

INFORME

Cédula urbanística de la Parcela DT-2-1 del Sector A-HERR:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo comprendido en el Sector de suelo Urbanizable, según planos de clasificación de suelo del PGOU.

Programa de Actuación Urbanizadora: aprobado por acuerdo de Pleno de 29 de diciembre de 2000.

Proyecto de Reparcelación con Estudio de Detalle: aprobado por Decreto del Concejal delegado de Urbanismo de 3 de octubre de 2003.

Plan Parcial: aprobado por acuerdo de Pleno de 31 de octubre de 2003.

Proyecto de Urbanización: aprobado por Decreto del Alcalde de 7 de noviembre de 2003.

CALIFICACIÓN.

Según Plan Parcial: dotacional público. Se adjudica al Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real por cesión obligatoria, con carácter patrimonial adscrito al uso público Dotacional.

USO PREDOMINANTE: Dotacional público.

USOS COMPATIBLES: los definidos por el PGOU.

Residencial: vivienda para el guarda (en plantas de piso general)

Dotacional:

- Automóvil: 1. Garaje-aparcamiento. (en plantas baja, semisótano y sótano)
- Todos los demás definidos por el PGOU: administrativo, comercial, establecimientos públicos de espectáculos y actividades recreativas, enseñanza, cultural, sanitario, hospedaje, religioso, transportes, comunicaciones, infraestructuras y varios.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Según Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

Bloque abierto para dotaciones y equipamientos.

Superficie máxima edificable: 1'40 m²/m²s.

Ocupación máxima: 75%.

Dimensiones de los bloques: libres, según necesidades.

Número de plantas máximo: 5.

Altura máxima: 17 m.

La parcela quedó dividida por acuerdo de JGL de 5 de junio de 2007 en dos partes, una de 1.500 m² y otra de 7.696'95 m².

Posición de los edificios. (art. 11.3.2, 11.3.3 PGOU)

No hay limitación en la posición de la edificación con respecto a los linderos.

La separación entre planos de fachadas de bloques, que estén situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas, incluida la correspondiente a la planta ático en caso de que exista, y como mínimo cinco (5) metros.

La separación entre testeros de bloques en los que no existan huecos, será igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo cinco (5) metros.

CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL (PGOU)

Definición, clases y condiciones generales. (art. 10.3.1)

El uso Dotacional es aquél que permite la ubicación de actividades cuya finalidad sea prestar servicios y dotar del equipamiento necesario al municipio para el desarrollo de las distintas actividades de los ciudadanos.

Ámbito de aplicación. (art. 10.3.2)

Las condiciones que se señalan para el uso dotacional 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.

Superficies. (art. 10.3.3)

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.

Condiciones del uso automóvil.

Art. 10.3.4.- Definiciones

1. Se denomina Garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.
2. A los efectos de estas Normas, y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.
3. Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.
4. Los Garajes-aparcamiento y los Talleres del Automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Art. 10.3.5.- Condiciones de los Garajes-Aparcamiento

Se ajustarán a lo dispuesto en la Sección Sexta del Título IX de estas Normas.

Art. 10.3.6.- Condiciones de las Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Combustible

Deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- a) Superficie máxima cubierta cerrada de uso comercial, cien (100) metros cuadrados.
- b) Superficie máxima cubierta no cerrada, doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Superficie máxima cubierta no cerrada de uso lavaderos, o similar, ciento setenta (170) metros cuadrados.
- d) Altura máxima de las cubiertas siete (7) metros.

Art. 10.3.7.- Condiciones de los Talleres del Automóvil

A los efectos de estas Normas, se considerarán incluidos en la clase Industria General del Uso Industrial, según lo indicado en el artículo 2.2.2. apartado 3C.

Condiciones del uso administrativo

Art. 10.3.8.- 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 Básica de la Edificación 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.

Art. 10.3.9.- 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.

Art. 10.3.10.- Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso administrativo.

Condiciones del uso comercial

Art. 10.3.11.- Condiciones generales

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

Art. 10.3.12.- Pasajes comerciales

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

Art. 10.3.13.- 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 destinada a comercio alimentario y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados destinada a otros usos comerciales, con independencia de las que resulten por aplicación del artículo 10.3.11.

Condiciones del uso espectáculos y deportes

Art. 10.3.14.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 de este Capítulo, 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.
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.
4. La dotación de aparcamientos en los edificios destinados a uso de Deporte será de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie destinada a la práctica del deporte.

Condiciones del uso de hospedaje

Art. 10.3.18.- Condiciones generales

1. Las condiciones generales de evacuación y la dotación de aseos se ajustarán a lo definido en los artículos 10.3.8 y 10.3.9 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Además satisfarán a las siguientes condiciones:

- Cuando sea necesaria la instalación de ascensor se dispondrá uno por cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Condiciones del uso varios

Art. 10.3.23.- Condiciones generales

1. Los edificios o locales se ajustarán a las condiciones generales de evacuación y a la dotación de aseos y aparcamientos definidas en los artículos 10.3.8, 10.3.9 y 10.3.10 de este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.
2. Los mercados de abastos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada diez (10) puestos de venta, sin perjuicio de las destinadas a uso público, por el carácter comercial. Igualmente dispondrán de una zona de carga y descarga de mercancías a razón de veinticinco (25) metros cuadrados de superficie por cada diez (10) puestos de venta, dispuestos, de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

APARCAMIENTOS Y GARAJES. (PGOU)

Situación de los aparcamientos (art. 9.8.18.PGOU)

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.

Plaza de aparcamiento (art. 9.8.19.PGOU)

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.	3,00 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.

Accesos a los garajes (art. 9.8.20.PGOU)

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.
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.

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.

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 9.8.16; no fuera obligatoria la instalación de ascensor, de existir éste, será obligatorio que llegue hasta la planta 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 10.6.2. se especifican las condiciones para la concesión del vado de acceso a garajes.

Desagües (art. 9.8.21.PGOU)

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.

Condiciones de seguridad y protección contra incendios (art. 9.8.22.PGOU)

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.

APARATOS ELEVADORES (art. 9.8.16.PGOU)

Todo edificio de más de tres (3) plantas sobre rasante, dispondrá de ascensor.

Cada desembarque de ascensor tendrá acceso directo o a través de zonas comunes con la escalera.

La existencia de escaleras mecánicas no sustituirá la obligación de instalar ascensor.

Cualquiera que sea la clase de aparato que se instale se ajustarán a las normas y reglamentos vigentes sobre aparatos elevadores.

SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. (art. 9.9.8.PGOU)

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.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. (art. 9.9.9.PGOU)

1. Todos los edificios así como los materiales que se empleen en su construcción cumplirán las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación de Condiciones para la Protección contra Incendios vigente.

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

PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO. (art. 9.9.10.PGOU)


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.

PREVENCIÓN DE CAÍDAS (art. 9.9.11.PGOU)

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.

Ciudad Real, 23 de junio de 2010.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.



Fdo.: Ana I. López Alafón.