

Artículo 90.— Uso dominante.

Para cada sector se establece un uso dominante.

Además del uso dominante, se distinguirán: los compatibles y las reservas obligatorias.

Se entiende como uso dominante:

* Para el sector residencial, el de vivienda unifamiliar aislada o pareada. A los efectos de estas Ordenanzas el apartamento se identifica con la vivienda.

* Para el sector comercial-industrial, el comercio e la industrias de cualquier tipo.

Se entienden como variantes del uso dominante:

* Para sectores residenciales: las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

Se establecen para tales usos una equivalencia de 110 m² = una vivienda a efectos del cómputo de número máximo de viviendas.

* Para el sector comercial-industrial, el de exposición y venta al por mayor.

Artículo 91.— 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 definen estos usos en los artículos 46^o al 53^o de estas ordenanzas.

Artículo 92.— Limitaciones en los sectores.**1^o.— USO DOMINANTE.**

En el uso dominante residencial (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.

En el uso dominante comercial-industrial se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, servicios de hostelería y de prestación directa al polígono industrial.

2^o.— 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.

3^o.— RESERVAS OBLIGATORIAS.

Las dotaciones de reserva obligatoria, serán las marcadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento Artículos del 1^o al 12^o. El sector B tendrá una mayor reserva para áreas libres (20%) que la mínima (10%) fijada en este Reglamento.

Artículo 93.— Altura máxima en sectores.

Se establece en zona residencial una altura máxima de PB + 1, 7,5 mts.

Para la zona comercial-industrial la altura será de 11 mts. se permitirán excepciones puntuales, menos del 10%, con altura superior, debido a las necesidades internas de las empresas que se implanten.

En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones específicas de los Planes Parciales, que podrán imponer unas alturas inferiores.

Artículo 94.— 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^o.— Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el sector por estar prohibidos, 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.

2^o.— 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 con los criterios ya expuestos en función de ser considerado como uso dominante, compatible con el mismo, complementario o dotación pública de reserva.

Artículo 95.— Sistema viario.

Toda clase de vías que los Planes Parciales definan como de tráfico rodado deberán tener una sección tipo tal que el ancho acera-calzada-acera sea como mínimo de 1m-8m-1m.

Las vías exclusivamente peatonales tendrán una anchura de 5 mts. como mínimo.

Artículo 96.— Normas de urbanización.

Se expresan a continuación las normas mínimas referidas a los distintos servicios, estas normas siguen bastante fielmente las Instrucciones Provisionales para elaboración de Normas Subsidiarias de la Dirección General de Urbanismo.

No obstante, es preciso aclarar que siendo los estándares de calidad de la urbanización variables con el tiempo, han de actualizarse progresivamente, en función de las nuevas demandas que vayan produciéndose.

1^o.— Abastecimiento de agua. La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 170 litros por habitante y día (para el cálculo de los habitantes se estimará una media por viviendas de 3,6 habitantes).

Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las necesidades de la ordenación.

Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal, manantial o pozo.

La capacidad mínima de los depósitos deben calcularse para el consumo total de un día punta.

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

2^o.— 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 conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que se va a servir, a más de 2 mts. de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauces públicos, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

3^o.— Energía eléctrica y alumbrado público. La dotación mínima de energía para uso doméstico será de 0,6 Kw-H por habitante.

Las líneas de distribución de energía eléctrica en sectores residenciales y la de alumbrado público en todo caso serán subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A este efecto, la iluminación requerida para el alumbrado público (a 1 1,50 mts. del pavimento) será:

* En vías principales: 15 lux.

* En vías secundarias: 7 lux.

Las líneas de 13.000 V. que discurran por el Término Municipal deberán ser tenidas en cuenta a la hora de desarrollar los Planes Parciales, las variantes de las líneas serán costeadas por el promotor.

Artículo 97.— Determinaciones específicas para los sectores del suelo apto para urbanizar.

Sector A - Área de reparto A.

Tiene las siguientes características:

1^o.— Uso dominante: Residencial.

2^o.— Aprovechamiento Tipo: 0.5 m²/m²s.

3^o.— Superficie: 41.000 m².

4^o.— Sistema de Gestión: Compensación.

5^o.— Plazo de Ejecución: 8 años .

6^o.— Densidad de Viviendas por Ha: 20 Viv/Ha.

7^o.— N^o Total de viviendas: 82 Viviendas.

8^o.— Altura Máxima: PB + 1, 7,5 m.

9^o.— Edificabilidad Total Máxima: 20.500 m².

10^o.— Dotación para sistemas de espacios libres de dominio y uso público:

* Jardines: 3.200 m²

* Areas de Juego: 900 m².

11^o.— Centros Docentes: 1.000 m².

12^o.— Dotación para servicios de interés público y social: 164 m² y 164 m²

13^o.— Aparcamientos: El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 m² de edificación:

Sector B - Área de reparto B.

Tiene las siguientes características:

1^o.— Uso dominante: Comercial-Industrial.

2^o.— Aprovechamiento Tipo: 1. m²/m²s.

3^o.— Superficie: 230.000 m².

4^o.— Sistema de Gestión: Cooperación.

5^o.— Plazo de Ejecución: 8 años

6^o.— Altura Máxima: 11 m.

7^o.— N^o Total de viviendas:

8^o.— Edificabilidad Total Máxima: 230.000 m².

9^o.— Dotación para sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 20% ,46.000 m².

10^o.— Dotación para servicios de interés público y social:

* Parque deportivo: 2%, 4.600 m²

* Equipamiento Social: 1%, 2.300m² y 1.150 m²

* Equipamiento comercial: 1%, 2.300m² y 1.150 m²

11^o.— Aparcamientos: El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 m² de edificación.

12^o.— Observaciones: Se respetarán las servidumbres de las carreteras: LR 313 Franja de servidumbre y N 120 Franja de servidumbre. Estas servidumbres se delimitarán en el Plan Parcial y serán las vigentes en ese momento según la Ley de Carreteras.

CAPITULO V.**NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.****SECCION PRIMERA.****Condiciones generales.****Artículo 98.— Definición de suelo no urbanizable.**

1^o.— Constituyen suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio regional que por sus condiciones naturales, valor forestal, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo, agropecuario o minero, su