



CAPITULO III. CONTROL INTENSIDAD USOS COMPATIBLES

Artº 4.3.1. Alcance.

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos con anterioridad, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso, desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. Asimismo se tendrá en cuenta lo expuesto en Ordenanzas Generales referente a ubicación de los usos.

Artº 4.3.2. Limitaciones en sectores residenciales.

USO DOMINANTE.

En el uso dominante (vivienda unifamiliar o colectiva) se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, trasteros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de vivienda.

VARIANTES AL USO DOMINANTE.

Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 10% de la edificabilidad total. No se considerarán a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

USOS COMPATIBLES.

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 3 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 3% de la total del sector.

USOS COMPLEMENTARIOS.

Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 15 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 15% de la del total del sector.

RESERVAS OBLIGATORIAS.

Las dotaciones de reserva obligatoria tienen las siguientes limitaciones:

Para la reserva comercial, de 5 veces la mínima. Para el resto, (preescolar-guardería, EGB, BUP, parque deportivo, equipamiento social) 2 veces la mínima.

Artº 4.3.3. Limitaciones en sectores industriales.

USO DOMINANTE.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

VARIANTES AL USO DOMINANTE.

No hay limitación para las variantes del uso dominante.

USOS COMPATIBLES.

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

USOS COMPLEMENTARIOS.

Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m² se podrán permitir dos viviendas.

Artº 4.3.4. Limitaciones en sectores institucionales.

USOS DOMINANTES.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, instalaciones complementarias, etc. siempre proporcionadas y vinculadas al uso dominante.

USOS COMPATIBLES CON LOS DOMINANTES.

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 10% de la total del sector.

USOS COMPLEMENTARIOS.

Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m² se podrán permitir dos viviendas.

Artº 4.3.5. Usos y elementos preexistentes.

Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un sector de suelo urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el sector por estar prohibidos en la tabla de compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser supervisado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las actividades toleradas sobre las previstas.

Caso A. Actividades que no admiten un régimen de tolerancia.

Deberán desaparecer con la ejecución del correspondiente polígono de actuación.

Caso B. Actividades que admiten un régimen de tolerancia.

Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.

La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el sector, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).

En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento que computará en el global del sector con los criterios ya expuestos en función de ser considerado como uso dominante, compatible con el mismo, complementario o dotación pública de reserva.

Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.18.