






En el uso residencial se han señalado dos categorías: residencial colectiva que corresponde al residencial sin adjetivos, y residencial unifamiliar.

Este uso, propio de las zonas centrales, es compatible con el comercio, servicios y pequeñas actividades artesanas e industriales.



En el juego de planos 2 se grafían los distintos usos globales con la siguiente trama:

- Residencial 
- Residencial unifamiliar 
- Industrial 
- Dotacional 
- Rural 

2.2.2.— Comunicaciones

1. Comunicaciones viarias.

El grafismo utilizado ha sido el siguiente:

- Autopista o autovía 
- Red básica 

Se ha completado con el señalamiento de la red local, que no tiene el carácter de sistema general



2. Comunicaciones ferroviarias.

— Red de ferrocarril se representa mediante



2.2.3.— Espacios libres

Dadas las características del municipio, sus dimensiones reducidas fundamentalmente, no parece oportuno prever grandes espacios de zonas libres para el esparcimiento de su población.

Estos se representan en el juego de planos 3, a escala 1/1000, escala más adecuada por su mayor precisión.

2.2.4.— Equipamiento

Se han señalado por su importancia superficial las áreas de suelo para este fin con la trama



Al igual que en el apartado anterior, en el juego de planos 3 se representan con mayor concreción.

CAPITULO 3º.— SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

2.3.1.— Sistemas generales

1. La estructura general y orgánica del territorio está integrada además de por los usos globales e instalaciones fundamentales por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano, y que constituyen sistemas generales:

- a) Sistemas generales de comunicaciones.
- b) Espacios libres destinados a parques urbanos y áreas de ocio.
- c) Equipamientos comunitarios.

2. Sólo en los supuestos concretamente previstos en estas Normas, la alteración de alguno de los sistemas generales o las modificaciones en la intensidad de los usos exigirá la revisión o la modificación de las N.S.

2.3.2.— Sistemas locales

1. La estructura orgánica del territorio se complementa a nivel local, por los siguientes elementos determinantes, a escala local, del proceso urbano:

- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres y jardines públicos.
- c) Dotaciones comunitarias.

2. La previsión de estos elementos, designados genéricamente en estas Normas con el nombre de sistemas locales, completa, a nivel local, los sistemas generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los sistemas generales.

3. Estas N.S. respetan, en lo no modificado expresamente por las mismas, los sistemas locales o complementarios previstos en el planeamiento anterior. La ordenación de los sistemas locales que se haga en Planes Especiales, de Reforma Interior o en Planes Parciales deberá ser coherente con los sistemas generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemas y previsiones a que estas N.S. responden.

2.3.3.— Obtención de suelo destinado a sistemas generales

El suelo correspondiente al sistema general de comunicaciones se obtendrá preferentemente por el sistema de expropiación, en suelo urbano y no urbanizable. En el suelo apto para urbanizar será de cesión obligatoria al desarrollarse éste.

El suelo correspondiente al sistema general de espacios libre y dotaciones comunitarias se obtendrá preferentemente para el suelo urbano, por el sistema de expropiación y mediante los convenios urbanísticos que haya alcanzado o alcance en un futuro el Ayuntamiento con los titulares de dicho suelo. En el suelo apto para urbanizar mediante los mecanismos previstos por la Ley en el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales en las cuantías mínimas que se indican en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2.3.4.— Titularidad y afectación del suelo

1. El suelo que las N.S. afectan a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa o cesión gratuita en los casos en que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de estas N.S.

2.3.5.— Sistemas generales de comunicaciones

Se establecen las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su ulterior precisión o desarrollo en detalle de los sistemas generales de comunicación y del entorno de estos sistemas.

2.3.5.1.— Sistemas generales viario

1. El sistema general viario comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal.

2. Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

2.3.5.2.— Sistema general ferroviario

Sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la legislación especial en materia ferroviaria respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, se establece por estas N.S. y por razones de ordenación urbana, una franja señalada en los planos de clasificación del suelo como "protección de vías de comunicación" en la que se prohíbe la edificación, salvo para edificios o instalaciones al servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio ferroviario, una ubicación más próxima a la vía.

2.3.6.— Sistema general de espacios libres

1. En las áreas de parque urbano, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias que no rebasen la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquellas. Su altura máxima será de diez metros (10 m.). Se admitirá un cuerpo singular de hasta quince metros (15 m.).

2. En las áreas de ocio se permiten todos los usos de carácter recreacional y deportivo públicos, con una edificabilidad que no sobrepasará el índice de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de intensidad neta de edificación. Se tolerará dentro del área (20%) el uso de equipamiento público, salvo que expresamente se indique un aprovechamiento distinto.

TITULO III.— REGLAMENTACION COMUN A TODOS LOS TIPOS DE SUELO

CAPITULO 1º.— CONDICIONES DE USOS.

Sección 1ª.— Generalidades.

3.1.1.— Objeto.

El objeto de las Normas de uso es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan usos distintos.

A los efectos de regular la coexistencia de usos, se considerará como uso dominante o de referencia el uso específico que se haya asignado en los planes para cada porción del terreno.

Las normas sobre afinidad e incompatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de una clase de suelo o uso global.

3.1.2.— Situaciones consideradas.

Se consideran, a efectos de estas Normas, las siguientes situaciones:

- 1. Usos situados en la misma manzana o espacio rodeado por vías públicas a distancia menor de 100 mts.
- 2. Usos en edificio exclusivo.
- 3. Usos comprendidos en la misma edificación o estructura.