

5.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable cualquiera que sea su clase se desarrollará mediante la aprobación de Planes Parciales que desarrollen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Hasta la aprobación de los mismos solo podrán realizarse en el obras ó instalaciones contenidas en el correspondiente Plan Especial, así como aquellas de carácter provisional o propias del suelo no urbanizable.

En cualquier caso no podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos a los contenidos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El suelo urbanizable, a efectos de regulación de la edificación y uso del suelo, se regirá por las prescripciones que le corresponde.

El ámbito territorial será el indicado en planos o memoria señalándose, en el caso del SUB asociado a vías, que la profundidad acotada se entiende a partir del retranqueo indicado para la vía en el suelo urbanizable de protección de vías.



5.1.- PRESCRIPCION DE USO

La prescripción de uso, a su vez se entenderá como determinación genérica o de uso dominante admitiendo como acompañamiento todos los usos, o grupos de uso, vinculados y compatibles.

5.2.- PRESCRIPCION DE APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento medio, en función del uso, será el siguiente:

APROVECHAMIENTO MEDIO (según uso)				
TIPO DE SUELO	NIVEL PARCELA			NIVEL SECTOR m ² /m ²
	ALTURA Nº PLANTAS	OCUPACION PARCELARIA	EDIFICABILIDAD	
RESIDENCIAL	4	60%	1,3 m ² /m ²	0,7
DOTACIONAL	2	40%	0,7	0,4
INDUSTRIAL	2	50%	1,0	0,5

En caso de usos mixtos se tomará la media ponderada.

En cualquier caso la expresión máxima de aprovechamiento será la correspondiente.



5.3.- PRESCRIPCION DE SUPERPOSICION

En el supuesto de grupos de usos, regirá para cada grupo diferenciado el aprovechamiento medio que le corresponda según la tabla anterior.

5.4.- PRESCRIPCION DE DIMENSIONADO

El suelo urbanizable se desarrollará genericamente en Planes Parciales cuyo ámbito territorial será el delimitado en el momento de la actuación.

Las características técnicas y la magnitud mínima de las actuaciones en esta clase de suelo serán fijadas por el Ayuntamiento en el momento definitorio de las mismas, a cuyo efecto se presentará el correspondiente Avance de Planeamiento.

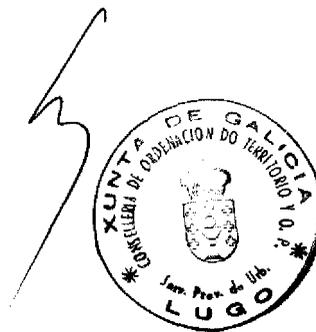
No obstante se fijan las siguientes:

a) DE VINCULACION TERRITORIAL.-

La estructura territorial de la actuación será acorde con los principios objetivos de la ordenación general.

b) DE FORMA.-

La forma en planta será básicamente regular, sin entrantes ni salientes bruscos y deseablemente limitada por elementos naturales o integrados.



c) DE INFRAESTRUCTURAS.-

Los accesos, la captación de agua potable, o en su caso, la prolongación de la red actual, la evacuación de aguas residuales y depuración, si procede, el suministro de energía eléctrica, y demás infraestructuras no requerirán obras desproporcionadas con la importancia de la actuación.

d) DE MERCADO DEL SUELO.-

La actuación no incidirá desfavorablemente en el mercado del suelo.

e) DE TAMAÑO.-

La actuación se incluirá, a efectos de tamaño, en los intervalos señalados en el cuadro adjunto.

CONDICIONES DE DIMENSIONADO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS		
CARACTER DE LA ACTUACION	INDICADOR DE MAGNITUD (mayor o igual)	
RESIDENCIAL	V	S(Has)
	75	3
INDUSTRIAL	Pa(h)	S(Has)
	150	3
DOTACIONAL	Pd(h)	S(Has)
	200	3

V= Viviendas; Pa= Población Activa
Pd= Población Activa Dotacional S= Superficie

f) DE DOTACIONES Y SERVICIOS.-

La actuación se dotará de las dotaciones y servicios que le son propias; tomados con carácter de valores medios a partir de los índices de las actuales cuenta habida de las proyecciones al respecto y de las determinaciones legales y vigentes. Se justificarán documentalmente y con los estudios pertinentes.

