

## b) Acceso a los usos.

El Plan Parcial determinará el número máximo de puntos de acceso al viario principal para cada tramo del mismo, de acuerdo con su longitud.

Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante la definición de viario secundario.

Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal, con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

c) Características de los estacionamientos. Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el Viario Principal, el Plan contemplará también la utilización del encintado del viario secundario de acceso como susceptible de utilización como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin. En estas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales, garantizando siempre su espacio estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último, se deberá prever el número de estacionamientos incorporable al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo la reserva total de plazas exigida por la Ley del Suelo.

d) Definición de la Red Peatonal. La Red Peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.
- Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.
- Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la Red Peatonal no superarán pendientes del 8 %

## e) Condiciones adicionales.

Además de las condiciones mencionadas, los Planes Parciales especificarán:

- Parcelación de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- Reservas de suelo para espacios libres y deportivos y de acuerdo con las previsiones de las Normas y lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Reservas de suelo para dotaciones y servicios, de acuerdo con las previsiones de las Normas y las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.
- Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación de Usos y los criterios enunciados en estas Normas.

## Sección 3.ª Estudio de detalle

**Art. 28. Objeto.** En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades expuestas en el Art. 65.1 del Reglamento de Planeamiento.

Su elaboración quedará limitada a los espacios concretos para los que se permita esta figura, conforme se indica en las Ordenanzas particulares de cada zona.

**Art. 29. Criterios de desarrollo de los estudios de detalle.** Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- Salvo determinación expresa en contrario, la unidad mínima afectada por el Estudio de Detalle será la manzana.
- El Equipamiento, los Espacios Libres, la Red Peatonal, deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento concretan estas Normas Subsidiarias.
- Será exigible que el viario anterior que definan los Estudios de Detalle garantice el acceso a los usos y los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito de estas Normas.
- Se situarán los usos colectivos y públicos, garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

**Art. 30. Condiciones que deberán cumplir los estudios de detalle.**

a) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación:

- El Estudio de Detalle determinará el trazado o perfiles del viario de acceso a los usos que establezca en acuerdo con los siguientes criterios:
- Se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos, evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.
- Se garantizará la resolución de los conflictos entre viario y edificación, con el fin de que ésta no produzca obstrucciones visuales.

b) Acceso a los usos. Al viario principal sólo podrá accederse por un máximo de puntos que, en correspondencia con la longitud de éste en cada tramo, determinará el Estudio de Detalle.

- Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal, con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.
- Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante la definición de un viario secundario.

## c) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el viario

principal, se permite también la utilización del encintado del viario secundario de acceso a la edificación como susceptible, como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin.

En las alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales, garantizando siempre su aspecto estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último, se deberá prever el número de estacionamientos incorporados al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo la reserva total de plazas exigidas por la Ley del Suelo.

## d) Definición de la Red Peatonal.

La Red Peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.
- Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.
- Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la Red Peatonal no superarán pendientes del 8 %.

## Sección 4.ª Proyectos de urbanización.

**Art. 31. Finalidad.** 1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras y tendrán por finalidad llevar de forma integral a la práctica las determinaciones de los Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, así como cualquier otro supuesto de posible urbanización previsto expresamente en la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana, en el suelo propio de su actuación correspondiente.

A este efecto, detallarán y programarán las obras y servicios de esta índole previstos en la N.S.M. Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, ampliándolos en los casos que se estime oportuno a otros previsibles y que no figuran en aquéllos, como pueden ser: evacuación de residuos, calefacción comunal, instalaciones privadas de gas, etcétera...

2. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de servicios para los sectores, polígonos urbanos o unidades de actuación delimitadas por el Planeamiento o por actos específicos de delimitación.

3. Se redactarán con suficiente precisión, como para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

4. Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse por el Ayuntamiento Proyectos de Obras Municipales aisladas en suelo urbano, o para ejecución de los sistemas generales o algunos de sus elementos que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, Normas Complementarias o Estudio de Detalle.

Dichas obras quedarán sujetas a la misma normativa técnica indicada a continuación para los proyectos de urbanización.

5. En ningún caso los proyectos de urbanización y los de obras aisladas podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.

6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan o Estudio de Detalle que desarrolle sin perjuicio de que puedan efectuarse en la ejecución material de las obras las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo o circunstancias físicas no previstas en el Planeamiento.

7. Los servicios mínimos a incluir en la previsión del Planeamiento y a ejecutar por el Proyecto de Urbanización, y que deberán ser desarrollados en su documentación serán los siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidratantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de Energía Eléctrica.
- Red de Alumbrado Público.
- Red Telefónica.
- Jardinería en el sistema de Espacios Libres.
- Recogida de Basuras.

Cuando alguno de los servicios a que se refiere el apartado anterior no se hubiere comprendido en el Plan, Norma o Estudio de Detalle que constituyen base del Proyecto, por ser su aprobación anterior a las presentes Normas o cuando ya estuvieran establecidos con anterioridad a su previsión, podrá excluirse siempre que las circunstancias aludidas sean objeto de la justificación pertinente en la Memoria del Proyecto.

8. Deberán también incluirse en el Proyecto de Urbanización aquellos servicios cuyo establecimiento se considere previsible y cuando su instalación haya de llevarse a cabo durante los cuatro años siguientes a la aprobación del proyecto, tales como teléfonos, gas, galerías de servicios, recogida de basuras, etc. En el caso de la red de teléfonos podrá limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria y/o espacios libres de uso público.

9. Se incluirá en la documentación de los Proyectos de Urbanización la justificación y obras de enlace de todos y cada uno de los servicios, con los generales de la ciudad. Será preciso justificar técnicamente de forma clara que estos servicios generales tienen capacidad