

7.2.6. Normas Generales para el desarrollo de los Planes Parciales

La superficie asignada a los polígonos es aproximada, obtenida directamente de una medición planimétrica, siendo un dato a ajustar en la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Se admiten adaptaciones del polígono a los límites de la propiedad y otro tipo de límite, cuyo interés se justifique, siempre que tales adaptaciones no supongan variaciones en más o menos del 5% de su superficie total.

No computarán a efectos de edificabilidad, número de viviendas, dotaciones, cesiones, los terrenos incluidos dentro de la delimitación del polígono (superficie delimitada), que sean de uso y dominio público (calles, plazas, caminos, carreteras, márgenes de ríos, etc.).

La edificabilidad y número de viviendas, se aplicará sobre la superficie Neta del Polígono, que se obtendrá de deducir de la Superficie del Polígono (que es la resultante de restar de la Superficie Delimitada, la de uso y dominio público) la superficie de dotaciones y cesiones siguientes: sistema de espacios libres y uso público, centros docentes, servicios de interés público y social y la superficie ocupada por los viales previstos en las Normas.

7.2.7. Cuadro de dotaciones, reserva de suelo y cesiones mínimas por polígono

— Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 18 m²/viv. o cada 100 m² de edificación, con un total igual o mayor al 10% de la superficie del polígono.

— Centros docentes: Reserva de 10 m²/viv. o cada 100 m² de edificación.

— Servicios de interés público o social: 2 m²/viv. o cada 100 m² de edificación.

— Plazas de aparcamientos: 1 plaza/viv. o cada 100 m² de edificación emplazadas fuera de los viales indicados en las Normas y un mínimo del 50% en garaje cerrado.

— Cerrado del 10% del aprovechamiento.

— Cesión de los viales indicados en las Normas.

Para equilibrar las dotaciones (suelo urbano y urbanizable) por lo menos en las necesidades más notables, se han considerado los módulos mínimos correspondientes a una unidad básica (en lugar de una unidad elemental), y aplicarlo a las dotaciones más desfavorables.

7.3. Especificaciones sobre los planes parciales

Los números utilizados para referirnos a los distintos polígonos propuestos son los utilizados en los planos de Proyecto.

Plan Parcial n.º 1

— Sistema de Actuación: Cooperación o Compensación.

— Instrumentos: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación o Compensación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

— Uso global: Industrial.

— Superficie aproximada de la Unidad: 134.402 m².

— Usos previstos: Industrias de todo tipo que si resultasen ser molestas o insalubres, pueden ser susceptibles de ser integradas en la vecindad de otras industrias mediante los medios correctivos adecuados.

— Usos tolerados: Una vivienda por cada industria establecida para el portero o vigilante.

— Ocupación máxima por la edificación industrial: 40%.

— Usos prohibidos: El resto de los usos no tolerados o previstos.

— Reserva para dotaciones: Los módulos mínimos de reserva para dotaciones serán:

a) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: mínimo del 10% de la superficie total ordenada. Los jardines para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres deberán presentar, como mínimo, una superficie no inferior a 1.000 m² en la que pueda suscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

A ser posible la cesión de uso verde pública será la indicada en los planos.

b) Servicios de interés público y social: El módulo mínimo de reserva será del 4% de la superficie total ordenada, que se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo: su ubicación está señalada en la documentación gráfica 2%
- Equipamiento comercial 1%
- Equipamiento social 1%

c) Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,5 metros.
- 2) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos no será nunca inferior a 20 m².
- 3) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 m.
- 4) Solo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

— Otras determinaciones: Las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 5 m, de todos los límites de las parcelas. Los espacios necesarios para carga y descarga deberán preverse en el espacio interior de las parcelas privadas.

Se prohíben las medianerías cuyo tratamiento no sea igual o análogo a las fachadas.

En fachadas, los materiales cerámicos que no sean del tipo de caravista deberán tratarse al menos, con enfoscado de mortero y pintura para el exterior.

La superficie destinada a viales de tráfico rodado y aparcamientos deberá estar asfaltada y delimitadas por encintado. El terreno restante libre podrá estar pavimentado o ajardinado. La superficie ajardinada deberá recibir los cuidados necesarios para su conservación.

Los elementos accesorios de la urbanización, señales, bancos, postes, etc. deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.

Los cerramientos de parcelas no serán de una altura superior a dos metros. Pueden ser ciegos hasta 0,50 m. El resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.).

Plan parcial n.º 2

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— Instrumentos: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación o Compensación, Proyecto de Urbanización y proyecto de Edificación.

— Uso Global: Pequeña industria y almacenaje con tolerancia residencial.

— Superficie aproximada de la unidad: 10.644 m².

— Usos previstos: Residencial, garages, pequeño comercio y equipamiento colectivo Industrial, almacenajes o de funciones complementarias que no sean compatibles con el uso residencial.

— Usos prohibidos: El resto de los usos no previstos o tolerados.

— Superficie construida máxima residencial: 4.264 m².

— Superficie construida uso no residencial: 2.132 m².

— Superficie mínima de cesión general (usos públicos + docentes + espacios libres ...) 1.600 m².

— Número máximo de viviendas: 32.

— Número máximo de plantas construidas: tres (B+2).

— Altura máxima de edificación industrial: 7 mts.

— Ocupación máxima de la edificación industrial: 40%.

— Otras determinaciones: Las edificaciones residenciales se plantearán en las zonas contiguas a la actual configuración residencial de la zona apoyada por una zona libre de uso público.

Las edificaciones industriales deberán retranquearse un mínimo de 20 metros de las residenciales en todos los límites de las parcelas.

Los espacios para carga y descarga deberán preverse en el espacio interior de las parcelas privadas.

Se prohíben las medianerías cuyo tratamiento no sea igual o análogo a las fachadas. En fachadas, los materiales cerámicos que no sean del tipo cara vista deberán tratarse al menos, con enfoscado de mortero y pintura para exterior.

La superficie destinada a viales de tráfico rodado y aparcamientos deberán estar asfaltadas y delimitadas por encintado. El terreno restante libre, podrá estar pavimentado o ajardinado. La superficie ajardinada deberá recibir los cuidados para su conservación.

Los cerramientos de parcelas —obligatorios— no serán de una altura superior a dos metros. Pueden ser ciegos hasta 0,50 m. El resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, perflería metálica o de hormigón, etc.).

Plan Parcial n.º 3

— Sistema de actuación: Cooperación o Compensación. Si se actúa mediante el sistema de Cooperación, el Ayuntamiento podrá acordar la innecesidad del proyecto de Reparcelación de conformidad con el artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

— Instrumentos: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación o Compensación, Proyecto de Urbanización, Proyecto de construcción.

— Superficie aproximada de la unidad: 35.780 m².

— Superficie construida máxima residencial: 23.543 m².

— Superficie construida máxima uso no residencial: 11.767 m².

— Superficie mínima de cesión para dotaciones: 5.940 m².

— Número máximo de viviendas: 198.

— Número máximo de plantas construidas: tres (B+2).

— El Ayuntamiento podrá dispensar del Plan Parcial en esta unidad, si mediante una reparcelación, los propietarios de los terrenos afectados, ajustan sus parcelas edificables a la ordenación establecida en la documentación gráfica del proyecto y se comprometen a realizar las obras de urbanización necesarias.

NOTA: El equipo redactor quiere dejar constancia de que la inclusión de esta zona (Ragazuelo) es un único Plan Parcial, se ha hecho en el sentido de darle unidad al tratamiento urbanístico de la zona con la contrapartida de una más laboriosa tramitación administrativa.

Por causas ajenas a los redactores y al Ayuntamiento, no ha sido posible fragmentar la unidad en actuaciones más pequeñas que hubiesen facilitado su gestión.

Plan Parcial n.º 4

Eliminado en el Texto Refundido después del segundo informe de alegaciones y la aprobación provisional.

Plan Parcial n.º 5

— Sistema de Actuación: Cooperación y Compensación.

— Instrumentos: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación o Compensación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

— Uso global: Industrial.

— Superficie aproximada de la unidad:

p.p.5 = 75.401 m²

— Usos previstos: Industrias de todo tipo que si resultasen ser molestas, o insalubres pueden ser susceptibles de ser integradas en la vecindad de otras industrias mediante los medios correctivos adecuados.

— Usos tolerados: Una vivienda por cada industria establecida para el portero o vigilante.

— Usos prohibidos: El resto de los usos no previstos o tolerados.

— Criterios de diseño: vial de servicio, paralelo a carretera con un solo punto de acceso y de salida.

— Reserva para dotaciones: Los módulos mínimos de reserva para dotaciones serán:

a) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada. Los jardines para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres deberán presentar, como mínimo, una superficie no inferior a 1.000 m² en la que pueda suscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

b) Los servicios de interés público y social: El módulo mínimo de reserva será del 4% de la superficie total ordenada, que se descompondrá de la siguiente forma:

- Parque deportivo 2%
- Equipamiento comercial 1%
- Equipamiento social 1%

c) Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Las plazas de aparcamientos tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- 2) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional, de accesos, no será nunca inferior a 20 m².
- 3) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.
- 4) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.