

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 el 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 Planos parciales especificarán:

— Parcelación de acuerdo con las prescripciones de la ley del Suelo y sus Reglamentos.

— Reservad de suelo para espacios libres y deportivos y de acuerdo con las previsiones de la 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 los volúmenes de edificación de Usos y los criterios enunciados en estas Normas.

SECCION 3ª: ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 28.— Objeto.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades expuestas en el artículo 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.

Artículo 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 se refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento concreten 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 disponga, 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.

Artículo 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 o 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 al edificación como susceptible, así como la producción de plazas para tal fin.

En la 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 no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último, se deberá prever el número de estacionamientos incorporables a 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 %.

SECCION 4ª.— PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 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 Estudio 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, detallará y programará las obras y servicios de esta índole previstos en el N.S.M., Planes Especiales, Planes Parciales y Estudio de Detalle, ampliándolos en los casos que se estime oportuno a otros previsibles y que no figuran en aquellos, como pueden ser; evacuación de residuos, calefacción comunal, instalaciones privadas de gas, etc...

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 de autor del proyecto.

4.— Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse por el Ayuntamiento Proyectos de Obras Municipales aislada en suelo urbano, o para ejecución de los sistemas generales o alguno 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 precisiones del Plano 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 deberán ser desarrollados en su documentación serán los siguientes:

— Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

— Red de distribución de agua potable, de riego y de hidratantes contra incendios.

— Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

— Red de distribución de Energía Eléctrica.

— Red Telefónica.

— Jardinería en el sistema de Espacios Libres.

— Recogida de Basuras.

Cuando algunos 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 Proyectos 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 firma clara que estos servicios generales tienen capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado, como condición previa a la aprobación del Proyectos de Urbanización.

En todo caso, se justificará que en cualquier estación del año puede disponerse del caudal de agua potable establecido en la presente Normativa, así como la capacidad de la red de alcantarillado a la que se conecta y la red de calzada rodada.

Artículo 32.— Condiciones básicas para su aprobación y ejecución.

No podrá aprobarse y ejecutarse ningún Proyectos de Urbanización si no se acredita previamente la aprobación definitiva del Planes Parciales, Planes Especiales o Estudio de Detalle correspondiente, salvo que se refiera a obras en suelo urbano. Se admitirá, no obstante, la tramitación simultánea.

El cumplimiento de las presentes Normas no exime al peticionario de la obtención de aquellas licencias que puedan ser precisas como consecuencia de la necesidad de actuación en área de influencia de otros organismo como Administración del estado o Autonómica.

Artículo 33.— Condiciones y requisitos para la redacción de proyectos de iniciativa privada.

En caso de que los proyectos de urbanización sean de iniciativa particular, se complementará el expediente con una garantía equivalente a 25 % del valor de los terrenos que han de urbanizarse, que responderá de incumplimiento del Plan de Etapas previsto y facultará al Ayuntamiento la realización subsidiaria de la urbanización.