

**Area de reparto nº 2**

USO PREDOMINANTE EN LA ZONA	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	1
Almacén-exposición	0,85
Dotación privada	0,8

No se incluyen las zonas constituidas exclusivamente por sistemas generales por no serles de aplicación.

**Artº 4.2.3. Aprovechamiento lucrativo**

El aprovechamiento lucrativo total de las áreas de reparto se calcula sumando los aprovechamientos lucrativos de las distintas zonas, afectados por los correspondientes coeficientes de ponderación relativa.

**Area de Reparto nº 1**

Sector	Zona	Aprovechamiento Lucrativo de Zona Az.	Coefficiente de Ponderación Relativa	Aprovechamiento Lucrativo
RIO BAJERO	—	74.250	1	74.250
MADRE DE DIOS	—	72.000	1	72.000
SIETE INFANTES	I	165.375	1	165.375
EL CUBO	—	235.800	1	235.800
LA ESTRELLA SUR	—	17.400	1	17.400
LA PORTALADA II	—	363.600	0,8	290.880
RIO LACALZADA	—	43.200	—	43.200
TOTAL.				898.905

Resulta por lo tanto el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto nº 1 de 898.905 m2t. del uso característico (residencial).

**Area de Reparto nº 2**

Sector	Zona	Aprovechamiento Lucrativo de Zona Az.	Coefficiente de Ponderación Relativa	Aprovechamiento Lucrativo
PIQUERAS	I	131.550	1	131.500
AVENIDA DE BURGOS	—	40.200	0,85	34.170
LAS TEJERAS	—	18.000	0,8	14.400
TOTAL.				180.120

Resulta por lo tanto el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto nº 2 de 180.120 m2t. del uso característico (residencial).

**Artº 4.2.4. Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Reforma será el siguiente:

**Area de reparto nº 1**

Superficie total del área: 179,7 Has. (incluidos los sistemas generales adscritos).

Aprovechamiento lucrativo total: 898.905 m2t. uso residencial.

Aprovechamiento tipo:  $898.905 = 0,500225$  m2t/m2s.

$$\frac{1.797.000}{1.797.000}$$

uso residencial.

**Area de reparto nº 2**

Superficie total del área: 32,6 Has. (incluidos los sistemas generales adscritos).

Aprovechamiento lucrativo total: 180.120 m2t. uso residencial.

Aprovechamiento tipo:  $180.120 = 0,552515$  m2t/m2s.

$$\frac{326.000}{326.000}$$

uso residencial.

**CAPITULO III. CONTROL INTENSIDAD USOS COMPATIBLES**

**Artº 4.3.1. Alcance**

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos en el artículo 4.1.6 y siguientes, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. Asimismo se tendrá en cuenta lo expuesto en el Título 2, capítulo 2, referente a ubicación de los usos.

**Artº 4.3.2. Limitaciones en sectores y zonas residenciales**

**Uso dominante**

En el uso dominante (vivienda unifamiliar o colectiva) se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, trasteros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados

al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de vivienda.

**Variantes al uso dominante**

Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 10% de la edificabilidad total. No se consideran a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

**Usos compatibles**

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 3 m2/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 3% de la total del sector.

**Usos complementarios**

Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 15 m2/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 15% de la del total del sector.

**Reservas obligatorias**

Las dotaciones de reserva obligatoria que no sean públicas, tienen las siguientes limitaciones:

Para la reserva comercial, de 5 veces la mínima. Para el resto, (preescolar-guardería, EGB, BUP, parque deportivo, equipamiento social) 2 veces la mínima.

**Artº 4.3.3. Limitaciones en sectores o zonas industriales y de almacén-exposición**

**Uso dominante**

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

**Variantes al uso dominante**

No hay limitación para las variantes del uso dominante.

**Usos compatibles**

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

**Usos complementarios**

Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m2 se podrán permitir dos viviendas.

**Artº 4.3.4. Limitaciones en sectores y zonas institucionales**

**Usos dominantes**

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, instalaciones complementarias, etc. siempre proporcionadas y vinculadas al uso dominante.

**Usos compatibles con los dominantes**

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 10% de la total del sector.

**Usos complementarios**

Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector, excepto en el campus universitario, en el que primarán los criterios de la autoridad académica al respecto. Las viviendas de guarda sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m2 se podrán permitir dos viviendas.

**Artº 4.3.5. Usos y elementos preexistentes**

Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un sector de suelo urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el sector por estar prohibidos en la tabla de compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser supervisado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las actividades toleradas sobre las previstas.

Caso A. Actividades que no admiten un régimen de tolerancia.

Deberán desaparecer con la ejecución del correspondiente polígono de actuación.

Caso B. Actividades que admiten un régimen de tolerancia.

Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.

La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el sector, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).

En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento, que computará en el global del sector. Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.24.

**CAPITULO IV. NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES PARCIALES**

**Artº 4.4.1 Estado actual. Información**

1. En los planos de estado actual se definirán los límites del sector, que