y encintado de las aceras opuestas a los viales adyacentes a las manzanas que comprenda, garantizando la conexión de sus infraestructuras con las redes Municipales con las características que se señalen en el Proyecto de Urbanización.
4. El presente Plan Parcial no realiza delimitación específica de Unidades de Actuación, considerando a todo el sector ordenado por el presente Plan Parcial como una Unidad de Actuación.

art. 25. Estudios de Detalle.

Con la exclusiva finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en este Plan ó de ordenar los volúmenes de las manzanas, podrán formularse Estudios de Detalle, siempre que ello no comporte la reducción de la anchura de los viales ó de las superficies destinadas a espacios libres ni origine aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE USO.

art. 26. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

1. Residencial.	2. Comercial.	3. Oficinas.
4. Artesanía.	5. Garaje-Aparcamiento.	6. Social-Administrativo.
7. Educacional.	8. Sanitario-Asistencial.	9. Religioso.
10. Deportivo.	11. Areas Libres.	12. Hostelero. Otros.

art. 27. Simultaneidad de Usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el art. anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas generales de uso, además de las
que les sean aplicables de la ordenanza particular correspondiente.

art. 28. Usos principales, complementarios y prohibidos.

El uso principal es en todo momento el Residencial.
Las ordenanzas correspondientes a cada uso regularán el uso principal y los que se permiten en calidad de complementarios. Los usos no mencionados expresamente se consideran prohibidos.

art. 29. Uso Residencial.

Se entiende por uso residencial el correspondiente a residencia personal ó familiar, permanente o temporal.

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. Toda vivienda ha de ser exterior y dispondrá de fachadas y accesos dando a calle o plaza.
3. No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiendo por tales aquellas que no tengan como mínimo dos habitaciones vivideras abiertas a la calle o a espacios libres interiores cuya dimensión mínima sea igual o mayor a 7,50 m. en luz recta (sup. mínima de 50 m2) y cuyas restantes habitaciones vivideras no cuenten en su totalidad con ventilación e iluminación directas procedentes de patios de luces.
4. Composición, Programa, Habitaciones.
   . La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de baño compuesto por lavabo e inodoro.
   . Las superficies útiles mínimas serán para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, las siguientes:
   . 1 Dormitorio..... 35 m2 . 2 Dormitorios..... 50 m2
   . 3 Dormitorios..... 60 m2 . 4 Dormitorios..... 70 m2

   Todos los dormitorios, así como las cocinas presentarán iluminación y ventilación directa de la calle o de patio interior.
5. Patios Interiores.

En los patios interiores a los que den dormitorios o cocinas se podrá inscribir un círculo de ∅ mínimo 3,00 m., su superficie mínima será de 9,00 m2.

6. Superficies Mínimas de Habitaciones.

La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda	E (m2)	E+C+K (m2)
1 Dormitorio	14	20
2 Dormitorios	16	20
3 Dormitorios	18	24
4 Dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá un mínimo de 7 m2, que se pueden dividir en 5 m2 de cocina y 2 m2 de lavadero. Si la cocina se incorpora a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/h..

La superficie mínima útil de los dormitorios será de 6 m2, en toda vivienda existirá un dormitorio de sup. no inferior a 10 m2. Los pasillos tendrán anchura superior a 0,85 m.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa, con protección de vistas desde la calle.

7. Independencia Funcional. Ventilación.

Las habitaciones serán independientes, de modo que no se utilice como paso un dormitorio, ni ninguna dependencia sirva de paso al aseo principal.

art. 30. Uso Comercial.

Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación de Actividades Económicas.

En este uso se incluyen aquellos que no pueden ser clasificados por la legislación vigente como molestos, nocivos, insalubres o peligrosos, tales como almacenamiento, instalaciones de carga y descarga, pequeña reparación y entretenimiento, etc.

art. 31. Uso Oficinas.

Es el que corresponde a locales en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los que, con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

art. 32. Artesanía.

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias en las zonas donde se emplacen.

Los locales destinados a estos usos:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
2. Cumplirán las dimensiones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de inodoro y lavabo.

art. 33. Garaje-Aparcamiento.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.

El uso fundamental previsto en este apartado es el Garaje-Aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

art. 34. Uso Social-Administrativo.

Es el correspondiente a las actividades burocráticas de carácter público.

art. 35. Uso Educacional.

Comprende este uso los locales destinados a actividades docentes de cualquier tipo, públicas, privadas, etc.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

art. 36. Uso Sanitario-Asistencial.

Corresponde a locales, públicos o privados para asistencia de niños, ancianos, enfermos y a las actividades de alojamiento y prestación de servicios sanitarios concurrentes.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

art. 37. Religioso.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

art. 38. Deportivo.

Es el correspondiente a las áreas destinadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte y otras actividades inmediatamente ligadas a ellas. Incluye las posibles prácticas en instalaciones cubiertas cerradas.

art. 39. Uso Areas Libres.

Es el destinado al esparcimiento de la población que se indica en los planos de ordenación. Admite como únicos usos compatibles los correspondientes a instalaciones provisionales que posibiliten su adecuado uso (Kioskos, etc.) y los correspondientes a aparcamiento en superficie, que no sobrepasaran el 15% de la superficie de la parcela en cuestión.

art. 40. Uso Hostelero. Otros Usos.

1. Usos Hosteleros.

   Se entienden por tales los vinculados a actividades de venta de bebidas, restauración, etc.

   Estos usos se consideran autorizables según las presentes ordenanzas, siempre y cuando se localicen en parcela exclusiva y verifiquen la normativa específica de aplicación.

2. Otros.

   En relación a otros usos no previstos expresamente en el presente articulado se estará a lo dispuesto en el Planeamiento Urbanístico Municipal.

   En cualquier caso verificarán los parámetros físicos de ordenación previstos para el uso residencial (retranqueos, aprovechamiento urbanístico, etc.).

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y ESTETICAS.

art. 41. Tipologías de Edificación.

Se prevén las siguientes tipologías de edificación:

1. Edificación Adosada. Corresponde al USO RESIDENCIAL y a la totalidad de posibles Usos Compatibles previstos en los arts. 57 a 66 a.i. (Comercial, Oficinas, Artesanía, Garaje-Aparcamiento, Social-Admvo., Educacional, Sanitario-Asistencial, Religioso, Deportivo, Hostelero).
   Es la situada en parcela independiente, en continuidad (bien a ambos lados, bien en su parte trasera) con otra u otras edificaciones de características similares, al objeto de constituir manzanas continuas de edificación.
2. Edificación Aislada. Corresponde a la parcela de mayores dimensiones destinada a EQUIPAMIENTO MUNICIPAL y a las instalaciones provisionales a ubicar en las AREAS LIBRES.
   Es aquella que presenta solución de continuidad respecto a otras edificaciones. Deberá separarse de los linderos de parcela o de edificaciones colindantes un mínimo de 3,00 m. medidos perpendicularmente.

art. 42. Alturas de Edificación.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos limitaciones simultáneamente.

art. 43. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima que asignen las Ordenanzas específicas sólo se permitirán las siguientes instalaciones: chimeneas, caja de escaleras, depósitos, trasteros (no vivideros) para uso de vivienda, maquinaria de acondicionamiento de aire y, en general, instalaciones vinculadas al funcionamiento técnico de las instalaciones.
Las citadas instalaciones estarán inscritas dentro de un plano de 45º desde la cara superior del forjado correspondiente a la altura máxima, no pudiendo elevarse más de 2,50 m. sobre la cota superior del último forjado terminado.

art. 44. Sótanos y Semisótanos.

Se autoriza la realización de sótanos y semisótanos. En el supuesto de que sobresalieran más de 1 m. de la rasante del terreno tendrán la consideración de planta de edificación. Estas zonas no serán computables a efectos de medición de la edificabilidad máxima.
Su altura libre mínima será de 2,20 m.

art. 45. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial.
Si la realización de retranqueos supone la aparición de paños de medianería o de linderos al descubierto, éstos deberán tratarse de modo adecuado, con calidades similares a las utilizadas para la fachada. De igual modo se procederá respecto del acerado al que el edificio dé frente.
El cerramiento a la vía pública, que tendrá características estéticas libres, presentará un zócalo de obra de altura mínima 0,80 m. sobre la rasante.

art. 46. Cuerpos Volados Cerrados.

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada a vía pública será de 100 cm., quedará retranqueado un mínimo de 30 cm. respecto del bordillo exterior de acerado.
Quedará separado de las fincas contiguas una longitud mínima de 1,00 m. La altura mínima sobre la rasante será de 3,20 m.

art. 47. Portadas y Elementos de la Edificación en Planta Baja.

Los elementos correspondientes a portadas de acceso u otro tipo de elementos: zócalos, rejas, etc. no podrán sobresalir del plano de fachada a vía pública de 0,10 m.

art. 48. Marquesinas y Anuncios.

Su saliente respecto del plano de fachada a vía pública no será superior a 70 cm.
Su altura mínima sobre la rasante en cualquier punto, será de 3,20 m.

art. 49. Condiciones Estéticas.

1. La composición de las edificaciones será libre, siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y el medio urbano.
2. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas.
   En el supuesto de cubiertas inclinadas, su pendiente no será superior al 50%. Su cota de cumbrera no será superior a 2,50 m. respecto de la cara superior de forjado terminado.
3. Se prohíbe la utilización de los espacios sin edificar, producto de retranqueos a vía pública como depósito de materiales ó cualquier otro uso que pueda dañar la estética de la zona.
4. En ningún caso se permitirán, ni siguiera provisionalmente, paramentos medianeros sin terminación mínima de enfoscado y pintado, aún cuando estén destinados a ser cubiertos por la edificación colindante.
5. Las edificaciones con más de una fachada, ya sean exentas o en esquina, están obligadas a utilizar los mismos materiales y calidades en todas ellas.
6. Todos los paramentos y espacios de parcela visibles desde la vía pública serán dotados de tratamiento específico en función de su uso y su realización será acorde con la edificación de parcela que se trate.
7. Los cerramientos de parcela a vía pública presentarán un zócalo continuo de obra de altura mínima 0,80 m.
   Su altura máxima, con independencia del material en que se ejecuten, será de 2,75 m.

art. 50. Condiciones Higiénicas.

1. Las edificaciones de toda clase se ajustarán a las condiciones higiénicas establecidas en el R.A.M.I.N.P. y a las condiciones de salubridad previstas en la legislación vigente. Igualmente se verificarán las normas vigentes ó a establecer por el Ayuntamiento.
2. Las fachadas de edificaciones deberán mantenerse en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar la propiedad las obras que a estos efectos le señale el Ayuntamiento de acuerdo a las disposiciones vigentes.

art. 51. Aislamientos.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.
2. Los aislamientos contra incendios verificarán las Normativas de Aplicación NBE-CPI, etc.

art. 52. Servidumbres Urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y elementos al servicio de la ciudad.

art. 53. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizará en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

CAPITULO III. ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA CADA ZONA.

art. 54. Ordenanzas para la ZONA RESIDENCIAL.

1. Condiciones de Uso.
   - Uso Principal: Residencial.
   - Usos Complementarios:
     . Comercial, Oficinas, Artesanía, Garaje-Aparcamiento, Social, Educacional, Sanitario-Asistencial, Religioso, Deportivo, Hostelero y Otros.
2. Condiciones de Parcelación.
   - Parcela Mínima: 90 m2.
   - Fachada Mínima: 6,00 metros. (en el supuesto de fachadas con chaflan, la longitud del chaflán podrá computarse como longitud de fachada).
   - Características Geométricas: En toda parcela será inscriptible un circulo de 5,50 m. de ∅.
   - Fondo Mínimo: No se fija.

   No se establecen condiciones de parcela máxima.
3. Alturas.

   Se estará a las condiciones de la actual Normativa de Centro Urbano (3 plantas (baja + 2), etc.
   No se establecen condiciones de altura mínima.
4. Edificabilidad y Ocupación de parcelas.
   - Edificabilidad Residencial máxima: 1,35 m2/m2. (m2 de techo por cada m2 de suelo medidos sobre parcela neta).
   - Ocupación de Parcelas:
     . No se establecen límites a la ocupación en planta baja
     . En el resto de plantas la ocupación se limitará a 20 m., medidos perpendicularmente a partir de línea de fachada.
5. Aparcamientos.

   Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda ó por cada 100 m2 de edificación.
   Los espacios de planta baja, en edificios de viviendas, reservados a aparcamiento (no habitables) no computarán a efectos de medición de la edificabilidad.
6. Retranqueos.

   Libres. Regulación específica según art. 45.
7. Viviendas de Promoción Publica.

   Para supuestos de Viviendas de Promoción Pública no se establecen condiciones de parcela mínima. La edificabilidad podrá ser de 1,50 m2/m2. Se mantendrá la reserva de aparcamiento de 1 plaza por vivienda.

art. 55. Ordenanzas de la ZONA EQUIPAMIENTO.

1. Delimitación.
   Constituyen esta zona los terrenos calificados en Planos de Ordenación de modo específico como Equipamiento.
2. Usos Admitidos.
   Se autoriza cualquier tipo de uso Equipamiento de carácter público. (este uso puede completarse con los oportunos usos deportivos, vivienda destinada a vigilancia, etc., en las formas que la legislación específica de aplicación determine).
3. Alturas.
   Se estará a las condiciones de la actual Normativa de Centro Urbano (3 plantas (baja + 2), etc. No se establecen condiciones de altura mínima.
4. Edificabilidad y Ocupación de parcelas.
   - Edificabilidad máxima: 2,00 m2/m2. (m2 de techo por cada m2 de parcela neta).
   - Ocupación de Parcela: Máxima 80%.
5. Retranqueos.
   Libres.

art. 56. Ordenanzas para la Zona de AREAS LIBRES.

1. Condiciones de Uso.
   - Uso principal: Esparcimiento de la población, áreas peatonales, jardines, juego de niños y plazas.
   - Usos Complementarios:
     . Instalaciones Provisionales (Kioskos, etc.). Su superficie no será superior al 5 % de la superficie total ordenada. Altura máxima 1 planta ó 3,50 m.
     . Aparcamientos en Superficie ó vías de tráfico rodado interior ó tangencial. Su superficie no será superior al 20 % de la superficie total ordenada. Se localizarán preferentemente anejos a la Parcela de Equipamiento Municipal.
   - Retranqueos mínimos de 3,00 m. medidos perpendicularmente respecto de los linderos de parcela o de edificaciones colindantes.

CAPITULO IV. ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LOS USOS COMPATIBLES.

art. 57. Ordenanzas del Uso Comercial.

1. Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del Residencial, anejo al mismo ó situado en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 58. Ordenanzas del Uso Oficinas.

1. Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del Residencial, anejo al mismo ó situado en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 59. Ordenanzas del Uso Artesanía.

1. Condiciones de Uso.
   Se considera uso complementario del Uso Residencial, anejo al mismo o situado en parcela independiente.
   En el supuesto de situarse en parcela independiente, verificará las condiciones de parcela mínima prevista para el uso residencial.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 60. Ordenanzas del Uso Garaje-Aparcamiento.

1. Condiciones de Uso.
   Se considera uso complementario del Residencial, necesariamente anejo al mismo ó a sus usos compatibles (comercial, oficinas, etc.).
   No se consideran incluidos en este uso los correspondientes a talleres del automóvil, que se consideran Usos Incompatibles con la ordenación propuesta en el Plan Parcial.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 61. Ordenanzas del Uso Social-Administrativo.

1. Condiciones de Uso.
   Se considera uso complementario del Residencial, necesariamente en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 62. Ordenanzas del Uso Educacional.

1. Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del Residencial, necesariamente en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 63. Ordenanzas del Uso Sanitario-Asistencial.

1. Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del Residencial, necesariamente en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 64. Ordenanzas del Uso Religioso.

1. Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del Residencial, necesariamente en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 65. Ordenanzas del Uso Deportivo.

1. Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del Residencial, necesariamente en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

art. 66. Ordenanzas del Uso Hostelero.

1. Condiciones de Uso. Se considera uso complementario del Uso Residencial, anejo al mismo o situado en parcela independiente.
2. Resto de Condiciones. Idénticas a las del Uso Residencial.

TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.

art. 67. Proyecto de Urbanización.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial y en particular de las establecidas en el Plan de Etapas, deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que en el plazo máximo de 2 años, a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, deberá tramitarse ante el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

Dicho Proyecto no podrá modificar las previsiones de éste Plan Parcial. No obstante podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación en el aprovechamiento de las superficies zonificadas en el Plan o Norma.

art. 68. Ambito del Proyecto.

1. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:
   - Explanación y Pavimentación.
   - Abastecimiento y Distribución de Agua.
   - Saneamiento y Alcantarillado.
   - Distribución de Energía Eléctrica.
   - Alumbrado Público.
   - Parques y Jardines.
2. Se considerará también contenido mínimo del proyecto de urbanización la previsión de las conexiones con el exterior del sector.

art. 69. Otros Servicios.

1. Deberán incluirse en el Proyecto de urbanización aquellos servicios cuyo establecimiento se considere previsible, tales como gas, teléfono, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto dentro de los 5 años siguientes a la aprobación de proyecto.
2. Las previsiones sobre servicios de teléfonos podrán limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria o a los espacios libres de uso público.

CAPITULO II. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

art. 70. Normativa Técnica.

El proyecto de urbanización deberá cumplir toda la normativa vigente que le sea de aplicación y se ajustará en los posibles a los siguientes Reglamentos, Instrucciones y Recomendaciones:

- En cuanto a la Red Viaria:
  . Ley General de Carreteras de 19/12/74.
  . Reglamento General de Carreteras de 8/2/77.
  . Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).
  . Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).
  . Instrucciones de Carreteras (MOPU).
- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:
  . Instrucción para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de agua y Saneamiento de poblaciones de 12/7/75.
- En cuanto a Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:
  . Ley de Expropiación Forzosa y Servidumbres de líneas eléctricas de 18/3/66 y de 20/11/66.
  . Reglamento de Alta Tensión de 28/11/68.
  . Reglamento de Baja Tensión de 20/9/73.
  . Instrucción Sobre Alumbrado Urbano del M.V. 1965.

art. 71. Documentación.

La memoria del proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

1. Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé y justificación, en su caso, de la exclusión o inclusión de los supuestos a que se refieren los arts. anteriores.
2. Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el plan, o en el que, en su caso, se establezca en el propio proyecto.
3. Justificación de la adaptación de las previsiones del plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación.
   También se acreditará en este caso el cumplimiento de las condiciones a que se refiere el articulado anterior.
4. Plazos de ejecución de las obras de conformidad al Plan de Etapas.
5. En los supuestos en que la iniciativa en la tramitación del Proyecto tenga carácter particular, deberá contener los datos suficientes para su adecuación a las prescripciones de la LOTAU y resto de disposiciones vigentes.
6. Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los servicios específicos y expresiones de la suma resultante.
7. Procedimiento de revisión de precios, que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del proyecto para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de gestión previsto para el Plan Parcial.

art. 72. Caso de Iniciativa Particular.

Si la iniciación del expediente se produce a instancia de un particular el Proyecto se completará con los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
2. Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
3. Previsiones sobre el modo de realización de las obras de urbanización y señalamiento de los medios económicos de toda índole por parte del promotor.
4. Previsiones sobre el sistema de conservación de dichas obras, tanto hasta el momento en que tengan lugar las cesiones previstas en el Plan o Norma que sirve de base al Proyecto, como con posterioridad en su caso, a dichas cesiones.
5. Texto de los compromisos que el promotor y, en su caso, los adquirentes de parcelas o edificaciones adquirirán frente al Ayuntamiento u órgano urbanistico competente por razón de la aprobación definitiva del proyecto en relación a:
   a) Cesiones de espacios libres en relación a:
   b) Conservación de la urbanización.
   c) Cumplimiento de las etapas previstas en la ejecución de las obras de urbanización.
   d) Asunción de las obligaciones económicas que en su caso procedan, según el sistema de actuación aplicable a la urbanización.
6. Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de conservación a que se refiere la letra b) del número 5. anterior.
7. Formas de presentación de la garantía del 25 % del valor de los terrenos a urbanizar para el caso de incumplimiento de la obligación de ejecución de la obra urbanizadora dentro de los plazos previstos en el preceptivo plan de etapas a que se refiere la letra c del número 5 de este artículo. A tal efecto deberá determinarse por el promotor del proyecto el valor de las superficies de cesión.

El Arquitecto.

Octubre de 2005 Manuel Ortiz Cárdenas.

ANEJOS.

1. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Uso/Tipología	Coeficiente Ponderación	Edificabilidad
RESIDENCIAL ADOSADO.	1,0	0,97 m2/m2
POSIBLES USOS COMPATIBLES CON EL RESIDENCIAL (arts. 57 a 66 a.i. Comercial, Oficinas, Artesanía, Garaje-Aparcamiento, Social-Admvo., Educacional, Sanitario-Asistencial, Religioso, Deportivo, Hostelero). EN TIPOLOGIA ADOSADA	1,0	0,97 m2/m2
ESCOLAR PUBLICO AISLADO.	0,6.	1,50 m2/m2
EDIFICACIONES PROVISIONALES AISLADAS DE POSIBLE UBICACION EN LAS AREAS LIBRES	.0,1	0,05 m2/m2

5. PLANOS DE ORDENACION.

1. Ordenación Detallada/ Red Viaria..... Escala 1/500
2. Redes de Agua y Saneamiento/ Perfiles de Vías..... 1/ 500
3. Red Energía Eléctrica. Propuesta Orientativa de Parcelación. 1/ 500

La presente documentación se adapta a las previsiones del Art. 63 del RP:

"Artículo 63. Planos de ordenación.

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

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

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD), sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a la ordenación estructural (OE), sistemas generales (SG). Para la red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o dispuestos por el Plan Parcial (PP), que, en caso de integración de éste en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), podrán remitirse al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora (UA).

e) Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 de este Reglamento.

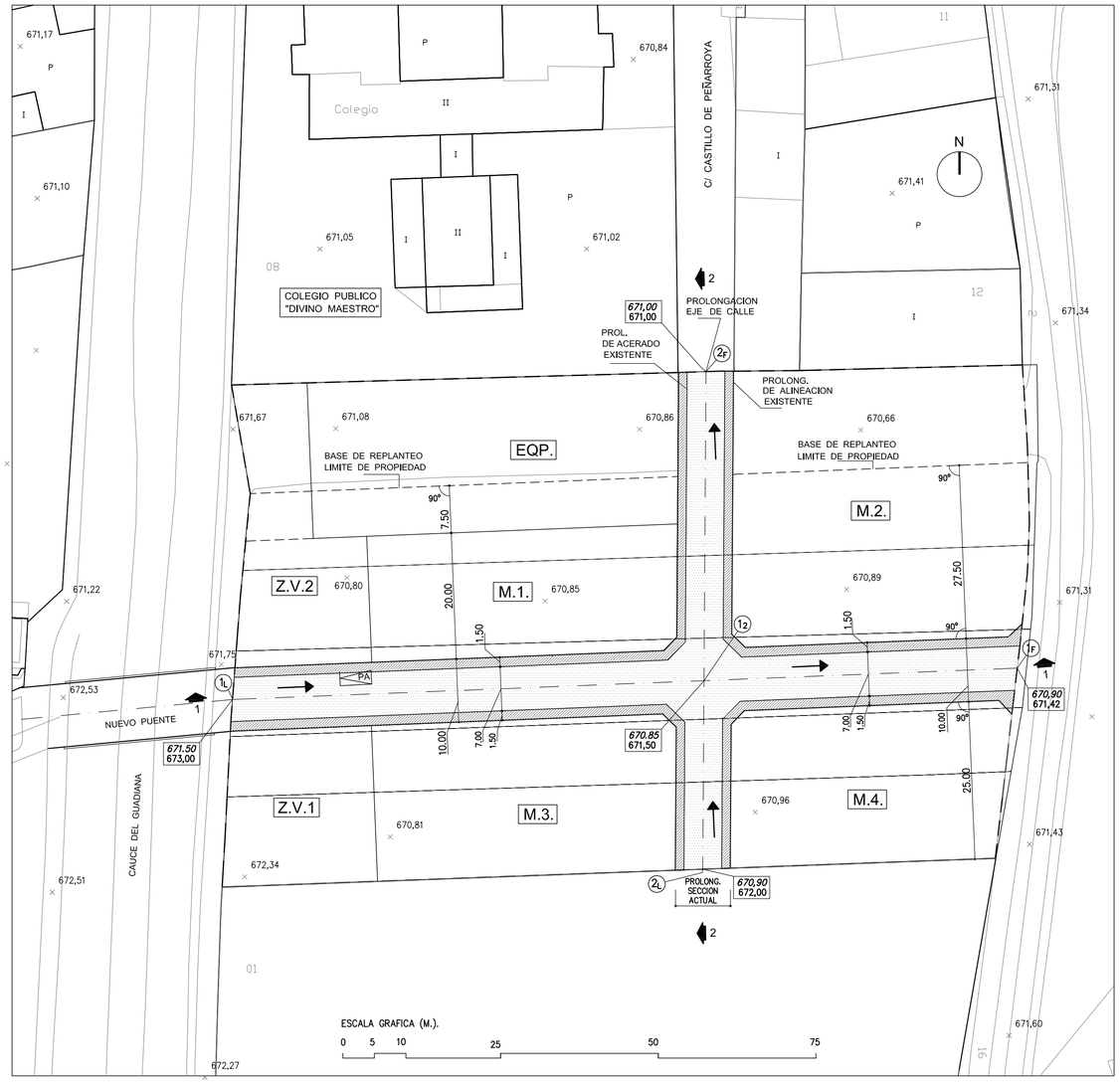
g) Cuantos otros extremos se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada (OD), tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.

Los apartados "a" y "b" se cumplimentan con la realización del Plano 1. (Ordenación Detallada...). No se realizan previsiones relativas a vivs. de protección pública por no estimarse procedente ni ser legalmente necesario. No existen Sistemas Generales en el ámbito de actuación.

El apartado "c" (Redes de Servicios) se cumplimenta desde este Plan Parcial en los Planos 2 y 3.

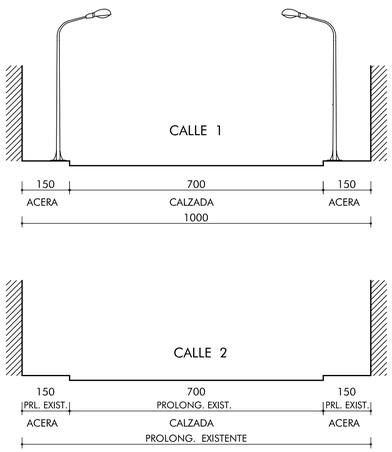
El apartado "e" se cumplimenta desde este Plan Parcial en el Plano 3.

Las afecciones reseñadas en el art. 60.6. son exteriores al ámbito de actuación.



RED VIARIA

SECCIONES DE VIAS



- CALZADAS
- PERFILES DE LA VIA
- 672,45 / 671,85 — RASANTES ACTUALES / RASANTES MODIFICADAS
- M.2 — NUMERACION DE MANZANAS
- PENDIENTES DE LA CALZADA
- ACERADO
- 3s — CLAVE DE IDENTIFICACION DE PERFILES DE VIAS
- PA — PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE 2,20 M.*5,00 (1 UD.)
  SEGUN ART. 26.2. DEL DEC. 158/97 SE RESERVA 1 PLAZA POR CADA 50 FRACCION. MAXIMO POSIBLE PREVISTO = 41. RESERVA 1 PLAZA.

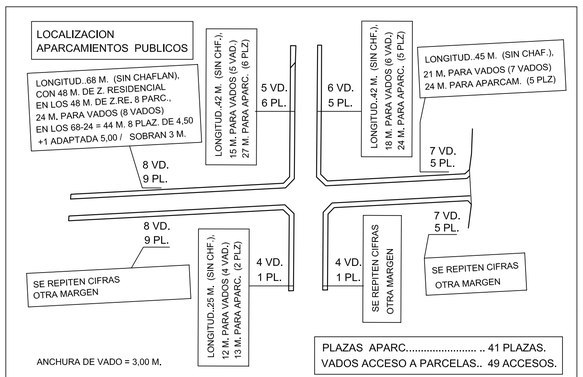
NOTA:
TODOS LOS CERRAMIENTOS EN ESQUINA FORMARAN CHAFLANES CON 3 M. DE LONGITUD MINIMA.

PREVISIONES DE DSIPOSICION DE APARCAMIENTOS.

- SE REALIZAN LAS SIGUIENTES PREVISIONES DE LOCALIZACION DE PLAZAS:
  VIAS 1 Y 2..... 7 M. DE CALZADA.
  APARCAMIENTO EN LINEA A AMBOS LADOS DE LA VIA. 2,15 M. ANCHO POR LINEA Y 2,70 CARRIL CENTRAL.

LA IDONEIDAD DE ANCHOS DE APARCAMIENTO Y CARRIL SE HAN OBTENIDO DEL CUADRO VI.4 DE LA MONOGRAFIA:
"RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO Y DISEÑO DEL VIARIO URBANO"..... Mº DE FOMENTO. ANO 2.000.

ORDENACION DETALLADA / ZONIFICACION



NOTAS:

- SEGUN AL ART. 22 RP. EL NUMERO MINIMO DE PLAZAS PUBLICAS A PREVER ANEJAS AL VIARIO ES ES DE 25 UNIDADES (1/2 DE 49. Nº MAX. DE PARCELAS)
  EL GRAFICO QUE SE ADJUNTA ABORDA UN POSIBLE SUPUESTO DE OCUPACION MAXIMA (41 PLAZAS).
  - UN POSIBLE SUPUESTO DE FUNCIONAMIENTO IDONEO CORRSPONDERIA A SUPRIMIR LAS 14 PLAZAS PREVISTAS A UNO DE LOS LADOS DE LA CALLE "1". RESULTARIAN 41 - 14 = 27 PLAZAS. QUE CUMPLIMENTARIAN EL ART. 22. RP. EL APARCAMIENTO SE REALIZARIA DE MODO ALTERNATIVO (SEGUN FECHAS). LA PLAZA RESERVADA A MOVILIDAD SE TRASLADARIA DE UNA A OTRA MARGEN SIN PROBLEMAS.
    ESTA DISPOSICION ES LA QUE SE RECOMIENDA EFECTIVAMENTE DESDE ESTA DOCUMENTACION.
- EL NUMERO DE VADOS PREVISTO 49, CORRESPONDE AL AGOTAMIENTO DEL NUMERO MAX. DE PARCELAS POSIBLES SEGUN LA NORMATIVA (49 UDS).

- AMBITO DEL SECTOR ..... 9.776 m2.
- USO RESIDENCIAL..... 5.249 m2.
  M1..... 975 m2 M2 ..... 2.017 m2
  M3..... 1.182 m2 M4 ..... 1.075 m2
- EQUIPAMIENTO MUNICIPAL..... 1.417 m2.
- AREAS LIBRES..... 1.275 m2.
  ZV1..... 581 m2 ZV2 ..... 694 m2
- RED VIARIA..... 1.835 m2.
- CES — SITUACION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO OBJETO DE CESION..... 524,90 M2..... (AREA ESTE MANZANA M4)

PLAN PARCIAL
DE LA ZONA
TRASERAS COLEGIO PUBLICO "DIVINO MAESTRO"

ORDENACION

ORDENACION DETALLADA / RED VIARIA

Ayuntamiento de ARGAMASILLA DE ALBA

ARQUITECTO.
MANUEL ORTIZ CARDENAS.

ESCALA 1/500
FECHA OCTUBRE 2.005 COR. JUNIO 2.007
FICHERO PROCEDENCIA
Nº PLANO 1