

TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Art. 6.1.1.- Definición y delimitación

- 1.- Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que desde este P.G.O.U o desde sus posibles modificaciones puntuales, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, se consideren susceptibles de ser incorporados al proceso urbanizador como complemento de los actualmente considerados como urbanos, para cubrir una demanda prevista por el P.G.O.U o completar el modelo de ocupación del territorio.
- 2.- Forman parte del suelo urbanizable los terrenos delimitados como tales en el plano nº8 “Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo”, a escala 1:2.000.
- 3.- Se delimitan varias áreas de reparto y sectores dentro del suelo urbanizable. Son los siguientes:

- Áreas formadas por SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

Área de reparto en Espera: ES-SUO1.- Dicha zona está conformada por zonas limítrofes con el actual suelo urbano y se extiende desde el norte hasta el sur de Espera, ocupando parte del flanco este. Dentro de este área se distinguen 2 sectores : El sector ES-SUO 1.A que contiene a las unidades de ejecución UE-SUO 1.A1, UE-SUO 1.A2 y UE-SUO 1.A3; y el sector ES-SUO 1.B que contiene dos unidades de ejecución (UE-SUO 1.B1 y UE-SUO 1.B2). Su Aprovechamiento Medio es de 0,450 de uso característico residencial unifamiliar entre medianeras.

Área de reparto en Espera: ES-SUO2.- Incluye una amplia zona (aprox. de 3 Ha) situada al sur de la localidad. Su situación y dimensión hacen que la misma sea propicia para desarrollarse independientemente, por lo que se considera apropiado establecer un área de reparto con un sólo sector ES-SUO 2, que contiene una sola unidad de ejecución UE-SUO 2 distinta de los demás suelos urbanizables ordenados, dentro de los márgenes de la LOUA. En ella se recoge una importante cesión de suelo destinado a equipamiento público, que será destinado al Recinto Ferial. Su Aprovechamiento Medio es de 0,476 de uso característico residencial unifamiliar entre medianeras.

Área de reparto en Barriada de Fátima: BF-SUO1.- Conformada por los suelos limítrofes con la realidad existente en la Barriada de Fátima. Se distingue un solo sector BF-SUO 1 con tres unidades de ejecución (UE BF-SUO 1.1, UE BF-SUO 1.2 y UE BF-SUO 1.3). Su Aprovechamiento Medio es de 0,433 de uso característico residencial unifamiliar entre medianeras.

- Áreas formadas por SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Área de reparto en Espera ES-SUS1.- Dicha zona está conformada por zonas limítrofes con el suelo urbanizable ordenado y se extiende desde el norte hasta el sur de Espera, ocupando parte del flanco este. Dentro de este área se distinguen cuatro sectores, que se denominan ES-SUS 1.1, ES-SUS 1.2, ES-SUS 1.3 y ES-SUS 1.4. Éstos deberán desarrollarse mediante un plan parcial aunque tendrán prioridad el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y los urbanizable ordenados. Su Aprovechamiento Medio es de 0,450 de uso característico residencial unifamiliar entre medianeras.

Área de reparto en Espera ES-SUS2.- Dicha zona ocupa una extensión de 40.000 m2 y en ella se implantará el nuevo polígono industrial. Se deberá aprobar previamente el plan parcial que lo desarrolle y garantice las cesiones obligatorias. Se ordena la superficie en un solo sector (ES-SUS 2). Su Aprovechamiento Medio es de 0,595 de uso característico industrial (equivalente a 0,476 de uso característico residencial unifamiliar entre medianeras).

Art. 6.1.2.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores

- 1.- En tanto no se apruebe el plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos, además de lo contemplado por la Ley del suelo, a las siguientes limitaciones:
 - Se permitirán las obras de carácter provisional, así como el desarrollo de las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a la infraestructura y servicios públicos según la LOUA Y LA LEY 6/98. Podrán ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones hasta tanto no se apruebe el correspondiente plan parcial.

Art. 6.1.3.- Derechos y deberes básicos de los propietarios

- 1.- Se estará a lo previsto en la LOUA y la Ley estatal 6/98 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones. Desde el momento de la aprobación del presente P.G.O.U. o de alguna modificación que contemplase la inclusión de algún suelo urbanizable, los particulares adquieren el deber de redactar y presentar el plan parcial que corresponda al sector que les afecte.
- 2.- Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente todo el suelo necesario para uso dotacional: viales, espacios libres, zonas verdes y demás dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente todo el suelo necesario para los sistemas generales que el planeamiento general incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento ya urbanizado del sector o ámbito correspondiente.
 - e) Proceder a la distribución de cargas y beneficios equitativa antes del inicio de la ejecución material del mismo.
 - f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito.
 - g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.
 - h) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el plan parcial o resulte expresamente de disposiciones legales.
- 3.- Los propietarios tienen la obligación de mantener los terrenos y plantaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del plan así lo estableciesen.
- 4.- Los plazos para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio en el suelo urbanizable serán determinados en el plan de etapas del plan parcial que se determine.

Art. 6.1.4.- Aprovechamiento Tipo

- 1.- Teniendo en cuenta lo establecido en la LOUA, se establecen uno o varios sectores de suelo urbanizable para cada área de reparto distinta, fijando para cada una de ellas su aprovechamiento tipo.
- 2.- Dentro de cada área de reparto los propietarios de suelo tienen derecho al porcentaje del aprovechamiento tipo correspondiente fijado por la legislación vigente.
- 3.- Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el presente P.G.O.U. fija los siguientes coeficientes:

- Residencial:

Plurifamiliar en cualquier régimen (protegido o libre)	0,9
Unifamiliar entre medianeras " " " "	1
Unifamiliar aislado o pareado " " " "	1,15

- Secundario:

Industrial	0,8
Estaciones de servicio	2
Talleres del automóvil	1,0

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- Terciario:

Comercial y oficinas:

- En edificio compartido 1,1
- En edificio exclusivo 1,3

Hotelero:

- En edificio compartido 1
- En edificio exclusivo 1,1

Sala de reuniones y espectáculos 1,3

- Equipamiento privado: 0,8

Los usos y tipologías no incluidos implícitamente en el apartado anterior se establecerán por analogías a ellos.

- 4.- Se adoptará como coeficiente de ponderación relativa de un uso y tipología determinados el resultado de dividir el coeficiente especificado para dicho uso y tipología en el apartado anterior por el coeficiente especificado para el uso y tipología característico.

Art. 6.1.5.- Desarrollo del suelo urbanizable

- 1.- Las determinaciones de la normativa de los sectores del suelo urbanizable contenidas en el P.G.O.U deberán ser desarrolladas mediante los planes parciales correspondientes (excepto en suelo urbanizable ordenado en el que el PGOU establece la ordenación pormenorizada directamente y no precisa de desarrollo a través de Plan Parcial)
- 2.- Los planes parciales se redactarán con arreglo a lo establecido en la LOUA en la norma reglamentaria de aplicación.
- 3.- Cada plan parcial deberá referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector en los que esté determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.
- 4.- Los planes parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán la división en unidades de ejecución para la ejecución del planeamiento.

Art. 6.1.6.- Requisitos para poder edificar

- 1.- En el suelo urbanizable no podrá edificarse hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico correspondiente, así como el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y la concesión de licencia de proyecto conforme con la ordenación urbanística, dentro de los plazos fijados, conforme se define y regula en la LOUA y la Ley 6/1998.
- 2.- Una vez aprobado el plan parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, en los supuestos en que se aplique el sistema de compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el art. 1.6.10 de este P.G.O.U .
- 3.- La concesión de cualquier licencia de nueva planta del sector deberá incluir en el proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente, si ésta fuera una unidad separable del resto. En el caso de que estuviera destinada al servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada. Deberá quedar garantizada la ejecución simultánea, con la primera licencia de edificación, de las plantaciones de parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.
- 4.- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado. Así mismo, comportará en lo necesario la pérdida de fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 6.1.7.- Cesiones en el suelo urbanizable

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

- 1.- Las cesiones gratuitas y obligatorias en el suelo urbanizable se determinarán en cada plan parcial ajustándose a las establecidas en la LOUA y en la norma reglamentaria de aplicación en función del uso dominante a desarrollar y serán, como mínimo:
 - El suelo destinado a viario local.
 - El suelo destinado a jardines y espacios públicos.
 - El suelo destinado a dotación escolar.
 - El suelo destinado a equipamientos para SIPS.
 - El suelo donde se localice el porcentaje del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento según la legislación vigente.
 - Las determinaciones que señalen la ficha del sector.
- 2.- En las cesiones a formalizar se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:
 - a) Las dotaciones señaladas en las Leyes y Reglamentos de aplicación se entienden como mínimas.
 - b) Las dotaciones señaladas en la LOUA y en la norma reglamentaria de aplicación, tienen carácter de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, no computando dentro del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

CAPÍTULO 2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Art. 6.2.1.- Criterios de ordenación

- 1.- Los Planes Parciales diseñarán la ordenación de su ámbito de actuación conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del sector correspondiente y seguirán los criterios generales siguientes:
 - a) Se procurará la creación de un tejido urbano formalmente diverso y jerarquizado, tanto en su sistema de calles como en las áreas de estancia.
 - b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la continuidad de itinerarios y la unidad paisajística con ellos.
 - c) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, evitando movimientos de tierras que puedan desfigurar su carácter.
 - d) En las reservas de suelo para equipamiento se garantizará su accesibilidad e integración en la estructura urbanística definida.
- 2.- Los planes parciales seguirán las condiciones generales de urbanización contenidas en este P.G.O.U

Art. 6.2.2.- Condiciones de la edificación

- 1.- Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título III de este P.G.O.U.
- 2.- Los planes parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías edificatorias más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente y con las establecidas por el P.G.O.U para su entorno.

Art. 6.2.3.- Condiciones de uso

Los planes parciales pormenorizarán los usos globales definidos en el suelo urbanizable con arreglo a lo que establecen las determinaciones de este P.G.O.U. Las condiciones particulares se adaptarán a lo establecido, con carácter general, en el Título IV de estas Normas.

Art. 6.2.4.- Condiciones de desarrollo de la ordenación

- 1.- Para cada uno de los sectores delimitados se recogen en el capítulo siguiente las fichas que establecen las condiciones específicas de aprovechamiento y desarrollo.
- 2.- Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas. Se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los planes parciales, resulten del estado y medición reales de las parcelas. En ningún caso ello supondrá variación en los valores del aprovechamiento medio ni superficies de

reservas de suelo para dotaciones inferiores a las establecidas en las Leyes y Reglamentos de aplicación.

- 3.- Los usos de la edificación, densidades, edificabilidad, así como las reservas y cesiones de suelo que deben definir en detalle los planes parciales que desarrollen los nuevos sectores urbanizables son las que se establecen en la ficha de cada sector.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

CAPÍTULO 3.- FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Sector **ES-SUO 1.A**

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie a ordenar:</u> SS.GG. incluidos: 5.240 m ²	39.377 m ² (3,93 Hectáreas) SG.COM -3 = 1.735 m ² SG.COM- 4 = 2.274 m ² SG.COM- 5 = 1.231 m ²
SS.GG. adscritos: 6.287 m ²	(AP-17) SG. EL = 1.839 m ² , COMO PARTE DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE LA <u>COLADA DEL HIGUERÓN Y DEL MOCHUELO</u> SG. COM-6 = 4.448 m ²
Densidad máx. de viviendas:	35 viv/Ha
Edificabilidad máxima lucrativa:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	137 viviendas
Máxima superficie edificable:	19.689 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad media
Uso prohibido:	Industrial, tipos II y III (artº 4.7.3. PGOU)
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	2 años, desde el 1º cuatrienio desde la aprobación de estas PGOU

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

<u>Sistema de espacios libres</u> <u>Dominio y uso público:</u>	3.967 m ² Jardines 2.100 m ² y Área de recreo 1.867 m ²
<u>Equipamientos:</u>	2.259 m ² SIPS 809 m ² y Docente 1.450 m ²
<u>Reserva de aparcamientos:</u>	Una (1) plaza por cada 100 m ² de edificación. El 50% de ellas serán públicas
<u>VIARIO vinculante. Sistema local:</u>	Sistema Local: 10.968 m ² .
<u>OTROS SISTEMAS GENERALES:</u>	SS.GG. viario principal incluido 5.240 m ² .

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras. Media densidad
<u>Coefficiente de ponderación relativa:</u>	1,00
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza "Nuevos Crecimientos".
Altura máxima:	2 plantas, en general. 3 plantas máx. a Avda. principal.
Superficie suelo no dotacional :	16.943 m ²
Superficie neta suelo lucrativo:	16.943 m ²

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación trazada es vinculante, salvo redacción de Plan Parcial que la sustituya.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie de ordenación:</u>	19.230 m ² (1,92 Hectáreas)
SS.GG. incluidos: 2.452 m ²	SG.COM -7= 1.124 m ²
	SG.COM- 8 = 1.328 m ²
SS.GG. adscritos: 4.433 m ²	(AP-16) SG. EL = 2.038 m ²
	(AP-15) SG. EL = 2.395 m ²
	AMBAS ACTUACIONES PUNTUALES SERÁN PARTE DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE LA <u>COLADA DEL HIGUERÓN Y DEL MOCHUELO</u>
Densidad máx. de viviendas:	37 viv/Ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	71 viviendas
Máxima superficie edificable:	9.615 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad media
Uso prohibido:	Industrial, tipos II y III (artº 4.7.3. PGOU)
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	2 años, desde el 1º cuatrienio desde la aprobación de estas PGOU

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

Sistema de espacios libres	
<u>Dominio y uso público:</u>	3.568 m ²
	Jardines 1.857 m ² y Área de recreo 1.711 m ²
<u>Equipamientos:</u>	1.188 m ²
	SIPS 188 m ² y Docente 1.000 m ²
<u>Reserva de aparcamientos:</u>	Una (1) plaza por cada 100 m ² de edificación. El 50% de ellas serán públicas
<u>VIARIO vinculante. Sistema local:</u>	Sistema Local: 5.228 m ² .
<u>OTROS SISTEMAS GENERALES:</u>	SS.GG. viario principal incluido 2.452 m ² .

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras. Media densidad
<u>Coeficiente de ponderación relativa:</u>	1,00
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza "Nuevos Crecimientos".
Altura máxima:	2 plantas, en general. 3 plantas máx. a Avda. principal.
Superficie suelo no dotacional :	6.794 m ²
Superficie neta suelo lucrativo:	6.794 m ²

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación trazada es vinculante, salvo redacción de Plan Parcial que la sustituya.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie de ordenación:</u>	29.779 m ² (2,97 Hectáreas)
SS.GG. incluidos: 7.349 m ²	SG.COM -11 = 4.115 m ²
	SG. EL = 3.234 m ²
SS.GG. adscritos: 7.816 m ²	(AP-12) SG. EL = 7.816 m ² , COMO PRIMER TRAMO DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE LA <u>COLADA DEL HIGUERÓN Y DEL MOCHUELO</u>
Densidad máx. de viviendas:	38 viv/Ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	113 viviendas
Máxima superficie edificable:	14.890 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad media
Uso prohibido:	Industrial, tipos II y III (artº 4.7.3. P.G.O.U)
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	2 años, desde la aprobación de este P.G.O.U.

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

<u>Sistema de espacios libres</u>	
<u>Dominio y uso público:</u>	3.234 m ² Jardines 1.934 m ² y Área de recreo 1.300 m ²
<u>Equipamientos:</u>	6.700 m ² SIPS 200 m ² y Docente 6.500 m ²
<u>Reserva de aparcamientos:</u>	Una (1) plaza por cada 100 m ² de edificación. El 50% de ellas serán públicas
<u>VIARIO vinculante. Sistema local:</u>	Sistema Local: 4.797 m ² .
<u>OTROS SISTEMAS GENERALES:</u>	SS.GG. incluido 4.115 m ² .

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras. Media densidad
<u>Coficiente de ponderación relativa:</u>	1,00
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza "Nuevos Crecimientos".
Altura máxima:	2 plantas, en general. 3 plantas en la Avda. principal
Superficie suelo no dotacional :	10.993 m ²
Superficie neta suelo lucrativo:	10.993 m ²

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación trazada es vinculante, salvo redacción de Plan Parcial que la sustituya. En todo caso se adoptarán cuantas medidas sean necesarias para asegurar la protección de la cresta (AP-12), limitando la ocupación en las cotas más elevadas. En la ordenación propuesta se ha liberado la parte más alta mediante la creación de una franja longitudinal de 3 metros de Espacio Privado Libre de Edificación en el cual no podrán erigirse construcciones por encima de la rasante natural.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie de ordenación:</u>	46.827 m ² (4,68 Hectáreas)
SS.GG. incluidos	SG. EQ-E = 2.778 m ²
SS.GG. adscritos	(AP-BF-3) SG. EL = 24.396 m ² , COMO PARTE DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE LA <u>CAÑADA REAL DE MONTELLANO Y MORÓN</u>
Densidad máx. de viviendas:	38 viv/Ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	178 viviendas
Máxima superficie edificable:	23.414 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad media
Uso prohibido:	Los prohibidos por las ordenanzas
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	2 años, desde el 1er cuatrienio desde la aprobación de este P.G.O.U.

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

<u>Sistema de espacios libres</u>	
<u>Dominio y uso público:</u>	8.071 m ² Jardines 6.894 m ² y Áreas de recreo 1.177 m ²
<u>Equipamientos:</u>	3.836 m ² SIPS 1.058 m ² y Docente 2.778 m ²
<u>Reserva de aparcamientos:</u>	Una (1) plaza por cada 100 m ² de edificación El 50% de ellas serán públicas
<u>VIARIO vinculante. Sistema local:</u>	Sistema Local: 5.893 m ² .
<u>OTROS SISTEMAS GENERALES:</u>	SS.GG. incluido EQ. Docente 2.778 m ²

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras. Media densidad Varios existentes. Aplicación de coef. ponderación
<u>Coeficiente de ponderación relativa:</u>	Según PGOU
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza "Nuevos Crecimientos", "Industrial", "Edificación Aislada" y "EPLÉ"
Altura máxima:	Máx. 2 plantas.
Superficie suelo no dotacional :	29.027 m ²
Superficie neta suelo lucrativo:	Residencial 16.166 m ² Industrial 3.421 m ² EPLÉ 9.440 m ²

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación trazada es vinculante, salvo redacción de Plan Parcial que la sustituya.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie de ordenación:</u>	54.221 m ² (5.42 Hectáreas)
SS.GG. incluidos	SG.EQ = 2.578 m ²
	SG.COM- 1 = 3.895 m ²
SS.GG. adscritos	0 m ²
Densidad máx. de viviendas:	30 viv/Ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	163 viviendas
Máxima superficie edificable:	27.110 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad baja y media
Uso prohibido:	Los prohibidos por las ordenanzas de Nuevos Crecimientos y edificación aislada
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	6 años, desde el 2º cuatrienio desde la aprobación de este P.G.O.U.

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

Deberán ser garantizadas por el Plan Parcial correspondiente bajo el cumplimiento de los estándares mínimos Legales y Reglamentarios.

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras Varios existentes. Aplicación de coef. ponderación
<u>Coeficiente de ponderación relativa:</u>	Según PGOU
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza “Nuevos Crecimientos”, “Edificación Aislada” y “EPLE”
Altura máxima:	2 plantas, en general.
Superficie neta suelo lucrativo:	Según la ordenación del Plan Parcial.

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación de viario trazada es vinculante. El Plan Parcial deberá ser la figura de desarrollo que ordene este sector de forma más pormenorizada.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Se adoptarán cuantas medidas sean necesarias para que se garantice la no introducción de impactos negativos en el paisaje. La ordenación del Plan Parcial deberá tener en cuenta una situación y diseño de los espacios libres adecuada, así como la implantación de tipologías edificatorias que sean compatibles con esta pauta. Para ello se deberá liberar la mayor parte de la loma desde la CA-4412 hasta el sistema general de equipamiento, y predominará en esta zona una baja densidad edificatoria.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie de ordenación:</u>	51.305 m ² (5,13 Hectáreas)
SS.GG. incluidos: 7.422 m ²	SG. EQ = 1.492 m ²
	SG. COM-2 = 5.930 m ²
SS.GG. adscritos: 21.541 m ²	(AP-19) SG. EL = 16.686 m ²
	(AP-18) SG. EL = 4.855 m ²
	AMBAS ACTUACIONES PUNTUALES COMO PARTE DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE LA <u>CAÑADA REAL DE MONTELLANO Y MORÓN</u>
Densidad máx. de viviendas:	57 viv/Ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	292 viviendas
Máxima superficie edificable:	25.652 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad media
Uso prohibido:	Los prohibidos por las ordenanzas de Nuevos Crecimientos
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	6 años, desde el 2º cuatrienio desde la aprobación de este P.G.O.U.

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

Deberán ser garantizadas por el Plan Parcial correspondiente bajo el cumplimiento de los estándares mínimos Legales y Reglamentarios.

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras
<u>Coefficiente de ponderación relativa:</u>	Según PGOU
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza “Nuevos Crecimientos”
Altura máxima:	2 plantas, en general. 3 plantas hacia Avda. principal
Superficie neta suelo lucrativo:	Según la ordenación del Plan Parcial.

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación de viario trazada es vinculante. El Plan Parcial deberá ser la figura de desarrollo que ordene este sector de forma más pormenorizada.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Se adoptarán cuantas medidas sean necesarias para que se garantice la no introducción de impactos negativos en el paisaje. La ordenación del Plan Parcial deberá tener en cuenta una situación y diseño de los espacios libres adecuada, así como la implantación de tipologías edificatorias.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie global:</u>	44.159 m ² (4,41 Hectáreas)
SS.GG. incluidos: 4.642 m ²	SG. COM-9 = 2.018 m ²
	SG. COM-10 = 2.624 m ²
SS.GG. adscritos: 5.990 m ²	(AP-14) SG. EL = 2.885 m ²
	(AP-13) SG. EL = 3.105 m ²
	AMBAS ACTUACIONES PUNTUALES COMO PARTE DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE LA <u>COLADA DEL HIGUERÓN Y DEL MOCHUELO</u>
Densidad máx. de viviendas:	57 viv/Ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	252 viviendas
Máxima superficie edificable:	22.079 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad media
Uso prohibido:	Los prohibidos por las ordenanzas de Nuevos Crecimientos
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	6 años, desde el 2º cuatrienio desde la aprobación de este P.G.O.U.

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

Deberán ser garantizadas por el Plan Parcial correspondiente bajo el cumplimiento de los estándares mínimos Legales y Reglamentarios.

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras Aplicación de coef. ponderación
<u>Coeficiente de ponderación relativa:</u>	Según PGOU
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza "Nuevos Crecimientos"
Altura máxima:	2 plantas, en general. 3 plantas a la Vda. principal
Superficie neta suelo lucrativo:	Según la ordenación del Plan Parcial.

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

La ordenación de viario trazada es vinculante. El Plan Parcial deberá ser la figura de desarrollo que ordene este sector de forma más pormenorizada.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Se adoptarán cuantas medidas sean necesarias para que se garantice la no introducción de impactos negativos en el paisaje. La ordenación del Plan Parcial deberá tener en cuenta una situación y diseño de los espacios libres adecuada, así como la implantación de tipologías edificatorias que sean compatibles.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie global:</u>	25.306 m ² (2.53 Hectáreas)
SS.GG. incluidos	0 m ²
SS.GG. adscritos	0 m ²
Densidad máx. de viviendas:	30 viv/Ha
Edificabilidad lucrativa máxima:	0,50 M ² techo/ M ² suelo
Nº máximo de viviendas:	76 viviendas
Máxima superficie edificable:	12.653 m ²
Uso global característico:	Residencial y compatibles. Densidad baja y media
Uso prohibido:	Los prohibidos por las ordenanzas de Nuevos Crecimientos y edificación aislada
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	6 años, desde el 2º cuatrienio desde la aprobación de este P.G.O.U.

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

Deberán ser garantizadas por el Plan Parcial correspondiente bajo el cumplimiento de los estándares mínimos Legales y Reglamentarios.

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

<u>Uso característico:</u>	Residencial entre medianeras Varios existentes. Aplicación de coef. ponderación
<u>Coeficiente de ponderación relativa:</u>	Según PGOU
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza “Nuevos Crecimientos”, “Edificación Aislada” y “EPLÉ”
Altura máxima:	2 plantas, en general.
Superficie neta suelo lucrativo:	Según la ordenación del Plan Parcial.

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial deberá ser la figura de desarrollo que ordene este sector de forma más pormenorizada.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Se adoptarán cuantas medidas sean necesarias para que se garantice la no introducción de impactos negativos en el paisaje. La ordenación del Plan Parcial deberá tener en cuenta una situación y diseño de los espacios libres adecuada, así como la implantación de tipologías edificatorias que sean compatibles con la protección visual de la cresta del “Cerro Picote”.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

1.- CONDICIONES GENERALES

<u>Superficie global:</u>	40.000 m ² (4,00 Hectáreas)
SS.GG. incluidos	0 m ²
SS.GG. adscritos	0 m ²

En la situación indicada en los planos, a expensas de los reajustes motivados por los límites de propiedad y afecciones sectoriales. La superficie podrá oscilar en un más-menos 5% respecto de la estimada, si mediante levantamiento topográfico se justificara su conveniencia.
Los 40.000 m² lindarán por el suroeste con la COLADA DE LA SANGUIJUELA.

Edificabilidad lucrativa máxima:	125 % de la sup. neta lucrativa. 100% superficie neta + 25% entreplanta. Edificabilidad = 0,54 m ² /m ² USO INDUSTRIAL Techo máx. 21.626 m ² de techo industrial
----------------------------------	--

Nº máximo de naves:	El resultado de aplicar las ordenanzas.
Uso global característico:	Industrial y compatibles.
Uso prohibido:	Los restantes.
Iniciativa:	Privada.
Plazo de ejecución:	2 años, desde el 1er cuatrienio desde la aprobación de estas PGOU

2.- RESERVAS MÍNIMAS (APROXIMADAS) DE SUELO PARA DOTACIONES

<u>Sistema de espacios libres</u>	
<u>Dominio y uso público:</u>	mínimo 10% de superficie total ordenada 4.000 m ²
<u>SIPS:</u>	4% de la superficie total ordenada 1.600 m ²

Siendo como mínimo: 800 m² para parque deportivo, 200 m² para equipamiento comercial y 200 m² para equipamiento social.

<u>Reserva de aparcamientos:</u>	Una (1) plaza por cada 100 m ² de edificación.
----------------------------------	---

VIARIO: El resultante de la ordenación del Plan Parcial. Además, deberá garantizarse el acceso al Polígono desde la futura variante, debiendo asumirse los gastos de la ejecución de dicha conexión por parte de la promotora de las obras.

Ancho de viario mínimo 12,50 metros (según trazado orientativo del PGOU)

3.- CONDICIONES INDICATIVAS DE LA EDIFICACIÓN DERIVADAS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

<u>Uso característico:</u>	Industrial.
<u>Coeficiente de ponderación relativa:</u>	1,00
<u>Ocupación máxima por parcela:</u>	Condiciones de ocupación de ordenanza "Industrial"
<u>Altura máxima:</u>	1 plantas, permitiéndose entreplanta y sótano.

4.- INDICACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN

Se recomienda que las reservas de suelo para dotaciones se localicen en contacto con, al menos, parte del suelo libre de uso público. El acceso al polígono y los viarios interiores estarán bajo la supervisión, seguimiento y aprobación de los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de los permisos de las administraciones actuantes.

En todo caso las superficies de reserva para dotaciones y espacios libres corresponderán como mínimo con las marcadas en los artículos 10 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

El Plan Parcial respetará una distancia mínima de 50 metros desde el borde de la línea blanca de la carretera A-393 hasta la línea de edificación.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

FICHAS JUSTIFICATIVAS

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística fue APROBADO por el Ayuntamiento pleno en su sesión de

Fdo. El Secretario General
D. Javier Clavijo González

DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS
DE RESERVAS DOTACIONALES EN LOS DIFERENTES

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE