



3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. DETERMINACIONES GENERALES

El presente Plan Especial de Reforma Interior es el documento de planeamiento que desarrolla las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez para el sector del Cortijo de San Isidro. Es competencia del Plan Especial de Reforma Interior, según establece el marco legal vigente, la fijación del resto de determinaciones urbanísticas que permitan la consolidación del desarrollo urbano previsto por el Plan General para el mismo.

3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El PERI, mediante la definición del viario público, establece un conjunto de "manzanas edificables" delimitadas por "alineaciones exteriores públicas" y que determinan el sistema de ordenación proyectado. A su vez, el PERI establece para cada parcela edificable la aplicación de una determinada zona de ordenanza en función de los usos principales y de las tipologías edificatorias permitidas.

También existen parcelas que por no agotar la superficie edificable que el Plan General les asigna han sido incluidas en ámbitos susceptibles de desarrollo posterior mediante la redacción de un Estudio de Detalle

3.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las normas generales reguladoras de la edificación que deberán aplicarse serán las que establece el Plan General en el epígrafe "3.4. Condiciones Generales de la Edificación" de su Normativa Urbanística y que contempla condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad, de los servicios e instalaciones y, por último, de las obras de conservación y reforma. Estas normas vendrán complementadas por las que establezca la normativa particular para cada zona según su uso y tipología edificatoria.

3.4 ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

La calificación de los suelos edificables refleja la asignación de los usos pormenorizados que el PERI establece para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito y que viene plasmada gráficamente en el Plano de Gestión, Calificación y Usos del Suelo. Dicha calificación establece igualmente las intensidades, tipologías edificatorias y aprovechamientos lucrativos máximos de acuerdo con las condiciones particulares de cada zona incluidas en la presente Normativa.

Las ordenanzas particulares que regulan la edificación en las distintas zonas que se delimitan en el P.E.R.I se corresponden con las que siguen y que vienen definidas en la Normativa del Plan General, en su capítulo VI, con las correcciones que se han introducido en el presente PERI para adecuar dicha Normativa a la situación específica que se regula:

- 3.4.1.- Protección del Patrimonio Histórico – Artístico, PPH
- 3.4.2.- Residencial Unifamiliar, RU.
- 3.4.3.- Ciudad Jardín, CJ.
- 3.4.4.- Especial Dotacional Social, EDS.
- 3.4.5.- Especial Deportiva, EDP.
- 3.4.6.- Libre de Parques y Jardines.
- 3.4.7.- Libre de Vías y Aparcamientos (epígrafe 6.18).

3.4.1. Ordenanza particular para la protección del Patrimonio Histórico-Artístico (PPH)

Para la efectiva protección del Patrimonio se establecen las siguientes ordenanzas específicas, en el ámbito del Cortijo de San Isidro:

- *Edificios de carácter monumental.*
- *Elementos singulares.*

3.4.1.1 Edificios de carácter monumental (PPH)

• **Ámbito de Aplicación**

Viene definido en el Plano O-1 Ordenación del Suelo Urbano y en el Catálogo de Bienes a Proteger y comprende aquellos edificios y su entorno próximo, declarados Bienes de Interés Cultural de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico Español o propuestos por el Plan General de Aranjuez para su incoación como tales.

• **Normativa para la restauración**

Como norma de general aplicación, se permitirán todas aquellas obras destinadas a consolidar las características intrínsecas de cada monumento realizadas de acuerdo con los criterios generalmente aceptados para la realización de este tipo de obras de restauración.

Cuando vaya a procederse a una actuación importante y global en materia de restauración será preceptivo realizar previamente un estudio histórico y arquitectónico del edificio y de su relación con la ciudad y su entorno inmediato, definido en la ficha específica de cada monumento en el "Catálogo de Bienes a Proteger".

A este estudio previo se incorporarán las pautas y criterios generales de actuación, que tomarán como punto de partida los señalados en la ficha específica del Catálogo.

Se autorizarán asimismo, todas aquellas obras parciales que se deriven de las necesidades de reparación puntual, mantenimiento y conservación, y aquellas dirigidas a la modernización y actualización de las instalaciones. Todas estas intervenciones estarán presididas por el respeto a la integridad y carácter monumental de los edificios.

• **Niveles de protección**

Dentro del ámbito de la Ordenanza de Edificios de Carácter Monumental se establecen dos niveles de protección:

a) Nivel de Protección Integral (PPH1)

Pertencen a este nivel de protección:

- Iglesia del Cortijo de San Isidro

[Handwritten signature]

Las obras permitidas dentro de este nivel de protección son únicamente las reseñadas con carácter general en la Normativa para la Restauración, sin alteraciones sustantivas en su aspecto exterior ni en su disposición interior y congruentes con los usos existentes que deben, en principio, mantenerse, por entenderse ligados al carácter de los edificios.

Constituye parte del Equipamiento Dotacional Social Público de Aranjuez, y si se propusiera algún cambio de uso, total o parcial, el nuevo uso estará dentro de los permitidos por la mencionada calificación.

b) Nivel de Protección Estructural (PPH2)

Pertenece a este nivel de protección:

- Bodegas del Cortijo de San Isidro

Las obras permitidas dentro de este nivel de protección son con carácter general, las reseñadas en el punto 1.2, no obstante, y con carácter específico, se permitirán, además de la restauración general las obras necesarias para adaptar la edificación a nuevos usos de acuerdo con lo estipulado en la ficha correspondiente del Catálogo de Bienes a Proteger, y que se resumen en las siguientes:

- La reposición o clarificación de elementos constitutivos de la tipología original perdidos o alterados.
- Los cambios en la distribución interior sin afectar substancialmente a la configuración tipológica dispositiva, resistente y constructiva.
- La demolición de elementos añadidos.
- La modernización y actualización de las instalaciones.
- El mantenimiento y reparación puntual de elementos deteriorados.

Estas obras estarán siempre limitadas por:

- La conservación de la estructura y disposición general.
- El mantenimiento íntegro de su aspecto exterior y de sus elementos característicos como patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.

• **Tramitación de los proyectos de restauración**

Cuando vaya a procederse a una actuación importante y global en materia de restauración será preceptivo realizar previamente un estudio histórico y arquitectónico del edificio y de su relación con la ciudad y su entorno inmediato.

En este estudio previo, además, se establecerán las pautas y criterios generales de actuación, que tomarán como punto de partida los señalados en la ficha específica del Catálogo.

[Handwritten signature]

Si se propusiera algún cambio de uso total o parcial, además de estar sometido a la regulación general de la autorización de usos de la Ordenanza de Rehabilitación del Casco Antiguo, se deberá analizar, en dicho estudio previo, la congruencia del nuevo uso en relación a las limitaciones establecidas en el Plan General.

Dichos estudios previos, así como los proyectos de restauración, deberán ser dictaminados preceptivamente por la Comisión Local de Patrimonio Histórico. Cuando estos edificios sean B.I.C., o lleguen a serlo, la competencia será exclusiva de la Comunidad de Madrid, excepto los afectos al Patrimonio Nacional, cuya competencia recae en el Ministerio de Educación y Cultura.

- **Condiciones de uso**

En todos los edificios comprendidos dentro del nivel de protección integral y estructural, los usos permitidos son los correspondientes al Equipamiento Dotacional, con carácter público.

- **Aprovechamiento susceptible de apropiación**

Será el 100% del existente.

3.4.1.2. Elementos singulares

- **Ambito de Aplicación**

Viene definido en el Plano 0-1 y en el Catálogo de Bienes a Proteger y comprende aquellos elementos singulares, tales como grupos escultóricos, fuentes, mobiliario urbano, conjuntos urbanos, que pueden ser considerados también, a partir de su condición, como elementos integrantes del Patrimonio Histórico.

Se estructurará en tres grados de protección:

- Grado 1º. Protección Integral. I
- Grado 2º. Protección Estructural. E
- Grado 3º. Protección Ambiental. A

- **Grado 1º.- Protección Integral I**

Pertenece a este grado los siguientes elementos:

- 1.- Hitos y mojones de señalización viaria
- 2.- Casa principal del Cortijo de San Isidro

- **Normativa de conservación para la Protección Integral**

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del elemento catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general las obras cuyo fin sea la restauración, así como las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación de la obra original.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, todos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de iluminación de sus inmediaciones, en caso que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permiten excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento, si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, competente en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido, con anterioridad a la concesión de licencia

• **Grado 2º.- Protección Estructural E**

Pertenece a este grado.

Conjunto urbano del Cortijo de San Isidro

• **Normativa de conservación para la Protección Estructural**

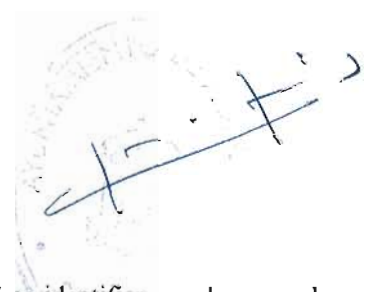
Las obras a efectuar en los elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Se permiten, con carácter general, además de las autorizadas para el Grado 1º, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales, en los elementos catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que los elementos catalogados en el grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalizaciones y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público, guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado 1º

3.4.2 Residencial Unifamiliar (RU)



- **Ámbito de aplicación:**

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza en el PERI se identifica con las parcelas actualmente edificadas que han desarrollado un índice de edificabilidad similar al que señala la presente normativa zonal. También se presenta como una de las dos opciones tipológicas (junto con la de Ciudad Jardín) en las nuevas áreas de asentamiento residencial.

- **Tipología de la edificación**

La edificación estará formada por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares agrupadas, formando hileras al unirse las medianerías laterales, habitualmente con espacios libres ajardinados al frente y al fondo de cada parcela, cuya plantación y conservación será por cuenta de los propietarios de las fincas.

- **Formas de actuación**

En el caso de la edificación existente, se actuará directamente en cada edificio, permitiéndose únicamente obras de conservación, consolidación y acondicionamiento. Se permitirán obras de ampliación de la edificación existente siempre y cuando se ajusten a la presente normativa y no hayan agotado ya la superficie edificable que les venía asignada.

En los nuevos enclaves residenciales sujetos a la ordenanza RU se determinan las formas de actuación, según la situación de cada zona:

- *Forma A:* por Estudio de Detalle de manzana, el cuál se redactará de acuerdo con el punto 2.2.5 de las Normas del Plan General, con las condiciones de volumen que a continuación se describen y con el aprovechamiento máximo que le sea asignado por el presente documento.
- *Forma B:* Directamente cada parcela, con la edificabilidad máxima asignada.

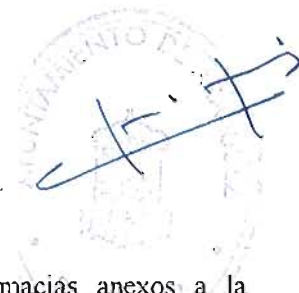
En ambos casos con las siguientes condiciones sobre las líneas de la edificación:

La línea exterior de la edificación estará obligatoriamente retranqueada cuatro metros desde la alineación oficial exterior de parcelas, excepto en los frentes de manzana en los cuales las construcciones existentes no tengan retranqueo en una longitud superior a la mitad de la longitud del frente, en cuyo caso no habrá retranqueo, la línea interior de la edificación tendrá que retranquearse del fondo de parcela un mínimo de cuatro metros.

- **Condiciones de uso**

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

- a) *Usos residenciales*
Se permite únicamente la vivienda unifamiliar. Dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.



b) *Usos industriales*

Se autorizarán solamente de categoría 1ª en situación 1ª.

c) *Usos comerciales*

Se autorizarán solamente pequeños comercios o farmacias anexas a la vivienda, con un porcentaje máximo del 30% sobre el total de la edificación.

Se autoriza el uso de almacén en planta de sótano o semisótano y vinculado al comercio o industria situados en el mismo edificio.

No se autoriza el uso de oficinas, salvo los despachos profesionales.

Del uso de reunión y espectáculos solamente se autorizan pequeños centros sociales. Dispondrán todos ellos, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c.

Se autoriza el uso garaje aparcamiento de categoría 1ª y en situación 1ª.

d) *Usos sociales*

Se autorizan los usos religioso, cultural, educativo y asistencial sin limitación de superficie ni localización.

No se autoriza el uso deportivo.

Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos.

En todos los casos dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100m²c.

• **Condiciones de aprovechamiento y volumen**

La parcela mínima será de 150 m² o la existente si está edificada.

La ocupación máxima de la parcela será del 60% de su superficie.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros.

Se permitirá la utilización del espacio bajo cubierta con uso de trastero en un porcentaje máximo del 50% de su superficie, no computando como superficie edificable.

El aprovechamiento urbanístico real será el resultante de aplicar el fijado en este documento para cada Unidad de Ejecución, y nunca superior a 1,2m²/m² sobre parcela edificable

La edificabilidad máxima será el aprovechamiento urbanístico real o la existente.

Las parcelas ya edificadas cuyas determinaciones urbanísticas no se correspondan con las fijadas por la presente normativa no se considerarán fuera de ordenación, al entender que el exceso de edificabilidad en las mismas se halla compensado con la edificabilidad no agotada en algunas parcelas



- **Condiciones estéticas**

La composición arquitectónica será libre.

- **Aprovechamiento susceptible de apropiación**

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el 90% del aprovechamiento asignado al tratarse de actuaciones sistemáticas.

3.4.3. Ciudad Jardín (CJ)

- **Tipología de la edificación**

La edificación estará constituida por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas de dos en dos, con espacios libres alrededor de la edificación, ajardinados y conservados por cuenta de los respectivos propietarios de las fincas.

- **Formas de actuación**

En el caso de la edificación existente, se actuará directamente en cada edificio, permitiéndose únicamente obras de conservación, consolidación y acondicionamiento. Se permitirán obras de ampliación de la edificación existente siempre y cuando se ajusten a la presente normativa y no hayan agotado ya la superficie edificable que les venía asignada.

En los nuevos enclaves residenciales sujetos a la ordenanza CJ se determinan las formas de actuación, según la situación de cada zona:

- *Forma A:* por Estudio de Detalle de manzana, el cuál se redactará de acuerdo con el punto 2.2.5 de las Normas del Plan General, con las condiciones de volumen que a continuación se describen y con el aprovechamiento máximo que le sea asignado por el presente documento.

- *Forma B:* Directamente cada parcela, con la edificabilidad máxima que le sea asignada.

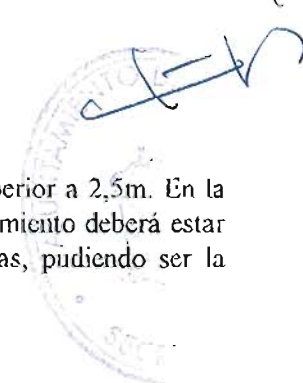
En ambos casos con las siguientes condiciones sobre las líneas de la edificación:

- La línea exterior de edificación estará retranqueada un mínimo de 4m desde la alineación oficial exterior de parcela.

- La línea interior de edificación estará retranqueada un mínimo de 3m de las líneas laterales y 4m del fondo de la parcela.

También podrá adosarse la edificación a uno de los laterales de la parcela, constituyendo viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se solicite la autorización de construcción para ambas conjuntamente en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

Las rampas de acceso de garaje podrán adosarse al lindero lateral, incluso en el caso de viviendas aisladas.



Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,5m. En la alineación oficial exterior de parcela, la parte superior del cerramiento deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas o celosías, pudiendo ser la parte baja de fábrica de una altura máxima de 1m.

- **Condiciones de uso**

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

a) *Usos residenciales:*

Se permite únicamente la vivienda unifamiliar. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

b) *Usos industriales:*

No se autoriza este uso.

c) *Usos comerciales:*

No se autoriza este uso.

d) *Usos sociales:*

Se autorizan los usos religiosos, cultural, educativo y asistencial sin limitación de superficie ni localización.

No se autoriza el uso deportivo.

Se autorizan dispensarios, clínicas de urgencias y consultorios médicos y despachos profesionales.

En todos los casos dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100m².

- **Condiciones de aprovechamiento y volumen**

El aprovechamiento urbanístico real será el asignado por el presente documento para cada parcela o grupo de parcelas que forman una Unidad de Ejecución, con el máximo de 0,6 m²/m² sobre parcela edificable.

La edificabilidad máxima será el aprovechamiento urbanístico real o la existente.

La parcela mínima será de 500 m² para aisladas y 300 m² para pareadas.

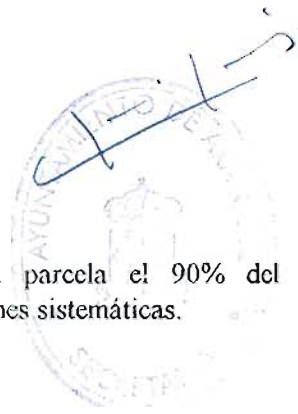
La ocupación máxima de la parcela será del 30% de su superficie.

Se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta con uso de trastero en un porcentaje máximo del 50% de su superficie, no computando a efectos de superficie edificable o aprovechamiento.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7m.

- **Condiciones estéticas**

La composición arquitectónica será libre.



- **Aprovechamiento susceptible de apropiación**

Será el resultado de referir a la superficie de cada parcela el 90% del aprovechamiento que le sea asignado al tratarse de actuaciones sistemáticas.

3.4.4 Especial Dotacional Social (EDS)

- **Tipología de la edificación**

La edificación será de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean a los edificios

- **Forma de actuación**

Se actuará directamente sobre cada parcela, con un proyecto único de arquitectura para cada una de ellas. Por cuenta del promotor se realizarán todas las obras de infraestructura necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras generales de la ciudad existentes en el momento de la promoción.

- **Condiciones de uso**

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

a) *Usos residenciales:*

Se permite solamente una vivienda por instalación para el guarda o vigilante o una residencia comunitaria para las personas que atiendan la dotación.

b) *Usos industriales:*

No se autorizan estos usos.

c) *Usos comerciales:*

No se autorizan estos usos.

d) *Usos sociales:*

Se autorizan los usos religiosos, cultural, educativos, asistencial y sanitario, sin limitación de superficie ni localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c.

- **Condiciones de aprovechamiento y volumen**

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

El aprovechamiento urbanístico real será de 0,15 m²/m² sobre parcela edificable.

Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de 4m con respecto a los límites de la parcela en todo el perímetro. Los espacios no ocupados por la edificación, aparcamientos y circulación, se tratarán como jardín.



- **Condiciones estéticas**

Las edificaciones que se realicen dentro de estas zonas deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica procurando la integración en su entorno urbano mediante el uso de cerramientos de ladrillo visto en tonos ocres o revocos en colores terrosos combinados con piedra de Colmenar o material similar, dentro de una composición libre.

3.4.5 Especial Deportiva (EDP)

- **Tipología de la edificación**

Será la típica de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la ciudad.

- **Forma de actuación**

Para cada una de las zonas se realizará un único proyecto de arquitectura en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre. La construcción se puede realizar por etapas, pero siempre de acuerdo con el proyecto aprobado.

- **Condiciones de uso**

Solamente se autoriza el uso deportivo en todas sus variantes y se permite una vivienda por zona para el guarda o vigilante.

No se autorizan los restantes usos.

- **Condiciones de aprovechamiento y volumen**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

El aprovechamiento urbanístico real, será de 0,15 m²/m² sobre parcela edificable.

La edificabilidad máxima será el aprovechamiento urbanístico real o la existente.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5m con respecto a los límites de la parcela en todo su perímetro.

Como mínimo se destinará el 25% de la superficie total de cada zona para jardines y arbolado.

- **Condiciones estéticas**

Las edificaciones que se realicen dentro de estas zonas deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica procurando la integración en su entorno urbano mediante el uso de cerramientos de ladrillo visto en tonos ocres o revocos en colores terrosos combinados con piedra de Colmenar o material similar, dentro de una composición libre.

3.4.6 Libre de Parques y Jardines



- **Tipología de la edificación**

Consistirá en pequeños quioscos de música, pequeños bares y auditorios al aire libre o almacenes e invernaderos vinculados a los trabajos de jardinería.

- **Forma de actuación**

Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

El suelo sobre el que se construyan estas instalaciones en ningún caso dejará de ser propiedad municipal o del Patrimonio, según los casos, y las construcciones tendrán el carácter de concesiones temporales.

- **Condiciones de uso**

Solamente se permitirán usos de esparcimiento al aire libre, juegos infantiles, culturales y motivos ornamentales.

- **Condiciones de aprovechamiento y volumen**

En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas sobrepasará el 5% de la superficie total de cada zona.

La altura máxima de las pequeñas instalaciones será de una planta o la existente.

- **Condiciones estéticas**

Las edificaciones que se realicen dentro de estas zonas deberán tratarse con la mayor dignidad arquitectónica procurando la integración en su entorno urbano mediante el uso de cerramientos de ladrillo visto en tonos ocres o revocos en colores terrosos combinados con piedra de Colmenar o material similar, dentro de una composición libre.

3.4.7 Libre de Vías y Aparcamientos

- **Tipología de la edificación**

Las instalaciones a realizar en estas zonas tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, surtidores de gasolina, cabinas telefónicas y mobiliario urbano de todo tipo para agrado y confort de los usuarios de las vías públicas.

- **Forma de actuación**

Cada calle o tramo de calle, que se delimitará conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, será objeto de un proyecto específico



para desarrollo y concretar los criterios que a continuación se expresan, según el tipo de vía de que se trate:

Vías rodadas

- Las calzadas de rodadura tendrán la situación y ancho que se fija en los planos del Plan General.
- Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos del PERI y se situarán a nivel de calzada de rodadura.
- Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 cm, excepto en los pasos de carruajes, que pueden tener hasta 5 cm.
- Las aceras, paseos y áreas peatonales tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

Vías mixtas y de peatones

- No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento. El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación al peatón.
- Tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

• **Condiciones de uso**

Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calles, así como el acceso a los garaje-aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se toleran, en zonas muy concretas, los surtidores de gasolina, paradas de autobuses, quioscos de prensa y golosinas y cabinas telefónicas.

• **Condiciones de aprovechamiento y volumen**

Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible.

• **Condiciones estéticas**

En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.