

## **CAPITULO 2**

### **DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **1. CONSIDERACIONES GENERALES.**

a) Tal como determina el artículo 116 de las Normas Urbanísticas, el Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de Régimen y Gestión del Suelo y en el presente fichero.

b) Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en las fichas que se desarrollan a continuación e integrando en su caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico real. También integrarán a elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

c) Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

**CLASE DE SUELO :** Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SAU-SO).

**INSTRUMENTO DE  
ORDENACION  
APLICABLE :**

Plan General de Ordenación.

**INSTRUMENTOS  
PRECISOS :**

Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

**MEMORIA DE  
ORDENACION:**

En las NN.SS./2000, que ahora se adaptan al DL-1/2000, el presente sector estaba clasificado como Suelo Urbano en Dos Unidades de Actuación. Dada la carencia de las condiciones de urbanización y de edificación exigibles según el DL 1/2000, se incluyen en el presente documento con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Instrucciones:

- Se mantendrán los ejes viarios rodados reflejados en el plano de ordenación que tienen continuidad fuera del sector, su trazado y secciones, permitiéndose sólo pequeños ajustes que no resulten sustanciales.
- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria de ancho superior a los diez metros y en espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.
- Las dotaciones del Plan Parcial serán las señaladas en la ordenación pormenorizada que figura en los planos.

**USO CARACTERÍSTICO:** Residencial.**EDIFICABILIDAD****MÁXIMA :** La resultante de la aplicación de los restantes parámetros a las distintas manzanas y 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado a la superficie neta de parcela.**APROVECHAMIENTO MEDIO:** Según cuadro correspondiente en Memoria General del Plan.**USOS PROHIBIDOS :** Turístico, Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- Se autorizan el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>; C (Oficinas) en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1<sup>a</sup>.

**USOS COMPATIBLES:**

Además de las compatibilidades señaladas en el apartado anterior, en general resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

**TIPOS EDIFICATORIOS :**

Edificación cerrada. Se dispondrá jardín delantero de 2,50 metros en las alineaciones que se señalan en el plano de ordenación.

**ALTURA MÁXIMA:** Dos plantas o siete metros.**GESTION** Pública

Sistema de Actuación: Cooperación.  
Plazo: Ocho años.

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS**

<b>SECTOR B-1 (Fátima)</b>	
Superficie neto de suelo residencial (m2 (s))	21.118,85
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	29.566,39
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s) ) (*)	0,60
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	6.646,72
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	5.179,33
Red Viaria interior (m2 (s))	16.136,52
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>49.081,42</b>

La superficie de reserva de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos (11.826,05 m<sup>2</sup>) cumple el mínimo exigible según el artículo 36 del DL-1/2000.