

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I.— GENERALIDADES

Artículo 1.1.— Ambito, aplicación y vigencia.

Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito de aplicación el sector UR de las Normas Subsidiarias de Sojuela, denominado Plan Parcial "Sojuela", con los límites que se señalan en este último.

Serán de aplicación, de las Normas Urbanísticas correspondientes a las Normas Subsidiarias citadas, los preceptos contenidos en el Título Primero, Capítulo II artículos 16, 17, 18, 19, 22 y 23, Capítulos III y IV; del Título Segundo el Capítulo II; del Título Quinto, Capítulo II, los artículos 104 a 109, Capítulo III, artículos 117 a 122, Capítulo IV, artículos 129 a 133, Capítulo V, artículos 141 a 145; Títulos Sexto y Séptimo completos; octavo y noveno en lo que a sus disposiciones se remitan las Normas para el Suelo Urbanizable; y Títulos décimo y undécimo completos. En el supuesto de producirse contradicción entre estos preceptos y los establecidos en las Ordenanzas del Plan Parcial, prevalecerán estas últimas.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.R., manteniendo su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado o modificado.

Artículo 1.2.— Definiciones.

A los solos efectos de precisar el contenido de estas Ordenanzas, se definen los siguientes conceptos:

Parcela.

Es la unidad de edificación, y la construcción que en ella se establezca tendrá un carácter unitario, plasmado en un sólo proyecto, sin perjuicio de su ejecución en fases, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de edificaciones pertenecientes a otras parcelas.

Se considerará como parcela el resultado de agregar dos o más parcelas, o dividir las inicialmente contenidas en este Plan Parcial, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el mismo y se obtenga la correspondiente licencia de agrupación o segregación.

Retranqueo.

Es la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de la parcela, límites de parcela u otro elemento de referencia y la edificación.

Construcciones bajo rasante.

Se considera sótano la construcción que se encuentra, en todo su perímetro, por debajo de la rasante del terreno, una vez finalizado el movimiento de tierras de la parcela.

Se considera semisótano la construcción parcialmente situada bajo rasante, sobresaliendo de la misma en esa altura media ponderada igual o inferior a 1 metro.

Para la determinación de la altura mencionada se procederá de la forma siguiente:

— Se hallará en cada fachada la altura media en que sobrasale de la rasante del terreno circundante, medida hasta la cara inferior del forjado de planta baja.

— La altura media ponderada será el resultado de dividir el sumatorio de los productos de la altura de cada fachada y su longitud entre el sumatorio de longitudes de fachadas. Cuando la altura media de una fachada sea negativa, se sumarán algebraicamente los productos.

Superficie construida.

La superficie construida es la suma de las superficies cubiertas y cerradas de todas las plantas sobre rasante.

Superficie construida en plantas semi-enterradas.

La superficie construida en estas plantas será el resultado de la fórmula siguiente:

$$Sc = S \times (h - 1) / 2,50$$

donde S es la superficie de la planta, h la altura media ponderada definida anteriormente.

Superficie construida en vuelos abiertos y entrantes en planta baja.

Siempre que estén cubiertas, se computarán sus superficies, de acuerdo con las siguientes reglas:

- Sin paramentos laterales: 50%
- Un paramento lateral: 75%
- Dos paramentos laterales: 100%

Los casos mixtos se resolverán mediante fragmentación de los vuelos para reducirlos a los casos expresados.

Superficie construida bajo cubierta.

Será el resultado de la fórmula siguiente:

$$Sc = S \times h' / 3$$

Siendo S la superficie de la planta y h' la altura media de la entrecubierta (medida de suelo a techo).

Se considera que una entrecubierta tiene superficie construida nula cuando concurren en ella las condiciones siguientes:

- No tener otro acceso que una trampilla de mantenimiento de dimensiones máximas 0,50 x 0,50.
- No tener ningún hueco de iluminación (vertical o cenital).
- No disponer de instalación alguna de fontanería, saneamiento o electricidad.

— No sobresalir su cumbrero en más de 4,50 m. de la cara inferior del último forjado horizontal.

Superficie edificable.

Es la suma de todas las superficies construidas, definidas en los anteriores cuatro conceptos, aplicados a todas las construcciones de la parcela, incluso las auxiliares. Se expresa en m2t.

CAPITULO II.— CONDICIONES DE USO

Artículo 2.1.— Zonificación.

Los terrenos del Plan Parcial, conforme se expresa gráficamente en el Plano de Zonificación, se divide en las siguientes zonas:

- Residencial
- Campo de golf
- Uso Deportivo-Recreativo
- Comercial
- Polivalente
- Dotaciones públicas
- Zonas verdes y libres públicas
- Viario, sendas peatonales, etc. ...

Artículo 2.2.— Usos considerados.

A los efectos de estas Ordenanzas se consideran unos usos que se consideran, en principio, que pudieran tener asiento en alguno o varias de las zonas descritas y en las siguientes que se especifiquen, siendo los siguientes:

A.— RESIDENCIALES.

Aa.— Vivienda unifamiliar (en cualquiera de sus tipologías).

Ab.— Vivienda colectiva.

Ac.— Residencias colectivas: estudiantes, infantiles, juveniles, albergues, de ancianos, pensiones, hoteles, etc.

B.— TALLERES.

Ba.— Talleres domésticos: modas, bricolage doméstico, estudios fotográficos, talleres y estudios de artistas, peluquerías y salones de belleza.

Bb.— Artesanía de servicio: Reparación de calzado, lavanderías, tintorerías, reproducción de planos y fotocopias, reparación de bicicletas, mantenimiento y reparación de electrodomésticos.

C.— GARAJE-APARCAMIENTO.

D.— TALLERES DEL AUTOMOVIL.

E.— LOCALES COMERCIALES.

Ea.— Tiendas tradicionales y autoservicios.

Eb.— Galerías comerciales, con servicios comunes.

F.— OFICINAS.

Fa.— Despachos profesionales.

Fb.— Oficinas comerciales, financieras, etc...

G.— CONSULTORIOS MEDICOS.

H.— ESPECTACULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS.

I.— ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS.

Ia.— Restaurantes, cafeterías, bares.

Ib.— Discotecas, salas de fiesta, salas de juego, salones recreativos.

Artículo 2.3.— Situaciones.

Las situaciones consideradas son:

- 1.— Plantas bajo rasante
- 2.— Planta baja.
- 3.— Plantas de piso.
- 4.— En edificio parcela exclusiva.

*.— Todas las situaciones (excepto sótanos).

Artículo 2.4.— Usos y situaciones permitidas en cada zona.

ZONAS	USOS PERMITIDOS (SITUACIONES)
RESIDENCIAL	A(*), Ba(*-1), C(1-2), Fa (*) permitido uso Ea, situación 2 en parcela de poblado
CAMPO DE GOLF	H-I(*), C(1-4), A(1 de guarda)
USO DEPORTIVO-RECREATIVO	(igual que campo de golf)
COMERCIAL	B(2-3), C(1-2), E-F-G-H-I(2-3)
POLIVALENTE	B(*), C (1-2), D(4), E-F-G-I(2-3)
DOTACIONES PUBLICAS	Usos conforme a su destino escolar, deportivo y social.

Los usos permitidos en las zonas verdes y libres públicas, así como el resto de las áreas libres de uso y dominio públicas se atenderán a lo dispuesto específicamente en el Capítulo VI.

Cuando en una zona Residencial se ubique un uso de Residencia Colectiva, se reducirá el número de viviendas máximo establecido para la parcela en cuestión, en una proporción de 1 vivienda por cada 173 m2t de residencia colectiva.

Esta norma no es de aplicación para la parcela donde se señala, en la alternativa b), la posibilidad de situar un Hotel. El Hotel puede ser sustituido por cualquier otra forma de residencia colectiva.

Artículo 2.5.— Dotación de aparcamientos.

De conformidad con lo dispuesto en el anexo del Reglamento de Planeamiento, y teniendo en cuenta que la dotación de aparcamiento en las vías públicas es de 390 plazas, resulta necesario prever en parcela el 80% del total exigido, de suerte que habrán de disponerse plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela en un número igual o superior al resultado de dividir el 80% de la edificabilidad asignada a la parcela (en m2t) entre 100 m2t.