

TITULO OCTAVO**NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO****CAPITULO 1****DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 254.- Planeamiento**

1. El desarrollo de estas NN.SS. se realizará en el suelo apto para ser urbanizado a través de Planes Parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en estas NN.SS., debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Será preceptivo, por tanto, en esta categoría de suelo, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación y Compensación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

3. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento podrá, subsidiariamente, redactar el Plan Parcial, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 255.- Urbanización

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de estas NN.SS. en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y de los Planes Parciales que desarrollen. Caso de incumplirse las condiciones se procederá por el Ayuntamiento a la redacción del P.U. y/o la ejecución de la urbanización, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 256.- Edificación

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones de carácter provisional que podrán permitirse en las condiciones recogidas en el artº. 136 de la Ley del Suelo.

Asimismo, se permiten las construcciones señaladas en el artº. 60 L.S., hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 257.- Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales. Éstos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de estas NN.SS. y con arreglo a la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. En estas Normas Subsidiarias se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 258.- Determinaciones de los Planes Parciales

1. Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) División del sector en unidades de ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.

b) Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres en la proporción mínima que se fije en estas Normas Subsidiarias y en todo caso en el Reglamento de Planeamiento, siendo vinculantes las expresamente referenciadas en las fichas características de cada sector.

c) Características y trazado de las infraestructuras.

d) Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.

e) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 259.- Modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias

Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc. La citada Modificación de Elementos, podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados. Los viales y las dotaciones están grafiados a título orientativo, no vinculante.

Artículo 260.- Desarrollo de los Planes Parciales

1. Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artº 91 de la Ley del Suelo y artº 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P.P., reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar el aprovechamiento en el sector.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. En ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del E.D.:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en $m^2.t/m^2.s.$ y superficie construida máxima en $2 m^2.t.$
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

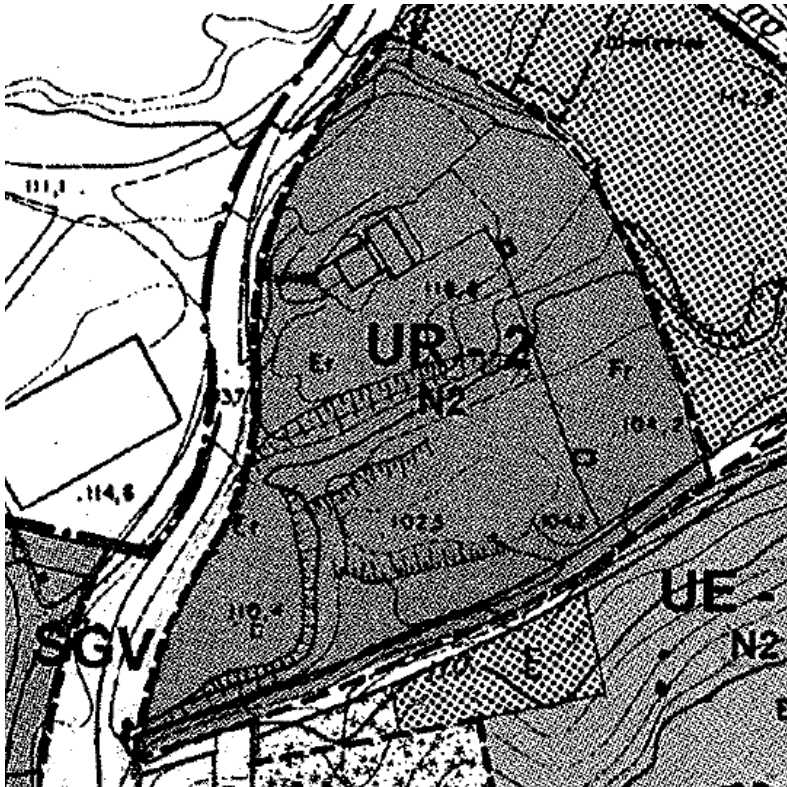
CAPITULO 2**NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO****Artículo 261.- Ordenanzas de Aplicación**

1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano
2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.
3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación 6.4.
4. Se podrán implantar en dichos sectores los usos para talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean los marcados en estas Normas Subsidiarias como compatibles con el uso residencial.

Artículo 262.- Condiciones de los sectores de planeamiento

A continuación se adjuntan las fichas reguladoras, correspondientes a cada uno de los sectores de planeamiento.

T.M. DE BENAMOCARRA						
EJECUCION		UR-1				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	91			
		Indice de edif. Bruto	0,80 m ² t./m ² s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	16.160 m ²					
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
20.200		2.020		1.092		3.112
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Tipo						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
La ordenación grafiada en planos tiene carácter orientativo y no vinculante						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

T.M. DE BENAMOCARRA						
EJECUCION		UR-2				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	49			
		Indice de edif. Bruto	0,80 m ² t./m ² s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	8.672 m ²					
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
10.840		1.084		588		1.672
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Tipo						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
La ordenación grafiada en planos tiene carácter orientativo y no vinculante						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

T.M. DE BENAMOCARRA						
EJECUCION		UR-3_A				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/ha			
		Nº máx. de viviendas	49			
		Indice de edif. Bruto	0,80 m ² t./m ² s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	8.720 m ²					
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
10.900		1.090		588		1.678
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Tipo						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
La ordenación grafiada en planos tiene carácter orientativo y no vinculante						
CONDICIONES DE EJECUCION						
El plazo de ejecución será de 12 meses.						

T.M. DE BENAMOCARRA							
EJECUCION		UR-3_B					
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento				
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización				
		Sistema de actuación	Compensación				
		Iniciativa de planeamiento	Privada				
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.				
		Densidad	45 viv/ha				
		Nº máx. de viviendas	33				
		Indice de edif. Bruto	0,80 m ² t./m ² s.				
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada				
		Ordenanza de uso y edificación	N2				
Aprovechamiento lucrativo	5.808 m ²						
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
7.260		726		396		1.122	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Tipo							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
La ordenación grafiada en planos tiene carácter orientativo y no vinculante							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

T.M. DE BENAMOCARRA							
EJECUCION		UR-4					
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento				
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización				
		Sistema de actuación	Compensación				
		Iniciativa de planeamiento	Privada				
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.				
		Densidad	45 viv/ha				
		Nº máx. de viviendas	49				
		Indice de edif. Bruto	0.80 m ² t./m ² s.				
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada				
		Ordenanza de uso y edificación	N2				
Aprovechamiento lucrativo	8.768 m ²						
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
10.960		1.096		588		1.684	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Tipo							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
La ordenación grafiada en planos tiene carácter orientativo y no vinculante							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

T.M. DE BENAMOCARRA							
EJECUCION		UR-5					
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento				
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización				
		Sistema de actuación	Compensación				
		Iniciativa de planeamiento	Privada				
		Planeamiento o proyecto	Plan Parcial.				
		Densidad					
		Nº máx. de viviendas					
		Indice de edif. Bruto	0.60 m ² t./m ² s.				
		Tipos de edificación	Industrial				
		Ordenanza de uso y edificación	I				
Aprovechamiento lucrativo	37.140 m ²						
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)					
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL	
61.900		6.190		2.476		8.666	
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.	
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años	
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE						
OBSERVACIONES							
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Tipo							
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO							
La ordenación grafiada en planos tiene carácter orientativo y no vinculante							
CONDICIONES DE EJECUCION							
El plazo de ejecución será de 12 meses.							

T.M. DE BENAMOCARRA						
EJECUCION		UR-6				
		Tipo de actuación	Sector de planeamiento			
		Objeto de actuación	Cesión y urbanización			
		Sistema de actuación	Compensación			
		Iniciativa de planeamiento	Privada			
		Planamiento o proyecto	Plan Parcial.			
		Densidad	45 viv/Ha			
		Nº máx. de viviendas	30			
		Indice de edif. Bruto	0.80 m ² t./m ² s.			
		Tipos de edificación	Unifamiliar adosada			
		Ordenanza de uso y edificación	N2			
Aprovechamiento lucrativo	5.280 m ²					
SUPERFICIE (m²)		RESERVAS (m²)				
		A. LIBRES		EQUIPAMIENTO		TOTAL
6.600		660		360		1.020
		P.P.	E.D.	P.R. o P.C	P.U.	INICIO OBRAS URBAN.
PLAZOS	DE LOS PARTICULARES O LA ADMINISTRACION	1 año			2 años	4 años
	DE LA ADMINISTRACION SUBSIDIARIAMENTE					
OBSERVACIONES						
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Tipo						
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO						
CONDICIONES DE EJECUCION El plazo de ejecución será de 12 meses.						