

Art. 14. ORDENANZA ZU-D.

Art. 14.1. Definición.

Regula la edificación en parcelas de uso exclusivo dotacional.

Art. 14.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable.

A) Las edificaciones dotacionales insertas tipológicamente en la trama urbana se regularán por la ordenanza de la zona. Los parámetros exigidos a las edificaciones dotacionales por la Ordenanza que fuera de aplicación se adaptarán a las necesidades que del uso dotacional requiera, cumpliendo la normativa específica de los organismos públicos con competencia sobre dichos equipamientos, si fuera necesario, la Junta de Gobierno podrá autorizar transferencia de aprovechamiento.

B) Las edificaciones dotacionales en parcelas de ocupación parcial no insertas en trama urbana se regularán por las siguientes determinaciones:

14.2.B.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan de Ordenación Municipal.

14.2.B.2. Altura máxima.

Será de dos plantas (7,50 m). Se exceptúan aquellos elementos singulares como campanarios, etc.

Estos parámetros de número de plantas máximo y altura máxima se adaptarán a las necesidades que el uso dotacional requiera, cumpliendo la normativa específica de los organismos públicos con competencia sobre dichos equipamientos.

14.2.B.3. Aprovechamiento.

Urbanístico.- La capacidad del sólido definido por las condiciones de altura y ocupación.

Tipo.- Será el resultado de aplicar a su superficie una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico dotacional.

Privativo.- Si se tratase de actuaciones procedentes del desarrollo de Unidades de Actuación en que el aprovechamiento correspondiente a la Admón. hubiese sido localizado en parcelas específicas en el desarrollo del planeamiento, igual al tipo. En el resto de los casos en base al grado de consolidación según lo dispuesto en la LOTAU.

14.2.B.4. Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 50%.

14.2.B.5. Retranqueos.

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación. En el lindero frontal, podrá eximirse de la reserva del retranqueo cuando las edificaciones de la calle a que de frente formen fachada continua sin retranqueos.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27 NOV 2014

El Secretario General,



Art. 14.3. Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se especifican en las Condiciones Generales de Uso.

Uso predominante.

Dotacional.- El Plan de Ordenación Municipal asigna un uso a cada reserva, que podrá modificarse por acuerdo de Pleno siempre que se justifique la no necesidad del asignado por el Plan de Ordenación Municipal, y sustituirse por cualquiera de los contemplados por dicho documento. En cualquier caso los usos Cementerio y Servicios funerarios, Deportivo D-2, Sanitario S-1 y Servicios Administrativos en sus categorías A-2, A-3, A-5 y A-6, requerirán para su implantación en reservas en las que no estuvieran asignados, un estudio específico de impacto.

Red Viaria y de comunicaciones: En su categoría AP-1

Usos compatibles en edificio exclusivo.

En manzanas calificadas en su totalidad con destino a uso dotacional y en las que previamente se instalen edificaciones con usos pormenorizados socio culturales y de movilidad se permitirán como usos compatibles en edificio exclusivo los usos siguientes:

Terciario: Comercial: En categorías C-1, C-2, C-3 y C-5.

Terciario: Hotelero: En categoría, H1 y H2, hasta 50 habitaciones.

La suma de la superficie construida de los usos compatibles en edificio exclusivo no podrá ser superior al 30% de la edificabilidad total dotacional permitida en la parcela. Para el cálculo del aprovechamiento consumido por cada uso compatible en edificio exclusivo respecto del aprovechamiento máximo de la parcela dotacional, su superficie construida se deberá homogeneizar con los coeficientes de uso correspondientes.

Su ocupación no podrá ser superior al 30% de la superficie de la parcela.

Usos complementarios.

Los ligados funcionalmente al uso principal.

Se permiten todos los usos complementarios necesarios para el buen funcionamiento de la dotación de que se trate. Incluida, en su caso, la vivienda para vigilancia de la instalación y residencias religiosas o deportivas en las reservas de estos usos. Asimismo se permite como uso complementario la instalación de infraestructuras con permiso municipal previo.

En manzanas calificadas en su totalidad con destino a uso dotacional y en las que previamente se instalen edificaciones con usos pormenorizados socio culturales y de movilidad se considerarán como usos complementarios los usos de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros, permitiéndose en edificio exclusivo con una edificabilidad de hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total dotacional permitida de la manzana. Para el cálculo del aprovechamiento consumido por cada uno de estos usos complementarios en edificio exclusivo respecto del aprovechamiento máximo de la manzana dotacional, su superficie construida se deberá homogeneizar con los coeficientes de uso correspondientes.

Su ocupación no podrá ser superior al 20% de la superficie de la parcela.

Limitación de usos compatibles en edificio exclusivo y complementarios.

La suma de la superficie construida de los usos compatibles y complementarios en edificio exclusivo, no podrá ser superior al 50 % de la edificabilidad total dotacional permitida en la parcela, ni tener una ocupación de mas del 50 % de la superficie de la misma.

Aprobado definitivamente por
el pleno del Ayuntamiento de
fecha 27 NOV 2014

El Secretario General

