

Limites

(1) - - - - limite del sector

(2) — — limite de zona

———— banda de reserva
viales o servicios

(3) ■■■■ viario mínimo
a ejecutar

(4) ↶ acceso rodado
recomendado

Sistemas Generales

(5) □

Artº 4.1.5. Uso dominante

Para cada sector se establece un uso dominante, o se distinguen diversas zonas en función del uso dominante para cada una de ellas.

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 o zonas residenciales: el de vivienda colectiva.
- Para sectores o zonas residencial aislada: el de vivienda unifamiliar o colectiva.
- Para sectores o zonas industriales, la industria de cualquier tipo y los talleres.

— Para sectores o zonas institucionales, en sentido general, aquellas actividades no transformadoras al servicio de la Ciudad, bien sean de carácter público o privado. En zona institucional-universidad, el uso dominante es la enseñanza superior de carácter público.

En zona institucional-servicios públicos, los especificados en la tabla de compatibilidad de usos como compatibles.

— Para sectores o zonas de almacén-exposición, las actividades no transformadoras con necesidad de superficies de cierta entidad para almacenado y venta, excepto las categorías B, C y F (según artículo 2.2.25).

Se entiende como variantes del uso dominante:

— Para sectores o zonas residenciales: la vivienda unifamiliar, las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

— Para sectores o zonas de residencial aislada: las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

— A efectos del cómputo del número máximo de viviendas, se aplicará la equivalencia establecida en el artículo 2.2.13.

— Para sectores o zonas industriales: naves de almacenamiento en general, cocheras-hangares, estaciones terminales de intercambio, mercados de exposición y venta y otros afines.

— Para zona institucional-universidad: los laboratorios, edificios administrativos, jardines botánicos o cualquier otro uso relacionado directamente con la enseñanza de carácter universitario.

— Para sectores o zonas de almacén-exposición, los talleres mecánicos, las naves de almacenamiento en general y las cocheras-hangares.

Artº 4.1.6. 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 el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos anexo al artículo 1.2.23.

Artº 4.1.7. 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 o zonas residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m², 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, edificios de aparcamientos públicos. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para sectores o zonas industriales y de servicios públicos: Las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda, (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para zona institucional-universidad: las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda, las residencias de estudiantes, los sanitarios, cines y teatros, comedores y bares, centros culturales. (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para sectores o zonas de almacén-exposición: Las oficinas, hoteles, viviendas de guarda, guarderías, clínicas, hospitales e instalaciones deportivas. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

Artº 4.1.8. Reservas obligatorias

Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planchamiento como tales, y concretados en el anexo a este último.

Los sectores cuyo uso dominante sea el de almacén-exposición se considerarán como industriales a estos efectos.

En los sectores que incluyan sistemas generales estos no computan como reservas, debiéndose completar con las exigibles por el resto de usos del sector. No computará asimismo la superficie ocupada por dichos sistemas generales a efectos del cálculo de las reservas del sector, para lo que se tendrá en cuenta exclusivamente la edificabilidad y superficie de las zonas que no constituyan sistemas generales.

Artº 4.1.9. Aprovechamiento y edificabilidad

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Reforma y en el presente Plan, el conjunto de aprovechamiento lucrativos Az de todas las zonas de un cuatrienio servirán de base para el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto (cuatrienio), mediante la utilización del coeficiente de ponderación relativa.

— El Plan Parcial que se redacte determinará la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología concretas, y fijará las edificabilidades correspondientes, de tal forma que la suma de los aprovechamientos parciales coincida con el aprovechamiento lucrativo adjudicado para la zona Az.

— Para posibilitar el cálculo del aprovechamiento relacionando los distintos usos se fijarán coeficientes de homogeneización, de tal manera que se pueda expresar la edificabilidad de cada uso en relación con el predominante en la zona, o con el característico del área de reparto.

— En garantía de la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de una misma área de reparto, los coeficientes de homogeneización y los de ponderación relativa se calcularán manteniendo la relación establecida entre los valores adjudicados en el siguiente listado:

residencial	1
residencial abierta	1,15
residencial aislada	1,35
usos complementarios de la vivienda	1
Comercial	1
Comercial (grandes superficies)	1,5
Industrial	0,8
Almacén — exposición	0,85
Bodegas	0,8
Dotacional privado	0,8
Dotacional residencial	1,15
Zona libre de uso y dominio privado	0,25

por sus características específicas, el aprovechamiento de las zonas libres privadas se calculará multiplicando el coeficiente correspondiente por su superficie.

— En caso de que el Plan Parcial introduzca, usos no contemplados en el anterior listado, el valor correspondiente lo establecerá la Administración de forma razonada.

— Si el producto de la edificabilidad planteada en una parcela por el coeficiente que le corresponde resulta inferior al que resulta de considerar la parcela como zona libre de uso y dominio privado, se tomará este último valor como aprovechamiento.

Artº 4.1.10. Altura máxima en sectores o zonas residenciales

En sectores o zonas residenciales con densidad superior a 60 viviendas por hectárea, la altura de cornisa máxima será de 28 m.

En los casos en que por conveniencia de la Administración se efectúen extraordinarias cesiones de suelo destinadas a viales, espacios libres y dotaciones complementarias y como consecuencia de ello sea imposible cumplir con la normativa, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá permitir la concentración volumétrica parcial en edificios torre de hasta 40 m. de altura de cornisa.