

E.8.2.— EDIFICACIONES PERMITIDAS

Se determinará por medio de Plan Especial de Ordenación del Conjunto de Zonas Verdes Públicas, incluyendo un tratamiento específico de cursos de agua, al menos en el área comprendida o en contacto con suelos urbanos.

En el parque de D. Felipe Nestares se tolera la edificación existente permitiéndose ampliaciones de hasta un 50 % de su superficie.

Se permitirán juegos de niños y kioscos, estos últimos previo Estudio de Detalle.

E.9.— SUELO VERDE PRIVADO**E.9.1.— DEFINICION**

Comprende el suelo calificado como tal en los planos de usos.

E.9.2.— USO

Bodegas, aparcamiento, instalaciones, dotaciones de vivienda o deportivas.

E.9.3.— OCUPACION MAXIMA

El 100% para parcelas inferiores a 500 m².
El 75% para el resto.

E.9.4.— ALTURA MAXIMA

1,00 m. sobre la rasante.

F.— NORMAS URBANISTICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Estas normas se aplicarán en el ámbito del Suelo clasificado como "apto para urbanizar", suelo que se desarrollará mediante Planes Parciales, uno para cada uno de los sectores definidos.

Estos Planes Parciales se tramitarán conforme el artículo 41 de la Ley del Suelo y siguiendo las determinaciones que se desprenden de los artículos 43, 44, 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo los Planes Parciales se habrán de sujetar a las determinaciones, densidades y usos definidos en los cuadros de características para cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente de la memoria. Igualmente los Proyectos de Urbanización contemplarán las normas que aquí se desarrollan.

Estas Normas Urbanísticas serán respetadas por todos y cada uno de los Planes Parciales, acomodando sus ordenanzas a las mismas y rigiendo con carácter subsidiario las Ordenanzas Generales de Edificación y Uso del Suelo Urbano.

En cumplimiento de la ley 8/90 se determinará la ubicación del 15% del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento.

Dado el reducido tamaño de los Planes Parciales, las cesiones se efectuarán en las zonas marcadas al efecto en los planos o señaladas en la documentación escrita de estas Normas. Donde no sea viable se optará por la compensación económica, excepto en cesiones para zonas verdes o aprovechamiento edificatorio para viviendas que será siempre en terreno.

El suelo urbanizable está básicamente orientado a segunda residencia, ya que el municipio no tiene crecimiento demográfico. A pesar de existir buenas expectativas para este desarrollo, vinculado al esparcimiento, se ha dimensionado con holgura el suelo apto para ser urbanizado, en un intento de no discriminar las distintas áreas próximas al municipio con capacidad de transformación. Todas ellas tienen conexión con vías de acceso ya existentes y no están condicionadas al desarrollo de otras áreas y, al no existir programación y por lo tanto plazos de ejecución, su calificación no presenta una carga sobre las mismas.

F.1.— USOS PERMITIDOS

Los Planes Parciales que se redacten deberán establecer las limitaciones especificadas para cada uno de los usos dominantes, compatibles y reservas de equipamiento que programen.

F.2.— SISTEMA VIARIO

Cuando los viarios conectaran directamente con una carretera nacional o local, su entronque requerirá un estudio de ordenación previo a la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

El diseño de nuevas vías de tráfico rodado en Planes Parciales, irá de acuerdo a una sección mínima de 8 m. entre cerramientos de parcelas y de 10 m. entre edificaciones si las hubiera a ambos lados y de 7 a partir del eje si solo hubiera edificaciones a un lado.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 5 m.

F.3.— NORMAS DE URBANIZACION

Son estas las referidas a las distintas secciones de infraestructura y que siguen fielmente las Instrucciones Provisionales para la elaboración de

Normas Subsidiarias de la Dirección General de Urbanismo.

No obstante es preciso tener en cuenta que los estándares de urbanización han de ir aumentando en función de un progresivo desarrollo de la calidad de vida y por eso no se han de tomar como algo fijo sino variable y ampliable.

F.4.— ABASTECIMIENTO DE AGUAS

La dotación mínima de agua potable para zonas residenciales será siempre igual o superior a 170 litros para habitante día (3,6 habitantes por vivienda). En zonas industriales se preverá una dotación de 20 m³/día por Ha. bruta.

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua justificada en función del tipo de ordenación.

En todo estudio de abastecimiento será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente bien sea captando de manantiales, pozos o de la misma red municipal.

La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total de un día punta.

La precisión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

F.5.— SANEAMIENTO

El caudal a tener en cuenta será el mismo que el calculado para la dotación de agua con excepción de la prevista para riego.

Todas las construcciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

La evacuación de aguas residenciales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuada a la zona que se va a servir, a mas de 1,5 m. de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Como el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauces públicos, deberá prever el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones que imponga el mismo.

F.6.— ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

La dotación mínima de energía para uso doméstico será de 0,6 Kw/h. por habitante.

Toda línea de energía eléctrica y alumbrado público en zonas residenciales de nuevo desarrollo serán subterráneas sujetándose al correspondiente proyecto de urbanización.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la densidad del tráfico. En tal sentido la iluminación requerida para el alumbrado público (a 1,50 m. del pavimento) será:

- Vías principales 15 lux.
- Vías secundarias 8 lux.

F.7.— REGULACION DE LAS ORDENANZAS DE LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales deberán regular en sus ordenanzas todos los aspectos específicos de los sectores que ordenan y en cualquier caso los siguientes:

- Aspectos relativos a la parcelación con la expresión de la parcela mínima.
- Retranqueos a linderos
- Número de plantas volumen y nº de viviendas (en residencial)
- Regulación de las parcelas destinadas a dotaciones complementarias y de uso público.

En cualquier caso, las Ordenanzas del Plan Parcial podrán remitirse a las Generales de la edificación para Suelo Urbano.

SECTOR R-1

Situación en ladera al Noreste del núcleo actual

Superficie bruta: 10.010 m²

Uso dominante: Residencial

Usos compatibles: a definir en el Plan Parcial

Edificabilidad bruta: 1,00 m²/m²

Altura máxima: 10 m

Gestión: Compensación

Cesión según artículo 9, 10, 11 y 12 del Reglamento de Planeamiento.

CARACTERISTICA DE LA ORDENACION

Situar la zona verde en su borde Norte coincidiendo con la zona mas alta.

SECTOR R-2

Situación: en ladera al Noreste del núcleo actual

Superficie: bruta 9.062 m²

Uso dominante: Residencial

Usos compatibles: a definir en el Plan Parcial

Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m²