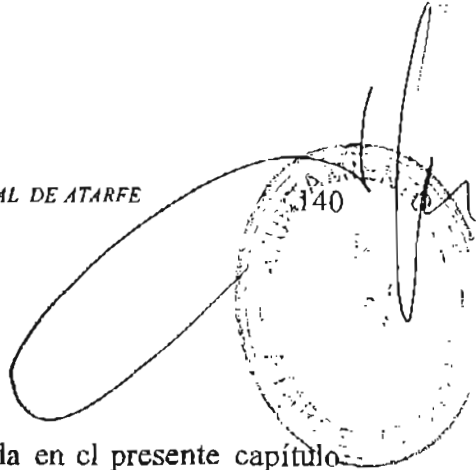


CAPITULO VII: EN SUELO URBANIZABLE.



CAPITULO VII: EN SUELO URBANIZABLE

N.51. CONSIDERACIONES GENERALES.

Además de la Normativa de los Títulos I y II, la contenida en el presente capítulo será de aplicación en los terrenos calificados como SUELO URBANIZABLE para esta Normas y cuya delimitación aparece grafiada en la correspondiente documentación gráfica, con especial referencia al Capítulo V, "Referente a Urbanización" a efectos de evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

A efectos de redacción de los correspondientes Planes Parciales se deberá de acompañar plano de estas Normas, donde se señala exactamente la situación de los suelos al efecto, a una escala cuyo detalle gráfico iguale o supere el de la escala 1:500.

Los propietarios de los terrenos incluidos en áreas aptas para la urbanización, deberán desarrollar el correspondiente Plan Parcial hasta ultimar la edificación, de acuerdo con las fases y plazos que el mismo señale, o en su defecto ateniéndose a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

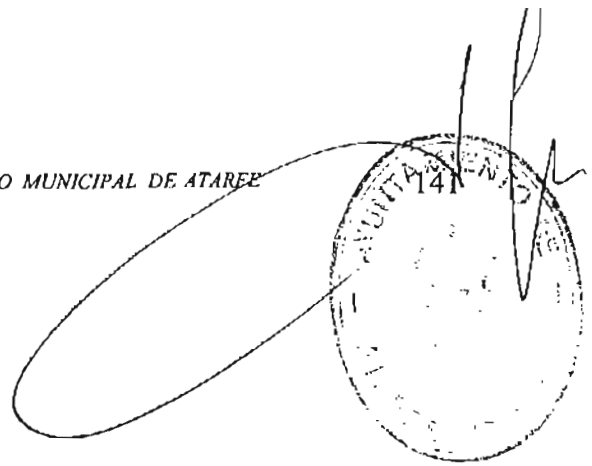
N.52. DELIMITACION DE SECTORES, APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS.

Las presentes Normas delimitan los siguientes sectores:

- Sector 1 Residencial SR/ 1
- Sector 2 Residencial SR/ 2
- Sector 3 Residencial SR/ 3
- Sector 4 Residencial SR/ 4
- Sector 5 Residencial SR/ 5
- Sector 6 Residencial SR/ 6
- Sector 7 Residencial SR/ 7
- Sector 8 Residencial SR/ 8
- Sector 9 Residencial SR/ 9
- Sector 10 Residencial SR/10
- Sector 11 Residencial SR/11
- Sector 12 Residencial SR/12
- Sector 13 Residencial SR/13
- Sector 14 Residencial SR/14
- Sector 15 Residencial SR/15
- Sector 16 Residencial SR/16
- Sector 17 Residencial SR/17
- Sector 18 Residencial SR/18
- Sector 19 Residencial SR/19

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ATAREE

Sector 20	..... Residencial y Deportivo	..... SR/20
Sector 21	..... Residencial	..... SR/21
Sector 22	..... Residencial	..... SR/22
Sector 23	..... Residencial	..... SR/23
Sector 24	..... Residencial	..... SR/24
Sector 25	..... Industrial	..... SI/ 1
Sector 26	..... Industrial	..... SI/ 2
Sector 27	..... Industrial	..... SI/ 3
Sector 28	..... Industrial	..... SI/ 4
Sector 29	..... Industrial	..... SI/ 5
Sector 30	..... Industrial	..... SI/ 6
Sector 31	..... Industrial	..... SI/ 7
Sector 32	..... Industrial	..... SI/ 8
Sector 33	..... Industrial	..... SI/ 9
Sector 34	..... Industrial	..... SI/10
Sector 35	..... Industrial	..... SI/11
Sector 36	..... Industrial	..... SI/12
Sector 37	..... Industrial	..... SI/13
Sector 38	..... Industrial	..... SI/14
Sector 39	..... Industrial	..... SI/15
Sector 40	..... Industrial	..... SI/16
Sector 41	..... Industrial	..... SI/17
Sector 42	..... Industrial	..... SI/18
Sector 43	..... Terciario	..... ST/ 1
Sector 44	..... Terciario	..... ST/ 2
Sector 45	..... Ganadero	..... SG/ 1



Y que contemplan respecto de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en cuanto a dotaciones equipamentales mínimas, un exceso Equipamental al objeto de equilibrar las carencias existentes del municipio.

Quedando definidos por la Normativa Urbanística y Ordenanzas Edificatorias que posteriormente se definen:

52.1. suelo urbanizable residencial y terciario.

TIPO DE EDIFICACION	OCUPACION (%)			RETRANQUEO		SEMISO-TANOS/R	NUM. DE PLANTAS	PARCELA MINIMA	COEF. DE USO
	PB	PR	PA	FACHADA	LINDERO				
1. Adosada	70	70	50	2,00	N.42.4	1,50	2+A	90,00	1,00
2. Parcada	40	40	20	2,00	N.43.4	1,50	2+A	200,00	0,85
3. Aislada	25	25	15	2,00	3,00	1,50	2+A	400,00	0,53
4. Bloque Exento	60	60	30	H/2	H/2	1,50	3+A	1.000,00	1,11
5. Hotelero	50	50	15	H/2	H/2	1,50	4+A	1.500,00	0,61
6. Terciario	50	50	15	H/2	H/2	1,50	3+A	500,00	0,61
7. Plurifamiliar y Unifamiliar (RE+PA/AS)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,87
8. Aislada y Pareada (AS+PA)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,68
9. Aislada, Hotelero y Terciario (AS+H+T)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,61

- En el caso de edificaciones pareadas o aisladas el Ayuntamiento podrá optar por el cambio a adosadas, siempre u cuando se mantenga la densidad de vivienda especificadas en las fichas. Pudiendo no obstante, computar para espacios comunitarios registrales, parte de la superficie de parcela minima.

- En caso extraordinarios, cuando así lo estime oportuno el Ayuntamiento, se permiten cambios del uso pormenorizado dentro del mismo uso global mediante tramitación de Estudio de Detalle por manzana dentro de la misma unidad o sector entre los usos relativos a viviendas unifamiliares adosadas, pareadas, aisladas y bloques exentos, uso hotelero y uso terciario (sólo hasta el 50% de ellos para estos últimos usos: Hoteleros y terciarios).

- Mediante tramitación de Estudio de Detalle podrán modificarse los retranqueos a fachada, siempre y cuando la actuación se realice por manzanas completas y la edificación se realice de forma asimismo completa.

- Aún cuando el planeamiento parcial establezca usos concretos por manzanas, mediante tramitación de Estudio de Detalle podrán modificarse siempre y cuando se realice por manzanas completas y los usos compatibles.

- En los sectores que resultasen con excesos de espacios libres y áreas de juego derivados de la Ordenación General de Sistemas, siempre que se mantengan las condiciones mínimas exigidas en el Reglamento de Planeamiento, se podrán ubicar reservas dotacionales dentro de dichos espacios, con el consiguiente aumento de otros usos hasta la densidad permitida.

52.2 Suelo Urbanizable Industrial y Terciario:

- Ocupación en planta baja: 80 %
- Ocupación en planta primera: 50 %
- Ocupación en planta segunda: 25 %
- Tipología: Adosada o Aislada
- Uso: mismo que en suelo urbano, ver N.45 y N. 50
- Parcela mínima: 400.00 m².
- Altura máxima libre 0.00 m
- Coeficiente de uso industrial 1.00
- Coeficiente de uso terciario 1.10

- En los sectores que resultasen con excesos de espacios libre y áreas de juego derivados de la Ordenación General de sistemas, siempre que se mantengan las condiciones mínimas exigidas en el Reglamento de Planeamiento, se podrán ubicar reservas dotacionales dentro de dichos espacios, con el consiguiente aumento de otros usos hasta la densidad permitida.

Aún cuando no se contemplen como aprovechamiento lucrativo, el porcentaje de equipamientos sin detallar podrá destinarse a cualquier otro uso, siempre y cuando se deduzca previamente el destinado a docente.

N.53. CESIONES DE SUELO.

Los propietarios de Suelo Urbanizable estarán obligados a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los suelos destinados a:

- Sistemas Generales que afecten al sector.
- Sistemas locales propios del sector, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento vigente.
- El 15 por ciento del Aprovechamiento tipo y el suelo sobre el que haya de materializarse dicho Aprovechamiento.

Estos terrenos estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente en contribuciones e impuestos.

N.54. COSTES DE URBANIZACION.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán costear íntegramente:

- Todas las obras de urbanización ubicadas dentro del sector o polígono incluidos viales y ajardinamiento.
- Las conexiones de las distintas redes interiores con los generales del municipio.

Cuando estos discurren por el exterior del sector o polígono, la contribución por este concepto se limitará a un máximo del treinta por ciento del coste correspondiente a la urbanización interior.

El Ayuntamiento costeará las obras de urbanización correspondientes a los terrenos de cesión obligatoria en los que se localice el 15 por 100 del aprovechamiento lucrativo que le pertenezca.

N.55. DESARROLLO DE LOS DIFERENTES SECTORES.

Cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable podrá subdividirse en zonas que se denominan unidades de ejecución. Estas unidades se podrán acometer separadamente, siempre que se realice de acuerdo con los siguientes enunciados:

1. La subdivisión en sectores residenciales habrá de solicitarse al menos por propietarios cuyos terrenos supongan el 60 % de la superficie del sector. Mientras que en sectores industriales o terciarios será suficiente alcanzar una superficie de terrenos de 40.000 metros cuadrados.

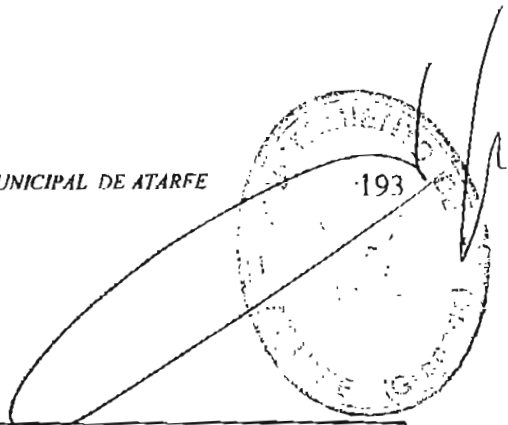
2. La delimitación del perímetro de la unidad de ejecución se propondrá por parte de los propietarios y podrá ser aceptada por la Corporación Municipal, estableciéndose aquellas determinaciones de carácter general del sector que se estimarán necesarias para su correcto desarrollo.

CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO.
 AREA DE REPARTO: SUELO RESIDENCIAL

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. REAL (AR)	COEF. HOMOGENIZACION CH=CUxCL	APROV. LUCRATIVO AL=ARxCH
SR/1	Residencial	93.453	83.242	0,87 x 1,15	83.284
SR/2	Residencial	78.887	63.932	0,87 x 1,15	63.964
SR/3	Residencial	109.754	107.684	0,87 x 1,05	98.369
SR/4	Residencial	90.996	90.957	0,87 x 1,05	83.089
SR/5	Residencial	79.950	49.969	0,53 x 1,05	27.808
SR/6	Residencial	62.305	35.205	0,68 x 1,05	27.530
SR/7	Residencial	67.769	42.050	0,68 x 1,15	32.883
SR/8	Residencial	62.029	38.785	0,68 x 1,15	30.330
SR/9	Residencial	98.454	115.498	1,00 x 1,10	127.048
SR/10	Residencial	82.404	53.048	0,68 x 1,15	41.484
SR/11	Residencial	196.317	145.577	0,68 x 1,15	113.841
SR/12	Residencial	54.992	66.297	1,00 x 1,10	72.927
SR/13	Residencial	64.980	72.854	1,00 x 1,10	80.139
SR/14	Residencial	30.503	16.422	0,53 x 1,10	9.574
SR/15	Residencial	45.299	43.718	1,00 x 1,15	50.276
SR/16	Residencial	34.172	35.490	1,00 x 1,15	39.664
SR/17	Residencial	60.240	57.172	1,00 x 1,20	68.606
SR/18	Residencial	55.400	54.746	1,00 x 1,20	65.695
SR/19	Residencial	73.860	42.536	0,53 x 1,00	22.544
SR/20	Residencial	677.185	383.086	0,61 x 1,15	268.735
SR/21	Residencial	160.000	80.000	0,53 x 1,15	48.760
SR/22	Residencial	1.885.857	983.663	0,61 x 1,20	720.041
SR/23	Residencial	----	----	----	----
SR/24	Residencial	25.744	25.681	0,53 x 1,00	13.611
TOTAL		4.190.610			2.190.202

AT (Residencial) = 2.190.202 / 4.190.610 = 0,522645

CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO.
 AREA DE REPARTO: SUELO INDUSTRIAL



SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. REAL (AR)	COEF. HOMOGENIZACION CH=CUxCL	APROV. LUCRATIVO AL=ARxCH
SI/1	Industrial	246.180	201.214	1,00 x 1,15	231.396
SI/2	Industrial	56.225	47.351	1,00 x 1,10	52.086
SI/3	Industrial	38.950	29.336	1,00 x 1,15	33.736
SI/4	Industrial	37.050	26.246	1,00 x 1,10	28.871
SI/5	Industrial	45.000	36.483	1,00 x 1,10	40.131
SI/6	Industrial	30.630	27.716	1,00 x 1,10	30.488
SI/7	Industrial	21.320	15.698	1,00 x 1,15	18.053
SI/8	Industrial	69.905	55.678	1,00 x 1,15	64.030
SI/9	Industrial	181.706	163.244	1,00 x 1,10	179.568
SI/10	Industrial	159.800	125.137	1,00 x 1,15	143.908
SI/11	Industrial	92.100	80.952	1,00 x 1,15	93.095
SI/12	Industrial	78.915	59.175	1,00 x 1,15	68.051
SI/13	Industrial	40.588	30.374	1,00 x 1,10	33.411
SI/14	Industrial	84.700	43.410	1,00 x 1,00	43.410
SI/15	Industrial	86.000	39.700	1,00 x 1,00	39.700
SI/16	Industrial	30.000	22.031	1,00 x 1,00	22.031
SI/17	Industrial	26.250	14.021	1,00 x 1,00	14.021
SI/18	Industrial	284.500	149.808	1,00 x 1,00	149.808
ST/1	Terciario	30.491	9.002	1,10 x 1,15	11.388
ST/2	Terciario	47.280	15.833	1,10 x 1,15	20.029
TOTAL		1.695.590			1.317.211

AT (Industrial) = 1.317.211 / 1.695.590 = 0,776845

N.57. RESERVAS DE SUELO.

Las reservas de Suelo, destinados equipamientos que obligatoriamente han de contemplarse en la Redacción de los Planes Parciales, según el Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2.159/78, de 23 de Junio, son los estándares que éste prevé como mínimos en su Anexo "Reservas de Suelo para Dotación en Planes Parciales".

N.58. URBANIZACION. ABASTECIMIENTOS Y EVACUACIONES.

Se ajustará a lo especificado en el Capítulo V de estas Normas Subsidiarias.

En cuanto a abastecimiento de agua potable para todos los Suelos Urbanizables, la aprobación del correspondiente Plan Parcial estará sujeto a estudio hidrológico para captación de aguas realizándose los aforos y captaciones oportunos suficientemente contactados. Estando la edificabilidad sujeta al volumen de agua captado o aforado para una dotación mínima de 500 litros/segundo/día por habitante tomando la unidad familiar en 3,5 personas, de acuerdo con la Norma N.35.