

Para sectores o zonas con la calificación "residencial unifamiliar disperso", la vivienda unifamiliar aislada propia del entorno rural, no permitiéndose las pareadas ni ninguna otra modalidad.

Para sectores o zonas con la calificación "comercial" el comercio en cualquier modalidad, así como todos los usos terciarios.

### **Artículo 256. Usos complementarios**

Son aquellos que no siendo los dominantes del sector son impuestos obligatoriamente por el Plan, o se consideran convenientes o necesarios para su normal desarrollo.

Se consideran como tales:

– Para sectores calificados "residenciales mixtos":

- Residencial Unifamiliar Adosado/Aislado

- Zona Libre Privada

- Los de complementario a vivienda, excepto los superiores a 1.000 m<sup>2</sup>., bancos, oficinas comerciales y profesionales, restaurantes y bares. Se reservará un mínimo de un 5% de la capacidad edificatoria para estos usos.

- Los dotacionales privados, entendiéndose por tales los incluidos en el listado de usos dotacionales siempre que sean ejercidos por entidades privadas.

- Los dotacionales públicos de enseñanza, sanitarios, locales de ocio, centros culturales, deportivos, centros religiosos. Se reservará en cada caso los mínimos señalados por la legislación y los indicados en cada sector.

– Para sectores calificados "residenciales unifamiliares" y "residencial unifamiliar disperso":

-Zona Libre Privada en sectores con uso dominante residencial unifamiliar.

-Zona Libre Privada R.U. Disperso en sectores con uso dominante residencial u. disperso.

Los dotacionales públicos de enseñanza, sanitarios, centros culturales y sociales, deportivos, centros religiosos. Se reservará en cada caso los mínimos señalados por la legislación y los indicados en cada sector.

– Para sectores calificados "comerciales":

- Los dotacionales privados, entendiéndose por tales los incluidos en el listado de usos dotacionales siempre que sean ejercidos por entidades privadas.

- Los dotacionales públicos de enseñanza, sanitarios, locales de ocio, centros culturales, deportivos, centros religiosos. Se reservará en cada caso los mínimos señalados por la legislación y los indicados en cada sector.

### **Artículo 257. Usos compatibles con el dominante**

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que, no habiendo sido señaladas como complementarias, no suponen un conflicto con la planteada como dominante y por lo tanto se tolera su existencia. Se enumeran en el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos, anexo al artículo 65 de las presentes Normas.

Respecto a las limitaciones establecidas al número máximo de viviendas, a las residencias colectivas que se incluyan en cada sector se les aplicará la equivalencia establecida en el artículo 114 de las presentes Normas.

### **Artículo 258. Reservas obligatorias**

Son las establecidas para cada sector con carácter vinculante, que en todo caso serán como mínimo las establecidas por la legislación vigente.

En el caso de las viviendas tipo Passivhaus el Ayuntamiento impulsará el cumplimiento respecto del porcentaje de viviendas Passivhaus, estableciendo una reserva mínima en sectores residenciales del 10% de la edificabilidad del sector.

### **Artículo 259. Aprovechamiento y edificabilidad**

El conjunto de aprovechamientos lucrativos de todas las zonas del suelo urbanizable delimitado servirán de base para el cálculo del aprovechamiento medio de dicho suelo.

Se considera uso y tipología característica de una zona el que el Plan General establece como dominante en ella.

Se entiende como aprovechamiento de zona su edificabilidad expresada en metros cuadrados construibles del uso y tipología característica. Las zonas de uso no lucrativo no tienen aprovechamiento, ya que este concepto se refiere exclusivamente a usos lucrativos.

En cada sector, el plan parcial que se redacte determinará la ordenación pormenorizada en calificaciones de uso y tipología concretas como pueden ser entre otras las que figuran en el siguiente listado y cuyo cálculo se justifica en el anexo I del PGM:

|   |        |
|---|--------|
| RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Régimen Especial. .... | 0,2853 |
| RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Régimen General. ....  | 0,4210 |
| RESIDENCIAL O. CERRADA/ O. ABIERTA P.O., Precio Concertado..... | 0,8310 |
| RESIDENCIAL. O. CERRADA/ O. ABIERTA (Libre).....                | 1,0000 |
| RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Adosada. ....                         | 1,1032 |
| RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada.....                | 1,3122 |
| R. O. CERRADA/ O. ABIERTA PASSIVHAUS. (Libre).....              | 0,6578 |
| R. UNIFAMILIAR, Adosada PASSIVHAUS.....                         | 0,7097 |
| R. UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada PASSIVHAUS.....               | 0,8845 |
| DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES.....      | 0,6959 |
| COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ALMACEN EXPOSICION.....          | 0,5258 |
| INDUSTRIAL.....   | 0,3528 |
| ZONA LIBRE PRIVADA .....  | 0,1511 |
| ZONA LIBRE PRIVADA R.U. DISPERSO.....                           | 0,3200 |

En cada sector, el plan parcial también fijará las edificabilidades correspondientes. Para justificar que la suma total de aprovechamientos pormenorizados coincide con el global adjudicado por el Plan para cada zona, se aplicarán los coeficientes del listado, que afectan a la edificabilidad, excepto los correspondientes a “zona libre privada” y “zona libre privada R.U.Disperso” que se aplicará a la superficie así calificada. Los citados coeficientes se han establecido para zonas de uso y tipología característica residencial. Si se trata de una zona con otro uso o tipología se adoptará el valor “1” para el uso pormenorizado correspondiente, variando el resto de forma que se conserve la proporción de los coeficientes del listado.