



Los planes parciales en el reglamento de planeamiento de la ley del suelo

Disposiciones generales • Determinaciones • Documentación
Anexo de suelo para dotaciones

por Luis Rodríguez Avial

El tratamiento de los Planes Parciales en el Reglamento de Planeamiento, que desarrolla la vigente Ley del Suelo, se ha estructurado en tres secciones —que abarcan los artículos 43 a 64, ambos inclusive— y un Anexo de Reservas de Suelo para dotaciones, dividido en doce artículos. El contenido de esta conferencia, para mayor orden y claridad, respetará esta misma estructura.

Seguiremos en la exposición el criterio de analizar los aspectos fundamentales estudiados en el Reglamento, haciendo especial hincapié en aquellas cuestiones que por su directa relación con el ejercicio práctico de redacción de Planes Parciales —en su doble vertiente técnica y jurídica— o por su novedad, entiendo que merecen ser destacadas.

1. Disposiciones generales. Artículos 43 y 44

El objeto de los Planes Parciales en relación con las tipologías de planeamiento de rango superior,

responde a una de las tres siguientes situaciones:

a) La Ordenación detallada y completa de una parte del suelo clasificado como urbanizable programado en el Plan General. Se exige, además, a fin de que el planeamiento tenga coherencia físico-geográfica, que los Planes Parciales abarquen sectores completos de los definidos en aquél. Los criterios para la delimitación de sectores aparecen recogidos en el artículo 32 del Reglamento.

b) El desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística en el Suelo clasificado como urbanizable, no programado en el Plan General, incluyendo el territorio completo correspondiente a cada etapa de ejecución del Programa.

c) El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias, en el caso de que definan suelo apto para la urbanización, y sólo para este tipo de suelo. A efectos de facilitar el desarrollo de estas zonas por Planes Parciales, el artículo 93.1

en su apartado c) exige que las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuando prevean zonas aptas para la urbanización, deberán delimitar los correspondientes sectores o fijar los criterios necesarios para su delimitación por los propios Planes Parciales.

Con carácter de disposición general, el Reglamento señala, en el artículo 44, que no podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, *pero en expediente independiente* —lo que constituye una novedad— se haya aprobado definitivamente el Plan General o Normas que aquéllos desarrollen, exigencia que se amplía a la aprobación definitiva del correspondiente P.A.U. en el suelo urbanizable no programado. La novedad que acabamos de comentar tiene su origen en la problemática que se ha venido produciendo en la Dirección General de Urbanismo y de la que se tiene abundante experiencia acumulada.

2. Determinaciones. Artículos 45 a 56, ambos inclusive.

Las determinaciones propias de los Planes Parciales son las incluidas en el artículo 13 de la vigente Ley del Suelo, cuyo contenido se desarrolla reglamentariamente de la siguiente forma:

a) La asignación de usos pormenorizados exigirá la calificación concreta y delimitación de las zonas incluidas en el ámbito territorial del Plan Parcial, para lo que se deberá tener en cuenta que a cada zona sólo puede corresponder un mismo uso de suelo. Esta concreción constituye otra novedad por la precisión que supone, debiendo entenderse, a mi juicio, el término «un mismo uso de suelo» en el sentido de aquel que presenta análogas características específicas.

b) En relación con la asignación de usos pormenorizados, el Reglamento precisa, lo cual supone un avance en la fijación de determinaciones, la necesidad de expresar el destino público o privado tanto del suelo que resulte edificable como del que se destine a dotaciones y a espacios libres.

c) En los casos en que la ejecución del Plan se prevea por polígonos de actuación, será necesario concretar la delimitación precisa de éstos, así como el sistema de actuación que corresponda a cada uno.

d) El equipamiento exigirá unas reservas de suelo de acuerdo con los módulos o *standards* que se fijan en el Anexo que habremos de examinar al final de la presente conferencia. No obstante, el Reglamento, en sus artículos 49, 50 y 51 establece criterios generales en relación con aquéllos que, por su novedad, merecen ser expuestos a continuación:

— Las áreas para jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento con carácter complementario respecto del de Plan General, con el que habrá de coordinarse. Se sientan, por tanto, dos criterios de planificación, el de conseguir un sistema, y el de la coordinación con el correspondiente al Plan General,

a fin de conseguir una auténtica «trama» de espacios libres a nivel de toda la ciudad. En esta línea insiste el apartado 2 del artículo 49, al señalar que se deberá evitar, en la composición de estas áreas, un fraccionamiento excesivo que invalide su finalidad esencial, al tiempo que se exige al Plan Parcial la justificación de que aquéllos constituyen un sistema coherente.

— Especial referencia presenta el apartado 3 del citado artículo 49 en relación con los usos a permitir sobre los terrenos destinados a parques y jardines públicos, ya que se prohíben los que supongan utilidades privativas o anormales que supongan exclusión o limitación del uso público o permitan usos impropios de un sistema de espacios libres.

— Las condiciones que se exigen a las áreas para centros docentes pueden resumirse en dos; la obtención, por agrupación, de unidades escolares completas y su adecuada distribución en el ámbito del Plan Parcial con el objeto de que las distancias a recorrer por la población escolar sean mínimas, garantizando, de esta forma, que el acceso a aquéllas pueda realizarse tanto desde la red de circulación rodada como desde la peatonal.

— Asimismo presenta especial interés el criterio que se establece en el artículo 51 respecto de la situación concreta de las reservas para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y en general servicios de interés público y social, la cual habrá de estudiarse y definirse teniendo muy presente su relación con las redes viaria y peatonal, con la finalidad de garantizar, por un lado, una adecuada accesibilidad a las mismas, al mismo tiempo que conseguir, por otro, su integración en la estructura urbanística del modelo de planeamiento propuesto por el Plan Parcial.

— Constituyen, por tanto, una auténtica novedad del Reglamento los criterios de diseño estructural que contiene, especialmente referidos al conjunto del equipamiento, en orden a obtener una composición urbanística de conjunto convenientemente estructurada, orientada

a facilitar el desenvolvimiento de la vida diaria y el desarrollo de las relaciones sociales.

En la consecución de estos objetivos se atribuye, en los artículos 50 y 51 del Reglamento, un importante papel a las redes de peatones, papel que se verá confirmado en el artículo 8 del Anexo de Reservas de Suelo para dotaciones, como veremos más adelante.

e) El artículo 52 se dedica al análisis de la precisión con que se deberá definir el sistema de circulación del Plan Parcial, así como a precisar los elementos que lo deben componer.

Se exige, en primer lugar, determinar las alineaciones y las rasantes de la red viaria y peatonal, aclarándose que aquéllas requieren una definición geométrica de su trazado en planta, y que la fijación de éstas deberá realizarse, al menos, en los puntos de cruce y cambios de dirección, si de esta forma quedara suficientemente definida la altimetría del sistema de comunicaciones.

Quizá una de las novedades más importantes, progresiva y de mayor actualidad, está constituida por el contenido del párrafo tercero del apartado 1 del artículo 52, que exige definir el trazado y características de la red de comunicaciones, tanto viaria como peatonal, con supresión de las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas de acuerdo con la normativa vigente al respecto.

Esto exigirá, de acuerdo con los criterios del SEREM —Servicio de Rehabilitación de Minusválidos— que la red de comunicaciones satisfaga los siguientes umbrales mínimos:

— Rebaje de las rasantes de bordillos de aceras en los puntos de cruce de la red viaria.

— Previsión de rampas para salvar desniveles existentes en la red de peatones y en el sistema de espacios libres, con una pendiente no superior al 8 por 100, como acompañamiento de las tradicionales soluciones en escalera.

— Anchuras mínimas de aceras y sendas peatonales, superiores a 1.80 metros.



— Pendientes transversales de aceras no superiores al 1 por 100.

— Acceso a las distintas zonas del Plan por un sistema de comunicaciones que no debe superar, en sus elementos fundamentales, pendientes superiores al 8 por 100, salvo que circunstancias topográficas especiales hagan inviables estas soluciones.

También como novedad respecto de legislaciones anteriores, se establece la necesidad de realizar un estudio de circulaciones, así como de la previsión de un sistema de transporte público cuando éste proceda.

Por último, y en directa relación con la red de comunicaciones, el Reglamento exige el señalamiento de la reserva de terrenos para aparcamiento de acuerdo con el *standard* previsto en el artículo 13 de la Ley del Suelo, recogido en el 45 del Reglamento, precisando que para las plazas situadas en superficie habrán, asimismo, de establecerse las correspondientes alineaciones y rasantes. La redacción de este párrafo es, a mi juicio, importante, pues abre la puerta a los aparcamiento-subterráneos y a la posibilidad de situar plazas bajo la edificación, posibilidad muy conveniente, dado el fuerte *standard* previsto por la Ley, en orden a evitar que los próximos desarrollos de nuestras ciudades se conviertan en vedaderos desiertos de asfalto.

f) Contempla el artículo 53 del Reglamento las determinaciones que en orden a la infraestructura de servicios debe incluir el Plan Parcial, constituyendo en conjunto una gran novedad en relación con las precisiones contenidas en la Ley de 1956.

Se exige como mínimo definir el trazado y características de las siguientes redes:

— Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

— Red de alcantarillado.

— Red de distribución de energía eléctrica, y

— Red de alumbrado público.

La no previsión de otras redes, como, por ejemplo, la de canalización telefónica, habrá de ser convenientemente justificada.

A nivel de Plan Parcial será preciso, desde ahora, definir sus principales características, señalar los elementos que deban situarse en galería, fijar las condiciones de cálculo para los proyectos de urbanización, así como justificar adecuadamente las fuentes y caudal disponible para el abastecimiento, capacidad y, si procediera, el sistema de depuración, para la solución de vertido adoptado y el origen, capacidad de los centros de transformación y líneas que los abastezcan para las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Particular interés, pues con esta disposición se podrán subsanar los problemas de calificación de suelo que ha venido presentando la ejecución de las infraestructuras, presenta el párrafo 7 del artículo 53, que exige determinar con exactitud la situación, en el planeamiento, de los centros de servicios necesarios en la infraestructura de las redes mencionadas, incluyendo su uso en la asignación de usos *pormenorizados*, antes comentada, con especificación de la naturaleza del correspondiente dominio.

g) El artículo 54 del Reglamento está dedicado a proporcionar los criterios con que se debe confeccionar el Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización de todo Plan Parcial, criterios que en resumen son los siguientes:

— Coherencia del Plan de Etapas con las restantes determinaciones del Plan.

— Coherencia con el desarrollo temporal de las edificaciones y sus correspondientes dotaciones.

— Coherencia en la construcción de los distintos elementos que constituyen las redes de servicios y finalmente

— Coherencia del Plan de Etapas con los Sistemas de Actuación *alegidos*.

Precisa asimismo el Reglamento el mínimo contenido urbanístico que se debe especificar en cada etapa, orientado hacia la posibilidad de demostrar que el Plan de Etapas presenta en su conjunto la coherencia que acabamos de mencionar. Por ello, en cada etapa habrá de preverse textualmente lo siguiente:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica, para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

El Reglamento prevé asimismo que el Plan de Etapas contenga alternativas de desarrollo temporal y espacial, siempre que la coherencia no se pierda y se cumplan las determinaciones previstas, garantizándose la ejecución y financiación del conjunto.

h) El contenido de la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, se desarrolla a lo largo del artículo 55. El Reglamento solicita un coste aproximado, el cual habrá de justificarse diferenciando como mínimo los costos de ejecución de las siguientes obras y servicios:

— Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

— Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

— Red de alcantarillado.

— Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

— Demás redes o canalizaciones que prevea el Plan.

— Valoración aproximada de establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

— Obras especiales, como pueden ser pasos a distinto nivel, desviación de infraestructuras de servicios existentes, muros de contención de tierras etc.

— Valoración aproximada de las indemnizaciones originadas por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y de otras obras e instalaciones cuando así lo exija la ejecución del Plan.

i) En relación con la ejecución posterior del Plan, el Reglamento.

en su artículo 56, proporciona criterios en relación a la determinación del Sistema de Actuación, que puede ser el mismo para todo el ámbito territorial del Plan Parcial o diferente para los distintos polígonos que se prevean.

Los criterios previstos para justificar el sistema o sistemas elegidos aparecen contenidos en el apartado 2 del artículo 56. y son textualmente los siguientes:

— Las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización.

— Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.

— La colaboración estimada de la iniciativa privada.

— La estructura de la propiedad del suelo. y

— Cualquiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono.

j) En orden a poder completar las determinaciones propias de los Planes Parciales. el capítulo 5." del Reglamento, en su sección 1.^a, regula las determinaciones complementarias que deben incluirse en los Planes de iniciativa particular (artículo 46), así como el criterio de aplicación de la limitación de densidad prevista en el artículo 75 de la vigente Ley del Suelo (art. 47 del Reglamento).

En los Planes de iniciativa particular, las determinaciones complementarias que se deben incluir son las definidas en el artículo 53 de la vigente Ley, apartado 2, párrafos c), d), e) y f), que junto con los documentos complementarios señalados en a) y b), constituyen el conjunto de datos que específicamente se deben aportar cuando los Planes se refieran a urbanizaciones encuadrables en este tipo de iniciativas.

El Reglamento precisa, en su artículo 46, el contenido de estas determinaciones de la siguiente forma:

a) Exigiendo la especificación del modo de ejecución de las obras de urbanización, así como del Sistema de Actuación.

b) Requiriendo la determinación de los compromisos que se hayan de pactar entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios sobre los siguientes temas concretos:

— Plazos de ejecución de obras y puesta en funcionamiento de servicios.

— Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización. no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

— Conservación de la urbanización. expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación, en estos dos últimos supuestos. del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Determinando una garantía mínima para el exacto cumplimiento de los compromisos anteriores que se ha cuantificado en el 6 por 100 del coste que se prevé para las obras de urbanización e implantación de los servicios, tomando como base de cálculo la cifra obtenida en la evaluación económica del propio Plan Parcial. Esta garantía podrá prestarse bajo tres modalidades: en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Especificando en el Plan los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor. diferenciando los recursos propios de las fuentes de financiación.

Finalmente, las determinaciones exigidas por vía reglamentaria a los Planes Parciales se completan en el artículo 47. en el que se especifica en primer lugar que la aplicación de la limitación de densidad de 75 viviendas por Ha.. prevista en el artículo 75 de la Ley del Suelo. habrá de entenderse referida a las acciones que se realicen sobre suelo urbanizable programado de los Planes Generales o de los Programas de Actuación Urbanística, y a las áreas que se declaren aptas para la urbanización en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La superficie sobre la que podrá cuantificarse esta limitación, será la comprendida en el ámbito territorial del planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no *residenciales* que se encuentren ocupadas por sistemas generales de la estructura general del territorio. No será necesario. por tanto, deducir las superficies destinadas a espacios libres, viales y dotaciones propias del Plan Parcial.

3. Documentación. Artículos 57 a 64, ambos inclusive

La sección 3." del capítulo 5." del Reglamento contempla el examen de la documentación que debe contener un Plan Parcial. señalándose en el artículo 57 que las determinaciones analizadas en los artículos anteriores deberán desarrollarse en los siguientes documentos:

— Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

— Planos de información.

— Planos de Proyectó.

— Ordenanzas reguladoras.

— Plan de Etapas.

— Estudio Económico-financiero.

El Reglamento realiza un análisis detallado del contenido de estos documentos, que a continuación comentaremos en sus aspectos más relevantes.

3.1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones

Con carácter general, el Reglamento exige justificar en la Memoria la adecuación de la ordenación que se proponga a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla, demostrando su coherencia interna, la correspondiente correlación entre la información y los objetivos del Plan, así como la posibilidad de llevar a la práctica sus previsiones dentro del Plan de Etapas que se establezca.

La Memoria deberá, además, exponer los siguientes extremos:

— Justificación de la procedencia del Plan Parcial en relación con el planeamiento de rango superior que desarrolla.

— Descripción de la información urbanística practicada, la cual deberá referirse a todos los extremos que puedan condicionar la estructura urbanística y como mínimo a los siguientes:

a) Características naturales del territorio. como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

b) Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

c) Estructura de propiedad del suelo.

— Señalamiento de los objetivos y criterios de planeamiento. adop-



tados en función de las previsiones del Plan y su interrelación con los resultados obtenidos de la información urbanística practicada.

— Exposición y estudio de los diferentes modelos que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan, justificando que la solución elegida constituye una unidad funcional, urbanísticamente enlazada con la estructura urbana de las áreas colindantes.

Finalmente, el Reglamento exige en el apartado 3 del artículo 58 completar la Memoria con un anexo de características, en el que, de forma resumida y en cuadros, se cuantifiquen los datos numéricos básicos del Plan Parcial. Este anexo, que constituye novedad, será de gran utilidad para el examen del Plan, por los órganos de la Administración, y de alguna forma contribuirá a normalizar los criterios de exposición de datos numéricos de los Planes Parciales.

3.2. Planos de información

Los planos de información urbanística agrupados por objetivos serán como mínimo los siguientes:

— En relación con el planeamiento de rango superior:

a) De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan General o Normas Subsidiarias.

b) De la ordenación establecida en el planeamiento de rango superior para el ámbito del Plan Parcial y su entorno.

— De información sobre el estado actual de los terrenos, como mínimo a escala 1 : 2.000:

a) Topográfico con curvas de nivel de metro en metro, acompañado de los planos hipsométrico y clinométrico, cuando éstos sean necesarios para una mejor comprensión de aquél.

b) Catastral.

c) De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

Constituyen novedad los planos de encuadramiento en el planeamiento de rango superior y el catastral.

3.3. Planos de Proyecto

Redactados a escala de 1 : 2.000 a 1 : 500, serán como mínimo los siguientes:

— Zonificación con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes, y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y, en especial, con la red viaria, incluida la de peatones.

— Red viaria definiendo alineaciones y rasantes.

— Esquemas de las redes de servicios.

— Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.

— Definición gráfica del Plan de Etapas.

Se exige que todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realicen sobre el plano topográfico y contengan la delimitación del área de ordenación.

3.4. Ordenanzas

La estructura que el Reglamento señala para las mismas es la siguiente:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo sobre:

— Calificación del suelo y usos pormenorizados.

— Estudios de detalle.

— Parcelaciones.

— Proyectos de urbanización.

c) Normas de edificación sobre:

— Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

— Condiciones comunes a todas las zonas.

— Normas particulares de cada zona.

3.5. Plan de Etapas

Este documento específico del Plan Parcial deberá, según se especifica en el artículo 62 del Reglamento, describir con detalle el contenido del plano correspondiente justificando los extremos y determinaciones anteriormente mencionados, que se resumirán en demostrar la coherencia del desarrollo temporal previsto para el planeamiento.

En aquellos Planes Parciales que prevean delimitaciones de polígonos el Plan de Etapas habrá de señalar el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada uno, así como el orden de prioridad para su ejecución.

En relación con las posibles alternativas de desarrollo temporal, extremos contemplados al analizar las determinaciones, el Plan de Etapas deberá exponer las circunstancias específicas que aconsejen la elección de una u otra.

3.6. Estudio Económico-financiero

Fundamentalmente estará compuesto por la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, realizada conforme al desglose comentado al analizar las determinaciones de los Planes Parciales. Dicha evaluación deberá acompañarse de aquellos documentos que sean precisos para justificar los costes propuestos.

Además, los Planes Parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística deberán incluir las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.

Asimismo, en los supuestos en que la ejecución del Plan Parcial comprenda obras pertenecientes a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el Estudio Económico-financiero habrá de especificar, de acuerdo con lo exigido en el artículo 42.3 del Reglamento, sobre realización de obras y servicios atribuidos al sector público y al sector privado, la entidad u organismo que asuma la financiación de dichas obras, en el caso de que sean adjudicadas al sector público. En este sentido, el Reglamento recuerda que aquellas obras de urbanización que sean de interés para el sector o área de actuación, conforme a lo que señala el artículo 122 de la vigente Ley del Suelo, deberán ser sufragadas por los propietarios del mismo.

Finalmente, el Estudio Económico-financiero deberá contemplar, para el polígono o polígonos que se vayan a ejecutar por el sistema de ejecución, el cálculo estimativo



del coste de la misma, en relación con la etapa en que se haya de producir.

3.7. Documentación complementaria en los supuestos de iniciativa particular

Aparece especificada en el artículo 64 del Reglamento, señalándose que deberá tener el carácter de un anexo a la Memoria en el que se recojan los siguientes extremos:

- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellido y dirección.
- Determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento.

4. Anexo al Reglamento de Planeamiento, "Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales"

En cumplimiento de lo establecido en el último párrafo del artículo 13 de la vigente Ley del Suelo, el Reglamento ha previsto en el Anexo de Reservas de Suelo, los módulos que se consideran convenientes para cubrir las necesidades de equipamiento comunitario en los Planes Parciales, así como la graduación correspondiente de los mismos.

La estructura del Anexo dedica sus artículos 1.º y 2.º a fijar los tipos de dotaciones que se consideran necesarios en función de los usos permitidos en los Planes Parciales. Los artículos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º y 8.º definen las zonas que se deben diferenciar en cada tipo de dotaciones, así como las condiciones mínimas que deben reunir aquéllas para poder ser computables a efectos de cumplimentar los *standards* que se fijan en el Anexo.

El artículo 9.1 establece las unidades de viviendas que se deben considerar en suelos residenciales, a efectos de obtener la adecuada graduación en el grado de complejidad del equipamiento, en tanto que en el 9.2 y en el 9.3 se fijan los criterios para la aplicación de los módulos o *standards*. Finalmente, los artículos 10, 11 y 12 recogen los módulos de reserva correspondientes, respectivamente, a sue-

los residenciales, suelos industriales y suelos terciarios.

El artículo 1.º del Anexo establece que las dotaciones de equipamiento a prever en los Planes Parciales serán aquellas que se señalen expresamente en el planeamiento de rango superior que desarrollen, diferenciándose, en todo caso, en función de los usos dominantes, las siguientes:

- a) Dotaciones en suelo residencial:
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - Centros culturales y docentes.
 - Servicios de interés público y social.
 - Aparcamientos.
 - Red de itinerarios peatonales.
- b) Dotaciones necesarias en suelo industrial:
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - Servicios de interés público y social.
 - Aparcamientos.
- c) Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios:
 - Situación 1.ª, solamente usos terciarios:
 - Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
 - Servicios de interés público y social.
 - Aparcamientos.
 - Red de itinerarios peatonales.
 - Situación 2.ª, usos terciarios con usos residenciales:
 - Las mismas dotaciones de la situación primera más la de centros docentes.

4.1. Condiciones que deben cumplir los sistemas de espacios libres de dominio y uso público

Se diferenciarán, como mínimo, las siguientes zonas específicas según usos predominantes en el ámbito territorial del Plan Parcial:

- Suelos residenciales: jardines y áreas de juego y recreo para niños.
- Suelos industriales: jardines.
- Suelos terciarios en situación primera: jardines y áreas peatonales.
- Suelos terciarios en situación segunda: jardines, áreas de juego y

recreo para niños y áreas peatonales.

Estos tres tipos de zonas deben satisfacer unas condiciones mínimas para ser computables dentro del sistema de espacios libres, a los efectos de cumplir con los módulos mínimos de reserva que se establecen en el anexo y que comentaremos más adelante. Veamos a continuación cuáles son esas condiciones:

- a) Jardines:
 - Superficie superior a 1.000 m² en que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
 - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
 - Tener garantizado el soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
 - b) Áreas de juego y recreo para niños:
 - Superficie superior a 200 m² en la que se puede inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo.
 - Equipo adecuado a la función.
 - c) Áreas peatonales:
 - Superficie superior a 1.000 m² en que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- En suelos terciarios el conjunto de áreas peatonales no podrá superar el 40 % de la superficie del sistema de espacios libres. En los demás Planes Parciales este límite será el 20 %.

4.2. Condiciones que debe satisfacer la reserva de centros docentes

— En función de los tamaños de unidades se diferenciarán los siguientes tipos:

- Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería
- Centros de Educación General Básica
- Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.
- Agrupación de las reservas en unidades escolares completas, teniendo en cuenta las series de parcelas mínimas correspondientes a las siguientes gamas de Centros:
 - a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería

Artículo 10. Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial.

UNIDADES DE VIVIENDAS	SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		CENTROS DOCENTES			SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			PLAZAS DE APARC.	OBSERVACIONES
	Jardines m ² sue/viv.	Áreas de juego y recreo de niños m ² sue/viv.	Preescolar guader. m ² sue/viv.	E.G.B. m ² sue/viv.	B.U.P. m ² sue/viv.	Parque deport. m ² sue/viv.	Equipamiento comerc. m ² const / viv.	Equipamiento social m ² const / viv.	N.º/100 m ² edificación	
UNIDAD ELEMENTAL	15	3	10			—	2		1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros Docentes y para Servicios de interés Público y Social.
UNIDAD BÁSICA	15	3	2	10	—	6	1	3	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés Público y Social.
UNIDAD INTEGRADA	15	6	2	10	—	6	2	4	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo al menos usos sanitarios y administrativos.
CONJUNTOS ENTRE 1.000 Y 2.000 VIV.	15	6	2	10	—	8	3	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo al menos usos sanitarios y administrativos.
CONJUNTOS ENTRE 2.000 Y 5.000 VIV.	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo al menos usos religiosos sanitarios, asistenciales, administ., cult., recreativos y cult. de ancianos.
CONJUNTOS SUPERIORES A 5.000 VIV.	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial, la cifra de 5.000 viviendas estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.									

Artículo 12. Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios.

SITUACION	USOS TERCIARIOS			USO RESIDENCIAL	OBSERVACIONES
	Sistema de espacios libres de dominio y uso público %	Servicio de interés público y social %	Plazas de aparcamiento n.º/100 m ² edificación	Sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, plazas de aparcamiento	
PRIMERA	10	4	1	—	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social.
SEGUNDA	10	6	1	Módulos del artículo 10 de este anexo.	Idem. teniendo en cuenta las observaciones del cuadro del art. 10 de este anexo.

- Unidades mínimas de 1.000 m'
- b) Centros de E.G.B.
 - 8 Unidades 5.000 m²
 - 16 Unidades 10.000 m²
 - 18 Unidades 11.000 m²
 - 22 Unidades 12.000 m²
 - 24 Unidades 14.000 m'
- c) Centros de B.U.P.
 - 12 Unidades 9.000 m²
 - 18 Unidades 12.000 m²
 - 24 Unidades 16.000 m²

4.3. Condiciones exigibles a la reserva para servicios de interés público y social

En función de los criterios que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 se diferenciarán en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Parque Deportivo
- Equipamiento Comercial
- Equipamiento Social

4.4. Condiciones a cumplir por la reserva de aparcamientos

- Superficie mínima por plaza: rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.
- Superficie mínima por plaza: 20 m² (incluyendo parte proporcional de accesos).
- 2 % de las plazas para usuarios minusválidos (plazas de 3,30 x 4,50 metros mínimo).
- En situación al aire libre aneja a la red viaria sólo un máximo del 50 % de las plazas previstas en el Plan Parcial.

4.5. Red de itinerarios peatonales

Deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar

las comunicaciones no motorizadas en el ámbito del Plan —y hasta donde sea posible con las áreas colindantes— en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

4.6. Criterios para la aplicación de los módulos o standards

4.6.1. Unidades de viviendas para obtener una graduación adecuada de las dotaciones:

- U. Elemental ... hasta 250 viv.
- U. Básica hasta 500 viv.
- U. Integradas ... hasta 1.000 viv.

4.6.2. Los módulos, que en suelos residenciales son del tipo de m²/viv., se aplicarán sobre el número de viviendas fijado en el propio Plan Parcial, o por cada 100 m² de edificación residencial si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan.

4.6.3. Los módulos se aplicarán al número exacto de viviendas del Plan obtenido con el criterio anterior, excepto para la dotación docente en unidades superiores a 250 viviendas, en que se aplicará a la cifra tope de la Unidad, con objeto de obtener Unidades escolares completas.

4.7. Los módulos mínimos de reserva en suelos residenciales figuran en el cuadro anejo

El módulo mínimo de reserva para Sistema de espacios libres en tipologías de vivienda unifamiliar se podrá reducir al standard de la Ley

—18 m²/viv.— sin que sea necesario establecer diferenciación de Zonas.

En ningún caso el Sistema tendrá una superficie inferior al 10 %.

4.8. Los módulos mínimos de reserva en suelos industriales serán los siguientes:

— Sistema de espacios libres: 10 por 100 de la superficie total ordenada a la que se vincula el uso industrial en el Planeamiento de rango superior.

— Servicios de Interés Público y Social

- Parque Deportivo 2 %
- Equipamiento Comercial 1 %
- Equipo Social 1 %

— Aparcamientos

- Una plaza/100 m² de edificación.

4.9. Los módulos de reserva en suelos terciarios figuran en el cuadro anejo

— Los % se aplicarán a la superficie total destinada a usos terciarios.

— En el Sistema de espacios libres correspondientes al suelo terciario se distinguirán las siguientes zonas:

- Jardines.
- Áreas peatonales.

— Los jardines representarán como mínimo el 60 % de la superficie del sistema correspondiente al suelo terciario.