

dotacional y en el uso concreto señalado por el Plan. Con carácter excepcional, podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones privadas o públicas.

Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada con el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

— En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

**Artº 3.3.16. Uso dotacional-residencial**

— En las parcelas así calificadas, y en tanto se planteen usos dotacionales, serán de aplicación las prescripciones del artículo anterior.

— Cuando se pretenda un destino diferente, podrá sustituirse por residencial (genérico o abierta), complementario de vivienda, dotacional o espacios libres.

Las previsiones de la nueva ordenación, que no superará en edificabilidad a las establecidas para la parcela original, tendrán en cuenta la incidencia en su entorno en aspectos como alturas, usos, tipología de la edificación, etc. debiendo definirse en documento previo a los proyectos de construcción y que se tramitará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artº 3.3.17. Zonas libres de uso y dominio privados**

— Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En este último caso, la superficie ocupada no será superior al 20% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.

— Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones) jardinería y arbolado.

— Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje etc... con una altura máxima de 3 m., y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

— En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc... se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante Estudio de Detalle.

**Artº 3.3.18. Zonas libres de uso y dominio públicos**

Engloba esta denominación los parques y las zonas de recreo y expansión.

— En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m., admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

— Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

**Artº 3.3.19. Plazas y viario**

— Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

— En los espacios específicamente señalados en la documentación gráfica, se permitirán los tendidos eléctricos en aéreo.

— La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrán realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

**Artº 3.3.20. Plano de usos del suelo urbano**

— La definición de los usos de referencia para cada porción del terreno del suelo urbano, así como el carácter de público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establece en un juego de planos a escalas 1:1.000 y 1:2.000).

— Los límites entre los distintos usos coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales, etc.) o con la división parcelaria. Ante cualquier duda de interpretación de límites se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus Unidades Técnicas.

— Los usos que se plantean como dominantes para una localización concreta deberán interpretarse y podrán variarse de acuerdo con lo expuesto con carácter general en el título II capítulo II (Condiciones de uso) el título II capítulo II (disposiciones específicas para el suelo urbano) y las ordenanzas especiales que pudieran afectar a la mencionada localización. Se sujetarán asimismo a lo dispuesto en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 2.2.43. de estas Normas.

— El uso residencial y los complementarios de las viviendas entendiéndose éstos como los así señalados en el cuadro de coexistencia de

usos) se señalan con la trama (1) y (2) respectivamente. Variantes del uso residencial lo constituyen la edificación residencial abierta (3) y la edificación residencial aislada (4).

— Las parcelas dotacionales-residenciales quedan señaladas de la forma (5). Su carácter es privado.

— En el uso industrial, además del genérico (6) se señalan las zonas destinadas a industria grande, pequeña, y talleres agrupados, con las iniciales "IG", "IP" y "TA". Las parcelas para uso específico de bodegas se indican con la trama (7).

— Las destinadas a almacén-exposición se señalan con la trama (8). El uso comercial con la trama (9), y el comercial (grandes superficies) con la (10).












— Los terrenos destinados al sistema general ferroviario se señalan con la trama (11).

— En cuanto a usos dotacionales, se distingue entre los de carácter público y los de carácter privado; los primeros con la trama (12) y los últimos con la (13).

— Se señalan con las iniciales "C" los culturales, "E" los escolares, "SA" los sanitario-asistenciales, "DE" los deportivos, "S" los de servicios "DI" las dotaciones de polígonos industriales "CEM" los cementerios, "G" las guarderías infantiles, "R" los religiosos (culto), "CR" las comunidades religiosas, "EP" los espectáculos públicos, "PT" la plaza de toros y "ET" las estaciones transformadoras.

— Los edificios y parcelas sin inicial señalada se consideran como dotaciones sin uso concretado, pudiendo fijarse éste por razones de conveniencia.

— En los espacios libres se distingue entre los de carácter privado, señalados mediante la trama (14), y los públicos. En estos se señalan los parques (15) y las zonas de recreo y expansión (16). Los espacios sin tramar representan zonas de espacios libres de uso y dominio público, bien sean de dominio peatonal como plazas, paseos, etc. o destinados a la circulación rodada o el aparcamiento. Las zonas fijadas para este último uso de cierta extensión se ubican con el grafismo (17) de carácter adimensional. Para los aparcamientos subterráneos públicos se emplea el grafismo (18).

- (1)  residencial
- (2)  complementario de la vivienda
- (3)  residencial abierta
- (4)  residencial aislada
- (5)  dotacional residencial
- (6)  industrial
- (7)  bodegas
- (8)  almacen exposicion
- (9)  comercial
- (10)  comercial (grandes superficies)
- (11)  ferrocarril