



RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se acuerda la corrección de error en el Plan General Municipal de Toril, en relación con la clasificación de un vial situado al norte del casco urbano, y que aparece clasificado como suelo urbano consolidado y SUNC-1, cuando debería estar clasificado como suelo urbanizable (SUB-2). (2016061532)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de junio de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

Advertido error por el Ayuntamiento de Toril en el contenido del Plan General Municipal que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la CUOTEX de 26 de febrero de 2015 y publicado en el DOE de 21-07-2015, en lo concerniente a la correcta delimitación del Sector SUB-2, en su confluencia con el suelo urbano consolidado (SUC) y la Unidad de Actuación SUNC-1, cuyo vial de separación se ha incluido erróneamente en el plano ODN-04 de ordenación "estructural", como parte del suelo urbano consolidado y el SUNC-1, cuando debería pertenecer al ámbito del SUB-2, tal como se recoge en el plano ODN-01 de ordenación "detallada".

Se ha podido comprobar por los técnicos de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio lo contradictorio de ambas previsiones, y la voluntad inequívoca del Ayuntamiento, durante todo el procedimiento de aprobación, de incluir el citado vial, que discurre en su totalidad sobre terrenos privados, dentro del ámbito del sector residencial SUB-2, y no sobre el suelo urbano consolidado y el SUNC-1 donde se pretende abordar en breve una promoción de viviendas "sociales".

De conformidad con lo señalado en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, las Administraciones Públicas pueden rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

La rectificación de errores materiales no implica revocación del acto administrativo en términos jurídicos, sino que supone la subsistencia del acto, que se mantiene una vez subsanado el error. El acto materialmente rectificado sigue teniendo el mismo contenido después de la rectificación, cuya única finalidad es eliminar los errores de transcripción, o de simple cuenta, con el fin de evitar equívocos.

A través de este procedimiento se trata, en suma, de corregir meros desaciertos de rotulación en los planos o adaptar siglas, rectificaciones mediante las que se eliminan contradicciones existentes entre planos de la documentación gráfica del Plan o contradicciones gráficas cuya confrontación con la correspondiente ficha normativa ponga de manifiesto el error de delineación.

Esto presupuesto, como quiera que la aprobación definitiva de la que trae causa el asunto que aquí se informa requería de la complejión del expediente conforme a sus términos, que



el error se produjo precisamente en este trance. Es por lo que la rectificación de este vicio interno ha de corresponder al órgano competente para la aprobación de la modificación y, por ende, considerar adecuada la solicitud cursada.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015 de 7 de agosto la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

Proceder a subsanar la citada contradicción entre las previsiones de los planos de ordenación "estructural" y "detallada", en cuanto a la correcta inclusión del citado vial de 786 m² dentro del ámbito del Sector SUB-2 (y no del SUC y el SUNC-1 con el que linda).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP Y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO

Como consecuencia de la vista del expediente de referencia en la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de junio de 2016, se dispone a proceder a subsanar la citada contradicción entre las previsiones de los planos de ordenación "estructural" y "detallada", en cuanto a la correcta inclusión del citado vial de 786 m2 dentro del ámbito del Sector SUB-2 (y no del SUC y el SUNC-1 con el que linda) por lo que se modifican las siguientes fichas:

Del TÍTULO III de Ordenación Estructural:

Capítulo 1 directrices, la ficha nº1 de suelo urbano y la ficha nº2 de suelo urbanizable;

1 GENERAL ESTRUCTURAL Nº 1 de Suelo Urbano

GENERAL	Estructural	Nº. 1
DATOS GENERALES	<p>DENOMINACIÓN: Suelo Urbano</p> <p>Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 9.1 de LSOTEX y 3del RPEX.</p> <p>Asimismo, en aplicación del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4 del RPEX, el Plan General establece dos categorías del Suelo Urbano:</p> <p>d) Suelo Urbano Consolidado (SUC), integrado por los terrenos de los núcleos de población en que concurren las circunstancias establecidas en el apartado a) y párrafo final del artículo 9.1 de la LSOTEX y los puntos 1º y 3º del artículo 3 del RPEX, excepto aquellos en los que concurren los supuestos que se determinan en el apartado siguiente.</p> <p>e) Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), integrado por los terrenos clasificados como Suelo Urbano en función del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4.2 del RPEX, así como por los excluidos en el apartado a) anterior, según lo descrito en los apartados a), b) y c), de los referidos artículos.</p>	
	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN: SUC 1 y SUNC.1</p> <p>Superficie: 21.694 m2</p> <p>CONTENIDO: Suelo urbano procedente de la Delimitación del Suelo Urbano vigente y redelimitación del mismo para trasladar la realidad existente del núcleo, incorporando solares con todos los servicios urbanísticos.</p> <p>Suelo Urbano No Consolidado, localizado en la continuación del consolidado y que sirve de cierre de la trama urbana existente.</p>	
PARÁMETROS PARTICULARES		



2 GENERAL

ESTRUCTURAL Nº 2 de Suelo Urbanizable

GENERAL**Estructural****Nº. 2****DATOS GENERALES****DENOMINACIÓN:** Suelo Urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable municipal (SUB), los terrenos que en función del modelo territorial elegido y en virtud del artículo 10 de la LESOTEX y 5 del RPEX, puedan efectivamente incorporarse al proceso urbanizador en el horizonte temporal del Plan y conformen un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

PARÁMETROS PARTICULARES**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SUB.1, SUB.2, SUB.3, SUB.4

Superficie SUB.1 : 13.557 m2

Superficie SUB.2 : 9.385 m2

Superficie SUB.3 : 14.470 m2

Superficie SUB.4 : 9.765 m2

Superficie Sistemas Generales Adscritos : SGAL 5.160 m2

Total Suelo Urbanizable y Sistemas Generales Adscritos : 52.310 m2



Capítulo 3.3 de condiciones edificatorias en suelo urbanizable, la ficha nº2 de suelo urbanizable

3 SUELO URBANIZABLE

ESTRUCTURAL Nº 2 de Suelo Urbanizable 2

SUELO URBANIZABLE		Estructural	Nº. 2
DATOS GENERALES	<p>DENOMINACIÓN: Zona de Suelo Urbanizable 2 (Z/SUB.2) Se plantea un área homogénea de suelo urbanizable con intensidades de suelo baja y uso predominantemente residencial, además de otros usos compatibles. Está conformado por el sector SUB.2 con uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada. Se sitúa en contacto con la trama urbana, encontrándose dotados de ciertas infraestructuras, aunque necesiten ser completadas. Se trata en la actualidad de una zona con grandes vacíos, falta de urbanización y paisaje urbano de trasera de viviendas. Comprende los terrenos de ensanche natural de la primitiva implantación del núcleo urbano. En esta zona, los objetivos de la ordenación son similares al casco urbano.</p>		
PARÁMETROS PARTICULARES	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN: Z/SUB.2</p> <p>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB1: 9.385 m² de suelo</p> <p>SECTORES INTEGRANTES DE LA Z/SUB.2: Sector SUB.2</p> <p>USO GLOBAL: RESIDENCIAL</p> <p>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES: Alineada a vial (EAV) y Edificación Tipológica Específica (ETE)</p> <p>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO: 938 m²suelo</p> <p>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector): 938 m²suelo</p> <p>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS : 1.877 m²suelo</p> <p>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t) 1</p> <p>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t) 0,5</p>		
COMPATIBILIDAD DE USOS	<p>USOS COMPATIBLES: TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA. Estos usos compatibles no superarán una tercera parte del techo máximo edificable.</p>		



Capítulo 3.4 de condiciones edificatorias en suelo urbano, la ficha nº1 de suelo urbano consolidado y la ficha nº 2 de suelo urbano no consolidado

4 SUELO URBANO

ESTRUCTURAL Nº 1 de Suelo Urbano Consolidado

SUELO URBANO	Estructural	Nº. 1
DATOS GENERALES	DENOMINACIÓN: Zona de Suelo Urbano Consolidado 1 (Z/SUC.1)	
PARÁMETROSPARTICULARES	ÁMBITO DE APLICACIÓN: Z/SUC.1 SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUC.1: 20.115 m ² de suelo USO GLOBAL: RESIDENCIAL SUPERFICIE LUCRATIVA EDIFICABLE TOTAL: 10.025 m ² COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE (m²t/m²s): 0,51 SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO : 1.765 m ² suelo SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS : 5.658 m ² suelo ESTÁNDAR SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (m²s/100m²t). 55,60 ESTÁNDAR TOTAL SISTEMAS LOCALES (m²s/100m²t) 72,82 SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA SISTEMA GENERAL (m²s) 1.679 ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m²t) 1	
COMPATIBILIDAD DE USOS	USOS COMPATIBLES: TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.	



5 SUELO URBANO

ESTRUCTURAL Nº 2 de Suelo Urbano No Consolidado

SUELO URBANO		Estructural	Nº. 2
DATOS GENERALES	<p>DENOMINACIÓN: Zona de Suelo Urbano No Consolidado 1 (Z/SUNC.1)</p> <p>Comprende los terrenos de ensanche natural de la primitiva implantación del núcleo urbano, cerrando una manzana consolidada de edificación y urbanización. En esta zona, los objetivos de la ordenación son similares al casco urbano.</p> <p>Se prevé un área homogénea de suelo urbanizable para el desarrollo urbanístico futuro con intensidades de suelo media y uso predominantemente residencial. Está conformado por la UA.1 con uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.</p>		
PARÁMETROSPARTICULARES	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN: Z/SUNC.1</p> <p>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUNC.1: 1.579 m² de suelo</p> <p>USO GLOBAL: RESIDENCIAL</p> <p>SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO : 126 m²suelo</p> <p>SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS : 10% superficie, 158 m²suelo</p> <p>ESTÁNDAR SISTEMA LOCAL ZONAS DOTACIONAL PÚBLICO (m2s/100m2t). 20</p> <p>ESTÁNDAR SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (m2s/100m2t). 15</p> <p>ESTÁNDAR TOTAL SISTEMAS LOCALES (m2s/100m2t) 35</p> <p>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t) 1</p> <p>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t) 0,5</p> <p>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES: <i>Alineada a vial (EAV)</i></p>		
COMPATIBILIDAD DE USOS	<p>USOS COMPATIBLES: TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>		

Capítulo 3.5 de Gestión:

Artículo 3.5.9 fichas de áreas de reparto, ficha nº1 de Suelo Urbano No Consolidado.

6 AREA DE REPARTO

ESTRUCTURAL Nº 1 de Suelo Urbano No Consolidado

ÁREA DE REPARTO	Estructural	Nº. 1
DATOS GENERALES	DENOMINACIÓN: AR/SUNC.1 Área de Reparto constituido por la Unidad de Actuación SUNC.1 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUNC-1.	
	ÁMBITO DE APLICACIÓN: Z/SUNC.1. Área de Reparto coincidente con el SUNC.1 SUPERFICIE TOTAL AR/SUNC.1: 1.579 m ² de suelo SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO : 1.579 m ² de suelo USO GLOBAL: RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t): 632 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) : 0,40 VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%): 0 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL ÁREA DE REPARTO(UA): 632 APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S): 0,40 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S): 568 CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) : 10 APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) : 100 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1 Ud	
COMPATIBILIDAD DE USOS	USOS COMPATIBLES: TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.	



Artículo 3.5.10 fichas de áreas de reparto, ficha 2 de Suelo Urbanizable 2.

7 AREA DE REPARTO

ESTRUCTURAL Nº 2 de Suelo Urbanizable 2

ÁREA DE REPARTO		Estructural	Nº. 2
DATOS GENERALES	<p>DENOMINACIÓN: AR/SUB.2</p> <p>Área de Reparto constituido por el sector SUB.2 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-2.</p>		
PARÁMETROS PARTICULARES	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN: Z/SUB.2 . Área de Reparto coincidente con el sector SUB.2</p> <p>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB.2: 9.385 m² de suelo</p> <p>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO : 9.385 m² de suelo</p> <p>USO GLOBAL: RESIDENCIAL</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t): 2.815</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) : 0,30</p> <p>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%): 0</p> <p>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL ÁREA DE REPARTO(UA): 2.815</p> <p>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S): 0,30</p> <p>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S): 2.534</p> <p>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) : 10</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) 30</p> <p>COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1 Ud</p>		
COMPATIBILIDAD DE USOS	<p>USOS COMPATIBLES: TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>		



8 Artículo 3.5.13 sección particular: Fichas de unidades de actuación en suelo urbano, Ficha nº 1 UA/SUNC.1

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Estructural	Nº. 1
DATOS GENERALES	<p>DENOMINACIÓN: UA/SUNC.1 Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado UA/SUNC.1 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUNC-1.</p> <p>SITUACIÓN: Comprende los terrenos de ensanche natural de la primitiva implantación del núcleo urbano, al este del mismo. En esta zona, los objetivos de la ordenación son similares al de la zona SUC.1.</p> <p>OBJETIVOS: -Crecimiento ordenado del casco urbano y cierre de las edificaciones existente en la manzana de casco urbano donde se localiza. -Cesión y urbanización de suelos dotacionales viarios.</p> <p>DESARROLLO: La ordenación detallada queda establecida en los planos correspondientes del presente Plan General. Se desarrollará mediante gestión directa. Pendiente DE Programa de Ejecución</p> <p>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN: Se ordena una parcela anexa al casco urbano, la cual tiene acceso por vial público rodado, que tiene todos los servicios urbanísticos. Éste último presenta un aumento de aprovechamiento, aunque no necesitará de instrumento de planeamiento para su desarrollo al darse la ordenación detallada desde este PGM, pero sí instrumento de gestión para la equidistribución de beneficios y cargas. Deberá ceder superficie anexa a red viaria y será complementaria de la misma, debiendo urbanizarla.</p>	
PARÁMETROS PARTICULARES	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN: UA/SUNC.1 de la zona Z/SUNC.1.</p> <p>SUPERFICIE TOTAL UA/SUNC1: 1.579 m² de suelo SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO : 1.579 m² de suelo USO GLOBAL: RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t): 632 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s): 0,40 VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%): 0 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DE LA UA(UA): 632 APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S): 0,40 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DE LA UA (M2T): 568 CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) : 10 SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO : 126 m²suelo SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS: 10% superficie, 158 m²suelo SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS : 283 m²suelo ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t) 1 ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t) 0,5 APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) 100 SISTEMA DE ACTUACIÓN: <i>Cooperación</i> PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 100 % Se refiere al número de viviendas destinadas a protección. CONDICIONES EDIFICATORIAS: Las resultantes de la aplicación de las tipologías permitidas según zona de ordenación urbanística.</p>	
COMPATIBILIDAD DE USOS	<p>USOS COMPATIBLES: TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>	



9 Artículo 3.5.14 SECCIÓN PARTICULAR: Fichas Sectores Suelo Urbanizable, Ficha nº 2 S/SUB.2

SECTORES		Estructural	Nº. 2	
DATOS GENERALES	<p>DENOMINACIÓN: S/SUB.2 Sector de Suelo Urbanizable S/SUB.2 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-2.</p> <p>SITUACIÓN: Al norte del casco urbano, en contacto con el mismo y junto a la carretera de acceso CC-164</p> <p>OBJETIVOS: -Crecimiento ordenado del casco urbano y cierre de las edificaciones traseras actuales. -Cesión y urbanización de suelos dotacionales viarios y de áreas libres y equipamientos.</p> <p>DESARROLLO: No se establece ordenación detallada en el presente Sector, especificándose tan sólo una red viaria básica con carácter indicativo, que deberá ser asumida y/o modificada por el previsto Plan Parcial. Así se desarrollará mediante gestión indirecta, quedando pendiente con carácter previo a la formulación del correspondiente Programa de Ejecución, la redacción de un Plan Parcial que dote al Sector de la necesaria ordenación detallada completa.</p> <p>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN: La ordenación que el PGM grafía es indicativa, siendo vinculante la localización de áreas libres y equipamientos, así como la red viaria en continuación con el casco urbano. Será el planeamiento de desarrollo el que ordene detalladamente el sector, ajustando las parcelas edificables y determinando las áreas libres privadas dentro de las parcelas edificables.</p>			
	PARÁMETROS PARTICULARES	<p>ÁMBITO DE APLICACIÓN: S/SUB.2 de la zona Z/SUB.2.</p> <p>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB.2: 9.385 m² de suelo SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO : 9.385 m² de suelo USO GLOBAL: RESIDENCIAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t): 2.815 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) : 0,30 VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%): 0 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR(UA): 2.815 APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (m2t): 2.534 APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (UA/M2S): 0,30 CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) : 10 SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO (10% superficie sector): 938 m²suelo SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector): 938 m²suelo SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS (20% superficie sector):1.877 m²suelo ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t) 1 ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t) 0,5 APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) 30 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 40 % CONDICIONES EDIFICATORIAS: Las resultantes de la aplicación de las tipologías permitidas según zona de ordenación urbanística. Se refiere al número de viviendas destinadas a protección. OTRAS DETERMINACIONES: <i>Deberá realizar obras externas al sector por un valor de 70.746€ para la realización de obras de mejora de colectores de saneamiento del casco urbano, así como obras de mejora la red de abastecimiento del casco urbano.</i> <i>Deberá reforestar el área que determine el Ayuntamiento por una cantidad de 5 unidades arbóreas autóctonas por vivienda ordenada.</i> </p>		
	COMPATIBILIDAD DE USOS	<p>USOS COMPATIBLES: TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>		