

**Artº 3.9.6. Aprovechamiento tipo aplicable a terrenos destinados a sistemas generales**

Es el promedio de los aprovechamientos tipo de las distintas áreas de reparto ponderadas en función de su superficie respectiva, referido al uso residencial.

Se expresa en m<sup>2</sup>t. residencial por cada metro cuadrado.

Area de reparto	Superficie (Excepto dotaciones públicas existentes)	Aprovechamiento (Expresado en uso residencial)
A	1.880.005	7.561.997
B	56.945	48.289
C	180.859	45.560
D	410.820	286.463
E	2.406.726	1.784.514
F	305.745	470.589
G	701.450	950.620
H	127.989	90.000
<b>TOTAL</b>	<b>6.070.539 m<sup>2</sup>.</b>	<b>10.238.032 m<sup>2</sup>t.</b>

Aprovechamiento tipo: 1,686511 m<sup>2</sup>t. residencial por m<sup>2</sup>t.

**Artº 3.9.7. Terrenos no edificados y edificados parcialmente**

1. A efectos de las disposiciones establecidas respecto al aprovechamiento urbanístico, se consideran terrenos no edificados los siguientes:

— Las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificadas o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:

- Declaración de ruina.
- Considerables como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
- Que su valor sea inferior al 5% del valor de la parcela en que se asiente.

— Las parcelas que no son susceptibles de edificación (espacios libres privados, etc), cuando no estén urbanizadas conforme a lo dispuesto en el planeamiento.

2. A los mismos efectos, se considerarán terrenos edificados parcialmente los que estando contruidos, no han alcanzado la superficie de techo edificable mínima permitida por el Plan, siempre que pueda alcanzarse mediante la edificación de un cuerpo constructivo independiente. En estos casos le serán de aplicación las disposiciones sobre derechos y deberes básicos de los propietarios a la parte no edificada, como si se tratase del supuesto primero de este artículo.

Se exceptúan los siguientes casos:

- Cuando la parte de parcela considerada como no edificada tenga una superficie de parcela inferior a la considerada como mínima para la zona.
- En parcelas industriales y dotacionales, cuando lo construido supere el 30% de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.

3. Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que por su naturaleza se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenado de intemperie, chatarrerías, etc.) se consideran edificadas a estos efectos.

**Artº 3.9.8. Zonas de actuaciones asistemáticas en suelo urbano**

— En los terrenos calificados como urbanos incluidos en las áreas de reparto y que no están afectados por unidades de ejecución se podrá actuar de forma asistemática tal y como se define en el capítulo VII de la Ley de Reforma.

Los plazos son los establecidos en el artículo 1.3.1. y siguientes de estas Normas.

La documentación referente al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de cada finca se adjuntará a la solicitud de licencia de obras, y se relaciona en el artículo 2.1.8.

— En los casos que, aun estando fuera de unidades de ejecución, surjan problemas de cesión, equidistribución ó urbanización que lo justifique, podrán delimitarse con posterioridad al mismo con un trámite similar al que establece la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística para los polígonos y unidades de actuación.

## TITULO IV NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

**Artº 4.1.1. Elementos del suelo urbanizable programado**

Se consideran como elementos constituyentes del suelo urbanizable programado aquellos terrenos que se consideran idóneos para ser urbanizados en los plazos establecidos en el Programa de Actuación, así como los sistemas generales o infraestructuras básicas al servicio de toda la población previstos para ser implantados por el Programa.

**Artº 4.1.2. Sectores**

— El sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta (Plan Parcial), y que se programa en el mismo cuatrienio.

— Un sector puede estar dividido en zonas, que son áreas de uso

dominante y nivel de intensidad homogéneos.

— Los sistemas generales pueden constituir sectores independientes, o ser zonas incluidas en un sector a efectos de planeamiento, recibiendo en ese caso la consideración de sistemas generales adscritos al sector.

— El conjunto de sectores programados en el mismo cuatrienio constituyen un área de reparto. La totalidad del sector (a excepción de los sistemas generales adscritos) se dividirá en Unidades de Ejecución, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

— El conjunto del suelo programado en cada cuatrienio (área de reparto), se señala en el plano "Clasificación del suelo".

Los usos dominantes de las zonas y los sistemas generales se recogen en el plano "Usos globales y estructura orgánica del territorio".

Los sectores, zonas y sistemas generales se precisan en el juego de planos "sectores de planeamiento".

**Artº 4.1.3. Características de los sectores y zonas**

Para cada sector se define:

1. Denominación en función de la toponimia de los términos, elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.) o nomenclatura ya empleada en el planeamiento anterior.

2. División en zonas. Si no se incluye, se considera a todos los efectos el sector como de zona única.

3. Superficie, S, expresada en Hectáreas con una cifra decimal. Será esta superficie la que se emplee a efectos de cálculo de la edificabilidad total del sector y del número máximo de viviendas permitido. Aunque posibles mediciones posteriores precisen con mayor exactitud las dimensiones del sector, éstas no supondrán variaciones de las características definidas, excepto para diferencias superiores a 0,5 Has. Con el mismo criterio se expresa la superficie de cada zona.

4. Uso y tipología característicos de cada zona, que será el dominante en la misma (U).

5. Aprovechamiento lucrativo de cada zona, (Az), expresado en m<sup>2</sup>t. del uso y tipología predominante en la misma. Representa las edificabilidades de los distintos usos que definirá el Plan Parcial, ponderados entre si de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.9.

6. Densidad (D), expresada en viviendas por Hectárea (Solo para zonas residenciales). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 10% en la redacción del Plan Parcial correspondiente. También se expresa el número total de viviendas.

7. Índice de edificabilidad, (I), expresada en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. que se indica para las zonas edificables que constituyen sistemas generales, o las zonas mixtas de usos públicos y privados.

8. Cuatrienio en el que se programa.

**Artº 4.1.4 Símbolos y notaciones**

El juego de planos "Sectores de Planeamiento" constituyen una base para la redacción del planeamiento parcial, con determinaciones que deben ser desarrolladas y perfeccionadas en dicho planeamiento.

1. Los límites de los sectores se determinan mediante el grafismo (1). Coinciden en la mayor parte de los casos con elementos reconocibles del terreno, límites de propiedad o administrativos y situaciones de planeamiento existentes con anterioridad. Como criterio general, se ha tomado como límite el eje en elementos lineales de escasa anchura (caminos, acequias...) cuando éstos constituyen separación entre dos sectores. En los casos de contacto con suelo no urbanizable, o urbanizable no programado, el límite lo constituye normalmente el borde del elemento quedando éste fuera del sector. cuando está definido por un sistema general existente, se ha tomado como límite la línea de separación entre propiedades privadas y la pública del sistema general.

Tienen un carácter estrictamente vinculante.

2. Las distintas zonas en las que se divide el sector se señalan mediante el grafismo (2). Su extensión superficial es vinculante, aunque pueden producirse ligeros reajustes en sus límites si se justifica en el proceso de redacción del Plan.

3. Se han señalado las reservas para el viario principal (intersectorial o estructurante del propio sector) con el grafismo (3). Su trazado se representa de forma esquemática, debiendo ser concretado en el correspondiente Plan Parcial. La anchura de la reserva total viene definida por las líneas finas exteriores, y deberá respetarse con carácter de mínimo en el trazado definitivo. Las reservas para intersecciones, obligación de cruce a distinto nivel, etc., vienen asimismo representadas con carácter esquemático, debiéndose proyectar en su día con los estándares que correspondan al desarrollo previsible.

4. Se hacen indicaciones del tipo (4) con el carácter de recomendaciones para la ubicación de viales propios del sector que conecten con el viario de otras áreas. Aunque no son de carácter vinculante, se deberá justificar debidamente cualquier alternativa a las mismas.

5. Como apoyo gráfico al artículo 4.1.13 se añaden otras indicaciones en determinados sectores. Su grado de vinculación es el que se desprende del texto correspondiente.

6. Las partes de los sistemas generales asociados al cuatrienio correspondiente que se incluyen en el sector se señalan con el grafismo (5).