

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
SECTOR EL REINO DE DON QUIJOTE
CIUDAD REAL PAU – ERDQ



Documento

PLAN PARCIAL
II. NORMAS
URBANÍSTICAS

Enero de 2008

Promotor

El Reino de Don



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
SECTOR EL REINO DE DON QUIJOTE
CIUDAD REAL PAU – ERDQ



NORMAS
URBANÍSTICAS DEL
PLAN PARCIAL

Documento

Enero de 2008

Promotor



Equipo
redactor

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

Plan Parcial de Desarrollo en el PAU SECTOR S-ERDQ - EL REINO DE DON QUIJOTE. Índice de la Normativa y Ordenanza Urbanística

0. Normas Urbanísticas	4
1. Disposiciones generales	5
1.1. Condiciones y requerimientos objetivos que legitiman la incorporación de la Unidad de Actuación (UA)	5
1.2. Ámbito	5
1.3. Alcance de las Normas Urbanísticas	5
1.4. Vigencia del Plan Parcial	5
1.5. Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial	5
1.5.1. Desarrollo en el Programa de Actuación Urbanizadora	5
1.5.2. Unidades urbanas equivalentes y formulación de Estudios de Detalle	6
2. Régimen urbanístico del suelo	7
2.1. Clasificación del suelo	7
2.2. Calificación del suelo	7
3. Condiciones generales de la Unidad de Actuación Urbanizadora (UA)	8
3.1. Cuadro resumen general	8
3.2. Estándares de calidad urbana, red local	9
4. Ordenanzas urbanísticas	10
4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	11
4.1.1. Generalidades	11
4.1.2. Definición de conceptos	11
4.1.3. Condiciones de la edificación	11
4.1.4. Condiciones de los usos	35
4.1.5. Condiciones bioclimáticas de las edificaciones	45
4.2. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	45
4.2.1. Ámbito de aplicación	45
4.2.2. Red viaria	45
4.2.3. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	50
4.3. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA	56
4.3.1. Zonas de Ordenanza	56
4.3.2. ORDENANZA RESIDENCIA PUEBLO MANCHEGO (R-PM)	57
4.3.3. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	61
4.3.4. ORDENANZA Terciario (DT)	65
4.3.5. ORDENANZA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	69
4.3.6. ORDENANZA DE ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES (ZV)	72
4.3.7. ORDENANZA DE COMUNICACIONES (DC)	74



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

0. Normas Urbanísticas

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del PAU SECTOR S-ERDQ- EL REINO DE DON QUIJOTE - regulan las determinaciones de la ordenación detallada, con el siguiente contenido:

Disposiciones generales.

- Establecimiento de las condiciones y requerimientos objetivos que legitiman la incorporación de la Unidad de Actuación (UA)
- Disposiciones Generales
- Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial

Régimen urbanístico del suelo

Condiciones generales de la Unidad de Actuación Urbanizadora (UA)

- a. Superficie de la UA
- b. Superficie de Sistemas Generales adscritos a la UA
- c. Usos globales y compatibles
- d. Intensidad edificatoria
- e. Densidad residencial máxima
- f. Magnitud y características de las reservas dotacionales
- g. Cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR)

Ordenanzas urbanísticas



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

1. Disposiciones generales

1.1. Condiciones y requerimientos objetivos que legitiman la incorporación de la Unidad de Actuación (UA)

De conformidad con el artículo 110.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre, ha sido redactado el Programa de Actuación Urbanizadora del sector S-ERDQ. El Reino de Don Quijote en el término municipal de Ciudad Real.

1.2. Ámbito

El ámbito es la Unidad de Actuación Urbanizadora correspondiente al PAU sector S-ERDQ El Reino de Don Quijote, cuya localización se señala gráficamente en el Plano I.01 Situación, y se define en el resto de planos de información y proyecto.

1.3. Alcance de las Normas Urbanísticas

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector que integra el Programa de Actuación Urbanizadora. El Plan Parcial de Desarrollo y su normativa complementan las Ordenanzas, particularizando sus determinaciones en el sector S-ERDQ del Plan General de Ciudad Real.

1.4. Vigencia del Plan Parcial

El Plan Parcial tendrá vigencia desde la fecha de su aprobación definitiva, dentro del marco de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte.

1.5. Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial

1.5.1. Desarrollo en el Programa de Actuación Urbanizadora

Para el desarrollo del PAU es necesaria la tramitación conjunta del Proyecto General de Urbanización, documento integrado en la Alternativa Técnica. Para el desarrollo del presente Plan Parcial serán necesarios los correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

- El contenido de los proyectos será el establecido en el Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- La delimitación grafada en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial corresponde a las unidades urbanas equivalentes, pudiendo subdividirse en áreas, siendo estas últimas, susceptibles de modificación mediante Estudio de Detalle y siendo el Proyecto de Reparcelación el que determinará las parcelas definitivas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



1.5.2. Unidades urbanas equivalentes y formulación de Estudios de Detalle

1.5.2.1. Unidades urbanas equivalentes.

Las unidades urbanas equivalentes y las manzanas son los ámbitos de ordenación definidos en el Plan a efectos de ordenación y quedan definidas inicialmente en su ordenación pormenorizada.

La manzana es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada exteriormente por vías públicas o es su caso por espacios libres públicos por todos sus lados. La unidad urbana equivalente es la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías y espacios públicos al menos en un 50 % de su perímetro y con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no ser edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana. Las unidades urbanas equivalentes pueden integrar una o más áreas edificables lucrativas y áreas no edificables de viario y aparcamiento y quedan definidas por la envolvente de las alineaciones del Plano PP-O.2 Ordenación detallada, y las dimensiones y superficies indicadas en el Anexo IV. Datos pormenorizados de unidades urbanas equivalentes.

Las Fichas informativas de aplicación de ordenanzas Particulares del Plan Parcial integran estos datos y concretan otros aspectos de la normativa.

1.5.2.2. Desarrollo directo de la Unidad urbana equivalente.

Las unidades urbanas equivalentes serán objeto para su desarrollo de un Estudio de Detalle, excepto cuando las condiciones particulares reflejadas en la correspondiente Ficha de aplicación de ordenanzas Particulares del Plan Parcial, no lo requiera expresamente, en cuyo caso se considerará una aplicación directa del Plan.

1.5.2.3. Formulación de Estudios de Detalle

Serán susceptibles de modificación o reajuste, mediante Estudio de Detalle, las condiciones de ordenación establecidas en el Plan Parcial en las siguientes áreas:

- Unidades urbanas equivalentes de calificación Residencial, Terciario y Dotacional, siendo posible la modificación de la forma y sus correspondientes delimitaciones de las áreas edificables separadas por viario interior y espacios libres (calles peatonales). No podrá permitirse el trasvase de edificabilidades entre unidades urbanas equivalente.
- Las condiciones, función y límites de los Estudios de Detalle serán las establecidas en el Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

2. Régimen urbanístico del suelo

2.1. Clasificación del suelo

El conjunto del suelo incluido en el PAU sector S-ERDQ está clasificado como Suelo Urbanizable SUB con la aprobación definitiva del documento de Innovación PGOU – Ciudad Real.

2.2. Calificación del suelo

- Sistemas Generales SG:
 - Comunicaciones
 - Espacios libres
- Suelo Dotacional
 - Zonas Verdes (DV). Categorías: Parques (P); Jardines (J); Áreas de juego (AJ)
 - Equipamientos (DE). Categorías: Educativo (DEDU); Cultural Deportivo (DCUDE); Sanitario – asistencial (DSA); Administrativo – institucional (DAI); Infraestructuras y Servicios urbanos (DEIS)
- Red Viaria y Espacios Libres (RV)
- Suelo urbanizado terciario y residencial
 - Terciario T
 - Residencial pueblo manchego R-PM
 - Residencial unifamiliar R-U



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

3. Condiciones generales de la Unidad de Actuación Urbanizadora (UA)

3.1. Cuadro resumen general

A. Datos generales			
Superficie del ámbito de actuación	6.834.590,62 m ² s 683,46 has	6.726.892 m ² s (sector, sin S.G. adscritos)	
Superficie del sector sin sistemas generales	5.825.686 m ² s		
Edificabilidad bruta	3.501.675 m ² c	3.678.499 m ² c (Incluida edif. Dot privado)	
Número de viviendas	8.909 viv		
Densidad máxima de viv. por Ha (sup con SG)	13,04 viv/ha		
Densidad máxima de viv. por Ha (sup sin SG)	15,29 viv/ha		
B. Datos desglosados por usos			
B			
1. Sistemas generales	Sup. bruta m ² s		
Sistemas generales adscritos al sector (exteriores)	107.698,62		
Sistemas generales inscritos en el sector	901.206		
Total	1.008.904,62		
2. Estándares calidad urbana	Sup. bruta m ² s		
Zonas verdes públicas	348.167	Sup. m ² s	Edif. m ² c
Equipamientos públicos y privados	341.863	D. Público 171.710	No computa
Total	690.030	D. Privado 170.153	176.824
3. Red viaria, espacios públicos e infraestructuras locales			
Viario local	602.707		
Esp. libres de comunicaciones y aparcamientos	183.937		
Sistema local de infraestructuras	27.758		
Total	814.402		
4. Usos lucrativos	Sup. bruta m ² s	Edificab. m ² c	Viviendas n ^o viv
Uso global mayoritario: Terciario	1.013.304	2.361.764 67,45%	
Campo de golf	1.897.082		
Uso compatible: Vivienda turístico - residencial	1.410.868	1.139.911 33,55%	8.909
Total	4.321.254	3.501.675 100%	8.909
5. Datos detallados uso vivienda	Sup. bruta m ² s	Edificab. m ² c	Viviendas n ^o viv
Residencial plurifamiliar	278.388	395.829 34,72%	3.536 39,69
Residencial unifamiliar	1.132.480	744.082 65,28%	5.373 60,31
Total	1.410.868	1.139.911 100%	8.909 100%

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 03.07.2008 con el número 200809422

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

3.2. Estándares de calidad urbana, red local

Justificación del cumplimiento, aplicado sobre la superficie total sin sistemas generales

Zonas verdes y dotaciones		100%	Reducción 50%	Ordenación P.P.
Zona verde	%	10,00%	50,00%	
	m2s	672.689	336.345	348.167
Dotaciones	%	5,00%	168.172 público	171.710
	m2s	336.345	168.172 privado	170.153
Estándares totales	%	15,00%	50,00%	
	m2s	1.009.034	504.517	690.030



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCAACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: *Luisa María Márquez Manzano*
Luisa María Márquez Manzano

4. Ordenanzas urbanísticas

A los efectos de esta normativa, se han tenido en cuenta las Normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana en Ciudad Real y la ordenanza de transmisión de ruidos y vibraciones. No obstante, teniendo en cuenta, la escala de esta actuación urbanizadora y sus características específicas de un gran desarrollo turístico de ocio, se propone una normativa específica para este Plan Parcial, en base a lo previsto en los artículos 62 y 20 del RP-TRLOTAU y teniendo en cuenta la observación expresamente prevista en la ficha de planeamiento del aprobación definitiva del IPOM en los siguientes términos:

-- EL PLAN PARCIAL QUE SE DESARROLLE PODRÁ INCORPORAR REGULACIONES QUE MODIFIQUEN DENTRO DE SU ÁMBITO LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS POR EL VIGENTE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL, POR SER DICHAS REGULACIONES ESPECÍFICAS Y ACORDES CON LAS TIPOLOGÍAS INNOVADORAS QUE, EN SU CASO, SE PROPONGAN. EN LO NO MODIFICADO, REGIRÁN LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL.

Esta necesidad está justificada, en concreto para el uso terciario (hotelero y recreativo) asociado a una actividad claramente novedosa y no habitual como es la realización de un hotel-casino y otras instalaciones de convenciones y espectáculos. Para estos usos se definen condiciones específicas en el tratamiento de las plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, separación entre volúmenes y determinaciones respecto a instalaciones. Esta necesidad tipológica se deriva de sus específicas demandas operativas (a partir de un número crítico de habitaciones de uso hotelero, en torno a 350, la eficiencia de la edificación disminuye, si se opta por modelos de construcción extensivos, penalizando sus costes de mantenimiento, control y gestión).

Así mismo por requerimiento de exigencia medioambiental se han introducido condiciones bioclimáticas en el desarrollo de las edificaciones, en este caso para todos los usos y no solo el uso terciario, que favorecen el ahorro energético y de consumo de agua.

Atendiendo las anteriores consideraciones, se plantea esta normativa específica, de acuerdo con el siguiente contenido:

4.1. Normas Generales de la Edificación

- 4.1.1. Generalidades
- 4.1.2. Definición de conceptos
- 4.1.3. Condiciones de la edificación
- 4.1.4. Condiciones de los usos
- 4.1.5. Condiciones bioclimáticas de la edificación

4.2. Normas Generales de Urbanización

- 4.2.1. Ambiente de aplicación
- 4.2.2. Red viaria
- 4.2.3. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

4.3. Normas particulares para cada zona

- 4.3.1. Zonas de Ordenanza
- 4.3.2. Ordenanza Residencial Pueblo Manchego (R-PM)
- 4.3.3. Ordenanza Residencial Unifamiliar (RU)
- 4.3.4. Ordenanza Terciario (DT)
- 4.3.5. Ordenanza Dotaciones y Equipamientos (DE)
- 4.3.6. Ordenanza de zonas Verdes (ZV) y Espacios Libres (EL)
- 4.3.7. Ordenanza Red Viario (RV)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

4.1.1. Generalidades

El presente Plan Parcial desarrolla sus determinaciones normativas a partir del documento de Innovación del PGOU de Ciudad Real Sector de suelo urbanizable ERDQ. Serán de obligado cumplimiento cuantas determinaciones legales y técnicas pudiesen afectar al Plan Parcial en el momento de su redacción y tramitación del mismo y especialmente las disposiciones del Código Técnico de la Edificación y el cumplimiento de la accesibilidad en Castilla La Mancha (Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y el Decreto de 158/1997 de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad) siendo de aplicación siempre los requisitos mínimos más restrictivos o protectores.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables será objeto de interpretación por la Comisión Institucional de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

4.1.2. Definición de conceptos

Los conceptos reflejados en las ordenanzas del Plan Parcial recogen en su gran mayoría los conceptos utilizados en las ordenanzas del Plan General, pero adaptándolos en su caso a la especificidad de este planeamiento, e introduciendo las correcciones complementarias que requiere este desarrollo urbanístico, en cada uno de los epígrafes correspondientes.

Se han introducido además los siguientes nuevos conceptos:

4.1.2.1 Cota de origen y referencia

La que se define como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en la edificación aislada la cota del acceso principal a la planta baja y en edificación alineada a vial la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

4.1.2.2 Altura de cornisa

Es la dimensión vertical desde la cota de origen y referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio.

4.1.2.3 Altura de coronación

Es la dimensión vertical desde la cota de origen y referencia hasta la cara superior del elemento o remate más alto del edificio.

4.1.2.4 Manzana

Es la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada exteriormente por vías públicas o en su caso por espacios libres públicos por todos sus lados.

La manzana puede estar constituida por una o varias parcelas, cuya dimensión ha de ser superior a la mínima que marcan estas normas para ser edificable y que cuentan como mínimo con un acceso a la vía o espacio libre público.

4.1.2.5 Unidad urbana equivalente

Es la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano, delimitada por vías o espacios públicos al menos en un 50% de su perímetro, y que con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, **cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana**

4.1.2.6 Parcela

Es el suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, **de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos conforme a la ordenación territorial y urbanística.**

4.1.2.7 Uso característico

Es el uso predominante al que destina un suelo urbano, concretado en la calificación del mismo por los instrumentos de ordenación del Plan Parcial.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



4.1.2.8. Uso complementario

Es el uso que aporta una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando de forma vinculante el régimen de actividades.

4.1.2.9. Uso compatible

Es el uso supeditado al uso característico, que puede contribuir a su correcto funcionamiento o complementar colateralmente el mismo, pero no se considera vinculante su aplicación.

4.1.2.10. Viviendas macladas

Responde a la tipología de la agrupación de dos viviendas unifamiliares adosadas verticalmente, localizadas en una única parcela, pero con acceso exclusivo e independiente desde la planta baja para cada vivienda.

4.1.3. Condiciones de la edificación:

4.1.3.1. Condiciones generales de la edificación

4.1.3.1.1. Capacidad de edificar

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

2. En el suelo urbano son edificables las parcelas, manzanas o unidades urbanas equivalentes 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, manzana o unidad urbana equivalente.
- 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 o cota de origen y referencia.

4. Debido a la presencia de carreteras nacionales y vías ferroviarias, y al objeto de garantizar que no se superan los umbrales de ruido recomendados en la normativa vigente, en las parcelas señaladas en el Análisis Acústico que acompaña el Plan Parcial los proyectos de edificación deberán ir acompañadas de los correspondientes estudios de determinación de los niveles sonoros esperables. En caso de superar tales umbrales, se dispondrán todos los medios de protección necesarios que garanticen el respeto de tales umbrales sonoros.

4.1.3.1.2. Clases de condiciones

1. Además de las condiciones generales para cada tipo de suelo, la edificación cumplirá 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.3.2. Determinaciones Generales

4.1.3.2.1. 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.

4.1.3.2.2. 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 estuviera agotada, no será posible la segregación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 258 de la Ley del Suelo.

4.1.3.2.3. 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 espacio libre de comunicación, o dar frente a una calle particular autorizada a través del planeamiento. Las parcelas de dimensiones igual o menor a la mínima serán indivisibles debiendo quedar debidamente registrada esta condición.
2. Se podrá autorizar exclusivamente para la instalación de servicios de infraestructuras (centros de transformación, centros de telecomunicaciones, instalaciones de agua,..) la segregación 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.

4.1.3.2.4. 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.

4.1.3.2.5. Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas normas, por el Plan Parcial, según el tipo de edificación asignado.

4.1.3.2.6. Superficie de parcela

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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.3.2.7. 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 Parcial.

4.1.3.2.8. 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 Parcial califique como no edificable.

4.1.3.3. Condiciones de posición de la parcela

4.1.3.3.1. 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.

4.1.3.3.2. Rasante y cota de origen y referencia

1. 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.
2. Cota de origen y referencia es la cota del nivel de acceso principal al edificio que servirá para determinar la altura de la edificación.
3. Cuando existan distintos viarios colindantes con rasantes diferentes a una misma parcela o existiendo un solo viario, el terreno presente en su interior una topografía acentuada, la cota de origen y referencia coincidirá con la cota de nivelación de la planta baja de acceso principal y que servirá para determinar la altura de la edificación.

4.1.3.3.3. 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, 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.

4.1.3.3.4. 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



4.1.3.3.5. 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.

4.1.3.4. Condiciones de Ocupación de la Parcela.

4.1.3.4.1. 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.

4.1.3.4.2. 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.

4.1.3.4.3. 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.

4.1.3.4.4. 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.

4.1.3.4.5. 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.3.5 Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

4.1.3.5.1. Definición

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen cuantitativamente las edificaciones que pueden levantarse sobre una parcela.
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.

4.1.3.5.2. Superficie edificada por planta

1. Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de los planos de fachada de cada planta.
2. A efectos del cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales de uso no particular, los pasajes de acceso a espacios libres y los patios interiores que no estén cubiertos. La superficie bajo cubierta, los semisótanos y sótanos y en planta ático los cuerpos volados y porches no consumirán superficie edificable, con las limitaciones señaladas en el artículo 4.1.3.6.7.
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, excepto en planta ático, planta baja, o en plantas que tengan acceso desde el exterior, donde las terrazas, porches y galerías abiertas asociadas a las entradas de los edificios no computarán

4.1.3.5.3. Superficie edificada total

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

4.1.3.5.4. Superficie edificable

Es la cantidad de superficie edificada que puede 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.

4.1.3.5.5. 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.



4.1.3.6. Condiciones de Volumen y Forma

4.1.3.6.1. 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.

4.1.3.6.2. Altura del edificio

1. La altura de un edificio es la dimensión de la parte del edificio que sobresale del terreno. Se diferencian dos niveles de altura del edificio, la altura de cornisa y la altura de coronación. El nivel de cornisa coincide con la cara inferior del forjado de la última planta y el nivel de coronación coincide con la cara superior del elemento de cubrición más alto del edificio.

2. La altura máxima de cornisa del edificio, definida por el planeamiento en función del número de plantas viene definida dentro de las condiciones particulares del tipo de edificación, por el planeamiento en la ficha urbanística de cada unidad urbana.

3. La altura de cornisa del edificio se obtendrá como suma de las alturas de cada una de las plantas permitidas. No se establece una altura libre máxima para la planta baja y el resto de plantas, pero si la condición de que la suma de las alturas de todas las plantas no supere la altura máxima de cornisa definida en el planeamiento.

4. La altura de un edificio se medirá en el centro de la línea de fachada, tomando como origen la cota de origen y referencia ó en su defecto la rasante del terreno. En el caso de que por las características del terreno, éste sea inclinado y la edificación cuente con una volumetría variada y se adapte a distintas plataformas de apoyo sobre el terreno, la medición de la altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas y volúmenes exentos en que se componga la edificación.

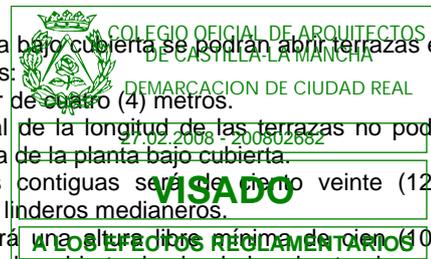
4.1.3.6.3. Número de plantas

1. Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.
2. No se considerará a estos efectos como una planta más, las plantas sótano, semisótano y la planta bajo cubierta ni las plantas sobre rasante destinadas exclusivamente a instalaciones técnicas.

4.1.3.6.4. Construcciones e instalaciones por encima de la altura de cornisa del edificio

Por encima de la altura de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, y hasta la altura total de coronación del edificio, se permitirán con carácter general las siguientes construcciones:

- A) Cuando se permita el uso residencial en la planta bajo cubierta se podrán añadir 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 veinte (20) centímetros. Igual distancia se separarán de los linderos medianeros.
 - 4- El peto de la barandilla de la terraza tendrá una altura 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



B) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar la altura máxima de coronación permitida del edificio por el planeamiento

C) Petos, barandillas celosías y adornos igualmente no podrá sobrepasar la altura máxima de coronación permitida al edificio por el planeamiento.

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.

4.1.3.6.5. Altura de piso

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

4.1.3.6.6. Altura libre de piso

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

4.1.3.6.7. 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 cota de origen y referencia de la planta baja o en su defecto de la rasante de la vía de acceso más próxima al edificio. Su altura libre de piso no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

B) Semisótanos: Se entiende por semisótanos aquellas plantas en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su plano de suelo por debajo de la cota de origen y referencia de la planta baja o en su defecto de la rasante de la vía de acceso más próxima al edificio y su plano de techo por encima de la misma. Su altura libre de piso no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros y no se establece limitación de altura máxima. 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 cota de origen y referencia o en su defecto no supera en más de ciento veinte (120) centímetros la rasante de la cota de entrada a la parcela por el vial más próximo. Su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros y no se establece limitación de altura máxima.

D) 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.

E) 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.

F) 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanuncias que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.3.7. Condiciones de Calidad e Higiene

4.1.3.7.1. 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.

4.1.3.7.2. 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.

4.1.3.7.3. 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.

4.1.3.7.4. 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.

4.1.3.7.5. 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.

4.1.3.7.6. 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

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.

4.1.3.7.7. Ventilación e iluminación de piezas habitables

1. 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. Se permite la ausencia de superficies practicables siempre que se garantice la correcta ventilación e iluminación de las piezas habitables en las instalaciones hoteleras.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión, gases u olores, dispondrá de ventilación forzada para su eliminación.

3. Las cocinas dispondrán de un conducto independiente de ventilación, cuyas características se ajustarán a lo indicado en el artículo 4.1.3.8.13.

4. 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.

4.1.3.7.8. 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.

4.1.3.7.9. Patio de manzana

Se considera patio de manzana al espacio libre situado entre las alineaciones interiores definidas en las fichas urbanísticas del planeamiento.

4.1.3.7.10. Patio de parcela

1. Se define como patio de parcela al espacio libre no edificado situado en el interior de una edificación.

2. 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.

4.1.3.7.11. 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.

4.1.3.7.12. Dimensiones de los patios

1. La dimensión de los patios de parcela permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro, en función de la altura (H) del mismo, se define en el cuadro siguiente. El 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/3
Cocinas, escaleras y piezas no habitables	H/6



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

2. Las dimensiones mínimas de cualquier patio al que abran piezas tanto habitables como no habitables, será tal que permita inscribir un círculo de cuatro (4) metros de diámetro.

4.1.3.7.13. 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.

4.1.3.7.14. 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).

4.1.3.7.15. 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.

4.1.3.7.16. Condiciones Higiénicas de las Viviendas

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

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

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



4.1.3.8. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios

4.1.3.8.1. 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



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 estas normas.
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

4.1.3.8.2. Dotación de agua potable y agua industrial

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 estas normas,
5. Existirá un cuarto para la centralización de contadores de agua potable adaptado a la normativa al respecto. Deberá contar con sumidero.
6. Para el control de los abastecimientos se establecerá un sistema de tarificación por tramos de agua potable. Con esta medida se tratará de penalizar los consumos de agua desmesurados motivados por usos diferentes de los estrictamente domésticos o por la falta de celo en el mantenimiento a fin de garantizar un uso sostenible del recurso. Se utilizarán sistemas de ahorro de agua en griferías y mecanismos de duchas e instalarán descargas de doble pulsador en inodoros. Se instalarán sistemas de contadores de agua secundarios para controlar gastos por zonas y detección de fugas. En caso de sequía se deberán establecer medidas complementarias de ahorro en el consumo de agua, tales como restricciones de riego o reducción de superficie encharcada
7. En cualquier caso, el Ayuntamiento queda habilitado para ejercitar cuantas acciones considere oportunas para garantizar el uso sostenible del recurso y fomentar el consumo responsable acorde con las dotaciones de cálculo establecidas y limitadas de la DIA (Declaración de Impacto Ambiental).

SECCIÓN 2ª DOTACIÓN DE ENERGÍA

4.1.3.8.3. 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.

4.1.3.8.4. Instalaciones de transformación

Las instalaciones de transformación de un edificio podrán situarse por debajo del segundo sótano siempre que dispongan de un acceso desde el exterior a través de un patio inglés.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.3.8.5. Cuarto de contadores

En todos los edificios en que hubiese 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.

4.1.3.8.6. 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.

4.1.3.8.7. 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

4.1.3.8.8. Telefonía

En todos los edificios deberán preverse las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

4.1.3.8.9. 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.

4.1.3.8.10. 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

4.1.3.8.11 Evacuación de aguas pluviales

Las aguas pluviales se recogerán y conducirán a través de bajantes y atarjeas hasta el alcantarillado urbano.

4.1.3.8.12. Evacuación de agua residual

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 como mínimo de una por unidad urbana equivalente. En el caso de que se produzca una división



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

en áreas se resolverá la acometida a las mismas de forma individualizada. En todo caso, en el supuesto de reparcelación o parcelación de dichas áreas o unidades el promotor deberá resolver la acometida para cada una de las parcelas resultantes.

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.

4.1.3.8.13. Evacuación de humos

1. En los edificios no se permitirá instalar una salida libre de humos por fachadas, patios comunes interiores, balcones o terrazas.
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. 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.
5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre protección contra la contaminación estén vigentes.
6. 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.

4.1.3.8.14. Evacuación de residuos sólidos

1. La evacuación de residuos sólidos se ajustará al cumplimiento del CTE y demás disposiciones municipales.
2. Todo edificio situado en el suelo urbano de más de dos viviendas y los de uso no residencial, terciario y dotacional dispondrán de un local para guardar los cubos de basura. 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

4.1.3.8.15. 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 legislación 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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

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.

4.1.3.8.16. Aparatos elevadores

1. Todo edificio plurifamiliar de más de dos (2) plantas sobre rasante, con usos diferenciados en las mismas, dispondrá de ascensor. En el caso de edificios destinados a viviendas unifamiliares se permitirán sin ascensor hasta tres (3) plantas.

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

4.1.3.8.17. 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 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

4.1.3.8.18. 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
2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.

4.1.3.8.19. Plaza de aparcamiento

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

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

4.1.3.8.20. 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.

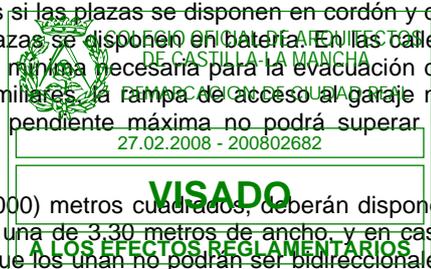
2. Las rampas de acceso a los citados garajes tendrán un ancho mínimo de trescientos treinta (330) centímetros, en los que se señalará una banda lateral de ochenta (80) centímetros para uso peatonal. En las tipologías de vivienda unifamiliar se admitirán rampas con un ancho mínimo de trescientos (300)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



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

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 4.1.3.8.16, no fuera obligatoria la instalación de ascensor, de existir éste, será obligatorio que llegue a todas las plantas de garaje.

10. En los accesos de vehículos se rebajará el borde del acerado de manera que éste no sea superior a dos (2) centímetros. Estos accesos se señalarán con bandas para invidentes.

11. En el artículo 4.1.4.4.13. se especifican las condiciones para la concesión del vado de acceso a garajes.

4.1.3.8.21. 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.

4.1.3.8.22. 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.

4.1.4.9. Condiciones de Seguridad en los Edificios

4.1.3.9.1. 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.

4.1.3.9.2. 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.

4.1.3.9.3. 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.



27.02.2008 - 200802682

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

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.

4.1.3.9.4. 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.

4.1.3.9.5. 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:

- 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.
- 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.
- Se eliminarán las barreras arquitectónicas que impidan la circulación a minusválidos, según lo dispuesto en la Ley Autonómica 1/1994, de 24 de mayo de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla La Mancha y su el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de castilla La Mancha.

4.1.3.9.6. 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 con cincuenta centímetros (18,5) 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. Se admiten escaleras de uso publico sin luz y ventilación natural en los tramos situados bajo rasante y las interiores de los locales o los tramos en planta baja y otras plantas superiores sobre rasante, siempre que cumplan las exigencias que establece el Código Técnico de la Edificación para las escaleras protegidas. En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante, también se admitirá la iluminación cenital de las escaleras, siempre que se disponga de un hueco central entre los tramos de la escalera de superficie no inferior a (1) un metro cuadrado, se resuelva la ventilación mediante tir forzados y el iluminario tenga una superficie en planta no menor que las dos terceras (2/3) partes de de la superficie útil de la escalera.

4.1.3.9.7. 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

4.1.3.9.8. 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.

4.1.3.9.9. Protección contra incendios

1. Todos los edificios así como los materiales que se empleen en su construcción cumplirán las determinaciones del CTE.S.I (Código Técnico de la Edificación –Seguridad en caso de incendios) vigente, así como la normativa municipal de protección contra incendios.

2. Todo edificio de cuatro (4), o más plantas dispondrá de instalación de columna seca con las condiciones señaladas en la CTE.S.I 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.

4.1.3.9.10. 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.

4.1.3.9.11. 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.

4.1.3.10. Condiciones de Accesibilidad

4.1.3.10.1. 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 158/1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad y a la Ley 1/1994 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.

4.1.3.11. Condiciones Ambientales

4.1.3.11.1. 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 quedan reguladas en este capítulo.

4.1.3.11.2. Compatibilidad de actividades

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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o vapores nocivos o olores desagradables o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la legislación vigente.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos que puedan resultar peligrosos o generar molestias.
- c) Utilizar maquinaria que no produzca ruidos o vibraciones al exterior, superiores a los límites señalados en las Ordenanzas Municipales.

2. La medición y observación de las condiciones anteriores se realizará de la forma que señale las Ordenanzas Municipales.

4.1.3.11.3. Transmisión de ruidos y vibraciones

Las limitaciones sobre transmisión de ruido y vibraciones son las recogidas en la ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones (B-O-P- 102/28-8-2002). Se respetarán así mismo las disposiciones contenidas en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre de 2007.

4.1.3.11.4. Emisión de gases, humos y otros contaminantes a la atmósfera

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, humo, polvo u otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, al medio ambiente o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino a través de conductos y con los filtros y depuradores que señale la legislación aplicable.

4.1.3.11.5. Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlo a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones, que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

2. Los vertidos de aguas residuales se ajustarán a la ordenanza sectorial municipal correspondiente

4.1.3.11.6. Protección de elementos vegetales

1. El arbolado existente en las parcelas, manzanas o unidades urbanas equivalentes, aunque no esté catalogado, deberá ser protegido.
2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia. En estos casos se exigirá y garantizará una adecuada protección que impida su lesión. Si por razones justificadas fuera necesaria su sustitución se solicitará a los servicios técnicos municipales, que establecerán los requisitos de sustitución de acuerdo con las normativas municipales específicas.

4.1.3.12. Condiciones Estéticas

4.1.3.12.1. 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.3.12.2. 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.

4.1.3.12.3. 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. 4.1.3.7.12. 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, 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 ajustará 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.

4.1.3.12.4. 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 podrá autorizarse si existiese compromiso por parte de todos los propietarios de proceder de la misma manera.

4.1.3.12.5. 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 siempre que sea respecto a las alineaciones oficiales, no estableciéndose limitaciones a este tipo de salientes e inexistiendo de la parcela

4.1.3.12.6. Portadas y escaparates

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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

En el resto de plantas de piso únicamente se permitirá rebasar la alineación oficial con cornisas y aleros ajustados al Art. 4.1.3.12.5. o con elementos ornamentales que no supongan aumento de superficie construida y siempre con el límite dimensional indicado anteriormente (quince (15) centímetros).

4.1.3.12.7. 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.

4.1.3.12.8. Marquesinas

Se podrán construir marquesinas en las plantas bajas de los edificios de nueva edificación y en los ya existentes, con las siguientes condiciones, fuera del límite de la parcela, sobre el viario público:

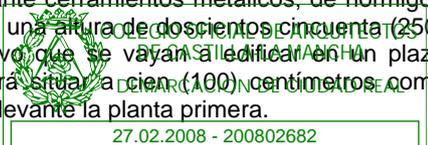
- La altura libre hasta la rasante de la acera no será inferior a trescientos (350) centímetros.
- Su vuelo máximo no superará la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y como máximo cien (100) centímetros.
- Su canto no rebasará el forjado del suelo de la primera planta.
- No podrá verter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

4.1.3.12.9. Anuncios, rótulos y aparatos de acondicionamiento de aire

- 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.
- 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.
- En las viviendas unifamiliares sólo se autorizarán anuncios adosados, no luminosos y situados sobre la valla de cerramiento de la parcela.
- 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.
- Se podrán autorizar por los servicios técnicos municipales, anuncios y rótulos de mayores dimensiones a las indicadas en función de la singularidad de la edificación y los usos permitidos.

4.1.3.12.10. Cerramientos

- 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.
- 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.



VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



3. Se puede autorizar en las parcelas de uso terciario la supresión de los cerramientos anteriormente descritos o ser sustituidos por otro de distintas características acorde con la funcionalidad del uso instalado.

4.1.3.12.11. Ajardinamiento de patios y parcelas

1. Los espacios libres de las parcelas edificadas que no estén ocupadas por la edificación deberán estar ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Se contabilizarán como ajardinados aquellos espacios que tengan un tratamiento paisajístico con alcorques y arbolado en aquellas zonas ajardinadas sobre edificaciones bajo rasante, siempre que la capa de tierra vegetal tenga un espesor mínimo de sesenta (60) centímetros. Se cuidará especialmente el tratamiento paisajístico de las zonas visualizadas desde la vía pública.

2. En la unidad urbana equivalente D1-1 correspondientes a la Ordenanza Terciario Grado 6 (T-TS) podrá contabilizarse como ajardinados aquellos espacios que tengan un tratamiento paisajístico con alcorques y arbolado en los aparcamientos en superficie e igualmente aquellos zonas ajardinadas sobre edificaciones bajo rasante, siempre que la capa de tierra vegetal tenga un espesor mínimo de sesenta (60) centímetros.

4.1.3.12.12. 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. 4.1.3.6.4. de estas Normas.

4.1.4. Condiciones de los usos:

4.1.4.1. Determinaciones generales

4.1.4.1.1. 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 planeamiento
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 Parcial.
3. Además de las condiciones que señalan en este capítulo, 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 capítulo.
5. En todo caso serán de aplicación las normas sectoriales de carácter supramunicipal y las ordenanzas municipales que se redacten.

4.1.4.1.2. Usos

Los usos globales (predominantes) establecidos por el Plan Parcial son los siguientes

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Dotacional
 - c.1) Comunicaciones
 - c.2) Zonas verdes
 - c.3) Equipamientos



4.1.4.1.3. Uso de locales de sótano.

1. Se permiten aquellas actividades complementarias de dotaciones al servicio del edificio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

2. No se permite ninguna otra actividad salvo aquellas vinculadas a locales en planta baja, debiendo estar, además, comunicados entre si.

4.1.4.1.4. 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.

4.1.4.1.5. Usos en planta bajo-cubierta

Además de lo previsto en el artículo 4.1.4.2.3. 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.

4.1.4.2. Uso Residencial

4.1.4.2.1. 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 capítulo no se establecen distinciones entre edificios de una sola vivienda y de varias.

4.1.4.2.2. 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.

4.1.4.2.3. 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 y plurifamiliar, en las que podrá destinarse a locales habitables con las dimensiones mínimas que se fijan en el artículo siguiente.
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, ni pueda contabilizarse como vivienda independiente
4. Toda vivienda de nueva edificación será exterior, ajustándose a lo señalado en el artículo 4.1.3.7.16.

4.1.4.2.4. 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.~~ **un dormitorio y una pieza destinada a aseo.**
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.~~ **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:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

- a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados: su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados: su forma se ajustará a la definida para la estancia.
- c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados. Su forma será tal que podrá inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
- d) Cocina: tendrá una superficie útil no menor que seis (6) metros cuadrados y uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento ochenta (180) centímetros. Dispondrá de fregadero.
- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie útil no menor que ocho (8) metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no menor que dos (2) metros.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil no menor que nueve (9) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie útil no menor que siete (7) metros cuadrados: la longitud mínima de cualquiera de sus lados será doscientos cuarenta (240) centímetros.
- i) Aseo: al menos existirá una pieza con superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá como mínimo de un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera. Al menos un aseo deberá tener acceso directo desde el pasillo o distribuidor.
- j) Armario ropero: la vivienda deberá disponer de espacio idóneo para armarios roperos con una longitud adecuada al número de personas para las que se proyecte la vivienda.
- k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Se prohíbe cualquier tipo de estrangulamiento.
- l) Trastero: tendrá una superficie máxima de diez (10) metros cuadrados.

4.1.4.2.5. 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 4.1.3.6.7. 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.

4.1.4.2.6. Dimensiones de los huecos de paso

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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.4.2.7. Accesos y circulación interior de un edificio de viviendas

1. Se ajustará a lo señalado en el apartado 4.1.4.9.5 de Condiciones de Seguridad en el Edificio

4.1.4.2.8. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá una plaza y media de aparcamiento por cada 80 m² útiles de uso residencial y como mínimo de una plaza por vivienda por cada vivienda de menos de 80m².
2. Los usos dotacionales compatibles en planta baja requerirán dotación específica de plazas de aparcamiento que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 4.1.4.3.7.

4.1.4.3. Uso Terciario

4.1.4.3.1. Definición, clases y condiciones generales.

1. El uso Terciario es aquél que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y mercancías 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 anexo I del Reglamento del Planeamiento, se distinguen los siguientes usos:

- a. USO DE OFICINAS: destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información.
- b. USO 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.
- c. USO RECREATIVO: está referido a las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general
- d. USO HOTELERO: destinado a la prestación para proporcionar alojamiento temporal a las personas

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.

4.1.4.3.2. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso terciario 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 condiciones de edificación de estas normas y a los aprovechamientos del tipo de edificación asignado por el Plan a la zona de ubicación.

4.1.4.3.3. 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 OFICINAS

4.1.4.3.4. 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 CTE-S.I 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.4.3.5. Dotación de aseos.

1. Los locales de uso administrativo dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Superficie (m ²)	Dotación de aparatos
Hasta 100	Un inodoro y un lavabo
de 100 a 200	dos inodoros y dos lavabos

Por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará la dotación en un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

2. Deberán separarse por medio de un vestíbulo o espacio intermedio del resto del local de forma que no se comunique directamente.

3. Los aseos se colocarán en cada planta en función de su superficie, pudiendo agruparse en una zona común.

4.1.4.3.6. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos de uso de oficinas.

Sección 2ª: CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

4.1.4.3.7. Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en la sección anterior.

4.1.4.3.8. Pasajes comerciales

Se podrán agrupar locales comerciales formando un pasaje con un ancho mínimo de cuatro (4) metros y accesos públicos en ambos extremos.

4.1.4.3.9. 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 útil destinada a comercio alimentario y una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos destinada a otros usos comerciales

Sección 3ª: CONDICIONES DEL USO RECREATIVO

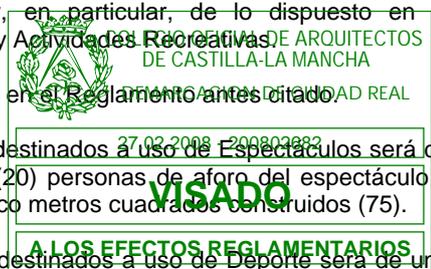
4.1.4.3.10. Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en el artículo 4.1.4.3.4. de estas normas, 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 de ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA

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 y como mínimo de una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados construidos (75).

4. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Deporte será de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie destinada a la práctica del deporte.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802882



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

Sección 4ª: CONDICIONES DEL USO HOTELERO

4.1.4.3.11. Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 4.1.4.3.4. y 4.1.4.3.5, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Cuando sea necesario la instalación de ascensor, el número de ascensores se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas, atendiendo estándares mínimos de movilidad en tiempos de espera
3. Dotación de aparcamiento .Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos de uso hotelero.

4.1.4.4. Uso Dotacional

4.1.4.4.1. Definición, claves y condiciones generales

1. Es aquel uso que comprende las diferentes actividades público-privadas destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial administrativo así como a las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.
2. A efectos de su regulación pormenorizada y siguiendo la clasificación efectuada en el anexo I del Reglamento de Planeamiento se distinguen los siguientes usos dotacionales:

2.1 Uso de Equipamientos

Aquel que comprende las diferentes actividades públicas o privadas, destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, pudiendo diferenciarse los siguientes usos pormenorizados:

- Uso educativo
- Uso Cultural-Deportivo
- Uso Sanitario-Asistencial
- Uso Administrativo-Institucional
- Uso de infraestructuras y servicios urbanos

2.2 Usos de Zonas verdes

Aquel uso que comprende los espacios libres de titularidad pública o privada.

2.3 Uso de Comunicaciones

Aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento tanto públicas como privadas.

Sección 1ª: CONDICIONES DEL USO EDUCATIVO

4.1.4.4.2. Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación de los edificios destinados a uso de Enseñanza se ajustarán a lo definido en los artículos 4.1.4.3.4 de estas normas, 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 setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

Sección 2ª: CONDICIONES DEL USO CULTURAL-DEPORTIVO

4.1.4.4.3. Condiciones generales

Las condiciones generales de evacuación, así como la dotación de aseos y aparcamientos se ajustarán a lo definido en los artículos 4.1.4.3.4., 4.1.4.3.5 y 4.1.4.3.6 de estas normas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Sección 3ª: CONDICIONES DEL USO SANITARIO

4.1.4.4.4. Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 4.1.4.3.4 y, 4.1.4.3.5 de estas normas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Cuando exista hospitalización, se considerará la más desfavorable de la condición siguiente a efectos de aparcamiento: se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) camas o por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos.

Sección 4ª: CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL

4.1.4.4.5. Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en el artículo 4.1.4.3.4 de estas normas.
2. Se dispondrá en el interior de las parcelas de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos.

Sección 5ª: CONDICIONES DEL USO INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE INSTALACIONES

4.1.4.4.6. 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 4.1.4.3.4., 4.1.4.3.5 y 4.1.4.3.6 de estas Normas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Sección 6ª CONDICIONES DEL USO DE ZONAS VERDES

4.1.4.4.7. 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 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 urbanas de la ciudad y destinados prioritariamente al tránsito peatonal



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.1.4.4.8. 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.

4.1.4.4.9. 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.

4.1.4.4.10. 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.

4.1.4.4.11. 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.

Sección 7ª CONDICIONES DE LOS USOS DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

4.1.4.4.12. Autovías y carreteras

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

4.1.4.4.13. 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.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

2. La anchura mínima pavimentada de aceras en ningún caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros. No obstante, se permitirán calles de coexistencia con distinto tipo de anchuras, hasta con un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, en cuyo caso se requiere como mínimo un paso en toda la anchura de la calle peatonal de acuerdo con el Código de Accesibilidad. Se utilizarán en la pavimentación materiales y texturas que favorezcan la distinción entre el tránsito de vehículos y el peatonal.

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 de emergencia y su longitud máxima no sobrepase los cien (100) metros. Dispondrán de los servicios urbanísticos de infraestructura que señala la Ley del Suelo

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.

4.1.4.4.14. Aparcamientos

Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de estas, debiendo contar con una banda de circulación mínima de tres (3) metros y de cinco (5) metros en caso de que se disponga aparcamiento en línea o en batería respectivamente.

4.1.4.4.15. 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.

4.1.4.4.16. Vías pecuarias

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

4.1.4.4.17. Ferrocarriles

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

4.1.5. Condiciones bioclimáticas de las edificaciones

Ámbito de aplicación por usos

Las determinaciones recogidas en este capítulo se aplicarán a los suelos calificados por el Planeamiento urbanístico con usos residenciales, terciario y dotacional en cada uno de sus grados y tipologías.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



Orientación de la Edificación según criterios bioclimáticos

1. Condiciones de orientación de las fachadas

a) Aplicación sobre usos

Se aplicará exclusivamente a los edificios de cualquier uso cuya posición modifique las condiciones de soleamiento de otras fachadas de edificios calificados con usos residenciales y equipamiento asistencial con alojamiento comunitario.

b) Orientación solar de las fachadas

Al menos el 70 % de la superficie edificable de cada unidad urbana residencial deberá tener como mínimo el 30% del conjunto de las superficies de fachadas exteriores e interiores orientadas dentro del arco solar SE-SO (45° ó -69° E)

c) Separación entre fachadas

Para garantizar el soleamiento en las fachadas orientadas al anterior arco solar SE-SO, la relación entre la distancia entre planos de fachada (D) y la "altura de sombra" de la edificación (H) debe cumplir en cada parcela:

I. Para edificaciones con plantas bajas sin uso residencial en las fachadas orientadas en el arco solar del edificio que recibe la sombra: $D=1,50H$

II. Para edificaciones con plantas bajas con uso residencial en las fachadas orientadas en el arco solar del edificio que recibe la sombra $D= 1,75H$

Donde:

"D" es la distancia entre la fachada que produce sombra y la que la recibe

"H" es la altura equivalente de fachada que produce sombra, medida desde la cota inferior de dicha fachada, hasta la intersección de la cara exterior de dicha fachada con la cara superior de la cubierta, o hasta el plano superior del peto de coronación de cubierta si ésta fuese plana

2. Condiciones de diseño interior del edificio

a) Condiciones de Ventilación en el interior del edificio

De aplicación a los usos residenciales contemplados en esta Ordenanza.

Se diseñarán los espacios interiores de la edificación de tal modo que se posibilite la existencia de ventilación cruzada. Se garantizará la ventilación cruzada en cada vivienda mayor de 60 m².

Se diseñará la edificación para que cumpla las determinaciones del Reglamento de Instalaciones Técnicas de la Edificación (RITE) del Ministerio de Fomento, en lo referente a las velocidades de las masas de aire en espacios interiores.

b) Condiciones de Calidad del Aire en espacios interiores. Acabados

En los usos residenciales multifamiliar y unifamiliar se utilizarán disolventes y materiales en el interior de las viviendas que reduzcan la concentración de COV (cómputos orgánicos volátiles) a lo que establece la normativa aplicable.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



3. Diseño de instalaciones vinculadas a la gestión del agua en el edificio

a) Aplicación sobre usos

Este apartado se aplicará a todos los usos urbanísticos, excepto donde se indique otra cosa.

b) Contadores

- En edificios de nueva planta de uso residencial deberán instalarse contadores individuales de agua por cada vivienda o local.
- En el caso de instalación de agua caliente centralizada, la instalación debe disponer de un contador individual para cada vivienda o local.

c) Mecanismos para la reducción de consumos

- Todo edificio, cualquier que sea su uso, deberá instalar mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de aseo personal o de cocina individual (grifería, duchas y cisternas), excluidos los de uso industrial o asistencial o cocinas colectivas y otros usos, con otras necesidades que hiciesen disfuncional la reducción:

I) Los grifos de aparatos sanitarios y de cocinas de consumo individual dispondrán de algún tipo de elemento reductor de consumo de agua tal como aireadores o reductores de caudal, de forma que para una presión de 3 bares proporcionen un caudal máximo de 13 litros/minuto para el caso de un aireador, y de un mínimo de 6 y un máximo de 10 litros/minuto para el caso de un reductor de caudal.

II) Las cisternas serán de baja carga con bajo consumo de agua; por ejemplo cisternas con mecanismo de doble descarga 3/6 litros o cisternas con mecanismos de descarga interrumpible.

- En los edificios de uso público se instalarán sensores automáticos para disminuir el consumo de agua, tal como griferías electrónicas, de tal modo que la apertura y cierre se realice mediante detectores de presencia, limitando las descargas a un litro (1 l) de agua.
- Para el control de los abastecimientos se establecerá un sistema de tarificación por tramos de agua potable. Con esta medida se tratará de penalizar los consumos de agua desmesurados motivados por usos diferentes de los estrictamente domésticos o por la falta de celo en el mantenimiento a fin de garantizar un uso sostenible del recurso.

Se utilizarán sistemas de ahorro de agua en griferías y mecanismos de duchas e instalarán descargas de doble pulsador en inodoros. Se instalarán sistemas de contadores de agua secundarios para controlar gastos por zonas y detección de fugas.

En caso de sequía se deberán establecer medidas complementarias de ahorro en el consumo de agua, tales como restricciones de riego o reducción de superficie encharcada

d) Mecanismos para la recirculación y reutilización de agua para riego.

I. Toda promoción hotelera de más de 10.000 o de unidad urbana residencial de más de 20.000 m²c deberá incorporar una instalación comunitaria de recirculación de agua de lluvia y grises

II. El circuito de aguas grises recogerá las aguas procedentes de los lavabos, bañeras y duchas, así como el agua de lluvia recogida en cubierta. Estas serán almacenadas en depósitos que incorporarán sistemas que traten las aguas para su uso en el riego de zonas ajardinadas o zonas verdes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

III. La calidad de las aguas almacenadas que vayan a ser utilizadas en el riego de las zonas verdes y espacios libres deberán cumplir los criterios recogidas en el Anexo VII de "Calidad de las Aguas Depuradas" 1

IV. Deberá instalarse un mecanismo automático que complemente con agua potable el aporte de aguas recirculadas y de lluvia para el riego en los periodos en que el volumen almacenado de aguas recirculadas no garantice el mínimo necesario para el mantenimiento de los jardines de la urbanización. 2

V. El Proyecto de Edificación establecerá las condiciones de tratamiento y depuración en la cisterna, para garantizar la idoneidad de las aguas grises para el riego. En caso de no existir suficiente superficie verde privada para el riego, se acordará con el Ayuntamiento un sistema para la incorporación de las aguas grises a la red de riego pública.

4. Aportación de energía renovable

a) Aplicación sobre usos

Este apartado se aplicará sobre los usos residenciales multifamiliar y unifamiliar en edificios de nuevo edificación

b) Condiciones generales de aplicación de sistemas de captación de energía solar.

Toda unidad urbana residencial deberá incorporar algún sistema de captación solar que reduzcan como mínimo en un 5% el balance energético (es decir, la reducción que resulta de descontar los Kwh producidos por los sistemas de captación solar ejecutados, del total de Kwh consumidos, estimados sobre proyecto.

c) Caracterización de proyectos de energía Solar Térmica:

- I. La ocupación de los captadores solares se ajustarán a las condiciones impuestas a los elementos sobre cubierta (en el artículo 4.1.3.6.4. de las condiciones de edificación de estas normas), alejándose en lo posible de las cornisas de las fachadas.
- II. En la solicitud de licencia de obras o de actividades de todas las construcciones y usos a los que es aplicable este apartado se adjuntará una Memoria de justificación del cumplimiento de las condiciones de diseño y dimensionado de la instalación solar.
- h. En el caso de la ejecución o acondicionamiento de piscinas climatizadas, el 60% de la demanda anual para calentamiento del agua del vaso en piscinas cubiertas, y el 100% en piscinas descubiertas, se hará a través de sistemas de captación de energía solar térmica o similares.

d) Caracterización de proyectos de Energía Solar Fotovoltaica

- I. La ocupación de los paneles solares se ajustará a las condiciones impuestas a los elementos sobre cubierta (en el artículo 4.1.3.6.4. de las normas del Plan Parcial), alejándose en lo posible de las cornisas de las fachadas.



¹ Los criterios de calidad de las aguas utilizadas para el riego serán los definidos en la Parte B, de Calidad de las Aguas Depuradas, del Anexo I del Plan Hidrológico del Tajo, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio

² La aportación de caudales de agua potable se entenderá como un aporte complementario que no deberá sustituir las aportaciones recogidas de aguas recirculadas y de lluvia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

- II. En la solicitud de licencia de obras o de actividades de todas las construcciones y usos a los que es aplicable este apartado se adjuntará una Memoria de justificación del cumplimiento de las condiciones de diseño y dimensionado de la instalación solar.

4.2. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

4.2.1. Ámbito de aplicación

Las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el Plan Parcial del Sector S-ERDQ del municipio de Ciudad Real en suelo urbanizable.

Cuando existan normas de rango superior se aplicarán éstas últimas sirviendo las presentes normas como complementarias. En el caso en que se establezcan requisitos mínimos y exista conflicto entre los parámetros establecidos en la presente normativa y los establecidos por normativa de rango superior, serán de aplicación los más restrictivos o protectores.

El control del cumplimiento de las previsiones de esta Normativa se llevará a cabo a través de los proyectos de urbanización y de las licencias de obra y de la subsiguiente labor de inspección.

El espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria y aparcamientos.
- Zonas verdes y espacios libres

4.2.2. Red viaria

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

A Tipologías de la red viaria

Calles con separación de tránsitos

- Los viales pertenecientes a la red local en las zonas residenciales deberá señalizarse de modo que la circulación sea menor de 30 Km/h.
- En estas vías la separación entre el área dominada por el peatón y el área dominada por el automóvil se realiza con una diferencia de nivel entre ambas bandas.
- Las aceras tendrán como mínimo el ancho para garantizar el cruce de dos personas, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la disposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

Calles de coexistencia

- En los casos en que el objetivo del tratamiento de la calle sea la prevalencia del peatón sobre el tráfico rodado, siendo las intensidades de los tráficos no muy elevadas, pueden diseñarse calles de coexistencia donde se trate el área de movimiento y circulación del vehículo al mismo nivel que el reservado para el peatón.
- En el diseño de la vía de coexistencia se suprimirán las diferencias de nivel entre espacios peatonales y calzada, utilizando en la pavimentación materiales y texturas que favorezcan la distinción visual de las funciones de las distintas bandas destinadas a cada tráfico.

Sendas públicas para peatones

- La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.
- Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.
- En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un drenaje adecuado superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.
- Podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres como complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

Vados

- Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no se vean afectados por pendientes longitudinales superiores al 12 por 100 o transversales superiores al 2 por 100.
- Los vados destinados a la eliminación de barreras arquitectónicas, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles se enlacen con un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8 por 100 y 2 por 100 respectivamente.

B Accesibilidad

- El trazado, los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales, de acuerdo con la Ley 1/ 1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla la Mancha (DOCM de 24 de Junio de 1994) y el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha (DOCM de 5 de Diciembre de 1997)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



C Tratamientos constructivos

- En la elección de materiales se considerarán aquellas soluciones que puedan favorecer la reducción de ruido de emisión. Los acabados superficiales serán en general de colores claros que aprovechen la iluminación natural al máximo y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores.
- La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta los distintos tipos de calles, las condiciones del soporte, las intensidades de circulación y el tipo de vehículos que circulan. Los materiales podrán seleccionarse entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.
- El pavimento de acera será antideslizante y continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada. La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse a nivel del pavimento en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación.
- Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc. obteniendo siempre como resultado un suelo antideslizante. Los materiales utilizados se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos.
- En toda la urbanización deberá maximizarse las superficies permeables respecto de las impermeables, de forma que se reduzca la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable.
- Las aceras contendrán alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura mínima libre de paso será de 1,50 metros según el Código de Accesibilidad. En el caso de construir alcorques para el arbolado tendrán dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m) para árboles medianos y pequeños, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 11,00 metros y 6,50 metros dependiendo de las especies a plantar, respetando los vados y accesos existentes o proyectados y tendrán rejillas de protección a nivel de la acera. Sus bordes a nivel de la acera se realizarán con cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y de un metro de longitud que facilite el procedimiento de agua de riego.
- Los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.
- Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán de modo en cuanto el despiece y las juntas de los elementos del pavimento nivelándolas con su plano a los efectos reglamentarios.
- Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia la red de drenaje o cauce de aguas próximo. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de


AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEMARCAACION DE CIUDAD REAL
 27.02.2008 - 200802682
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCAACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

- Se considerarán en la urbanización, ordenándolos preferentemente como espacios libres o zonas ajardinadas, los puntos mas bajos de recogida del agua de escorrentía. A estos efectos podrán utilizarse las vaguadas como elementos lineales de conexión peatonal, que permitan la infiltración al terreno de las aguas de escorrentía recogidas en dichas vaguadas,
- El espacio de aparcamiento como espacio diferenciado de la calzada, se diseñará de forma que al menos el 30% de la superficie total del aparcamiento será permeable al paso del agua, utilizando pavimentos filtrantes que eviten la contaminación del suelo y dispondrán de pendiente adecuada para posibilitar el paso de las aguas de escorrentía a la calzada principal.
- En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneros para impedir la invasión.
- Se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría.

D Canalizaciones de infraestructuras

- Las canalizaciones de infraestructuras básicas de suministros se situarán discurriendo por la red viaria y por los espacios libres de comunicación, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas y atendiendo los requisitos que establezcan en cada caso las compañías suministradoras. Se diferencian las siguientes redes:
- Red de abastecimiento de agua y conexión con la ETAP municipal
- Red separativa de saneamiento
- Red de suministro de energía eléctrica
- Red de canalización de telefonía y comunicaciones
- Red de gas
- Red de alumbrado y
- Red de riego

E Alumbrado Público

- Las luminarias cumplirán las normativas vigentes y / o se elegirán soluciones que favorezcan la reducción de la contaminación lumínica. Deberán incorporarse dispositivos que incorporen reductores de consumo y sensores de intensidad luminosa, que controlen apagado y encendido.
- El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m).
- Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación de 1,50 metros de las alineaciones oficiales.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

- Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con su emplazamiento y función.
- Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros. Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- Se instalarán reguladores de flujo de la intensidad y estabilizadores de tensión para disminuir los niveles luminosos. Las luminarias irán provistas de los correspondientes apantallamientos que prevengan esta contaminación y se dirigirán los haces de luz hacia el suelo.
- Se utilizarán lámparas de vapor de sodio de alta presión, esta medida será especialmente importante en las proximidades del Monte de la Atalaya y en todo el borde Norte del sector.
- No se permitirá la existencia de puntos de luz de alta intensidad encaminados a iluminar prácticas deportivas nocturnas en los campos de golf.

F Aparcamientos

Las zonas de estacionamiento para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90º) 450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.

En ningún caso en suelo urbano o en suelo apto para urbanizar se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 100 plazas, excepto en las áreas colindantes a las zonas verdes, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite, si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento privado que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

G Señalización

Todo viario deberá ser señalizado mediante panel específico independiente o situado exteriormente en la fachada de las edificaciones enrasadas con las alineaciones, para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera opuesta. Los



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número de identificación.

4.2.3. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos para mejorar la calidad ambiental.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en los siguientes apartados.

A Topografía

- Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

- **Conservación del suelo.** Movimiento de tierras

En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Buscar el equilibrado del relleno y la excavación (compensación de tierras) dentro del ámbito considerado, justificando en Memoria su cumplimiento o desviación

- Para la ejecución del drenaje en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán sistemas ecológicos para la gestión del agua.

- En la retirada y manejo de los materiales edáficos se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Se realizará una retirada selectiva del horizonte superficial, evitando su deterioro por compactación, lo que se traduciría en una pérdida de la estructura del suelo y un aumento de la erosión hídrica y eólica.

2. Para evitar la compactación de los materiales edáficos acopiados, se tomarán las siguientes medidas:

- 2.1 Se manipulará la tierra acopiada cuando esté seca o cuanto el contenido de humedad sea inferior al 75%.

- 2.2 Se evitará el paso reiterado de la maquinaria sobre ella.

- 2.3 Se depositará en capas delgadas evitando la formación de grandes montones, con una altura máxima de 2,0 m para favorecer su aireación.

3. Para evitar el deterioro de sus características edáficas durante su almacenamiento se tomarán las siguientes medidas:

- 3.1 Se reducirán al mínimo los tiempos de almacenamiento, buscando en lo posible transferir las tierras continuamente desde su posición original a su nuevo emplazamiento.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

3.2 Durante su almacenamiento, los materiales deberán estar protegidos de la erosión eólica e hídrica, por lo que se pondrá especial cuidado en la elección de las zonas de acopio.

B Arbolado y vegetación

Se construirán pantallas vegetales en todas las zonas donde el sector colinde tanto con infraestructuras ferroviarias como carreteras, dichos cinturones contarán con especies arbóreas y arbustivas, así como con varios cinturones de diferentes alturas. Estas pantallas ayudarán tanto a reducir los niveles de ruido como integrar paisajísticamente el sector.

El diseño de las zonas de juego en el golf, así como zonas verdes, se hará teniendo en cuenta las características del paisaje mediterráneo, fomentando el uso de especies autóctonas adecuadas a la zona. Las zonas verdes serán objeto de un constante mantenimiento y control.

Se recomienda que en las plantaciones arbóreas de las calles sean de hoja caduca para que en invierno dejen pasar la luz y el calor radiante del sol, y en verano propicien sombra; en parques y jardines se pueden combinar especies de hoja caduca y perenne.

En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies o variedades de bajo consumo hídrico, se utilizarán técnicas de xerojardinería, evitándose plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua. La poda debe ser de tal forma que el crecimiento sea abierto. Se utilizarán del mismo modo cubiertas de suelo tipo mulching a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, acículas o materiales inertes como gravilla o grava volcánica."

Criterios de Selección de los Elementos Vegetales

La distribución de los elementos vegetales en las zonas verdes y espacios libres se planificará agrupándolos por necesidades hídricas similares (Bajas, Medias y altas), de acuerdo con los siguientes porcentajes de superficies.

B.1) Zona/s ajardinadas con bajas necesidades hídricas, que representará al menos el 50% de la superficie total ajardinada ($0,2 < K_c < 0,4$) Arbolado

B.2) Zona/s ajardinadas con necesidades hídricas medias, que representará como máximo el 30% de la superficie total ajardinada ($0,5 < K_c < 0,8$), o el 50% si no existe la siguiente zona. Vegetación xerófila

B.3) Zona/s ajardinadas con necesidades hídricas altas, que representará como máximo el 20% de la superficie total ajardinada ($K_c \geq 0,8$). Tapizantes y césped solo el 10%.

Ordenación del arbolado

- El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas o grupos localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.
- Se recomienda por razones estéticas formar alineaciones en tramos enteros de calle con ejemplares de la misma especie y de la misma edad.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



- En general se conservará el arbolado previamente existente en las áreas destinadas a parques y jardines, y se cumplirá la Norma Granada sustituyendo los ejemplares cuya conservación no se pueda garantizar por ejemplares de la misma especie, u otra que se considere más adecuada, de valor equivalente.
- Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En el caso de repoblación deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de las nuevas plantaciones y el otro 50 % con especies adaptadas a las condiciones edáficas y climáticas.

Indicaciones sobre la plantación

- En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. La profundidad mínima de la excavación será de 0,90 metros.
- Las reposiciones y relleno de huecos en las alineaciones del arbolado maduro deben realizarse con árboles de la misma especie, semimaduros de vivero con un mínimo de tres años de preparación para trasplante.
- Se recomienda el recubrimiento de suelo con plantas tapizantes pertenecientes a las comunidades auto-renovables, tipo lavanda, romero, tomillo, santonila, de desarrollo limitado, compatibles con el arbolado de sombra y que no precisan labores frecuentes de mantenimiento.
- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales para lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

Protección

- Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.
- La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

C Accesibilidad

- El trazado, los materiales y elementos a utilizar en la red de espacios públicos y zonas verdes tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

D Materiales y texturas

- Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, utilizando fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y / o áridos vistos armonizados con el entorno. Los tipos de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, el tamaño, forma y la escala del paisaje en que se sitúa.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

- Queda prohibido la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

E Red de riego

El riego de los campos de golf y zonas verdes públicas se realizará exclusivamente con las aguas procedentes de la EDAR de Ciudad Real y EDAR de Carrión de Calatrava, en su caso, una vez tratada bajo autorización otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Una vez aprobado dicho aprovechamiento se comunicará a la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real tal circunstancia.

De conformidad con las evaluaciones ambientales hasta ahora efectuadas se deberán sustituir las captaciones de aguas subterráneas y la extracción de agua superficial bruta desde el embalse de El Vicario de las que se dispone, por las citadas aguas depuradas, destinándose únicamente las aguas de pozo para el riego del vivero.

En ningún caso el agua destinada a regar los campos de golf y zonas verdes públicas podrá superar los 4.278 m³/Ha./año, debiéndose aplicar las mismas restricciones que a las explotaciones agrarias en cuanto al uso del agua, es decir se deberá aplicar el plan anual de extracciones establecido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana para el riego.

Se instalarán contadores del agua totalizadores y sectoriales con el fin de diferenciar los consumos en los distintos campos de golf, zonas verdes y abastecimiento de la urbanización.

Todos los contadores del agua que se instalen para el abastecimiento de la urbanización y para el riego de los campos de golf deben estar homologados, precintados, tanto los contadores como los puntos de anclaje a las tuberías de distribución.

Se deberá aportar un certificado del instalador en el que se certifique su correcta colocación y de que no existen conexiones entre las tuberías de abastecimiento y la de riego del campo de golf. Para el correcto control de la procedencia de las aguas y del consumo realizado se realizará control por empresa externa de los contadores del agua y de todo lo relacionado con la procedencia, utilización y consumo del agua en el campo de golf y en la urbanización, tanto del agua de abastecimiento como de las aguas depuradas para riego.

Cualquier afección a los contadores deberá comunicarse tanto al ayuntamiento de Ciudad real como a la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y a la Confederación Hidrográfica.

Se controlarán los contadores del agua y todo lo relacionado con la procedencia, utilización y consumo del agua, tanto en el campo de golf como en la urbanización anexa, notificando previamente a la Delegación la designación del responsable externo de dicho control.

Se planteará la posibilidad de utilizar aguas depuradas para el riego de zonas verdes privadas, posibilidad que deberá contar con la autorización de la Consejería de Sanidad y del Ayuntamiento de Ciudad Real.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

Respecto al control de la calidad química y microbiología de las aguas reutilizadas empleadas para el riego, tal como determine el organismo de cuenca; la periodicidad y contenido de los análisis a realizar sobre las aguas así como el riesgo de salinización y alcalinización del suelo, serán especificados por el organismo de cuenca previo a la autorización del proyecto. Los resultados de estos análisis deberán recogerse en forma de actas que pasarán a formar parte del plan de mantenimiento del campo.

En lo que se refiere a los lagos se deberá proceder a una correcta impermeabilización de los mismos, así como se realizará un control de la calidad de las aguas almacenadas, se impedirá la formación de las algas y se vaciarán y limpiarán cada 4 años, extrayendo los lodos, que deberán ser entregados a gestor autorizado, pudiendo ser empleados como fertilizantes bajo las condiciones establecidas en el R.D. 1310/1999, de 29 octubre por el que se regula la utilización de los lodos de las depuradoras.

En los lagos se deberán instalar contadores con el fin de determinar los consumos en los mismos, que no podrá superar los 100 m³/ha. Anuales. En función de cómo evolucionen los consumos y la calidad del agua dentro de los lagos se podrá obligar a la instalación de un sistema de depuración añadido.

Respecto al agua reutilizada, sus conducciones y dispositivos de control quedarán diferenciados mediante banda de señalización de diferente color, incluso con información escrita sobre el tipo de agua que transportan. No se podrán instalar grifos exteriores. Los tamaños de conducciones y bocas de conexión de mangueras serán diferentes a los utilizados para las aguas de abastecimiento público. Se señalará mediante carteles bien visibles el tipo de agua utilizada en la red.”

- El riego debe realizarse con algún sistema eficiente, automático y localizado, con aguas recicladas, con un nivel de filtrado que sea aceptable para un riego por goteo. La programación de riego debe hacerse contando con que las especies utilizadas en las plantaciones tienen un consumo de agua moderado y el exceso de humedad puede perjudicar su crecimiento y salud. Dicha programación se efectuará en horario nocturno.
- La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.
- Las redes de riego habrán de ser independientes de la red de distribución de agua potable, y disponer de una única acometida con contador para cada zona verde. Dispondrán de contadores homologados y se establecerá un control de la procedencia de las aguas y del consumo ~~realizado por empresa homologada por los servicios técnicos municipales~~
- Los parques deberán obtener su agua de riego de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable, debiendo realizarse un control de la procedencia y de los consumos de la red de reutilización de aguas depuradas en el riego de zonas verdes y baldeo de calles.
- El diseño de la red deberá atenderse, además, a las siguientes condiciones:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanuncias que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



COLEGIADO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACIÓN DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

- I. Las bocas de riego llevarán impresa la leyenda de "agua no potable" en sitio visible, y su color será del mismo color del encamisado de la red de aguas depuradas.
- II. La totalidad de los ajardinamientos de parcela de más de 2.000 m², sea pública o privada, deberá contar con un sistema de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo:

Programadores de:

- Sensores de Humedad del Suelo
- Sensores de Viento para aspersores de largo alcance.

- III. Complementariamente se considerará la siguiente asignación de tipologías de riego según el tipo de planta a regar:

- Riego por goteo: arbustos, árboles, matas y jardineras
- Microdifusores: macizos, plantas de flor y matas
- Microaspersores: tapizantes y rocallas.
- Aspersores: praderas y céspedes
- Mangueras: riegos de apoyo y de arraigo posteriores a la plantación



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.3. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

4.3.1. Zonas de Ordenanza

Cuadro resumen de Zonas de Ordenanza y grados		
Ordenanza Residencial Pueblo Manchego R-PM		
Grados		
• 1	Residencial Plurifamiliar Pueblo Manchego	RPM1
• 2	Residencial Plurifamiliar Pueblo Manchego	R-PM2
• 3	Residencial Unifamiliar Pueblo Manchego	R-PM3
Ordenanza Residencial Unifamiliar RU		
Grados		
• 1	Vivienda unifamiliar Aislada	RUA
• 2	Vivienda unifamiliar Pareada	RUP
• 3	Vivienda unifamiliar Adosada	RUAD
• 4	Vivienda unifamiliar maclada	RUM
Ordenanza Terciario T		
Grados		
• 1	Terciario-Hotelero recreativo	T/TR
• 2	Terciario Alta Densidad	T/TA
• 3	Terciario Comercial	T/TC
• 4	Terciario Baja Densidad	T/TB
• 5	Terciario Densidad Especial	T/TO
• 6	Terciario Hotel Casino	T/TS
• 7	Terciario Comercial Especial	T/TT
Ordenanza Dotacional Equipamientos DE		
Grados		
• 1	Equipamiento Educativo	DE/EPED
• 2	Equipamiento Deportivo	DE/EPDEP
• 3	Equipamiento Otros	DE/EPOTR
• 4	Sistemas Locales de Infraestructuras	DEIS
Ordenanza Dotacional de Zonas Verdes y Espacios Libres DV		
Grados		
• 1	Zonas Verdes	DV/ZV
• 2	Espacios Libres públicos	DV/EL
• 3	Sistemas Generales	DV/SSGG
• 4	Espacios libres privados	DV/ZVP
Ordenanza Dotacional de Comunicaciones DC		
Grados		
• 1	Red Viaria	DC/ RV
• 2	Espacios libres de aparcamientos	DC/ELA
• 3	Espacios libres de comunicaciones	DC/ELC



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.3.2. ORDENANZA RESIDENCIAL PUEBLO MANCHEGO (R-PM)

A Definición

La presente zona de ordenación está constituida por la nueva extensión turística residencial, que constituye una parte de la ordenación del nuevo desarrollo urbano.

Se califican como R-PM aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuesto por viviendas colectivas o plurifamiliares y su posible combinación con viviendas unifamiliares superpuestas o macladas, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y un diseño inspirado en las arquitecturas populares definido por pasajes “calles” peatonales interiores, torreones, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas , etc.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede acoger, esta tipología, muy extendida en el ámbito mediterráneo ha tenido y tiene un amplio desarrollo en las zonas turísticas adoptando formas diversas según las características geográficas, culturales y topográficas en que se asientan.

B Tipología edificatoria y coeficiente unitario de edificabilidad

Se desarrolla con conjuntos edificatorios con o sin patios de parcela cerrados o abiertos. La organización en grados y tipologías se realiza en función de la forma edificada, el uso y la edificabilidad:

Tipología básica

- La tipología edificatoria permitida es la de Edificación en Manzana Abierta (RC-BL / RC-BC / y RU-M) determinadas en esta normativa.
- Se permite la Edificación Adosada (o de edificaciones aisladas adosadas en lindes de parcelas, formando agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas, según las condiciones indicadas en los planos de ordenación pormenorizada).

Grados, y edificabilidad

Se establecen tres grados titulados R-PM.1, R-PM.2 y R-PM.3 diferenciados entre sí por la intensidad de uso permitido en cada una de ellas, correspondiendo los grados 1 y 2 a viviendas colectivas y el grado 3 a viviendas unifamiliares macladas

La edificabilidad máxima en metros cuadrados construidos sobre la superficie neta de la unidad urbana equivalente para cada uno de los grados es:

Grados	Edificabilidad Máxima (m ² /m ² s)
R-PM.1	1,50
R-PM.2	1,10
R-PM.3	0,80

C Altura máxima

Los valores que definen la altura máxima edificable son los siguientes en todos los grados:

- Altura máxima de coronación: 13,00 metros.
- Altura máxima de cornisa: 9,50 metros.


Edificabilidad Máxima (m²/m²s)
 DE CASTILLA-LA MANCHA
 DEMARCACION DE CIUDAD REAL
 27.02.2008 00802682
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

Se establece, además excepcionalmente en la unidad urbana equivalente F1-6 del plano de ordenación pormenorizada del Plan Parcial, las dos áreas edificables aisladas de forma cuadrada, podrán tener puntualmente una altura de cornisa de 16 metros, con 5 plantas sobre rasante, manteniéndose el resto de determinaciones de esta ordenanza.

D Número de plantas sobre y bajo rasante

- Número máximo de plantas sobre rasante: 3 plantas + ático
- Número máximo de plantas bajo rasante: 2 plantas.

Con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la tercera y última planta de cada uno de los edificios que compongan el conjunto, una única cuarta planta cuyo diseño se acomodará a una de las opciones alternativas pero excluyentes que a continuación se indican. La superficie edificada por encima de la altura de cornisa computará a todos los efectos

Primera Opción: Se permite al desarrollo de torreones o áticos con cubierta plana cuya ocupación se limitará al 80 % de la planta baja del edificio sobre los que se desarrollen, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales, compositivos o de orientación bioclimática. No se podrán traspasar los porcentajes de ocupación de dichos áticos o torreones de una edificación aislada, a otra de la misma unidad urbana residencial.

Segunda Opción: Podrán disponerse construcciones bajo la cubierta inclinada siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 4.1.3.6.4 de las Normas Generales correspondientes del Plan Parcial.

E Fondo edificable y longitud máxima de fachada

Grados	Fondo máximo edificable	Longitud recta máxima de fachada
Todos los Grados	15 m. y 21 m (*)	80 m. (**)

(*) Según que la edificación sea lineal adosada o cuadrada exenta según plano de alineaciones

(**) Se procurará establecer en la planta baja una permeabilidad visual ó peatonal cada 40 m.

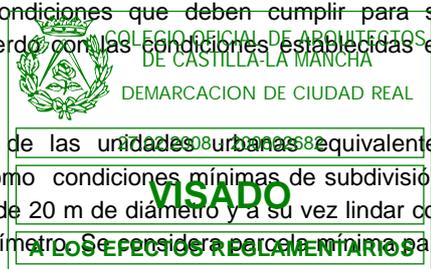
F Parcela edificable

En los planos de ordenación pormenorizada y con su reflejo en las fichas informativas de aplicación de ordenanzas del Plan Parcial, se determinan las unidades urbanas equivalentes.

Dentro de estas unidades urbanas equivalentes se indican a su vez subdivisiones fijando mediante Estudio de Detalle, las condiciones que deben cumplir para su desarrollo en las fichas informativas, de acuerdo con las condiciones establecidas en esta normativa.

A efectos de estas nuevas subdivisiones de las unidades urbanas equivalentes definidas en el Plan Parcial, se establecen como condiciones mínimas de subdivisión, que en su interior podrá inscribirse un círculo de 20 m de diámetro y a su vez lindar con vía de acceso en al menos un 20 % de su perímetro. Se considera parcelas mínimas para los tres grados la superficie de 300 metros.

Se entenderá por tanto finalmente como parcela resultante la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa a partir de las unidades urbanas equivalentes que establece el Plan Parcial.

G Porcentaje de ocupación

- La ocupación máxima de la parcela sobre rasante será del 60% de la parcela neta en todos los grados.
- La ocupación máxima de la parcela bajo rasante será del 75 % de la parcela neta en todos los grados.

H Alineaciones y rasantes

Se establece un área de movimiento entre las alineaciones exteriores e interiores que delimitan el patio de manzana, pudiendo disponer las edificaciones alineadas en todo o en parte de la longitud de las alineaciones delimitando manzanas abiertas y en todo caso las alineaciones interiores configurarían un espacio libre central de carácter comunitario, pudiendo en su caso, estar ocupado bajo rasante hasta en un 50%. La rasante establecida por el viario público determina la altura de la edificación tomada en el punto medio de línea de fachada.

I Retranqueos y separación entre edificios

- *Retranqueo a lindero frontal:* No se establece un retranqueo mínimo obligatorio en todos los grados de la ordenanza. En los casos que el Plan Parcial fija la alineación a viales se podrá retranquear la planta baja hasta un máximo de 2.5 m dejando soportales y las plantas altas hasta un máximo de 2,5 m, en el 50% de la fachada que se alinee
- *Retranqueo a lindero lateral:* Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros en todos los grados de la ordenanza, excepto en las parcelas con edificaciones adosadas en lindes de parcelas, formando agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas en que no se establece.
- Separación de bloques de edificación: *La separación mínima de los bloques de edificación entre sí será como mínimo igual a la altura del mayor.* No obstante las fachadas a las que no se abren salones de estar, comedores o dormitorios, podrán distar de los otros edificios un mínimo de 3m.

J Usos característicos y complementarios

Se establece como uso característico mayoritario

- Residencial pueblo manchego (R-PM)

Se establecen como usos complementarios

- Terciario Comercial (TC) en situación de planta baja e inferiores a la baja, en categoría de Establecimiento Comercial, según la Ley 7/1998, de 15 de Octubre, de Comercio Minorista de Castilla – La Mancha
- Terciario de Oficinas (TO) y de Uso Recreativo (TR) en plantas baja y primera

K Usos compatibles

En general serán compatibles los usos:

- Residencial de viviendas sujetas a un Régimen de Protección Pública (VPP) en los Grados 1, 2 y 3.
- Para el Grado RPM Grado3, será compatible con el Residencial unifamiliar maclada RUM Grado 4
- Zonas Verdes (DV/ZVP) de titularidad privada, en su clase de jardines y juegos de niños, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.
- Uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

En los grados correspondientes a la tipología residencial colectiva, serán alternativos y/o compatibles los usos siguientes en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo:

- Educativo de titularidad privada (DEDU)
- Hospedaje de titularidad privada (T TB)
- Cultural de titularidad privada (D-CU)
- Administrativo – Institucional (DAI)
- Sanitario – Asistencial (DSA) de titularidad privada.
- Recreativos (TR) de pequeña escala.

L Usos prohibidos

De forma detallada quedan prohibidos los usos:

- Terciario Comercial (TC) en categoría de Gran Establecimiento Comercial.
- Recreativos (TR) de gran escala
- Industrial (I)

M Aparcamientos

En todos los grados se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento dentro de la parcela por cada 80 m² de superficie útil de uso residencial y como mínimo de una plaza por vivienda por cada vivienda de menos de 80m² y una plaza por cada 75 m² de superficie edificada no destinada a uso residencial.

N Condiciones estéticas y de composición

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Con carácter específico, se respetarán las directrices de diseño que establezca la Entidad de Gestión de ERDQ con el objeto de coordinar y regular la imagen y calidad del conjunto, La aprobación de proyectos por parte de la Entidad de Gestión será previa a iniciar su tramitación en el Ayuntamiento para la obtención de cualquier tipo de licencias. Esta regulación se realizará sin perjuicio de los informes técnicos emitidos por el Ayuntamiento para la concesión de dichas licencias. En relación a esta exigencia las parcelas municipales no estarán sujetas a la aprobación de la Entidad de Gestión de ERDQ.

Resumen Características Ordenanza R-PM

Edif. máxima (m ² C/m ² s) según grados	Grado 1	Grado 2	Grado 3
	1,5	1,1	0,8
Altura máxima cornisa	9.5 m. en todos los grados		
Numero de plantas s/ rasante	B + 2 + A en todos los grados		
Número de plantas b/ rasante	7 en todos los grados		
Fondo edificable	15 m. y 21m.		
Parcela edificable	Según unidades urbanas equivalentes		
Ocupación máxima s/rasante	60% en todos los grados		
Ocupación máxima b/ rasante	75 % en todos los grados		
Alineaciones	Las definidas en las normas urbanísticas		
Separación entre edificios	Las definidas en las normas urbanísticas		
Usos tolerados	Residencial y terciario		
Aparcamiento	1,5 plazas por cada: 80 m ² útil de residencial 1 plaza por cada 75 de terciario		

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.3.3. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

A Definición y tipología edificatoria

Esta zona de ordenanza es la que constituye la extensión residencial unifamiliar de baja densidad de este nuevo desarrollo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas en hilera y macladas, con un máximo de dos plantas y ático. Se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio comunal proindiviso destinado a jardines, piscina y zonas comunes de acceso, etc. Su ámbito de aplicación queda recogido en las fichas urbanísticas del Plan Parcial.

Comprende los siguientes grados y tipologías:

Grados	Tipologías
Grado 1: Vivienda Unifamiliar aislada	RU-A Aislada
Grado 2: Vivienda unifamiliar pareada	RU-P Pareada
Grado 3: Vivienda unifamiliar adosada	RU-AD Agrupada en hilera
Grado 4: Vivienda maclada	RU-M Bifamiliares

B Edificabilidad

Se asigna una edificabilidad máxima por unidad urbana equivalente según el grado, expresada en metros cuadrados construidos, sobre metros cuadrados de superficie de parcela neta.

Grado 1: Vivienda Unifamiliar aislada	RU-A	0,42 m ² c/m ² s
Grado 2: Vivienda Unifamiliar pareada	RU-P	0,65 m ² c/ m ² s
Grado 3: Vivienda unifamiliar adosada	RU-AD	0,65 m ² c/ m ² s
Grado 4: Vivienda unifamiliar maclada	RU-M	0,80 m ² c/ m ² s

C Altura máxima

Los valores que definen la altura máxima edificable son los siguientes en todos los grados:

- Altura máxima de coronación: 10,50 metros
- Altura máxima de cornisa: 7,00 metros.

D Número de plantas sobre y bajo rasante

- Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas + ático
- Se permite el aprovechamiento de ático en los grados 1, 2 y 3 de acuerdo con lo especificado en las normas del Plan Parcial (art 4.1.3.6.7 F) computando como superficie edificable.
- En el grado 4 correspondiente a la tipología de viviendas macladas, se permite el desarrollo de una planta ático cuya ocupación podrá ocupar hasta el 80% de la planta baja del edificio, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales compositivos o de orientación bioclimática. En este grado 4, la altura de cornisa podrá llegar a ser de 9,00 metros y la de coronación de 13,00 m.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

E Frente y fondo edificable

- El frente mínimo de parcela será de 6m.
- No se fija fondo máximo edificable.
- Las agrupaciones lineales de Vivienda Unifamiliar Adosada en hilera o maclada tendrán una longitud máxima de fachada de 80 metros. No obstante se procurará establecer permeabilidad visual cada 40 m.

F Parcela edificable

En los planos de ordenación pormenorizada y con su reflejo en las fichas informativas de aplicación de ordenanzas del Plan Parcial, se determinan las unidades urbanas equivalentes.

Dentro de estas unidades urbanas equivalentes se indican a su vez subdivisiones fijando mediante Estudio de Detalle, las condiciones que deben cumplir para su desarrollo en las fichas informativas, de acuerdo con las condiciones establecidas en esta normativa..

. A efectos de estas nuevas subdivisiones de las unidades urbanas equivalentes, se establece un tamaño mínimo de parcela para todos los grados

Para el grado 1 será de 500 m²s, para el grado 2 será de 230 m²s y para el grado 3 de 200 m²s. En estos tres grados 1,2 y 3 se admiten actuaciones con un proyecto unitario y ejecución simultánea con ordenaciones con un espacio comunal proindiviso destinado a zonas comunes, sin que la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 400 m²s en el grado 1, de 200 m²s en el grado 2 y de 180 m²s en el grado 3.

En el grado 4, para la tipología de viviendas macladas, al compartir más de una vivienda la parcela mínima, es obligatorio presentar un proyecto unitario y de ejecución simultánea de la actuación para cada manzana o unidad urbana equivalente, con una ordenación comunal proindiviso, respetando el número máximo de viviendas y la edificabilidad permitida, siendo el tamaño mínimo de parcelación de 150 metros.

Se entenderá por tanto finalmente como parcela resultante la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación, compensación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa a partir de las unidades urbanas equivalentes que establece el Plan Parcial.

G Porcentaje de ocupación

- La ocupación máxima de la parcela sobre rasante será de la superficie de la parcela neta siguiente. .

	S/rasante	B/rasante
Grado 1	40	40
Grado2	50	50
Grado3	60	60
Grado4	70	70

H Alineaciones y rasantes

No se establecen condiciones vinculantes de alineación a viarios o espacios públicos, excepto en la tipología del grado 4, que se permite en todo o en parte la edificación alineada a viario o espacio público. La posición de la edificación se ajustará a las condiciones de retranqueo de la edificación respecto a linderos.

La rasante establecida por el viario público determina la altura de la edificación tomada en el punto medio de línea de fachada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

I Retranqueos

- *Retranqueo a alineaciones oficiales:* Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros en todos los grados de la ordenanza, excepto en el grado 4 que puede alinearse la edificación a los viales ó espacios libres.
- *Retranqueo a lindero lateral:* Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros en todos los grados de la ordenanza.
- En el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m). En caso de tratarse de un lindero que separe la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas, el retranqueo mínimo en esto caso será de dos (2) metros.
- *Retranqueo a testero:* Se establece un retranqueo mínimo de 4 metros en todos los grados de la ordenanza. De igual forma que en el caso anterior, en caso de tratarse de un lindero que separa la parte privativa de la mancomunada en una actuación de conjunto de viviendas de las permitidas el retranqueo mínimo en este caso será de dos metros (2,00 m).
- Separación de agrupaciones de edificación: *La separación mínima de las agrupaciones de edificación entre distintas parcelas será como mínimo igual a la altura de cornisa 7,00 m., excepto en los que cumplan la condición de agrupación adosada o pareada.*
- En el caso de ordenaciones con espacios comunales proindiviso y acceso privado a las viviendas las construcciones deberán retranquearse entre si un mínimo de 7m. no siendo en este caso obligatorio guardar el retranqueo mínimo a la calle privada de acceso

J Usos mayoritarios característicos

- Residencial Unifamiliar en sus distintos grados (RU)

K Usos compatibles

En general serán compatibles los usos:

- Residencial de Viviendas sujetas a un régimen de Protección Pública (VPP) en los Grado 2,3 y 4.
- Para el Grado RUM Grado 4 será compatible con el Residencial unifamiliar maclada RPM Grado 3.
- Zonas Verdes (DV/ZVP) de titularidad privada, en su clase de jardines y juegos de niños, en la superficie de parcelas comunitarias no ocupada por la edificación.
- Uso dotacional de Equipamientos, en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo
- Uso de infraestructuras-servicios urbanos(DEIS)

Todas las actividades que se permiten como compatibles al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

L Usos prohibidos

- Los restantes

M Aparcamientos

En todos los grados se dispondrá una plaza y media de aparcamiento por cada 80 m² de superficie útil y como mínimo de una plaza por cada vivienda de menos de 80 m² útiles. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierta ó en garaje.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

N Condiciones estéticas y de composición

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Con carácter específico, se respetarán las directrices de diseño que establezca la Entidad de Gestión de ERDQ con el objeto de coordinar y regular la imagen y calidad del conjunto, sin perjuicio de los informes técnicos municipales previos a la concesión de licencia. La aprobación de proyectos por parte de la Entidad de Gestión será previa a iniciar su tramitación en el Ayuntamiento para la obtención de cualquier tipo de licencias. Esta regulación se realizará sin perjuicio de los informes técnicos emitidos por el Ayuntamiento para la concesión de dichas licencias. En relación a esta exigencia las parcelas municipales no estarán sujetas a la aprobación de la Entidad de Gestión de ERDQ.

Resumen Características Ordenanza RU

Edif. máxima (m ² c /m ² s) según grados	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
		0,42	0,65	0,65
Altura máxima cornisa	7 m	7 m	7 m	9,5 m
Numero de plantas s/ rasante	B + 1 + A en todos los grados			
Número de plantas b/ rasante	1 en todos los grados			
Fondo edificable	18,5 m en todos los grados			
Parcela edificable	según unidades urbanas equivalentes.			
Ocupación máxima s/ rasante s/ grados	40%	50%	60%	70%
Ocupación máxima b/ rasante s/ grados	40%	50%	60%	70%
Alineaciones	Las definidas en las fichas urbanísticas			
Separación entre edificios	Igual a la altura del más alto			
Usos tolerados	Residencial			
Aparcamiento	1,5 plazas por cada 80 m ² útil y como min. 1pl./viv.			



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.3.4. ORDENANZA TERCIARIO (T)

A Definición

Esta zona está constituida por aquellos espacios que albergan, de forma exclusiva en la parcela, las actividades económicas terciarias, incluyendo hospedaje, comercio, espectáculos, oficinas, centro de convenciones, SPA restauración discotecas, actividades deportivas, servicios diversos, comercio y ocio en general.

Se desarrollan en la zona con mayor intensidad de actividades de ocio y que dan forma a la imagen más urbana de este desarrollo turístico. Dada la singularidad de las edificaciones de este terciario, la aplicación y el cumplimiento de la presente normativa se podrá acordar justificadamente con los servicios técnicos municipales.

B Tipología edificatoria y coeficiente unitario de edificabilidad

La edificación se dispondrá, en relación con la parcela, separada de todos los linderos de la parcela; con la posible excepción de cuerpos de entrada y marquesinas o edificios que por su especial singularidad, así lo aconsejan y previa aprobación de los servicios técnicos municipales.

Las tipologías correspondientes son Edificación Aislada Exenta (EAE) o Edificación Tipológica Específica (ETE) de acuerdo con el anexo II del Reglamento de Planeamiento, se desarrollan en ambos casos con bloques edificatorios con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

La organización en grados se realiza en función del uso predominante y la edificabilidad. Se asigna una edificabilidad máxima por unidad urbana equivalente según el grado, expresada en metros cuadrados construidos, sobre metros cuadrados de superficie de parcela neta, excepto en el Grado 6 que no se establece en porcentaje, sino en la ficha.

Grado 1	Terciario Hotelero recreativo	T-TR	2,8 m ² c/m ² s
Grado 2	Terciario alta densidad	T-TA	2,8 m ² c/m ² s
Grado 3	T.Comercial (comercial, club social, ofic.)	T-TC	1,1 m ² c/m ² s
Grado 4	Terciario baja densidad (com. /oficinas...)	T-TB	0,7 m ² c/m ² s

Se establecen además tres grados más correspondientes de aplicación puntual a determinadas unidades urbanas equivalentes:

- **Grado 5.** Un Terciario de Densidad Especial (T-TO) con 4,41 m²c/m²s para tres parcelas singulares C2, D6-1 y D6-2 ha desarrollar al final de la ejecución del Plan Parcial.
- **Grado 6.** Un Terciario Hotel-Casino (T-TS) con una edificabilidad asignada en su ficha urbanística específicamente para esta unidad urbana D1-1, donde esta planificada su implantación y desarrollo.
- **Grado 7.** Un Terciario Comercial especial (T-TT) con una edificabilidad de 0,5 m²c/m²s para la parcela central del anillo recreativo y hotelero destinada a un centro comercial en torno a una laguna o espacio libre.

Grado 5	Terciario densidad especial	T-TO	4,41 m ² c/m ² s
Grado 6	Terciario Hotel -Casino	T-TS	(*)
Grado 7	Terciario Comercial Especial	T-TT	0,5 m ² c/m ² s

(*) La edificabilidad de este grado no se establece en porcentaje, sino en la ficha urbanística



VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

C Altura máxima

Los valores que definen la altura máxima edificable son los siguientes según los grados

Grado 1 y Grado 6:

Altura máxima de coronación: 75 metros

Altura máxima de cornisa: 70 metros

Grado 2 y grado 5:

Altura máxima de cornisa: 45 metros

Altura máxima de cornisa: 40 metros.

Grados 3, 4 y 7

Altura máxima de coronación: 25 metros

Altura máxima de cornisa: 20 metros

En todos los grados la altura máx. de coronación podrá ser superada por elementos estéticos de acuerdo con el artículo 4.1.3.6.4 .

No se fija una altura máxima entre forjados, ni en planta baja, limitándose sólo la altura de cornisa

D Número de plantas sobre y bajo rasante

Grado 1 y grado 6:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 14 plantas (B +13)

Grado 2 y grado 5:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 8 plantas (B + 7)

Grados 3, 4 y 7:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 5 plantas (B + 4)

Se permite en todos los grados el aprovechamiento bajo cubierta o ático retranqueado y las entreplantas, no computando ninguna de ellas como número de plantas pero sí computando como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en las normas generales de la edificación.

- Número máximo de plantas bajo rasante en todos los grados: 4 plantas.

E Parcela mínima edificable

Los Planos de Ordenación pormenorizada y las fichas informativas del Plan Parcial determinan las unidades urbanas equivalentes correspondientes al uso Terciario

No obstante, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen la condición de parcela mínima en 10.000 m²s.

F Porcentaje de ocupación

- La ocupación máxima de la parcela sobre rasante en todos los grados será del 60% de la parcela neta. Se exceptuarán de este cómputo las instalaciones destinadas a aparcamiento.
- La ocupación máxima de la parcela bajo rasante en todos los grados será del 75 % de la parcela neta.

G Alineaciones y rasantes

No se establecen condiciones vinculantes de alineación a vias o espacios públicos. La posición de la edificación se fija por las condiciones de retranqueo de la edificación respecto a linderos.

H Retranqueos

- *Retranqueo a alineaciones oficiales y lindero lateral:* Se establece un retranqueo mínimo de cinco metros. Podrán permitirse por los servicios técnicos municipales,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

adosamiento de la edificación a una parte de los linderos, cuando se justifique adecuadamente, no lesione a terceros y cuente con su autorización.

- Los cuerpos de entrada y marquesinas que se realicen alineados a frente de parcela podrán tener una longitud máxima de 50 metros, y una sola planta de altura.
- *Separación de bloques de edificación:* La separación mínima de los bloques de edificación en la misma parcela será como mínimo igual a la altura del mayor. No obstante podrán introducirse elementos de conexión de uno o más plantas que posibiliten una edificación articulada no considerándose por ello edificaciones separadas. No se consideraran a estos efectos de separación, las casetas de seguridad, mantenimiento o kioscos de música, construcciones independientes para actividades al aire libre, o similares en los espacios libres interiores a la parcela.

I Usos mayoritarios característicos

- Terciario Comercial (**T- grados 3 y 7**) en categoría de Gran Establecimiento Comercial, según la Ley 7/1998, de 15 de Octubre, de Comercio Minorista de Castilla – La Mancha.
- Terciario alta y especial densidad (**T-grados 2 y 5**)
- Terciario Hotelero Recreativo (**T- grados 1 y 6**)
- Terciario baja densidad (**T-grado 4**)

J Usos compatibles

- Uso de Comunicaciones (DC) destinado a las reservas de aparcamiento de vehículos.
- Administrativo – Institucional (DAI)
- Educativo de titularidad privada (DEDU)
- Cultural de titularidad privada (D-CU)
- Zonas Verdes (DV/ZVP) de titularidad privada, en su clase de jardines y laminas de agua
- Infraestructuras – servicios (DEIS),

K Usos prohibidos

En general se consideran usos prohibidos los restantes. De forma detallada quedan prohibidos los usos residencial e Industrial, excepto las viviendas del personal destinado a la guarda y custodia de las instalaciones

L Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento, dentro de la parcela, por cada 75 m² de superficie edificada, bien sobre rasante en situación al aire libre ó bajo cubierta en edificio específico o bajo rasante en garaje subterráneo .En el caso de contar con superficies comerciales alimentarias se atenderá lo dispuesto en el artículo 4.1.4.3.9.

M Condiciones estéticas y de composición

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal. Con carácter específico , se respetarán las directrices de diseño que establezca la Entidad de Gestión de ERDQ con el objeto de coordinar y regular la imagen y calidad del conjunto, sin perjuicio de los informes técnicos municipales previos a la concesión de licencia. La aprobación de proyectos por parte de la Entidad de Gestión será previa a iniciar su tramitación en el Ayuntamiento para la obtención de cualquier tipo de licencias. Esta regulación se realizará sin perjuicio de los informes técnicos emitidos por el Ayuntamiento para la concesión de dichas licencias En relación a esta exigencia las



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

parcelas municipales no estarán sujetas a la aprobación de la Entidad de gestión de ERDQ.

Resumen Características Ordenanza T

Edif. máxima (m ² c/m ² s) según grados	Gr.1	Gr.2	Gr.3	Gr.4	Gr.5	Gr.6	Gr.7
	2,8	2,8	1,1	0,7	4,41	(*)	0,5
Altura máxima cornisa s/ grados	70 m	40 m	20 m	20 m	40 m	70m	20 m
Numero de plantas s/ r según grados	B +13	B +7	B +4	B +4	B +7	B +13	B +4
Número de plantas b/rasante	4 plantas en todos los grados						
Parcela mínima edificable	según unidades urbanas equivalentes						
Ocupación máxima s/ rasante	60 % en todos los grados						
Ocupación máxima b/ rasante	75 % en todos los grados						
Alineaciones	las definidas en las fichas informativas						
Separación entre edificios	Igual a la altura del más alto						
Usos tolerados	Terciario en todas sus categorías						
Aparcamiento	1 plaza por cada 75 m ² c de sup. Edificada						
(*) la edificabilidad de este grado no se establece en porcentaje, sino en la ficha urbanística							



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

4.3.5. ORDENANZA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)

A **Definición, tipología edificatoria y coeficiente de edificabilidad**

Esta zona está constituida por aquellos espacios que albergan, de forma exclusiva en la parcela, dotaciones y equipamientos sociales de todo tipo, así como instalaciones de infraestructuras básicas o servicios urbanos, de titularidad pública o privada.

En los planos de ordenación y calificación de usos del suelo, se han diferenciado los siguientes equipamientos:

- equipamiento educativo (**DE/EPED**)
- equipamiento deportivo (**DE/EPDEP**)
- Campos de golf (**DCUDE**)
- otros usos (**DE/EPOTR**) que comprende equipamientos culturales, sanitario asistenciales y administrativo institucionales
- sistemas locales de infraestructuras (**DEIS**).

Dentro de los equipamientos deportivos hay que reseñar de forma diferenciada los campos de golf, como unos equipamientos privados que está previsto desarrollar como unas unidades urbanas alternativas específicas, en las cuales se diferencian unas parcelas para las instalaciones de acogida, club social, hospedaje y restauración que se rigen por la ordenanza **DT- grado3 y otras parcelas** de mantenimiento, servicios y explotación del golf, que se rigen por la ordenanza **DT- Grado 4**, de las parcelas estrictas destinadas a los campos de golf que no tienen asignada ninguna edificabilidad.

La edificación de los equipamientos se dispondrá, en relación con la parcela, separada de todos los linderos de la parcela, con la posible excepción de cuerpos de entrada y marquesinas.

Las tipologías correspondientes son Edificación Aislada Exenta (EAE) o Edificación Tipológica Específica (ETE), de acuerdo con el anexo II de Reglamento de Planeamiento, a ordenar mediante Estudio de Detalle.

La organización de la edificabilidad se organiza en función del uso.

Para los equipamientos educativos el coeficiente de edificabilidad es de **1 m²c/m²s**

Para los equipamientos deportivos el coeficiente de edificabilidad es de **0,3 m²c/m²s**

Para los equipamientos otros usos el coeficiente de edificabilidad es de **1,28 m²c/m²s**

Los sistemas locales de infraestructuras no tienen edificabilidad lucrativa asignada. Los sistemas locales de infraestructuras son los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de residuos sólidos y a otros análogos.

B **Altura máxima**

Los valores que definen la altura máxima edificable son los siguientes:

- Altura máxima de coronación: 25 metros
- Altura máxima de cornisa: 20 metros.

La altura máxima de edificios singulares, como dotaciones institucionales, deportivas o religiosas, podrá ser superada por elementos técnicos o arquitectónicos singulares, que aporten identidad a la edificación, con el visto bueno de los servicios urbanísticos municipales.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

C Número de plantas sobre y bajo rasante

- Número máximo de plantas sobre rasante: 5 plantas (B + 4)
- Se permite la edificación bajo cubierta o ático retranqueado.
- Número máximo de plantas bajo rasante: 2 plantas.

D Parcela mínima edificable

Los Planos de Ordenación pormenorizada del Plan Parcial determinan las parcelas correspondientes al uso Dotaciones y Equipamientos.

No se establecen condiciones de parcela mínima para la división en parcelas, excepto en aquellas con usos dotacionales pormenorizados asignados, en los que la reparcelación deberán cumplir de forma justificada los módulos mínimos correspondientes a los asignados por esta normativa y el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.

E Alineaciones y rasantes

No se establecen condiciones vinculantes de alineación a viarios o espacios públicos. La posición de la edificación se fija por las condiciones de retranqueo de la edificación respecto a linderos.

F Retranqueos y porcentaje de ocupación

- *Retranqueo a alineaciones oficiales y lindero lateral:* Se establece un retranqueo de la mitad de la altura de la edificación y un mínimo de 5 metros.
- Los cuerpos de entrada y marquesinas que se realicen alineados a frente de parcela tendrán una longitud máxima de 50 metros, y una sola planta de altura.
- *Separación de bloques de edificación:* La separación mínima de los bloques de edificación en la misma parcela será como mínimo igual a la altura del mayor.
- *La ocupación máxima de la parcela sobre rasante será del 60 % de la parcela neta.*
- *La ocupación máxima de la parcela bajo rasante será del 75 % de la parcela neta.*

G Usos mayoritarios característicos

Los correspondientes al Uso de Equipamientos (DE), que comprenden aquellas actividades, de carácter público o privado, con sus usos pormenorizados, de carácter educativo, de carácter deportivo, de otros usos, administrativo, institucional-cultural o sanitario asistencial y usos de infraestructuras y servicios urbanos locales destinados a asegurar la funcionalidad urbana.

H Usos compatibles

- Uso de Zonas Verdes (DV) en su clase de Jardines (J) y Áreas de Juego (AJ).
- Uso Residencial Unifamiliar, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125 metros cuadrados construidos para guarda y custodia de las instalaciones.
- Uso Residencial Comunitario (RC), destinado al alojamiento permanente de colectivos o comunidades que no constituyan unidades familiares.
- Infraestructuras -servicios urbanos (DEIS)

I Usos prohibidos

Los restantes

J Aparcamientos

Se reservará como mínimo, dentro de la parcela, la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional de 1 plaza por cada 75



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

m²c. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto o en garaje.

K Condiciones estéticas y de composición

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Con carácter específico, se respetarán las directrices de diseño que establezca la Entidad de Gestión de ERDQ con el objeto de coordinar y regular la imagen y calidad del conjunto, sin perjuicio de los informes técnicos municipales previos a la concesión de licencia. La aprobación de proyectos por parte de la Entidad de Gestión será previa a iniciar su tramitación en el Ayuntamiento para la obtención de cualquier tipo de licencias. Esta regulación se realizará sin perjuicio de los informes técnicos emitidos por el Ayuntamiento para la concesión de dichas licencias. En relación a esta exigencia las parcelas municipales no estarán sujetas a la aprobación de la Entidad de Gestión de ERDQ.

Resumen Características Ordenanza (D E)

	Gr.1 (EPED)	Gr.2(EPDEP)	Gr.3(EPOTR)	Gr.4 (DEIS)
	Educativo	Deportivo	Otros	Sistema local
Edif. máxima (m²c/m²s)	1.00	0,3	1,28	(*)
Altura máxima cornisa	20 m			
Numero de plantas	B +4			
Número de plantas b/ rasante	2 plantas			
Parcela mínima edificable	según unidades urbanas equivalentes			
Ocupación máxima s/ rasante	60%			
Ocupación máxima b/ rasante	75%			
Alineaciones	las definidas en las fichas urbanísticas			
Separación entre edificios	Igual a la altura del más alto			
Usos tolerados	equipamientos en todas sus usos			
Aparcamiento	1 plaza por cada 75m ² c de sup. Edificada			

(*) Las condiciones de los sistemas locales son los siguientes:

No se les asigna edificabilidad lucrativa y las instalaciones se situarán preferentemente subterráneas y en caso de que se requiera alguna instalación sobre rasante, se deberá justificar debidamente no superará las dos plantas y los 7 metros de altura. Se establece una parcela mínima de 10 metros cuadrados para los CTs. Los servicios técnicos municipales determinarán en función de las características del servicio a cubrir y de su singularidad funcional los porcentajes de ocupación y retranqueos obligatorios respecto a sus linderos. Las parcelas calificadas como sistema local de infraestructuras podrán compatibilizar su uso con otros usos alternativos como espacios libres de comunicación y aparcamiento o dotación del transporte.

Los Centros de Transformación (CT), serán los suficientes y precisos para toda la edificabilidad del sector dando cobertura a la actuación, para garantizar la calidad, suficiencia y funcionalidad en aplicación del art. 110 y 115 del TRLOTAU, siendo la ejecución de los CT a cargo de la Unidad de Actuación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

4.3.6. ORDENANZA DOTACIONAL DE ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES (DV)

A Definición y grados

Comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a áreas forestadas, jardines, y a la creación de plazas y espacios colectivos para la ciudadanía, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento e identidad de la población.

Integran el sistema dotacional de Zonas Verdes del Plan Parcial, el espacio peatonal y ajardinado complementario que se añade lateralmente a la red viaria y que se delimita en los planos de ordenación.

La ordenanza de Zonas Verdes comprende además los espacios libres privados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen cuatro grados:

Grados	Tipologías
Grado 1: Parques, Jardines y Áreas de Juego	Zonas Verdes (DV/ZV)
Grado 2: Espacios libres	Espacios Libres (DV/EL)
Grado 3: Protección de vías de comunicación e infraestructuras	Sistemas Generales (DV/SSGG)
Grado 4: Espacios Libres Privados	(DV/ZVP)

B Condiciones de parcelación

Los Planos de Zonificación y Calificación del Plan Parcial determinan las parcelas correspondientes al uso de Zonas Verdes y Espacios Libres. No se establecen condiciones de parcelación, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

C Usos mayoritarios característicos

- Uso Dotacional de Zonas Verdes (**DV**)

D Usos compatibles

Se podrán autorizar por los servicios técnicos municipales los siguientes usos:

- Terciario Comercial (**T/TC**) en categoría de Establecimiento Comercial, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen en los grados 1, 2 y 3.
- Dotacional Deportivo (**DE/EPDEP**), en situación al aire libre, en todos los grados.
- Dotacional de Comunicaciones (**DC/RV**) en la categoría de viario público, para el desdoblamiento de la carretera nacional en el **Grado 3**.

E Usos prohibidos

Los restantes

F Edificaciones permitidas y condiciones de posición

Kioscos urbanos e instalaciones deportivas

- En los **grados 1 y 2** se permiten edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie cerrada.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano



- Se permiten así mismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).
- No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación en las instalaciones de kioscos y edificios cerrados, pudiendo ampliarse hasta el 10% en el caso de pistas deportivas. La proporción se realizará sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.
- El retranqueo mínimo de cualquier instalación superficial, a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros.
- En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.
- En el **Grado 4** se permiten las instalaciones y usos propios de los espacios libres interiores de parcela: jardines, piscinas, canchas deportivas y pérgolas o marquesinas abiertas por todos sus lados salvo por el que se adose a la edificación, así como los elementos de mobiliario de jardín (bancos, fuentes, pozo, etc.).

Instalaciones de la red de movilidad

- Se permite en los **grados 1, 2 y 3** la instalación de sendas peatonales y carriles de bicicleta, paradas de transporte público e instalaciones asociadas al servicio de la infraestructura viaria.

Instalaciones de servicio

- En los **grados 2 y 3** igualmente se podrán autorizar previa justificación adecuada por los servicios técnicos municipales la instalación de servicio para las infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, respetando en cada caso la normativa aplicables, tanto general como de esta Normativa.

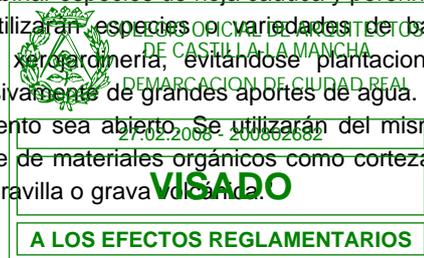
G Condiciones estéticas y protección del paisaje

Se construirán pantallas vegetales en todas las zonas donde el sector colinde tanto con infraestructuras ferroviarias como carreteras, dichos cinturones contarán con especies arbóreas y arbustivas, así como con varios cinturones de diferentes alturas. Estas pantallas ayudarán tanto a reducir los niveles de ruido como integrar paisajísticamente el sector.

El diseño de las zonas de juego en el golf, así como zonas verdes, se hará teniendo en cuenta las características del paisaje mediterráneo, fomentando el uso de especies autóctonas adecuadas a la zona. Las zonas verdes serán objeto de un constante mantenimiento y control.

Se recomienda que en las plantaciones arbóreas de las calles sean de hoja caduca para que en invierno dejen pasar la luz y el calor radiante del sol, y en verano propicien sombra; en parques y jardines se pueden combinar especies de hoja caduca y perenne.

En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies o variedades de bajo consumo hídrico, se utilizarán técnicas de xerogardinería, evitándose plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua. La poda debe ser de tal forma que el crecimiento sea abierto. Se utilizarán del mismo modo cubiertas de suelo tipo mulching a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, acículas o materiales inertes como gravilla o grava.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

4.3.7. ORDENANZA DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (DC)

A Definición

Es el área adscrita a los espacios de comunicación entre las diversas áreas del sector, destinados a vías urbanas de tráfico peatonal y/o rodado, intersecciones, plazas y travesías urbanas de la red de carreteras, destinadas a establecer el sistema de comunicaciones, incluidas las reservas de aparcamientos públicos en los espacios libres destinados a este fin (DC/**ELA**) y el soterramiento de las infraestructuras y servicios en los espacios libres de comunicación (DC/**ELC**).

La regulación contemplada en la presente ordenanza será aplicable con independencia del carácter público o privado de las vías, o de los espacios complementarios a estas, tanto en lo relativo a su propiedad y dominio como a su mantenimiento y conservación.

Grados	Tipologías
Grado 1: Red viaria	(DC/RV)
Grado 2: Espacio libre de aparcamientos	(DC/ELA)
Grado 3: Espacio libre de comunicaciones	(DC/ELC)

B Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación.

En caso de necesitarse introducir nuevas determinaciones ó de transformarse puntualmente, mediante Estudio de Detalle, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se señalan en la siguiente tabla:

Uso y tipología urbana	Sección total (ancho mínimo en m)
Residencial colectivo	16
Residencial mixto colectivo/ unifamiliar	12
Residencial peatonal exclusivo	7

C Instalaciones permitidas

- Únicamente se permite, por encima de la rasante, la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 12 m² y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.
- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el apartado anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.
- Se permite la instalación subterránea de las conducciones y elementos complementarios de las infraestructuras básicas de suministro y comunicaciones, sujetas a la normativa de obra y procedimiento de licencia que exista en las presentes Normas, generales de Urbanización, así como en la legislación sectorial aplicable. Se autorizará por los servicios técnicos municipales la segregación e instalación de centros de transformación eléctrica.
- En el diseño de las vías se tendrá en cuenta la necesidad de prever zonas para la instalación de contenedores de basura doméstica, con el fin de dar correcto



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

cumplimiento a los planes de residuos sólidos de la Comunidad de Castilla La Mancha

- Se podrá dar acceso peatonal y rodado a parcelas privadas urbanas, a través de los suelos calificados por esta ordenanza

D Uso mayoritario característico

Uso de Comunicaciones (**DC**), comprendiendo las redes y espacios de viario público o para tráfico peatonal y / o rodado y el espacio destinado a las reservas de aparcamiento. Los espacios y parcelas específicas destinados a aparcamientos públicos (**DC/ELA**), para el cumplimiento de las dotaciones del Plan Parcial pertenecen al sistema de la red viaria. Así mismo se han definido espacios libres para comunicaciones (**DC/ELC**), adjuntos a la red viaria, que recogen otras infraestructuras y servicios.

E Usos compatibles:

Espacios Libres y Zonas Verdes así como el Uso Comercial en pequeños kioscos en las mismas condiciones previstas de ocupación y volumen para la ordenanza de Zonas Verdes y Espacios Libres.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento.

F Usos prohibidos

Los restantes.

G Otras condiciones

En el espacio libre privado no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior o la señalización, con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística, quedando asimismo obligada a mantener dicho espacio en las condiciones adecuadas de higiene y seguridad.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en esta Normativa y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

H Aparcamientos

Las zonas de estacionamiento para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm) en batería (90º) 1450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.

Se admitirán áreas de aparcamiento separadas de las vías públicas, preferentemente en áreas colindantes a las zonas verdes, si bien deberá diferenciarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.



C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

I Señalización

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número de identificación de las edificaciones.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
SECTOR EL REINO DE DON QUIJOTE
CIUDAD REAL **PAU – ERDQ**



MODELOS
DE EDIFICACIÓN

Documento

Enero de 2008

Promotor

El Reino de Don Quijote, S.A.

Equipo
redactor



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

MODELOS DE EDIFICACIÓN

LAS POSIBLES DETERMINACIONES URBANÍSTICAS REFLEJADAS EN ESTAS FICHAS SON MERAMENTE INFORMATIVAS, CON EL FIN DE EJEMPLIFICAR LOS MODELOS EDIFICATORIOS ANALIZADOS PARA EL PLANO DE IMAGEN Y LA COMPROBACIÓN DE LA VIABILIDAD DE PROPUESTAS DE ORDENACIÓN EN DEL PLAN PARCIAL

MODELOS COLECTIVOS

RC-BL Bloque lineal.

Responde a un modelo de edificación de bloque lineal abierto adosable, cuyo uso característico es el residencial en vivienda colectiva, con la opción terciario- comercial en planta baja e inferiores a la baja, en categoría de Establecimiento Comercial, o Terciario de Oficinas y de Uso Recreativo, en plantas baja y primera.

El número de plantas es de tres más ático (B +2 +A).

RC-BC Bloque cuadrado

Responde a un modelo de edificación de bloque cuadrado abierto exento (ó eventualmente adosado a un bloque lineal), cuyo uso característico es el residencial en vivienda colectiva, con la opción terciario- comercial en planta baja e inferiores a la baja, en categoría de Establecimiento Comercial, o Terciario de Oficinas y de Uso Recreativo, en plantas baja y primera.

El número de plantas será de tres más ático (B+2+A)

MODELOS UNIFAMILIARES

RU-A Vivienda unifamiliar aislada

Responde a un modelo de edificación para vivienda unifamiliar aislada, pudiendo disponerse la edificación con o sin patio interior y cuyo uso característico es el residencial.

El número de plantas es de dos (B +1+ A) y la parcela mínima se establece en 500 m²s. Se admiten actuaciones con un proyecto unitario y ejecución simultánea cuyas ordenaciones tengan un espacio comunal proindiviso destinado a zonas comunes, sin que la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 400 m²s.

RU-P Vivienda unifamiliar pareada

Responde a un modelo de edificación para vivienda unifamiliar adosada lateralmente a otra por uno de sus linderos, pudiendo disponer la edificación con ó sin patio interior y cuyo uso característico es el residencial.

El número de plantas es dos (B +1+ A) y la parcela mínima se establece en 230 m²s. Se admiten actuaciones con un proyecto unitario y ejecución simultánea cuyas ordenaciones tengan un espacio comunal proindiviso destinado a zonas comunes, sin que la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 200 m²s.

RU-AD Vivienda unifamiliar adosada

Responde a un modelo de edificación para vivienda unifamiliar, adosada lateralmente a dos de sus linderos, pudiendo disponerse la edificación con ó sin patio interior y cuyo uso característico es el residencial. El n^o de plantas es de dos (B +1+ A) y la parcela mínima se establece en 200 m²s. Se admiten actuaciones con un proyecto unitario y ejecución simultánea cuyas ordenaciones tengan un espacio comunal proindiviso destinado a zonas comunes, sin que la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 180 m²s.

RU-M Vivienda unifamiliar maclada

Responde a un modelo de edificación para dos viviendas unifamiliares adosadas verticalmente ó macladas, que comparten la misma parcela con accesos exclusivos y diferenciados desde las áreas comunes abiertas para cada vivienda y cuyo uso característico es el residencial. El número de plantas es de tres (B +1+ A), con la característica de que la planta ático puede llegar a ocupar el 80% de la superficie de la planta baja.

En esta tipología se presentan las viviendas macladas formando agrupaciones lineales compartiendo zonas comunes abiertas y aparcamientos bajo rasante y se establece un tamaño de parcela mínima de 150 m²s. El número de viviendas viene determinado en la ficha de cada unidad urbana.

Se adjuntan dos ejemplos de aplicación de estas tipologías:

- La unidad urbana **F5-5** calificada en el Plan Parcial como Residencial Unifamiliar Grado 4 (Ordenanza RU grado 4)
- La unidad urbana **F2-2** calificada en el Plan Parcial como Residencial (Ordenanza RPM grado 1)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

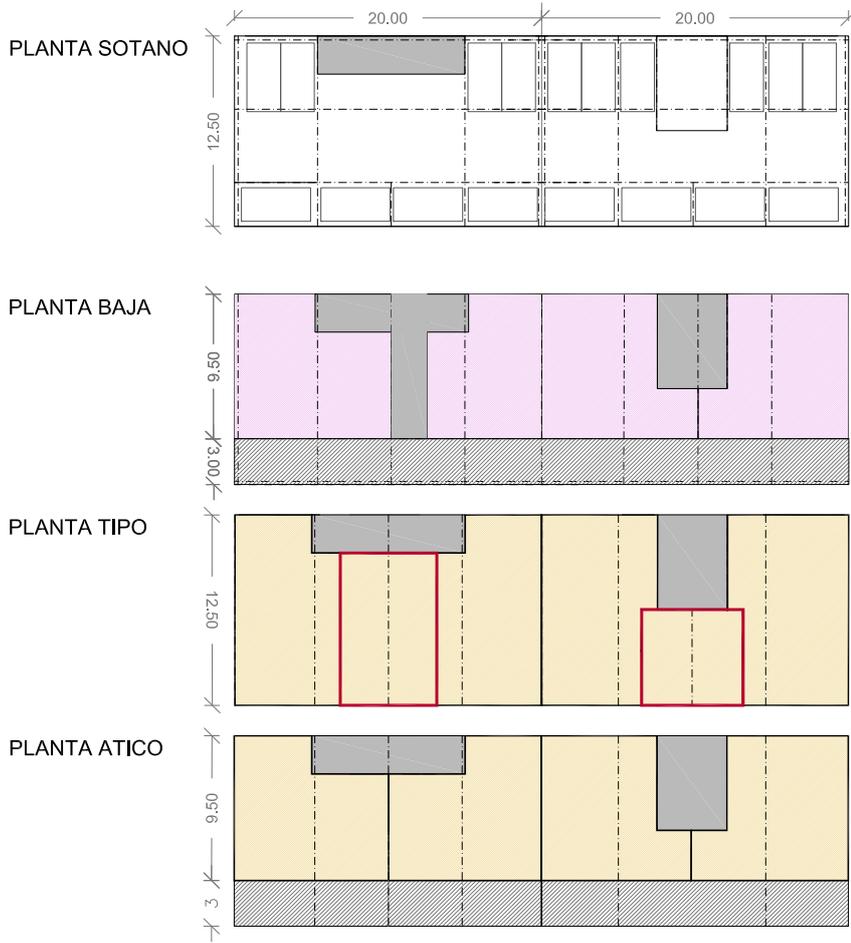
C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

EJEMPLO TIPO BLOQUE LINEAL: RC-BL

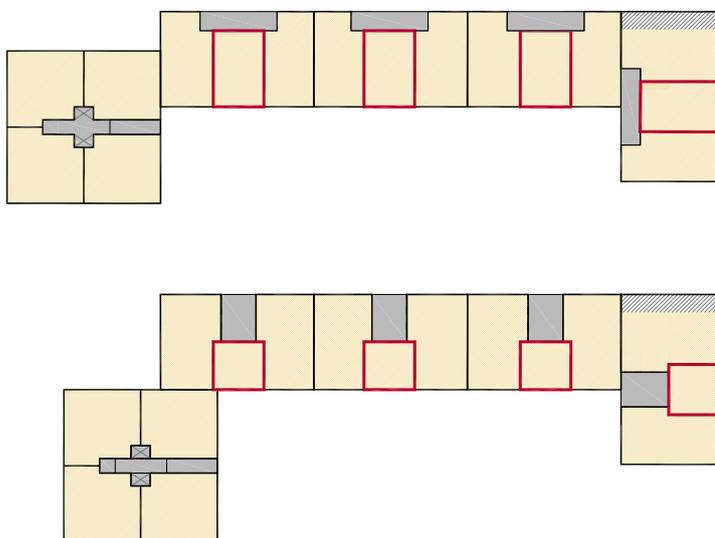
VIV. COLECTIVA B+II+A

Nº DE VIVIENDAS: 10 / 8



SECCION CON PLANTA BAJA RESIDENCIAL
OPCION CON 10 VIVIENDAS / MÓDULO DE 20M

EJEMPLO DE AGRUPACIONES DE BLOQUES LINEALES Y CUADRADOS



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEMARCACION DE CIUDAD REAL

SECCION CON PLANTA BAJA COMERCIAL
OPCION CON 8 VIVIENDAS / MÓDULO DE 20M

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



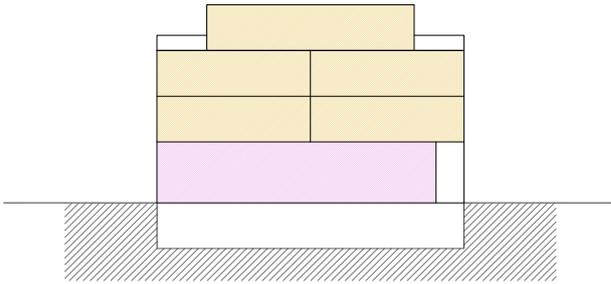
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

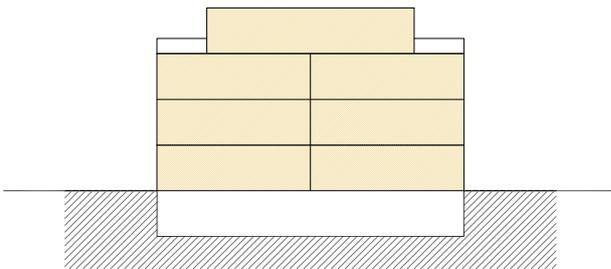
MÓDULO TIPO BLOQUE CUADRADO: RC-BC

VIV. COLECTIVA B+II+A
 Nº DE VIVIENDAS: 14 / 10

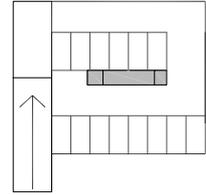
SECCION CON PLANTA BAJA COMERCIAL
 OPCIÓN CON 10 VIVIENDAS



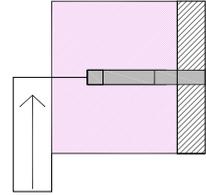
SECCION CON PLANTA BAJA RESIDENCIAL
 OPCIÓN CON 14 VIVIENDAS



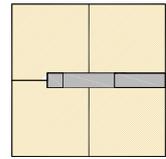
PLANTA SOTANO



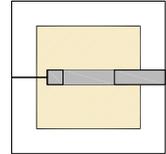
PLANTA BAJA



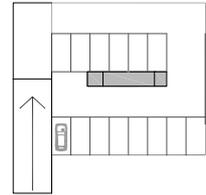
PLANTA TIPO



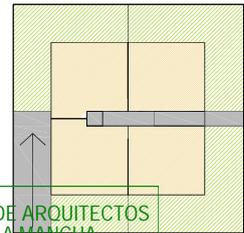
PLANTA ATICO



PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO



PLANTA ATICO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
 La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



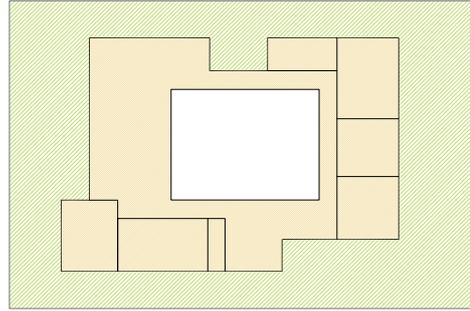
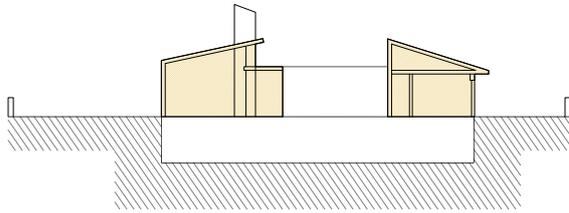
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano. 1.000

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

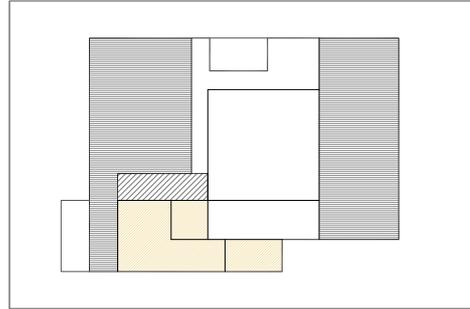
EJEMPLO TIPO VIV. UNIF.: RU-A

VIV. UNIF. PARCELA DE 500 m²

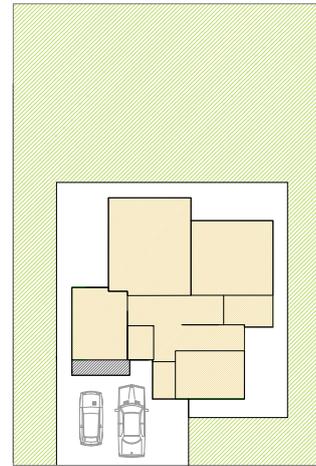
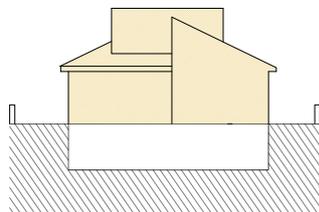
TIPOLOGIA CON PATIO



N ←



TIPOLOGIA SIN PATIO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA-LA MANCHA
DEMARCAACION DE CIUDAD REAL

27.02.2008 - 200802682

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



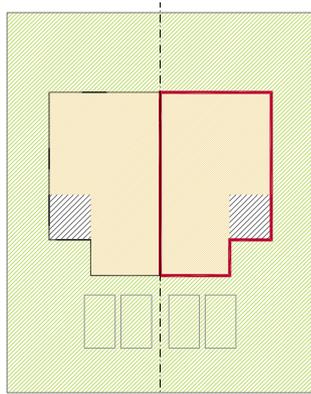
Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

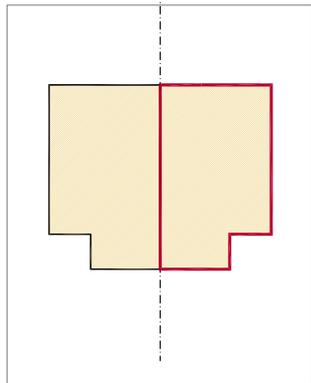
EJEMPLO TIPO VIV. UNIF. PAREADO: RU-P

VIV. UNIF. PAREADAS SOBRE PARCELAS DE 230M²

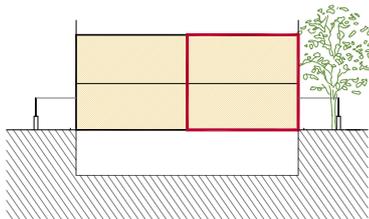
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



SECCIÓN



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

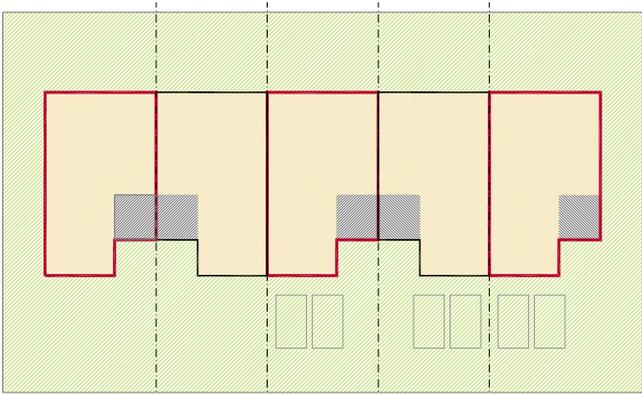


Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

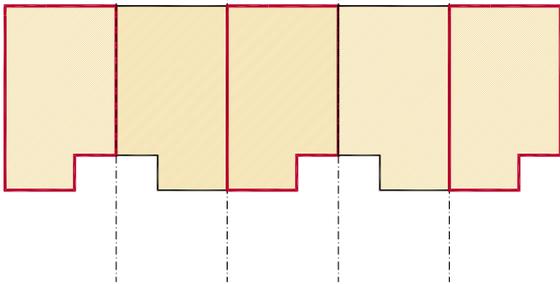
EJEMPLO TIPO VIV. UNIF. ADOSADA: RU-AD

VIV. UNIF. EN PARCELA MÍNIMA DE 200M²

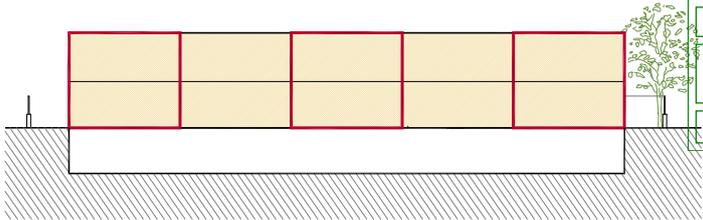
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



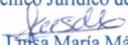
SECCIÓN



 <p>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DEMARCAACION DE CIUDAD REAL</p>
27.02.2008 - 200802682
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.

Fdo.: 
Luisa María Márquez Manzano



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCAACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

EJEMPLO TIPO AGRUPACION DE VIVIENDAS MACLADAS: RU-M

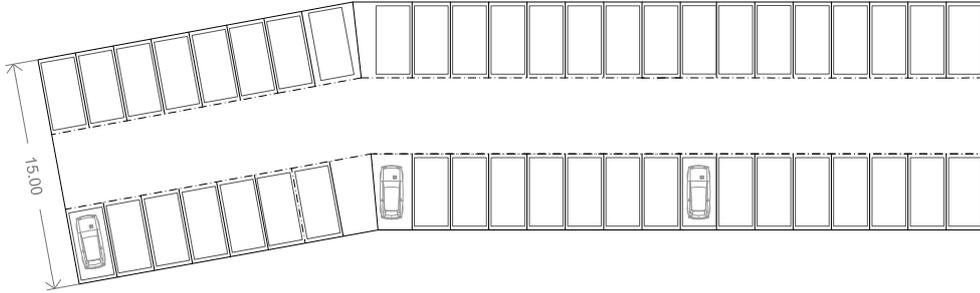
VIV. UNIFAMILIAR MIXTA B+I+A (P.ATICO 80% P.BAJA)

Nº DE VIVIENDAS: 6 VIVIENDAS / MÓDULO 20ML

APARCAMIENTO BAJO RASANTE

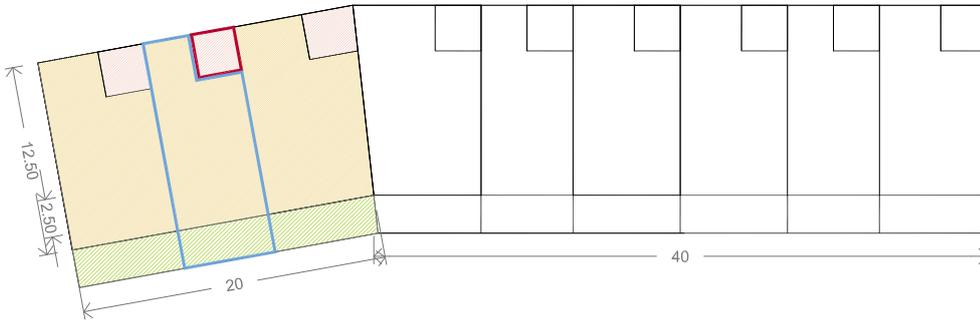
PLANTA SOTANO

12 PLAZAS / MÓDULO



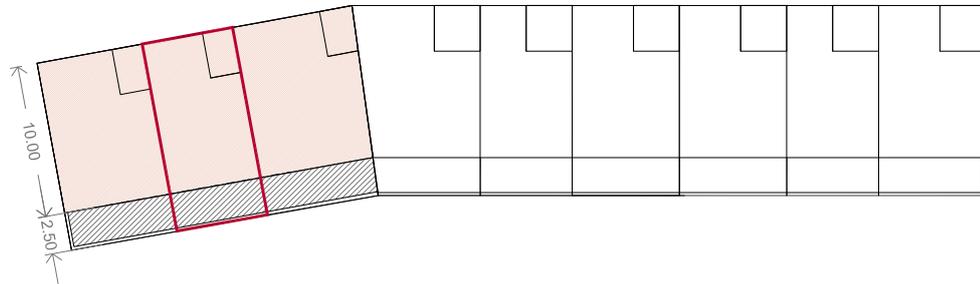
PLANTA BAJA

3 VIVIENDAS

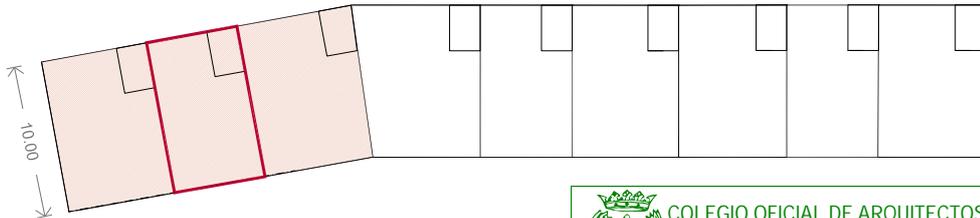


PLANTA PRIMERA

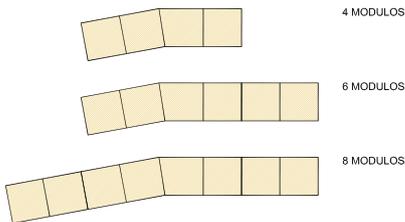
3 VIVIENDAS DUPLEX



PLANTA SEGUNDA



TIPO DE AGRUPACIONES



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
 DEMARCACION DE CIUDAD REAL
SECCION
 BAJA: 3 VIV. 27.02.2008 - 200802682
 PLANTA I Y II: 3 VIV.
 TOTAL 6 VIV./ MÓDULO de 20 ML

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
 La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

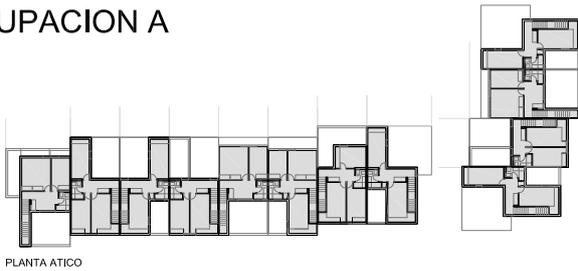
EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA MACLADA RU-M

PARA LA UNIDAD URBANA F5-5



E 1: 2.000

AGRUPACION A



PLANTA ATICO

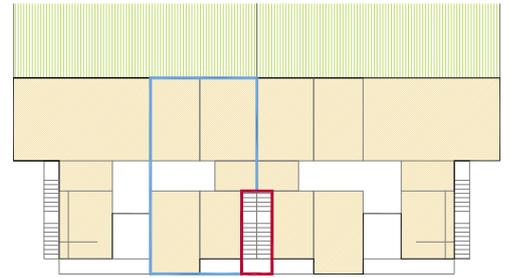


ALZADO A CALLE INTERIOR

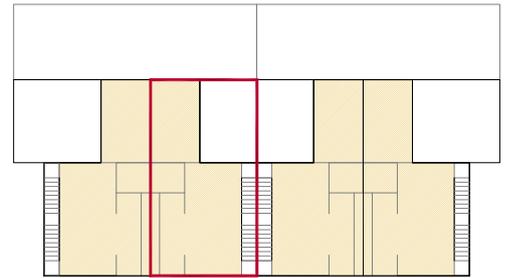


ALZADO A JARDIN TRASERO

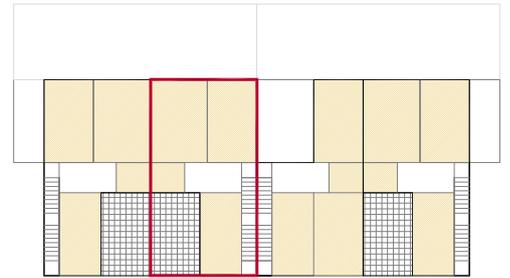
E 1: 1.000



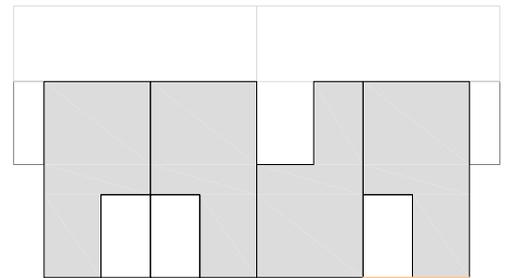
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA CUBIERTA



E 1: 500

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

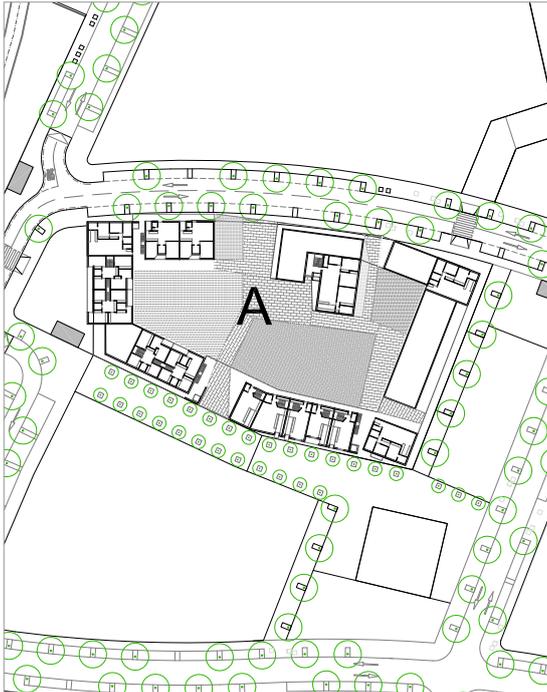
C-Real 26 de Septiembre de 2008
La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA BLOQUE LINEAL RC-BL

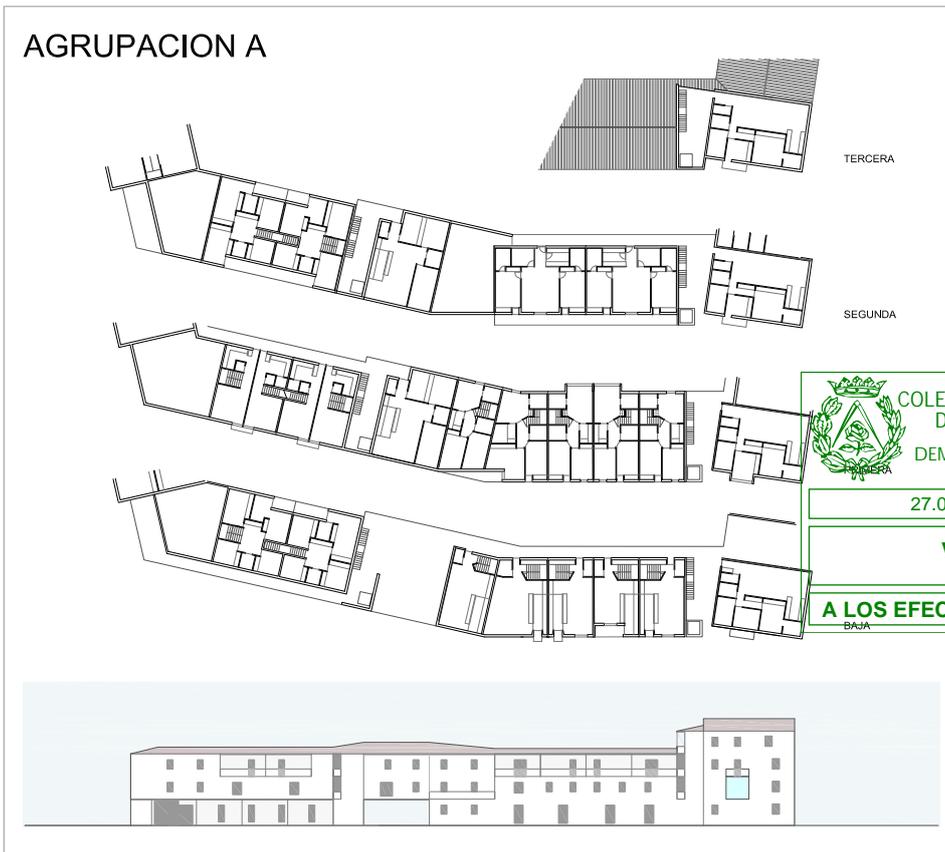
PARA LA UNIDAD URBANA F2-2



E 1: 2000



E 1: 500



E 1: 1000


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
 DEMARCACION DE CIUDAD REAL
 27.02.2008 - 200802682
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento (Plan Parcial del Sector ERDQ), es copia del que asume las condiciones del Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación de fecha 12-02-08, tras practicarse las subsanaciones que se indicaban en el Decreto del Concejal de Urbanismo y Vivienda de fecha 07-05-08.

C-Real 26 de Septiembre de 2008
 La Técnico Jurídico de la D.G.P.O.E.



Fdo.: Luisa María Márquez Manzano

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 27.02.2008 con el número 200802682