

## 2-2-IV.- NORMAS DE CONTENIDO DE PLANES DE DESARROLLO

## IV -1.- PLANES ESPECIALES

## IV-1-1.- OBJETO

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades expuestas en el Art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

## IV-1-2.- CONTENIDO

Los Planes Especiales que se lleven a cabo contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las Normas Subsidiarias y, en su caso, las que se exponen en los Arts. 82.1, 84.1 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

## IV-1-3.- CRITERIOS DE DESARROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR (PERI) Y DE PROTECCION (PEP)

Los PERI y PEP serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por la Normas Subsidiarias, debiendo, en todo caso, establecer los contenidos siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano, siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

- Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que puedan generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.

- Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquellos que constituyen referencias simbólicas de la vida comunitaria.

## IV-2.- PLANES PARCIALES

## IV-2-1.- CRITERIOS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parcial de acuerdo son los criterios de diseño establecidos en las Normas Subsidiarias para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo en todo caso ajustarse a las siguientes disposiciones:

- La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por la Normas Subsidiarias en suelo urbanizable, o bien una parte de estos, que tenga superficie mínima de 4 Ha. y garantice que el resto del sector es igual o superior a 4 Ha.

En este caso el Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las cesiones obligatorias referentes a Centros docentes, asistenciales y zonas deportivas, a fin de poder complementarlos con otros planes parciales.

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.

- Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el debido acceso a los usos o a los estacionamientos de que se disponga el fomento del carácter que se asigne al área desde las Normas Subsidiarias.

- Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

- Se deberá precisar el uso e incidencia de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

## IV-2-2.- CONDICIONES QUE DEBERAN CUMPLIR LOS PLANES PARCIALES

## a) Alineaciones y rasantes del viario y de la edificación

- El Plan Parcial determinará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos que establezca de acuerdo con los siguientes criterios:

\* Se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos, en la medida posible.

\* Se garantizará la solución de los conflictos entre viario, cerramientos y edificación, con el fin de que éstos no produzcan obstrucciones visuales.

## 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 acoplamiento 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.

## IV-3-1.- ESTUDIO DE DETALLE

## IV-3-1.- 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, y las expresadas en el punto 2.2.1.6 para la recuperación de espacio público.

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.

## IV-3-2.- CRITERIOS DE DESARROLLO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- 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.

## IV-3-3.- CONDICIONES QUE DEBERAN 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 acoplamiento 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 no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

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