

Como criterio general se ha tomado como límite el eje en elementos lineales de escasa anchura (caminos, acequias...) cuando éstos constituyen separación entre dos sectores. En los casos de contacto con suelo no urbanizable, el límite lo constituye normalmente el borde del elemento quedando éste fuera del sector. Cuando está definido por un sistema general existente, se ha tomado como límite la línea de separación entre propiedades privadas y la pública del sistema general.

2. Las distintas zonas en las que se divide el sector se delimitan mediante el grafismo (2).

Para cada sector se adjunta un cuadro de características (3), resumen de las indicadas en el artículo 4.1.3.

3. Se establecen bandas de reserva para permitir la posterior ejecución de obras de infraestructura o bien defender elementos ya existentes como conducciones generales de agua, líneas eléctricas, etc. se indica con el grafismo (4).

Los Planes Parciales correspondientes deberán mantener libres de edificación dichos terrenos. En las reservas para viales, deberán establecer en ellos la infraestructura viaria intersectorial que se les vincule.

Los sobrantes que no se utilicen a tales efectos, se destinarán a viario propio del sector, aparcamientos públicos, espacios libres de protección o verde públicos, o zonas de juego anexas o dotaciones escolares y deportivas públicas.

A los mismos usos podrán destinarse las reservas en el resto de los casos, siempre que no suponga un detrimento en el mantenimiento del elemento a defender ni entre en conflicto este con los usos por peligrosidad u otras razones.

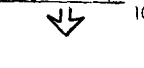
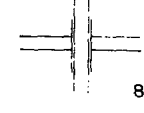
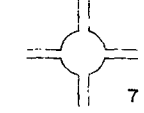
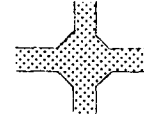
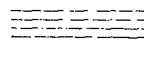
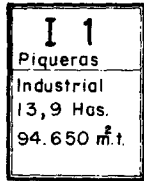
4. La infraestructura viaria intersectorial antes referida se indica de la forma (5).

5. La superficie reservada para enlaces (6), tiene las mismas características que las expresadas como reservas para viales. El grafismo (7) indica que en ellas se deberán ejecutar intersecciones de vías con los estándares que correspondan al desarrollo previsible.

La indicación (8) se debe interpretar como que obligatoriamente el cruce se resolverá a distinto nivel.

Se expresan con el grafismo (9) los frentes de vías con prohibición de accesos rodados, no permitiéndose en esos tramos la conexión con viales internos de los Planes Parciales. Se recomiendan dichas conexiones con la indicación (10).

Si parte de la superficie del sector se considera sistema general, se señala con la trama (11).



**Artº 4.1.5. Uso dominante.**

Para cada sector se establece un uso dominante.

Además del uso dominante, se distinguirán: las posibles variantes del mismo, los compatibles, los complementarios y las reservas obligatorias.

Se entiende como uso dominante:

Para sectores residenciales, el de vivienda unifamiliar o colectiva.

Para sectores industriales, la industria de cualquier tipo y los talleres.

Para sectores institucionales, aquellas actividades no transformadoras al servicio de la ciudad que se especifican en la tabla de compatibilidad de usos como compatibles.

Se entienden como variantes del uso dominante:

Para sectores residenciales: las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

Se establecen para tales usos una equivalencia de 110

m<sup>2</sup>t = una vivienda a efectos del cómputo de número máximo de viviendas.

Para sectores industriales: naves de almacenamiento en general, cocheras-hangares, estaciones terminales de intercambio, mercados de exposición y venta y otros afines.

**Artº 4.1.6. Usos compatibles con el dominante.**

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que no suponen un conflicto con la planteada como dominante y por lo tanto se tolera su existencia. Se enumeran en la tabla de compatibilidad de usos.

**Artº 4.1.7. Usos complementarios.**

Son aquellos que no siendo los dominantes del sector son convenientes o necesarios para su normal desarrollo:

Se consideran como tales:

— Para sectores residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m<sup>2</sup>t, bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio, edificios de aparcamientos públicos. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para sectores industriales y de servicios públicos: Las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

**Artº 4.1.8. Reservas obligatorias.**

Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento como tales, y concretadas en el anexo a este último.

**Artº 4.1.9. Edificabilidad.**

Se adjudica a cada sector una edificabilidad máxima en metros cuadrados, que se debe interpretar como suma de las superficies de techo edificable de la totalidad de construcciones del sector.

la edificabilidad a computar será:

1. Lo construido como uso dominante.
2. Lo construido como variante del uso dominante que no esté incluido en otro grupo, (p. ej.: reserva obligatoria).
3. Los usos compatibles con el dominante.
4. Los usos complementarios, afectados por un coeficiente 0,5 excepto los que se planteen como gestión pública, que quedarán afectados por un coeficiente 0,2.
5. La edificabilidad de las dotaciones de reserva obligatoria no computará, a excepción hecha de las que no sean de cesión, que computarán en lo que sobrepasen los módulos mínimos. Quedarán afectadas por un coeficiente 0,2 aquellas que sean de gestión pública y por un coeficiente 0,5 las que sean de gestión privada.

**Artº 4.1.10. Altura máxima en sectores residenciales.**

En sectores con densidad igual a 75 viviendas por hectárea la altura de cornisa máxima será de 28 m.

En los casos en que por conveniencia de la Administración se efectúen extraordinarias cesiones de suelo destinadas a viales, espacios libres y dotaciones complementarias y como consecuencia de ello sea imposible cumplir con la normativa, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá permitir la concentración volumétrica parcial en edificios-torre de hasta 40 m. de altura de cornisa.

En los sectores con densidades iguales o menores a 60 viviendas por hectárea la altura máxima será de 28 m. en edificios-torre y de 22 m. en el resto de los edificios.

Se considera edificio-torre todo aquel que con un sólo núcleo de comunicaciones verticales se configure como un edificio claramente aislado del resto o, en todo caso, teniendo un reducido contacto en planta con otros edificios, se distinga de éstos por un número de plantas igual o superior a tres.

**Artº 4.1.11. Altura máxima en sectores industriales.**

Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 11 m.