

TITULO IV — NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO
URBANIZABLE

CAPITULO I — DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE

Artº 4.1.01.— Elementos del suelo urbanizable

Se consideran como elementos constituyentes del suelo urbanizable los sectores o áreas de usos y nivel de intensidad homogéneos previstos.

Quedan señalados en el juego de planos "Clasificación de Suelo" a escala 1:10.000 y 1:2.000. (Ver Art. 1.1.14. en cuanto a plazos).

Artº 4.1.02.— Características de los subsectores

Para cada subsector, se define:

1. Código de identificación compuesto de las iniciales del uso dominante (R: residencial).

2. Superficie.

3. Uso dominante.

4. Edificabilidad (E), expresada en m².t, y que supone la superficie de techo edificable del total de construcciones del subsector (computadas como se establece en el Título I, capítulo 1, Sección 2ª). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 30 % en la redacción del Plan Parcial correspondiente.

5. Densidad, expresada en viviendas por hectárea (sólo para subsectores residenciales). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 10 % en la redacción del Plan Parcial correspondiente.

Artº 4.1.03.— Uso dominante

Para cada subsector, se establece un uso dominante.

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 subsectores residenciales: el de vivienda unifamiliar o colectiva.

A los efectos de estas Ordenanzas, el apartamento se identifica con la vivienda.

* Se entienden como variantes del uso dominante:

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

Se establece para tales usos una equivalencia de:

110 m².t = una vivienda, a efectos del cómputo de número máximo de viviendas.

Artº 4.1.04.— 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 la tabla de compatibilidad de usos.

Artº 4.1.05.— Usos complementarios

Son aquéllos que, no siendo los dominantes del subsector, son convenientes o necesarios para su normal desarrollo. Se consideran como tales:

* Para subsectores residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m².t, 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.

Artº 4.1.06.— Reservas obligatorias

Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento como tales, y concretadas en el anexo a este último, así como en las determinaciones específicas contenidas en las fichas de cada Subsector.

Artº 4.1.07.— Edificabilidad

Se adjudica a cada subsector una edificabilidad máxima en metros cuadrados, que se debe interpretar como suma de las superficies de techo edificable de la totalidad de las construcciones del subsector.

La edificabilidad a computar será:

1. Lo construido como uso dominante;

2. Lo construido como variante del uso dominante, que no está incluido en otro grupo (p.ej.: reserva obligatoria);

3. Los usos compatibles con el dominante;

4. Los usos complementarios, afectados por un coeficiente 0'5, excepto los que se planteen como gestión pública, que quedarán afectados por un coeficiente 0'2.

5. La edificabilidad de las dotaciones de reserva obligatoria no computará, a excepción hecha de las que no sean de cesión, que computarán en lo que sobrepasen los módulos mínimos. Quedarán afectadas por un coeficiente 0'2 aquéllas que sean de gestión pública, y por un coeficiente 0'5 las que sean de gestión privada.

Artº 4.1.08.— Altura máxima en sectores residenciales

Se establece una altura máxima de 10 m., a excepción del Sector R-3, donde se podrá superar dicha altura, siempre y cuando se justifique debidamente.

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

Artº 4.1.09.— Parcelación

Se estará a lo señalado en el Art. 3.1.02. No obstante, los Planes Parciales podrán señalar dimensiones superiores.

CAPITULO II — CONTROL INTENSIDAD DE USOS COMPATIBLES

Artº 4.2.01.— Alcance

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos con anterioridad, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso, desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. Así mismo, se tendrá en cuenta lo expuesto en Ordenanzas Generales referente a ubicación de los usos.

Artº 4.2.02.— Limitaciones en subsectores 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 subsector.

— USOS COMPLEMENTARIOS

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

— RESERVAS OBLIGATORIAS

Las dotaciones de reserva obligatoria tienen las siguientes limitaciones:

* Para la reserva comercial: de 5 veces la mínima.

* Para el resto (preescolar, guardería, E.G.B., B.U.P., parque deportivo, equipamiento social): de 2 veces la mínima.

Artº 4.2.03.— Usos y elementos preexistentes

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

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el subsector, 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.

Este estudio tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 137 de la Ley del Suelo, en función de:

. La clase de actividad;

. La intensidad o entidad de la instalación;

. Las medidas correctoras que puedan establecerse;

. La posibilidad de integración ambiental de las edificaciones en el entorno residencial.

* Caso A: Activid. 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 subsector, 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 subsector con los criterios ya expuestos, en función de ser considerado como uso dominante, compatible con el mismo, complementario o dotación pública de reserva.

CAPITULO III — ASIGNACION DE USOS GLOBALES PARA LAS
AREAS APTAS PARA URBANIZAR

Artº 4.3.01.— Características

Se ha señalado un sector Residencial con cinco subsectores y uno industrial.

A su vez, algunos de estos subsectores pueden subdividirse en polígonos, en función del cumplimiento de las condiciones siguientes:

. Que la delimitación de los polígonos sea lógica, continua y equilibrada en las cargas impuestas por las Normas.

. Que la superficie de los polígonos resultantes sea igual o superior a 15.000 m²; si bien para que ello sea posible, deberán cumplirse los siguientes parámetros:

a) Se recogerá documentalmente una Ordenación General del Subsector, ubicando los espacios de cesión y viales públicos, así como recogiendo los sistemas e infraestructuras comunes a todos los polígonos. La urbanización señalada en esta ordenación general se deberá ejecutar en los correspondientes Planes Parciales y Proyecto de Urbanización señalados en el apartado f).