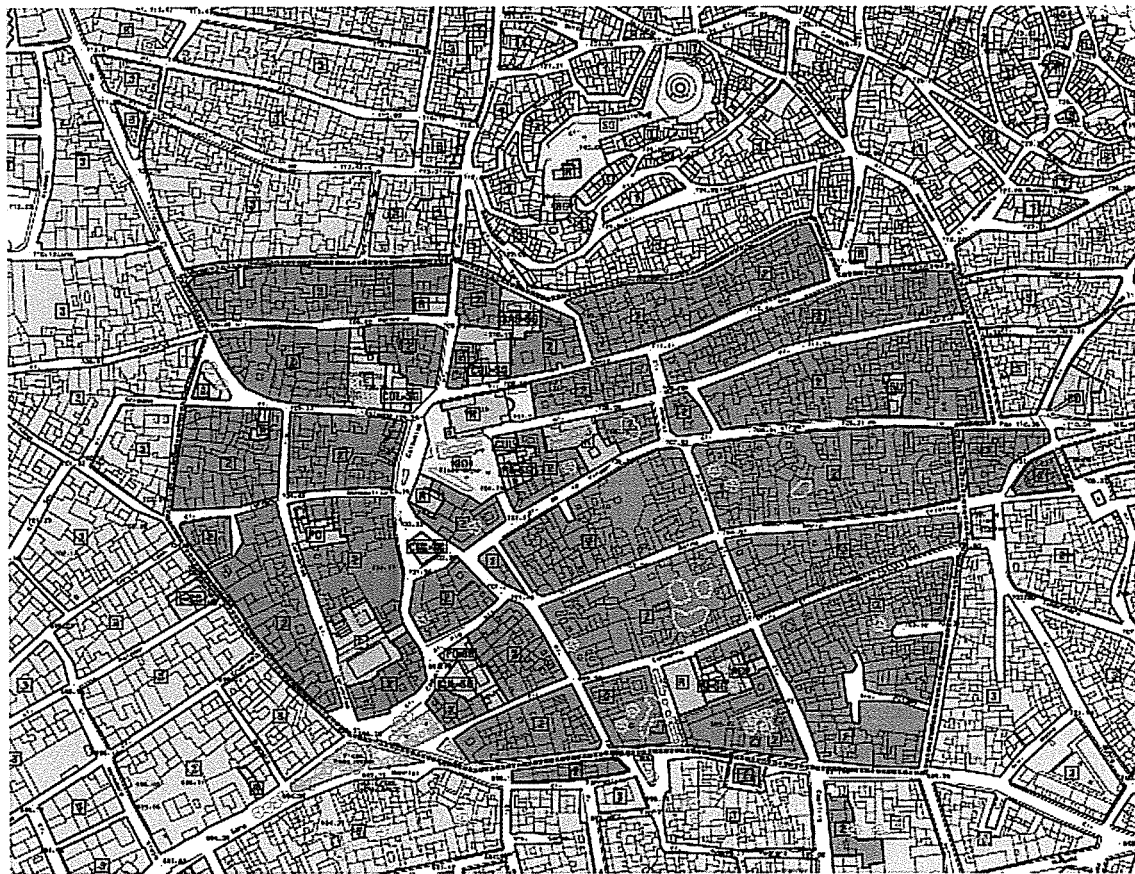


MODIFICACIÓN N° 7 DEL POM
PARA AUMENTAR LA DOTACIÓN
DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN
EL ÁREA URBANA CENTRAL



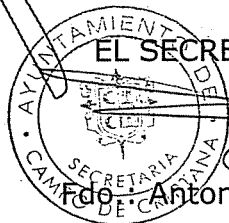
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
CAMPO DE CRIPTANA

TALES-UR S.C.P.
JUNIO 2010



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento que consta de doce páginas de texto (1 a 12), Plano 1 (Situación del ámbito) y Plano 2 (Delimitación del ámbito), se corresponde con la documentación técnica de la Modificación Puntual Nº 7/2010 del Plan de Ordenación Municipal de este Municipio tras la aprobación de su Texto Refundido, obrante en el Departamento de Obras, Urbanismo y Medio Ambiente, sometido al trámite de información pública previsto en el art. 36.2.A) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, por plazo de un mes, a efectos de presentación de alegaciones, habiendo aparecido publicado en el D.O.C.M número 130 de fecha 8 de julio de 2010 y en el Diario La Tribuna de Ciudad Real de fecha 8 de julio de 2010.

Campo de Criptana, a 8 de Julio de 2010.



EL SECRETARIO-ACCIDENTAL,

Fdo. Antonio Cedenilla Díaz-Hellín.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente Documento
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 19 de AGOSTO de 2010. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 20 de AGOSTO de 2010.



MODIFICACIÓN N° 7 DEL POM PARA AUMENTAR LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN EL ÁREA URBANA CENTRAL

JUNIO 2010
TALES-UR S.C.P.

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	2
1. MARCO LEGAL	3
1.1. Características y documentación	3
1.2. Procedimiento	3
2. MEMORIA INFORMATIVA	4
2.1. Caracterización del ámbito	4
2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes	5
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	7
3.1. Justificación de la modificación	7
3.2. Descripción de la modificación	9
PLANOS DE INFORMACIÓN	11
NORMATIVA MODIFICADA	12

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente **DOCUMENTO**
fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el **19** de **AGOSTO** de **2010**., Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a **20** de **AGOSTO** de **2010**.



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente ~~DOCUMENTO~~
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 19 de AGOSTO de 2010, Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 20 de AGOSTO de 2010.



1. MARCO LEGAL

La presente modificación del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana se redacta y tramita de acuerdo con lo establecido, respectivamente, en el Capítulo II del Título Tercero y en el Capítulo II del Título Cuarto del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004.

1.1. Características y documentación

En relación con lo establecido en el artículo 119 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que se trata de la modificación de una determinación de la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal según establece el artículo I.1.5 de éste.

En relación con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que la modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno y que afecta exclusivamente a suelo urbano consolidado por lo que no requiere estudio, declaración o informe de su impacto ambiental.

En relación con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que la documentación que integra la modificación es la pertinente a sus características y contenido y se compone de: memoria informativa, planos de información, memoria justificativa y refundido de las nuevas determinaciones.

1.2. Procedimiento

La tramitación de la presente modificación deberá realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 152 y concordantes del Reglamento de Planeamiento teniendo en cuenta, específicamente, lo establecido en los números 2 y 4 de dicho artículo.

Por lo tanto, la presente modificación se tramitará según lo establecido para los Planes de Ordenación Municipal con la particularidad de que corresponde al Ayuntamiento Pleno su aprobación definitiva. Una vez aprobada definitivamente se dará traslado del documento aprobado a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 19 de AGOSTO de 2010., Lo que yo, como Secretaria

certifico. En campo de Criptana, a 20 de AGOSTO de 2010.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 19 de AGOSTO de 2010. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 20 de AGOSTO de 2010.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Caracterización del ámbito



El ámbito objeto de la presente Modificación es el área central del núcleo urbano delimitada por las calles Mayorazgo, Espada, Portugal, Santa Ana, Hermanos Peñaranda, Paloma, Concepción, Valenzuela, Doña Ana y Cristo de Villajos. (planos I1. Situación e I2. Delimitación).

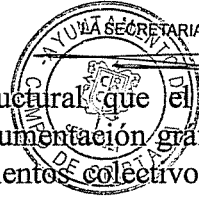
Es la zona que aglutina la actividad cívico-comercial mas intensa del núcleo en la que se sitúan las principales dotaciones públicas (Ayuntamiento, Oficina Agraria, Centro de Servicios Sociales, Casa de la Cultura, Biblioteca Municipal, Criptana Televisión, Protección Civil, Colegio Ntra S^a del Rosario, Centro de la Mujer, Casa de la Juventud, Centro de Mayores, Universidad Popular, Teatro Cervantes, Edificio El Pósito, etc.) que generan importantes flujos de tráfico, tanto de vehículos como peatonales, de ciudadanos que deben acceder a ellas.

Del mismo modo, la fuerte concentración de comercios, tanto diarios como ocasionales, radicados en las principales calles del centro, de oficinas y, en general, de establecimientos que prestan todo tipo de servicios privados, incentiva notoriamente los desplazamientos a la zona.

Por el contrario, las exiguas dimensiones de las calles que constituyen la trama viaria del área central, no ofrecen la necesaria dotación de plazas de aparcamiento en la vía pública para atender las demandas comentadas. Del mismo modo, la dotación de plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas es también insuficiente. La inexistencia de aparcamientos públicos no hace sino agravar el problema. Esta situación claramente deficitaria de aparcamiento en el área central se ha venido paliando en los últimos años al destinarse al estacionamiento de vehículos algunos solares en tanto no se iniciaba la construcción sobre ellos.

La morfología tanto de las manzanas que definen la estructura urbana como de las parcelas existentes en el interior de éstas, responde a un patrón rectangular. La mayoría de las parcelas son estrechas y alargadas producto de las sucesivas divisiones que han sufrido las primitivas parcelas (corralones) de tamaño mucho mayor que en su origen respondían a la convivencia de usos residenciales y de almacén y guarda de productos, maquinaria y utensilios agrarios. Este proceso de subdivisión parcelaria ha conducido a que, en la actualidad, no lleguen a la decena el número de parcelas de más de 1.000 m² en el área central a la que nos referimos.

Por último hay que señalar que en el área se concentra buena parte de las edificaciones de interés histórico o arquitectónico a las que el Plan de Ordenación Municipal, por caracterizar el pasado criptanense, aplica una especial protección y que, en todo caso, deben seguir manteniendo los valores por los cuales han sido protegidas (El Pósito, Casa del Conde de las Cabezuelas, Ermita de Veracruz, Ermita de la Madre de Dios, Convento de Carmelitas, Casa de Don Miguel, Convento de Concepcionistas, etc.).



2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes

1. Las determinaciones de la Ordenación Estructural que el Plan de Ordenación Municipal establece para el ámbito son: en la documentación gráfica, el destino de una serie de terrenos a dotaciones públicas (equipamientos colectivos y espacios libres de uso y dominio público) del Sistema General; y en la normativa urbanística, la determinación del coeficiente de edificabilidad aplicable en la Ordenanza 2-Centro (artículo VII.3.8) que regula las condiciones de uso y edificación del resto del suelo edificable del ámbito.

2. El resto de las determinaciones del POM para el ámbito se refieren a su Ordenación Detallada (OD) y se recogen en la normativa específica de la ordenanza zonal aplicable, que es la "Ordenanza nº 2-Centro", y en la normativa general sobre condiciones de la edificación (Título II del POM) y de los usos (Título III del POM).

3. En relación con las determinaciones sobre la exigencia de reserva de aparcamientos en las actuaciones de construcción de viviendas y otros usos, resulta pertinente referirse a los artículos III.2.7., III.4.7. y III.4.11. Dotación de aparcamiento, en edificaciones destinadas a albergar usos residenciales, comerciales y de oficinas respectivamente.

En síntesis, los tres artículos citados establecen la obligación de disponer, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie y, además, una por cada vivienda o por cada apartamento. No obstante, se consideran exentas de esta reserva de aparcamientos numerosas parcelas del área central por tener un fondo inferior a diez (10) metros, una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o un frente de fachada inferior a ocho (8) metros.

Estas determinaciones, especialmente las excepciones a la reserva de aparcamiento (que son de aplicación a numerosísimas parcelas del ámbito) han conducido a que haya seguido aumentando el déficit de aparcamiento en el área central.

Sin embargo, las condiciones exigidas para eximir de la reserva de aparcamiento son razonables y están plenamente justificadas (parcelas con tales características dimensionales difícilmente pueden resolver las exigencias de reserva de aparcamiento establecidas con carácter general) por lo que la solución al déficit de aparcamiento en el área central no puede ser, en ningún caso, eliminarlas. Por el contrario, la solución debería ir en el sentido de aumentar las exigencias de reserva de plazas de aparcamiento en aquellas parcelas que por su forma y tamaño pueden asumirlas.

4. De la normativa general sobre condiciones de la edificación y de los usos, establecida en los Títulos II y III de las Normas Urbanísticas del POM, resulta también pertinente referirse al artículo III.2.3. Situación de las viviendas, que en el punto 2 establece:

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio público o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título II de estas ordenanzas y al menos, el salón o dormitorio principal dará a calle, espacio libre público o patio de luces abierto a la vía pública.

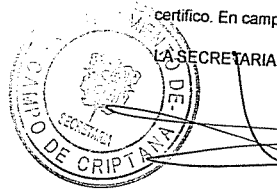
Esta determinación, debido a la forma y dimensiones de numerosos solares situados en el ámbito del centro urbano, con muy poca fachada en relación con su superficie, supone un condicionante para la distribución de la edificabilidad residencial permitida por el POM.

Cuando estos solares superan la superficie crítica en la que distribuir en su interior un número de plazas que permita obtener un aparcamiento público con la suficiente entidad como para conseguir una apreciable disminución del déficit de aparcamiento que padece el centro urbano, parece justificado facilitar su obtención. Para determinar cual puede ser esa superficie crítica se puede manejar el estándar recogido en el artículo II.3.27 Plaza de aparcamiento del POM que establece una superficie de 20 metros cuadrados por plaza de aparcamiento, incluyendo en este módulo la parte proporcional de las áreas de acceso y maniobra que necesitan los vehículos para estacionar en el interior de un garaje o aparcamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente ~~DOCUMENTO~~
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 19 de AGOSTO de 2010., Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 20 de AGOSTO de 2010.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 19 de Agosto de 2010. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 20 de Agosto de 2010.



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Justificación de la modificación

Tal como se indica en el apartado 1.1., la ordenación detallada que la presente Modificación permite en su ámbito tiene su justificación básica en la conveniencia de reducir el déficit de plazas de aparcamiento que padece la zona central del núcleo urbano. Adicionalmente trata de incentivar, de forma controlada, la ocupación residencial del centro histórico para conseguir un centro urbano más denso y por tanto con más actividad cívica.

La posibilidad de obtener para el Ayuntamiento una serie de plazas de aparcamiento público en un lugar central de la ciudad, con una gran demanda de aparcamiento, supone introducir una dotación pública que va a incidir muy positivamente en la mejora de la accesibilidad al área y de la calidad del medio ambiente urbano lo que justifica plenamente la presente modificación.

Como contrapartida, la modificación no altera el aprovechamiento lucrativo privado asignado por el POM vigente (una edificabilidad de 2,1 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela) y se limita a permitir una distribución de esa edificabilidad sin la cortapisa que supone la exigencia de que todas las viviendas que se construyan deban ser exteriores de acuerdo con la definición que se establece en el número 2 del artículo III.2.3.

En consecuencia, la modificación no exige mayores dotaciones de infraestructura o servicios urbanos (ni del sistema general ni de sistemas locales) de las previstas en el POM puesto que no se aumenta la intensidad de ocupación del ámbito. Sin embargo con su aplicación se construirá un mayor número de plazas de aparcamiento de las que un porcentaje del 30% será de cesión al Ayuntamiento.

Conviene destacar que esta cesión no constituye una exigencia que exceda de la capacidad que la legislación urbanística otorga a los Ayuntamientos en lo que se refiere a imponer cargas en el suelo urbano (ya sea consolidado o no consolidado) puesto que su aplicación no se impone sino que será en todo caso el promotor quien elija libremente la aplicación de las determinaciones de la modificación.

Para establecer el tamaño mínimo de parcela en la que permitir la aplicación de la nueva normativa debemos manejar dos criterios expuestos mas arriba: que las plazas públicas de aparcamiento serán el 30% del total como se indica en el párrafo anterior y que el artículo II.3.27 Plaza de aparcamiento del POM establece un módulo de superficie de 20 metros cuadrados por plaza de aparcamiento. A estos dos criterios se añade el de que un aparcamiento público, por razones de gestión y funcionalidad, no debería tener menos de 15 plazas. De la aplicación de estos criterios resulta que, en total, la reserva de aparcamiento en cada parcela no debería ser inferior a 50 plazas y, en consecuencia, la superficie de la parcela debería ser, como mínimo, de:

$$50 \text{ plazas} \times 20 \text{ m}^2/\text{plaza} = 1.000 \text{ metros cuadrados}$$

Tal como se especifica en el apartado 1.2, el POM no establece para el ámbito determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural por lo que la modificación no altera determinaciones de dicho nivel estructural limitándose a matizar determinaciones de la ordenación detallada.

Lo mismo ocurre en relación con la exención de la aplicación de lo establecido en el número 2 del artículo III.2.3. Situación de las viviendas, puesto que esta determinación pertenece a la ordenación detallada.

En todo caso, eximir de la exigencia de que las viviendas que se construyan en estos ámbitos sean exteriores no supone quebrantar ni determinaciones de ordenación estructural del POM ni el objetivo genérico del POM de evitar las viviendas interiores. En primer lugar porque su alcance es muy limitado al circunscribirse a una docena de solares; en segundo lugar porque se garantiza que las principales piezas habitables de las viviendas den a espacios abiertos en contacto con espacios públicos y de dimensiones suficientemente amplias (como mínimo 200 m² de superficie y luces rectas superiores a 4,5 metros) asegurándose así un adecuado estándar de calidad que, con un diseño arquitectónico razonable, puede superar el de una vivienda exterior.

Por otra parte, el hecho de permitir puntualmente viviendas interiores incentiva la construcción de solares que, por la dificultad de su aprovechamiento, llevan muchos años fuera del mercado inmobiliario y degradando la imagen urbana. Al facilitar la construcción de viviendas en solares de estas características se incentiva la ocupación residencial del centro histórico apostando así por una ciudad compacta, más densa y por tanto más viva y sostenible.

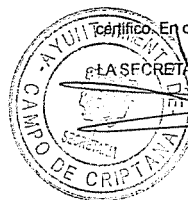
Por último, para asegurar el mantenimiento de los valores históricos o arquitectónicos de las edificaciones protegidas existentes en el ámbito en que puede aplicarse la modificación (El Pósito, Casa del Conde de las Cabezuelas, Ermita de Veracruz, Ermita de la Madre de Dios, Convento de Carmelitas, Casa de Don Miguel, Convento de Concepcionistas, etc.), parece conveniente excluir de su aplicación todas aquellas parcelas en las que existan edificaciones protegidas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión

celebrada el 19 de AGOSTO de 2010, Lo que yo, como Secretaria

certifico. En campo de Criptana, a 20 de AGOSTO de 2010.





3.2. Descripción de la modificación

En síntesis, la modificación consiste en permitir que, en todas aquellas parcelas situadas en el área central del núcleo urbano que superen el umbral de 1.000 m² de superficie, puedan construirse viviendas que no tengan la consideración de exteriores según la definición establecida en el número 2 del artículo III.2.3. de las Normas Urbanísticas del POM siempre que se aumente la reserva de plazas de aparcamiento por encima de las exigidas por la normativa actualmente vigente y que un 30% de ellas se cedan gratuitamente al Ayuntamiento.

El aumento de la reserva de plazas de aparcamiento respecto a la establecida en el POM se instrumentaliza exigiendo la reserva de, como mínimo, dos (2) plazas de aparcamiento de automóviles por cada vivienda o apartamento y una plaza más por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados edificadas de usos no residenciales.

Estas determinaciones, que se organizan mediante la redacción de un nuevo artículo a introducir en las Normas Urbanísticas del POM, no se contemplan como de obligado cumplimiento sino como una posibilidad alternativa a la aplicación de la normativa vigente. Como se trata de unas determinaciones que pueden aplicarse sólo en el ámbito de la Ordenanza nº 2- Centro, parece oportuno que el nuevo artículo a introducir lo sea en el Capítulo 3 del Título VII Régimen del suelo urbano, que es donde se establecen las determinaciones aplicables al suelo urbano calificado con dicha ordenanza. Además, como se trata de determinaciones aplicables a las nuevas edificaciones que se construyan en el suelo así calificado, el nuevo artículo debería introducirse en la Sección 2ª Condiciones de la edificación de dicho Capítulo.

Para no alterar la estructura y la numeración del articulado del POM parece oportuno que la modificación se materialice mediante la introducción de un nuevo artículo que con el número VII.3.8.BIS, el nombre de **Condiciones especiales en el área central del casco** y la redacción que se recoge en el apartado Normativa Modificada (página 11 del presente documento) se sitúe al final de la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título VII del POM.

Teniendo en cuenta el reducido ámbito en el que se aplica la modificación (el ámbito delimitado como área central de la ciudad supone menos del 6,3 % de la superficie del núcleo urbano de Campo de Criptana) y el limitado alcance de su contenido, ésta no está limitada por ninguno de los condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística que establece el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Su incidencia en la ordenación establecida por el POM carece de trascendencia salvo en lo que se refiere a la obtención de un mayor número de plazas de aparcamiento de las que el Ayuntamiento podrá disponer de un 30% en un área de la ciudad donde este tipo de dotación es muy necesaria.

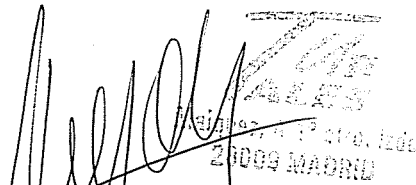
La modificación ni afecta a las determinaciones de la ordenación estructural ni aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos a los que afecta ya que:

- se mantiene su clasificación como suelo urbano,
- se mantiene su calificación con la Ordenanza zonal 2-Centro, y
- se mantiene el índice de edificabilidad establecido por el POM para la Ordenanza 2-Centro ($2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$) por lo que no se modifica la intensidad de edificación en el ámbito.

Como consecuencia de la aplicación de la nueva normativa se puede conseguir un notable aumento de la dotación de plazas de aparcamiento (públicas y privadas) en el área central del núcleo urbano, objetivo que el Ayuntamiento considera fundamental para mejorar la accesibilidad al área de actividad cívico-comercial y la calidad del medio ambiente urbano.

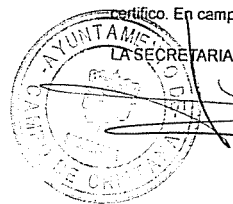
Campo de Criptana, junio de 2010

por **TALES-UR S.C.P.**

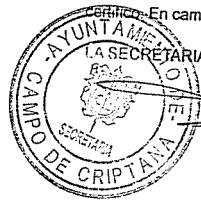


Santiago Téllez Olmo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 11 de AGOSTO de 2010., Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 20 de AGOSTO de 2010.



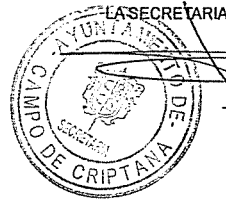
DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente...DOCUMENTO
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 19 de AGOSTO...de 2010. Lo que yo, como Secretaria
En campo de Criptana, a 29 de AGOSTO...de 2010.



PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO	1/8.000
I.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/2.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente ~~se~~ ~~ha~~ ~~cumplido~~
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 19 de Agosto de 2010, Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 20 de Agosto de 2010.



NORMATIVA MODIFICADA.

Nuevo artículo a introducir al final de la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título VII.

VII.3.8.BIS Condiciones especiales en el área central del casco

En el ámbito del área central del casco, delimitada por las calles Mayorazgo, Espada, Portugal, Santa Ana, Hermanos Peñaranda, Paloma, Concepción, Valenzuela, Doña Ana y Cristo de Villajos, se permiten las viviendas de nueva edificación que, sin ser exteriores de acuerdo con lo establecido en el número 2 del artículo III.2.3, cumplan necesariamente las siguientes condiciones:

- a) la parcela sobre la que se construyan tendrá una superficie de, como mínimo, mil (1.000) metros cuadrados
- b) al menos el salón o el dormitorio principal dará a espacio libre de edificación en contacto con espacio libre público, con superficie de, como mínimo, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela y con unas luces rectas de, como mínimo, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros
- c) en el interior de la parcela se reservarán, como mínimo, dos (2) plazas de aparcamiento de automóviles por cada vivienda o apartamento y una plaza más por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados edificadas de usos no residenciales. Cuando de la aplicación de las determinaciones anteriores resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a un medio (1/2) se podrá descontar. Toda fracción superior a un medio (1/2) se computará como una plaza más de aparcamiento
- d) de las plazas de aparcamiento reservadas, como mínimo, el treinta por ciento (30%) de ellas serán de cesión gratuita al Ayuntamiento. Cuando de la aplicación de este porcentaje resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a un medio (1/2) se podrá descontar mientras que la fracción superior a un medio (1/2) se computará como una plaza más de aparcamiento
- e) no se podrá aplicar en parcelas en las que existan edificaciones protegidas.