

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 No Ordenado (SAU).

**INSTRUMENTO DE
ORDENACION
APLICABLE :**

Plan General de Ordenación.

**PLANEAMIENTO
PRECISO :**

Planeamiento Parcial.

**MEMORIA DE
ORDENACION :**

Es objetivo fundamental del Plan en este Area, el reconducir el proceso de edificación marginal que se registra en la misma, en evitación de la reproducción de los fenómenos de fuerte deterioro ambiental y de ocupación incontrolada del territorio que tales manifestaciones suelen producir, estableciendo mediante el oportuno planeamiento parcial, las pautas para un futuro desarrollo acorde con la demanda y respetuoso con el paisaje del municipio en que se enclava.

El territorio que se incluye en el Sector tiene un carácter residual por las fuertes limitaciones topográficas de su entorno inmediato hacia la montaña por el norte, así como por el encorsetamiento impuesto por los barrios colindantes de La Montaña a Poniente y San Bernardo a Naciente y, por último, por la limitación que supone la carretera general situada en su líndero sur.

Su ámbito está sometido a fuertes tensiones edificatorias, dada la carencia de suelo urbanizado y a la dinámica propia de los núcleos preexistentes.

Instrucciones:

La delimitación del ámbito del sector es la que se recoge en el plano de ordenación. Se prohíbe su fraccionamiento en unidades menores a los efectos de la redacción del planeamiento Parcial pertinente.

- En el ámbito del Plan habrán de resolverse los problemas de accesibilidad a las áreas edificables colindantes y de implementación de las dotaciones de que es deficitaria, así como de establecimiento de tipologías edificatorias y ordenanzas de edificación que regulen los aspectos negativos que presenta el proceso iniciado.

- La red viaria que proponga el Plan Parcial, habrá de mantener los criterios de racionalidad que plantea el Plan General en su Normativa Urbanística, mediante la adaptación máxima a la topografía del terreno, elección de un sistema viario reticular y evitación de las vías en fondo de saco y enhebrado de la trama viaria de los núcleos preexistentes.

Por ello, se mantendrán los ejes viarios reflejados en el plano de ordenación, su trazado y secciones, permitiéndose sólo pequeños ajustes de trazado que no resulten sustanciales, justificándose por el aporte de mejoras urbanísticas evidentes.

En el caso de que, por necesidades de parcelación, hubiese de incrementarse la red viaria, se adoptará un esquema viario preferentemente reticular, quedando prohibidas las vías en fondo de saco.

- La tipología de edificación será establecida por el plan parcial, quedando limitada la altura a tres plantas. En edificación cerrada esta altura podrá aplicarse para vías de anchura superior a los nueve metros y dos plantas para el resto. Se aplicará la regulación de cada tipología a emplear según se expresa en el Título 10 de las Normas Urbanísticas.

- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y 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 exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y artº 36 del DL-1/2000, pudiendo sustituirse el uso docente por el de espacios libres de uso público o equipo comunitario, siempre que se justifique que por la existencia de otras dotaciones en el mismo barrio quedan cubiertas plenamente las demandas.

La localización de las dotaciones y áreas libres de uso público será preferentemente la señalada en los planos de ordenación.

- Los muros de contención que hayan de ejecutarse para la implantación de la red viaria habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar.

Igual condición habrá de imponerse, además, a los muros de contención que hayan de resultar aparentes en las obras de edificación que autorice el planeamiento.

USO CARACTERISTICO : Residencial.

**EDIFICABILIDAD
MAXIMA :** 0,8 m²/m².

USOS PROHIBIDOS : Turístico e Industrial en Clase A.

APROVECHAMIENTO MEDIO: Según cuadro correspondiente en Memoria General del Plan.

TIPOS EDIFICATORIOS : Según Plan Parcial y Memoria de Ordenación de la presente ficha.

GESTION Privada.

Plazo: Ocho años.