

Art. 4.1.2. Características de los sectores. Para cada sector se define:

1. Código de identificación, compuesto de las iniciales del uso dominante (R: residencial).
2. Superficie.
3. Uso dominante.
4. Edificabilidad, E, expresada en m.²t, y que supone la superficie de techo edificable del total de construcciones del sector (computadas como se establece en el Título I capítulo I Sección 2.ª). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 30% en la redacción del Plan Parcial correspondiente.
5. Densidad, expresada en viviendas por Hectárea (Sólo para sectores residenciales). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 10% en la redacción del Plan Parcial correspondiente.

Art. 4.1.3. 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.

A los efectos de estas Ordenanzas el apartamento se identifica con la vivienda.

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.²t = una vivienda a efectos del cómputo de número máximo de viviendas.

Art. 4.1.4. 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.

Art. 4.1.5. 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.²t, 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.

Art. 4.1.6. 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, así como en las determinaciones específicas contenidas en las fichas de cada Sector.

Art. 4.1.7. 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 las construcciones del sector.

La edificabilidad a computar será:

1. Lo construido como uso dominante.
2. Lo construido como variante del uso dominante que no está 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.

Art. 4.1.8. Altura máxima en sectores residenciales. Se establece un altura máxima de 10 mts.

En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones específicas de los Planes Parciales, que podrán imponer unas alturas inferiores.

CAPITULO II. CONTROL INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES.

Art. 4.2.1. 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.

Art. 4.2.2. 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 consideran 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 m.²/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 m.²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior a 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, E.G.B., B.U.P. parque deportivo, equipamiento social) 2 veces la mínima.

Art. 4.2.3. 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.

Este estudio tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 60 y 61 de la Ley del Suelo, en función de:

- La clase de actividad.
- La intensidad o entidad de la instalación.
- Las medidas correctoras que puedan establecerse.
- La posibilidad de integración ambiental de las edificaciones en el entorno residencial.

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.

Podrán 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.

TITULO V

NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 5.1.1. Condiciones Generales de Uso. El uso prioritario del suelo no urbanizable es el rústico (agrícola, forestal, ganadero...) cualquier otro uso que se aparte de éstos deberá ser objeto de licencia municipal y acorde con las compatibilidades admitidas en estas Normas.

En las explotaciones de ribera tipo chopera, se recomiendan cortas no masivas y con reposición.

Art. 5.1.2. Actividades Extractivas (sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos). Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia, debiéndose presentar Estudio de Impacto comprensivo de los siguientes documentos:

— Plano de situación señalando los accesos, propiedades afectadas, curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan, a escala mínima 1:1.000.

— Plano y perfiles que definan con precisión la extracción a realizar y la medición de su volumen.

— Memoria en la que se concreten las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de accesos y desagües, etc.