

LUV

ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- PRINCIPIO GENERAL
- DELIMITACIÓN DE LAS UE
- ESTABLECIMIENTO DE LA RED SECUNDARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
- OTRAS DETERMINACIONES

PLANES URBANÍSTICOS

- PLANES GENERALES
- PLANES PARCIALES
- PLANES DE REFORMA INTERIOR
- PP Y PRI MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- PLANES ESPECIALES
- CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
- ESTUDIOS DE DETALLE

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA
- DELIMITACIÓN DE LAS UE
- UE DISCONTINUAS
- OTRAS DETERMINACIONES

RED SECUNDARIA DE SUELO DOTACIONAL, ESTÁNDARES

- CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES: ZONAS VERDES, SUELO DOTACIONAL, RED VIARIA.

PLANES

- PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL
- PLANES GENERALES
- PLANES PARCIALES
- PLANES DE REFORMA INTERIOR
- PP Y PRI MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- PLANES ESPECIALES
- CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
- ESTUDIOS DE DETALLE

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

- DELIMITACIÓN DE LAS UE
- RED SECUNDARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
- ALINEACIONES Y RASANTES (ALINEACIÓN EXTERIOR/ALINEACIÓN EDIFICACIÓN)
- PARCELACIÓN O RÉGIMEN PARCELATORIO
- USOS Y TIPOS PORMENORIZADOS
- ZONAS DE ORDENACIÓN, CONDICIONES EDIFICATORIAS SOBRE Y BAJO RASANTE
- ORDENANZAS GENERALES EDIFICACIÓN
- EN RESIDENCIAL, SUELO AFECTO A VP O CRITERIOS PARA FIJARLO SEGÚN RESERVAS DE LA OE

DELIMITACIÓN DE LAS UE

- DELIMITAN EL ÁMBITO DE UNA ACTUACIÓN INTEGRADA O UNA DE SUS FASES
- LA DELIMITACIÓN SE CONTENDRÁ EN LOS PLANES O PROGRAMAS
- LOS PROGRAMAS PODRÁN DIVIDIR Y REDELIMITAR EL ÁMBITO (EXTENDERLO A TERRENOS NECESARIOS PARA CONECTAR...)
- LAS NUEVAS UE SERÁN TÉCNICAMENTE AUTÓNOMAS
- PODRÁN ABARCAR TERRENOS EN DISTINTA AR Y CONSERVARÁN SU A_t
- SE PUEDEN INCLUIR TERRENOS CONSOLIDADOS CUANDO CAREZCAN DE URBANIZACIÓN NECESARIA
- DENTRO DE UN SECTOR NO SE DELIMITARÁN UE CON DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO > 5%

UE DISCONTINUAS

- NO PUEDEN OBEDECER SOLO A CRITERIOS EQUIDISTRIBUTIVOS, SINO CRITERIOS OBJETIVOS DE UNIDAD FUNCIONAL
- PARA APLICACIÓN DE LAS TAU EXCEPTO EN SUELO URBANO
- PARA OBTENCIÓN DE SUELOS CON DESTINO PNL DEL 1X1
- ABARCARÁ TODA EL AR Y EL PNL
- $A_t = A_o / (S_s + K * S_{pn})$
- K = valor unitario por m^2 s de PNL/ valor unitario por m^2 s de suelo urbanizable del sector
- $K = 0, 1$ si:
 - No existen valoraciones fiables
 - No existen valores de comparación de rentas agrarias
 - $K = 1$ Si el suelo de PNL es colindante con el Sector

OTRAS DETERMINACIONES

- ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (USOS PERMITIDOS, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS, MAX Y MIN EDIFICABILIDAD, VOLUMEN O ALTURA, OCUPACIÓN SOBRE Y BAJO RASANTE Y DOT APARCAMIENTO)
- ALINEACIONES PARCELACIÓN
- SUELO DOTACIONAL SE DEBE DECIR SI ES SOBRE, BAJO RASANTE O AMBOS
- VINCULACIÓN DE LOS SUELOS A USOS DOTACIONALES PRIVADOS MÍN 30 AÑOS

DOTACIONES PÚBLICAS

ZONAS VERDES

DEFINICIÓN

- AREA DE JUEGO AL:
SUP \geq 200 m²s, Ø 12m, <20% DE LAS ZONAS VERDES
- JARDÍN JL:
SUP \geq 1000 m²s, Ø 25m, COMPUTA SUP DENTRO DE UN CIRCULO PARALELO AL DE 25 A 6 m
- PARQUE QL:
SUP \geq 25000 m²s, Ø 150m
- PARQUE NATURAL PNL

CALIDAD

- CONDICIONES APROPIADAS PARA PLANTAR EN SUP \geq 50%
- NO ZONAS VERDES EN POSICIONES RESIDUALES DE PARCELACION, NO SE CUENTAN LAS DE FUNCIONALIDAD VIARIA (NO ROTONDAS, SI BULEVARES CON CALIFICACIÓN DE JARDIN, EN CUYO CASO SE REDUCE Ø A 20m)
- SÓLO USOS GENRALES QUE NO EXCLUYAN UTILIZACIÓN PÚBLICA
- LA ZONA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS NO COMPUTA
- EMPLAZAMIENTO EVITARÁ URBANIZAR TOPOGRAFÍAS COMPLICADAS O QUE CAUSEN IMPACTO

SUELO DOTACIONAL

DOTACIONAL RED PRIMARIA P DOTACIONAL RED SECUNDARIA S DOTACIONAL PRIVADO *

- RD RECREATIVO DEPORTIVO
- ED EDUCATIVO CULTURAL
- TD ASISTENCIAL
- AD SERVICIO ADMINISTRATIVO
- ID SERVICIO URBANO INFRAESTRUCTURAS
- DR DOTACIONAL RESIDENCIAL
- MD DOTACIONAL DE USO MÚLTIPLE

PODRÁN SER PRIVADOS RD,
ED, TD, ID, DR

RED VIARIA

ELEMENTOS INTEGRANTES

- VIARIO RV:
VÍAS DE COMUNICACIÓN, DISTINGUIR MODOS DE TRÁNSITO Y MEDIOS DE TRANSPORTE, LO QUE NO COMPUTA COMO ZV TAMBIÉN ES VIARIO
- APARCAMIENTOS AV:
ÁREAS ANEXAS O SEPARADAS PARA EL COCHE, PUEDEN CONSTITUIR RESERVA ESPECÍFICA

LA RED PUEDE SER DE ACCESO PÚBLICO O CONTROLADO (EN ESTE CASO NO COMPUTA). SE ADMITE ACCESO A EDIFICACIONES A TRAVÉS DE VIARIO PRIVADO SI SE GARANTIZA ACCESO VEHÍCULOS EMERGENCIA

CONDICIONES FUNCIONALES (DE LOS NO INCLUIDOS EN CATÁLOGOS DE CARRETERAS)

- EQUILIBRIO ENTRE TRAZADOS Y RELIEVE NATURAL
- DEBERÁN JUSTIFICARSE PENDIENTES SUPERIORES AL 12%
- CALLES PEATONASES TENDRÁN TRAMOS ESCALONADOS SI LA PENDIENTE >15%
- TODOS LOS VIALES DEBERÁN PERMITIR PASO VEHÍCULOS EMERGENCIA >5m
- CARRIL BICI EN NUEVOS DESARROLLOS EN EJES PPALES Y EJES RURALES
- CALLES PEATONALES DIFERENCIAR EL PASO DE VEHÍCULOS Y PEATONES, SIEMPRE BANDA EXCLUSIVA PEATON
- ÁREAS PEATONALES CONDICIONES SEGURIDAD. AUTORIZADOS ACCESOS A PARKINGS POR ELLAS SI NO HAY OTRA ALTERNATIVA

DIMENSIONES 131 ROGTU

DOTACIONES PÚBLICAS

ZONAS VERDES

SUELO DOTACIONAL

RED VIARIA

DIMENSIONES DEL VIARIO (EN SUELO URBANIZABLE DE NUEVO DESARROLLO Y EN URBANO CUANDO SEA COMPATIBLE CON LA CONSOLIDACIÓN, NO EN NUH DECLARADOS BIC O CATALOGADOS)

ANCHURA MÍNIMA DE LOS VIALES		VIAL DE SENTIDO ÚNICO	VIAL DE DOBLE SENTIDO
RESIDENCIAL	IEB > 0,60 m ² /m ² s	16 m	20 m
	0,3 m ² /m ² s ≤ IEB ≤ 0,60 m ² /m ² s	12 m	16 m
	IEB < 0,30 m ² /m ² s	10 m	12 m
TERCIARIO		16 m	20 m
INDUSTRIAL		18 m	24 m

- **VIALES PEATONALES** ≥ 5 m (CUALQUIER USO DOMINANTE)
- **SE ADMITE DISMINUIR DIMENSIONES EN UN 20%** (HASTA UN MAX DEL 25% DE LA SUPERFICIE VIARIA, PARA CALLES DE DISTRIBUCIÓN LOCAL, SECTORES RESIDENCIALES)
- **ACERAS** ≥ 2m
SI ACERAS ≥ 3m → ARBOL (PASO ≥ 2m, COMPATIBLE INSTALACIONES),
SI ACERAS ≥ 4m SIEMPRE ARBOLADO
- **ANCHO CALZADA MÍN**
1 SENTIDO → 4,50 m
2 SENTIDOS → 6 m
- **CARRIL-BICI** ≥ 2 m
- **PLAZAS APARCAMIENTO CORDÓN**
≥ 2,20x4,50m
- **PLAZAS APARCAMIENTO BATERÍA**
≥ 2,40x4,50m
- **CÓMPUTO PLAZAS EN ZONAS ESPECÍFICAS DE PARKING:**
LAS GRAFIADAS EN PLANO O 1 PLAZA/20 m²

ESTÁNDARES DOTACIONALES

PRINCIPIO BÁSICO: PROPORCIONALIDAD ENTRE DOTACIONES Y EDIFICABILIDAD.

DEBERÁ CONSIDERARSE ADEMÁS:

-EL DISEÑO Y UBICACIÓN DE LAS DOTACIONES

-CALIDAD DE LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

-CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y USO DE LAS DOTACIONES

ESPACIOS PÚBLICOS CONSECUENCIA DE DISEÑO UNITARIO, NUNCA ESPACIO RESIDUAL

EN EL CÁLCULO DEL ESTANDAR DOTACIONAL GLOBAL NO SE CUENTA LA EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE NI LA DE PARCELAS DOTACIONALES

ESTÁNDARES EDIFICABILIDAD (LIMITACIÓN EDIFICABILIDAD MÁX PRIVADA)

EDIFICABILIDAD BRUTA: SOBRE SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO, SUMA DE TODAS LAS EDIFICABILIDADES DE USO LUCRATIVO (NO EL DOTACIONAL PRIVADO). SE EXPRESA EN m²t O UA CUANDO ESTÁ PONDERADA.

EDIFICABILIDAD NETA: SOBRE PARCELA NETA

ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA: EDIFICABILIDAD

BRUTA/SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO. SE EXPRESA EN m²t/m²s O UA/m²s

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL m² O UA

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL /SUPERFICIE BRUTA m²t/m²s O UA/m

EDIFICABILIDAD INDUSTRIA: EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL m² O UA

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL:

EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL /SUPERFICIE BRUTA m²t/m²s O UA/m

EDIFICABILIDAD TERCIARIA: EDIFICABILIDAD USO TERCARIOL m² O UA

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:

EDIFICABILIDAD USO TERCARIO /SUPERFICIE BRUTA m²t/m²s O UA/m

ESTÁNDARES DOTACIONALES (CALIDAD Y SUFICIENCIA DOTACIONES)

ESTANDAR GLOBAL DE ZONA VERDE:

Zona Verde Municipio > 10 m²/hab (PQL+PNL+ZV red secundaria)

RED PRIMARIA

Parque Público Urbano (PQL) > 5 m²/hab

RED SECUNDARIA

→ SECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

Suelo Dotacional Público No Viario (ZV+EQ)

35 m²/100 m²t residencial

Zonas Verdes

15 m²/100 m²t residencial

5 m²/ 100 m²t terciario o industrial (parcela exclusiva)

3 m²/ 100 m²t terciario o industrial (bajos edificios)

Equipamientos

10 m²/100 m²t residencial

Aparcamientos

Parcela privada: 1 plaza/100 m²t residencial

Públicos: 0,5 plaza/100 m²t residencial

→ SECTOR SUELO URBANIZABLE TERCARIO

Zonas Verdes

10% de superficie computable del sector

Aparcamientos

Públicos: 1 plaza/100 m²t

Privados: en función del uso

comercial: 1 plaza/25 m²t

hostelero: 1 plaza/50 m²t

hotelero: 1 plaza/150 m²t

complejos: 1 plaza/40 m²t

→ SECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Zonas Verdes

10% de superficie computable del sector

Aparcamientos

Públicos: 1 plaza turismo/200 m²t

1 plaza vehículo pesado/1.500 m²t

Privados: 1 plaza turismo/100 m²t

ESTÁNDARES DOTACIONALES

ESTÁNDARES EDIFICABILIDAD (LIMITACIÓN EDIFICABILIDAD MÁX PRIVADA)

ESTÁNDARES DOTACIONALES (CALIDAD Y SUFICIENCIA DOTACIONES)

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR:

DONDE SE APLICA EL IEB Y LOS ESTANDARES.

NO INCLUYE:

- LA RP INCLUIDA QUE NO SE EJECUTA A CARGO DEL SECTOR, NI ACTUACIONES AISLADAS POR CONSOLIDADOS, NI ZONAS DE PROTECCIÓN, NI DOTACIONES QUE SE INTEGREN EN EL NUEVO PLAN SI DAN SERVICIO A UN ÁMBITO TERRITORIAL DISTINTO
- LA RED PRIMARIA ADSCRITA
- LA RED PRIMARIA INTERIOR QUE SE CEDE Y EJECUTA POR EL SECTOR
- LA RED PRIMARIA ADYACENTE SE INCLUIRA EN EL SECTOR SI ESTÁ VINCULADA FUNCIONALMENTE

COMPUTO EDIFICABILIDAD EN AREAS CONSOLIDADAS:

-SE RESTARÁ LA SUPERFICIE DE LOS CONSOLIDADOS EN LA SUP COMP.

COMPUTO DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

- LAS ZONAS DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE SE INCLUYEN EN LA SCS SI SE CEDE Y EJECUTAN CON CARGO AL SECTOR
- LAS ZONA DE AFECCIÓN SÍ SE INCLUYE EN LA SCS

LIMITACIONES EDIFICABILIDAD

- SUELO URBANIZABLE $IEB \leq 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- SUELO URBANO
 - EN ÁREAS VACANTES MAYORES DE 1 MANZANA $IEB \leq 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
 - EN ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA $IEB \leq 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
 - SI EL ÁMBITO ESTÁ PARCIALMENTE CONSOLIDADO, $IEB \leq 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
 - EN LAS ZONAS N CONSOLIDADAS
 - EN ZONAS CONSOLIDADAS LA EDIFICABILIDAD NO SUPERARÁ LA EDIFICABILIDAD DEL ENTORNO, INCLUSO UN 20% MÁS SI SE CEDEN MÁS DOTACIONES

PLANES URBANÍSTICOS

	PLANES GENERALES	PLANES PARCIALES	PLANES REFORMA INTERIOR	PP Y PRI MODIFICATIVOS DE LA OE	DJIT*	PLANES ESPECIALES	CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	ESTUDIOS DE DETALLE
FUNCIÓN	60 LUV 138 ROGTU	65 LUV 155 ROGTU	69 LUV 163-164 ROGTU	72 LUV 168, 172, 173 ROGTU	74 LUV 174 ROGTU	75 LUV 177, 180-182 ROGTU	77 LUV	79 LUV 190 ROGTU
ÁMBITO	60 LUV 138 ROGTU	66 LUV 156 ROGTU	70 LUV 165 ROGTU	169 ROGTU	74 LUV		77 LUV	79 LUV 190 ROGTU
DETERMINACIONES	62 LUV 139 ROGTU	67 LUV 156 ROGTU	70 LUV 166 ROGTU	168 ROGTU	74 LUV 175 ROGTU	178 , 179 ROGTU	184-187 ROGTU	190-191 ROGTU
DOCUMENTACIÓN	64 LUV 142-154 ROGTU	68 LUV 157-162 ROGTU	71 LUV 167 ROGTU	171 ROGTU	74 LUV 176 ROGTU	76 LUV 183 ROGTU	76 LUV 189 ROGTU	80 LUV 192 ROGTU

* EL DJIT NO ES UN PLAN URBANÍSTICO EN SÍ, PERO LA ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO SIGUE LA DE LOS PLANES