

Título V

REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Capítulo 1

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 214.—Definición y ámbito.

El Documento clasifica como Suelo Apto para Urbanizar, los terrenos cuya urbanización se prevé realizar en el período de vigencia de estas Normas.

Su delimitación y ordenación se expresa en los planos 2 y 4 de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000.

Art. 215.—Determinaciones.

1. El Documento regula el Suelo Apto para Urbanizar y su desarrollo a través de planes parciales mediante su sujeción a las disposiciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas y su sometimiento a las de carácter específico establecidas en este Título, en las fichas de características de los sectores de planeamiento y en los planos señalados en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación.
- d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- e) Localización y trazado preferente, con el carácter indicativo que se regula en el artículo 13, capítulo 2, título I, de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en los planos 2 y 4 de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000.
- f) Fijación de las edificabilidades de la totalidad de Suelo Apto para Urbanizar y la de cada uno de los sectores que la integran.
- g) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios; así como criterios y reglas para la determinación e implantación de los indicados servicios.

3. El desarrollo pormenorizado para cada sector de planeamiento de las determinaciones señaladas y demás que resultan de este capítulo se realiza mediante las fichas de características donde se recogen las mismas así como otras referentes al desarrollo, ejecución y régimen urbanístico de la propiedad.

Art. 216.—Zonificación de usos globales e intensidad.

Se prevén los usos globales siguientes:

Pág. núm.:

- a) Desarrollo residencial Intenso (Ra)
(hasta 60 viv/ha).
- b) Desarrollo residencial de baja intensidad (Rb)
(hasta 30 viv/ha).
- c) Desarrollo industrial y terciario (It)

Se establece como criterio la libre decisión de los agentes públicos o privados en orden a adecuar el número de viviendas a sus necesidades, manteniendo la edificabilidad del sector, y aumentando proporcionalmente las dotaciones de equipamiento público y aparcamientos.

Asimismo, las superficies de equipamiento que superen los estándares establecidos por la Ley, podrán ser destinados a uso privado, siempre que la tramitación del planeamiento lo consideren compatible con la ordenación y demandas de equipamientos públicos de la zona.

Art. 217.—Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Sector de Planeamiento incorporando una Ficha por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo .

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de estas Normas.

2. Los Planes Parciales regularán su Ordenación interior y la disposición de la Edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Los Planes Parciales, desarrollarán las ordenanzas de edificación específicas ajustándose a los criterios reguladores establecidos en estas Normas.

Art. 218.—Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 116 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Los equipamientos de carácter privado que pudieran planearse y ejecutarse en el sector de planeamiento de que se trate, no consumen aprovechamiento de la edificabilidad bruta total de la que fuera susceptible el referido sector, siempre que no sean destinados a usos comerciales.

Art. 219.—Estándares para Sistemas Locales.

1. La ficha de características de los distintos sectores de planeamiento determina las superficies para áreas libres y equipamientos públicos que serán de cesión obligatoria y gratuita. De no establecerse esta previsión o de ser de inferior cuantía a las reservas derivadas de la aplicación del Anexo del

Reglamento de Planeamiento, prevalecerán estas últimas con carácter de mínimo absoluto.

El mínimo de áreas libres, destinadas a usos deportivos o zonas verdes será del 20% de la superficie bruta del sector en áreas residenciales, y el 10% en áreas industriales.

2. El diseño y tratamiento de los suelos para reservas de equipamiento público y áreas libres habrá de ejecutarse conforme a las condiciones preceptuadas por este Documento en su Normativa General de Urbanización.

Art. 220.—Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas, geométricas y de ejecución de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo regulado en la Normativa General de Urbanización, así como las cotas de rasante de las parcelas edificables a las que los viales den servicio, con objeto de expresar de una manera clara la viabilidad de los criterios de establecimiento y medición de alturas contenidos en los Arts. 136 y 137 de las presentes Normas.

2. Los Planes Parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.

3. Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las asimilables a los tipos recogidos en la Normativa General de Urbanización.

5. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño se entiende libre —peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título IV "Normativa General de Urbanización" de estas Normas.

6. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberá dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.

7. Las secciones mínimas transversales del viario público en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor de 1 metro.

Art. 221.—Características mínimas de los servicios urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título IV de estas Normas, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

Art. 222.—Financiación de cargas externas al Sector.

En los casos en que el sector quede alejado de las redes municipales viarias o de servicios, o de los Sistemas Generales a los que deban acometer sus infraestructuras, por lejanía o por quedar separados de ellos por sectores aún no desarrollados y/o ejecutados, el Plan Parcial asumirá a su

costa la ejecución del total de los servicios necesarios hasta conectar con los sistemas generales de infraestructuras o asumir su ejecución en caso de inexistencia de los mismos.

En las fichas de características se indican, con el carácter de mínimos, algunas de las cargas externas que han de asumir los sectores de planeamiento.