17 DIC. 2002

7

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente el documento, en la sesión de

14 MAR. 2003

El Secretario General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO.

ARQUITECTO : FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ.

ENERO DEL 2.002

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO

Arquitecto: FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ.

MEMORIA.

1.- INICIATIVA. EMPLAZAMIENTO.

Se redacta el presente documento a petición del Excmo. Ayuntamiento de Monesterio para la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes.

La modificación propuesta se localiza en el sector sur y sudeste del casco urbano, recogiendo el trazado definitivo de la denominada Ronda de Circunvalación. Este nuevo trazado conlleva el reajuste de la delimitación del Perímetro Urbano, y de las Unidades de Ejecución y los Planes Parciales que lindan con la mencionada Ronda. Se ha realizado también la corrección del trazado del Boulevard que, arrancando desde la CN-630, atraviesa el PlanParcial R-1 y la Unidad de Ejecución R-2,desembocando frente a la Iglesia de San Pedro.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Con fecha 29 de mayo de 1.996 la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura aprobó definitivamente, en sesión ordinaria, la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monesterio (Badajoz). Dicha resolución se publicó en el DOEX con fecha 1 de agosto de 1.996, entrando en vigor quince días después de esta fecha.

En las Disposiciones Preliminares del TITULO PRIMERO de las NORMAS URBANÍSTICAS, y en su art 3º "Vigencia y circunstancias de revisión", se especifica, en el apartado 3.g), que "*se procederá a la revisión cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas de las Normas y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento*".

El tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva no justificaría esta revisión, pero sí modificaciones puntuales que pretenden subsanar errores que no fueron advertidos en el momento de su aprobación y que el desarrollo del planeamiento ha permitido detectar.

Con anterioridad a la presente propuesta de modificación se han tramitado seis rectificaciones que afectan a aspectos puntuales en el reajuste de zonas y al articulado. La presente tiene por objeto completar estos reajustes, iniciados en anteriores modificaciones.

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LA RONDA DE CIRCUNVALACIÓN.

El perímetro urbano de Monesterio queda prácticamente delimitado por la denominada Ronda de Circunvalación. La ejecución de la misma ha obligado a plantearse determinadas modificaciones por dos motivos concretos: imposibilidad física de ajustarse al trazado previsto, por dificultades insalvables de la abrupta topografía de los terrenos por los que transcurre y, ligado a lo anterior, la necesidad de ajustar la ejecución de las obras a unos costos proporcionales a la importancia de la mencionada vía y al prepuesto municipal.
Se ha pretendido evitar costosos desmontes y terraplenes, sobre todo en la zona sur del municipio o, como en el caso de la zona sur-este, evitar que la ronda se situara sobre un barranco, aún sin entubar, en un recorrido de mas de trescientos metros.

El nuevo trazado afecta a todos los sectores de suelo urbano y urbanizable, aún sin desarrollar, que lindan con esta vía.

Se adjuntan las fichas modificadas de cada uno de ellos, en los que se señalan las superficies y los parámetros a los que deben ajustarse en su desarrollo.

En la zona sur, los sectores que se ven afectados son:
PLANES PARCIALES: P.P.R-3, P.P.R-4 y P.P.R-5, que configuran el área de reparto R-2.
UNIDADES DE EJECUCIÓN: a desarrollar mediante ESTUDIO DE DETALLE, U.E.R-1 y U.E.R-3.

En la zona sur-este, se ven afectados los sectores:
PLANES PARCIALES: P.P.R-1 y P.P.R-2, que configuran el área de reparto R-1.
UNIDADES DE EJECUCIÓN: a desarrollar mediante ESTUDIO DE DETALLE, U.E.R-2 y U.E.R-4.

3.2. CAMBIO DE LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO Y CARÁCTER DEL MISMO.

Las vigentes Normas Subsidiarias prevén en una manzana completa del Plan Parcial R-1 la localización de un equipamiento perteneciente al Sistema General, destinado a Plaza de Toros.(Plano 2-2. CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Nº 19 Plaza de Toros S.G.)

Inicialmente se había considerado oportuno instalarla en esta zona de la población. Consideraciones posteriores han aconsejado desestimar tanto el emplazamiento como el destino de este equipamiento, pareciendo mas oportuno hacer previsiones de suelo para un Pabellón Ferial, que permitirá albergar un mayor número de actividades, localizandolo además en una manzana que linda con la Ronda de circunvalación.

En los Planos modificados se refleja tanto el cambio de uso como su nuevo emplazamiento.

La ampliación del recinto destinado a Campo de Futbol realizado en la modificación número 5, (Plano 2-1. CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Nº 1 Campo de Futbol S.G.) hace innecesario el mantenimiento de un equipamiento similar en la U.E. R-2, señalado, en el mencionado Plano 2.1 de las NN.SS. con el Nº 14, perteneciente al sistema local y destinado a este mismo fin.

3.3 CORRECCIÓN DEL TRAZADO DEL BULEVAR.

El denominado Boulevard arranca desde la CN-630, atraviesa el Plan Parcial R-1 y la Unidad de Ejecución R-2 y desemboca frente a la Iglesia de San Pedro. El trazado transcurre de forma prácticamente lineal hasta que gira a la izquierda para dirigirse hacía la mencionada Iglesia.

No se había detectado que en la zona en la que cambia de dirección lo hace sobre el tramo final de viviendas de la calle Calilla, zona del casco urbano completamente consolidada.

La corrección que se propone, prolonga el tramo recto para girar hacia la iglesia una vez sobrepasadas las mencionadas viviendas de la calle Calilla.

El nuevo trazado implica la modificación de de la delimitación de la U.E. R-2 y de su red viaria, habiendose eliminado la calle paralela al Boulevard en la zona norte del sector.

Se adjuntan las fichas modificadas en las que se fijan las Condiciones de Desarrollo de los Planes Parciales y Unidades de Ejecución afectadas.

Las modificaciones respecto a parámetros que impliquen aumentos o disminuciones del volumen edificable en las zonas afectadas, implican la previsión de mayores espacios libres y equipamiento por aumento de la densidad de población, ya que cada Plan Parcial y Estudio de Detalle desarrollado mediante Unidades de Ejecución, prevé las reservas de suelo destinado a estos fines.

Se adjunta ANEXO en el que se realiza un estudio comparativo de edificabilidad a fin de justificar el cumplimiento de las previsiones del Artº. 74 de

Se adjunta ANEXO en el que se realiza un estudio comparativo de edificabilidad a fin de justificar el cumplimiento de las previsiones del Artº. 74 de la ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3. ORDENANZAS.

En los solares resultantes será de aplicación la Ordenanza de las actualmente vigentes Normas Subsidiarias Municipales, en tanto en cuanto no contravengan el presente documento.

4. TRAMITACIÓN.

La Ley 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA[1], en su Capítulo II, relativo a la Ordenación Urbanística, Sección 3ª, establece la tramitación a seguir en la aprobación de la presente modificación.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el Artº.161.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.[2]

Monesterio, Enero del 2.002

El Arquitecto

Por el Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO (Badajoz) ALCALDIA-PRESIDENCIA

---

1 Presidencia de la Junta de Extremadura. Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Ley 15/2001. D.O.E. 3 de enero de 2002.

2 Mº.de Obras Públicas y Transportes. Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (B.O.E. 221 y 222/ 15 y 16 septiembre 1978).

Mº. de Obras Públicas y Transportes. Real Decreto 304/1993 de 26 febrero. Tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (B.O.E. 66/ 18 marzo 1993).

17 DIC 2002

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

ANEXO JUSTIFICATIVO

El presente anexo tiene por finalidad realizar un estudio comparativo de superficies de los sectores afectados por la modificación, a fin de justificar el cumplimiento de las previsiones del Artº. 74 de la ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura(15/2001).

Se adjuntan cuadros de superficies de todos las zonas afectados por la modificación, antes y después de realizada la misma, con planos indicativos de su localización y un cuadro resumen final de las reservas de suelo fijadas para cada uno de los sectores.

Estas reservas responden a los estándares mínimos establecidos en la mencionada Ley 15/2001 y reflejan las previsiones establecidas en las fichas en las que se fijan las Condiciones de Desarrollo de los Planes Parciales y Unidades de Ejecución afectadas.

Las zonas verdes o espacios libres pertenecientes a los sistemas generales o locales solo han sufrido pequeños reajustes por la modificación del trazado viario. En ningún caso se modifica su localización, habiendo incrementa considerablemente su superficie.

La supresión del equipamiento local Nº 14, Campo de Fútbol, se ve compensada por el aumento de la superficie destinada a Campo de Futbol e Instalaciones Deportivas (S.G. Nº 1) recogida en la modificación Nº 5 de las Normas Subsidiarias.

El cambio de uso y localización del Equipamiento General nº 19, Plaza de Toros, esta plenamente justificado por la mayor versatilidad y utilidad pública que puede tener el Pabellón Ferial previsto en una parcela sita el mismo borde de la Ronda de Circunvalación. El menor tamaño de la parcela destinada a este nuevo uso se compensa con un notable incremento de la parcela colindante destinada a zona verde.

JAN 31 '03 01:15

3-2-03
FAX

TO: [redacted]

FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ
Arquitecto

Avda. de la Buhaira, 8, bloque 11
41018 Sevilla
Tel. 954 533 844 / Fax. 954 530 939
Email: jaime@arquired.es

D. C. — 3ª ENTREGA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA URBANISMO Y TRANSPORTE

Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del territorio
MERIDA

ATT. JUAN ATILANO PEROMINGO

Estimado Juán,

De acuerdo con nuestra conversación telefónica, adjunto te remito cuadro de superficies correspondiente a la modificación Nº 7 DE LAS NN SS DE MONESTERIO, así como unas notas aclaratorias sobre el PP R-1 que es el que me comentabas no estaba claro.

Quedo a su disposición para cualquier duda o aclaración. Un cordial saludo.

Fdo. Federico García Martínez
ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO

Arquitecto: FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ.

ACLARACIONES RESPECTO A LA MODIFICACIÓN Nº 7 DE LAS NNSS.

PLAN PARCIAL R-1 ANTES DE LA MODIFICACIÓN.

SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

La ficha urbanística, anterior a la presente modificación, del Plan Parcial R-1 establece para el mismo una superficie neta de **51.263 m2**.
En la ficha no se señalan las superficies de los SISTEMAS GENERALES QUE TIENE ADSCRITOS, de acuerdo con los Planos nº 6 y 4-2.
No obstante, a pie de página de la mencionada ficha, en Observaciones, se señala que el SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES posee 7.315 m2, según expresa el Plano nº 6 (¿).

En realidad, el Plan Parcial R-1, además de estos **7.315 m2 de S.G. de Espacios Libres**, posee ADSCRITOS, dentro de su delimitación, los siguientes SISTEMAS GENERALES:

- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (Ronda de circunvalación)	**7.941,51 m2**
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (Plaza de toros)	**7.972,76 m2**
De aquí resulta un total de SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE	**23.229,27 m2**

En el Plano nº 6, ESTRUCTURA DEL TERRITORIO, la leyenda indica las tramas que corresponden a SS GG DE EQUIPAMIENTOS Y SS GG DE ESPACIOS LIBRES. Después se añade que "los Sistemas Locales y los Sistemas Generales están diferenciados en los planos 4-1 y 4-2".

Sin embargo, en el Plano 4-2, solo se señala, en el PP R-1, como correspondiente al SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO el nº 19 PLAZA DE TOROS. No se especifica donde se sitúa el SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, con sus 7.315 m2.

En la Memoria de Ordenación, Apartado 3.2. Justificación de la ordenación adoptada, se señala:
"../.. 3.2.2.d Creación de nuevas zonas de espacios verdes.

a) **Grandes sectores que funcionan a escala de todo el núcleo urbano ..**
A este grupo de actuaciones pertenece el Boulevard o parque lineal que arrancando desde una zona próxima a la intersección de la circunvalación con la N-630, ...hasta desembocar en la Plaza de la Iglesia de San Pedro".

JAN 31 '03 01:16
TO:
P02

Por lo tanto, el boulevard corresponde al SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
Contabilizada la superficie de zona verde del boulevard, dentro del ámbito del PP R-1, resulta un total de **4.965,97 m2**.
No se señala la situación del resto de superficie del SG de Espacios Libres. Podemos considerar dentro del mismo las dos pequeñas plazas triangulares situadas al oeste del boulevard, que suman **1.180,44 m2**. Hasta los 7.315 m2 señalados como Sistema General restan **1.168,59 m2**.
Existe una manzana completa de 3.594,53 m2, situada al este del boulevard, señalada como ESPACIO LIBRE. Dentro de esta manzana se encontrarían los 1.168,59 m2 restantes de SG Espacios Libres, perteneciendo el resto de la superficie al Sistema Local de Espacios Libres.

Además cabe señalar:

- La superficie real del PP R-1 es de **55.537,02 m2**, no de 51.263 m2 como se señala en la ficha urbanística.
- Los SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS suman **23.229,27 m2**
- La superficie bruta del sector, incluyendo SS GG, sería de **78.766,29 m2**.

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (Boulevard y otros)	**7.315,00 m2 (4.965,97+1.180,44+1.168,59)**
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (Ronda de circunvalación)	**7.941,51 m2**
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (Plaza de toros)	**7.972,76 m2**
TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	**23.229,27 m2**

PLAN PARCIAL R-1 RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación del PP R-1 se deriva del nuevo trazado de la Ronda de Circunvalación. En el trazado inicial no se tuvo en cuenta la topografía del terreno, por lo que, de haberse respetado el trazado, habría obligado a una inversión desproporcionada a la obra a realizar y al presupuesto municipal. Concretamente, en su encuentro con la N-630, y en la curva posterior que realiza antes de tomar dirección Norte, el trazado se había previsto se realizara sobre un arroyo existente. Puede que los redactores de las NNSS consideraran oportuno el trazado sobre terreno público, pero el costo de adquisición de terrenos adyacentes, fuera del cauce, será siempre menor que las obras de infraestructura que conlleva el trazado inicial.

Al constituir la Ronda de circunvalación el límite del Plan Parcial y del suelo Urbanizable, el cambio de trazado conlleva cambios en las superficies resultantes.
Otras consideraciones tenidas en cuenta han sido:

- Se ha sustituido el Equipamiento General nº 14 PLAZA DE TOROS, por otro mas adecuado a los intereses municipales que es el de PABELLÓN FERIAL. Parece claro el interés de uno y otro equipamiento, por lo que no nos extendemos en mas consideraciones.
- Se ha intentado respetar al máximo el trazado de la red viaria prevista inicialmente, ya fuera vinculante o no.
- Se mantiene el Sistema General de Espacios Libres, con una superficie de 7.315 m2, localizado en el boulevard, plazas adyacentes y parte de la manzana de espacio libre lindante con la ronda de circunvalación en su punto más próximo a la N-630.

Puede parecer desproporcionado el aumento de superficie de esta manzana de espacio libre, pero hay que tener en cuenta que a la misma se incorpora el ya mencionado arroyo, el que ha obligado al cambio de trazado de la ronda. Por lo tanto, este incremento no supone una carga desproporcionada a los propietarios de terrenos integrados en el Plan Parcial, ya que gran parte de este incremento corresponde a suelo público.

JAN 31 '03 01:17 TO: P03

JAN 31 '03 01:17

Las superficies resultantes de la modificación serían:

SUPERFICIE DEL SECTOR	73.355,45 m2
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	22.619,56 m2
TOTAL	95.975,01 m2

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

- ESPACIOS LIBRES	7.315,00 m2	(1)
- EQUIPAMIENTOS	7.083,21 m2	(2)
- COMUNICACIONES	8.221,35 m2	(3)
TOTAL SS GG	22.619,56 m2	

(1) Se ha mantenido la superficie prevista inicialmente en las NN SS
(2) La superficie corresponde a la manzana en la que se construye el PABELLÓN FERIAL
(3) Esta superficie corresponde a la superficie real de la RONDA DE CIRCUNVALACIÓN.

La localización de los espacios correspondiente al SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, como queda dicho, se sitúa en el boulevard, plazas colindantes y parte de la manzana de espacio libre situada a sur del PP. Las superficies resultantes son:

- ESPACIO LIBRE EN BOULEVARD	5.982,34 m2
- ESPACIO LIBRE EN PLAZAS COLINDANTES	1.180,20 m2
- ESPACIO LIBRE EN MANZANA DE ESPACIO LIBRE	152,46 m2
TOTAL SS GG DE ESPACIOS LIBRES	7.315,00 m2

LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTOS DE LOS SISTEMAS LOCALES DEL PLAN PARCIAL SE ESTABLECEN DE ACUERDO CON LA LEY DEL SUELO DE EXTREMADURA.

TO:

P04

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Superficie total del sector: 95.975,07 m2
Superficie neta del sector: 73.355,45 m2
Sistema General adscrito: 22.619,56 m²
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación.
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Plan Parcial Correspondiente	18 Meses
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	30 Meses
3.- Urbanizar	4 Años
4.- Edificar	6 Años

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Consolidación de la zona sureste del núcleo urbano como futura zona de crecimiento.
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 Viv./Ha
Aprovechamiento: Ocupación = 80%
Nº de Plantas: Planta Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 284
Edificabilidad: 0.50 m2/m2 (edificabilidad P.P. R-1)
Superficie edificable: 36.677,72 m²

AREA DE REPARTO: Está compuesto por el P.P.R-1, P.P.R-2, denominándose AR.R-1, con una Superficie total de 131.009,28 m².

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Área de reparto A.R. R-1
Aprovechamiento TIPO del Área de Reparto: 0,413672
Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90% x A.T. x S total = 35.734,37 m²
Cesión Municipal: 10% x A.T. x S total = 3.970,48 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	7.335,55 m²
Equipamientos:	5.501,66 m²
Total	12.837,21 m²

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

Espacios Libres:	7.315,00 m²
Equipamiento	7.083,21 m²
Comunicaciones:	8.221,35 m²
Total	22.619,56 m²

OBSERVACIONES

Se respetarán la continuidad del viario urbano y el trazado de las vías vinculantes.
Tanto las dotaciones públicas, quedarán ordenados dentro de este plan parcial para cumplimentar los siguientes conceptos:
Sistema General de Espacios Libres: 7.315,00 m²., según expresa el plano nº 6
Los espacios libres y zonas verdes del plan parcial, 5.501,66 m², se reservan para dar cumplimiento a la Ley 15/2001 de la Junta de Extremadura.

01 ABR. 2003

01 ABR. 2003

Condiciones de Desarrollo
SUELO APTO PARA URBANIZAR
RESIDENCIAL

P.P.-R-2

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Superficie total del sector: 35.034,27 m2
Superficie neta del sector: 35.034,27 m2
Sistema General adscrito: ---- m²
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación.
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Plan Parcial Correspondiente	18 Meses
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	30 Meses
3.- Urbanizar	4 Años
4.- Edificar	6 Años

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Consolidación de la zona sureste del núcleo urbano como futura zona de crecimiento.
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 Viv./Ha
Aprovechamiento: Ocupación = 80%
Nº de Plantas: Planta Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 140
Edificabilidad: 0.50 m²/m² (edificabilidad P.P R-2)
Superficie edificable: 17.517,13 m²

AREA DE REPARTO: Está compuesto por el P.P.R-1, P.P.R-2, denominándose AR.R-1, con una Superficie total de 131.009,28 m².

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
Área de reparto A.R. R-1
Aprovechamiento TIPO del Área de Reparto: 0,413672
Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90% x A.T. x S total = 13.044,31 m²
Cesión Municipal: 10% x A.T. x S total = 1.449,37 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	3.503,43 m²
Equipamientos:	2.627,17 m²
Total	6.130,60 m²

01 ABR. 2003

AREA DE REPARTO AR. R-1.- APROVECHAMIENTO TIPO

El área de reparto denominada AR: R-1, está formada por los sectores P.P.R-1 y P.P.R-2

El uso asiganado para cada sector es el mismo , es decir, residencial (uso característico), con las mismas características, por lo que no se aplicarán coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo. Por uso característico único, el aprovechamiento lucrativo es igual al aprovechamiento real.

SECTOR	SUPERFICIE (M2)	APROV. LUCRATIVO	APROV. URBANÍSTICO	EXCESO DEL SECTOR
P.P.R-1	95.975,01	36.677,72	39.704,85	- 3.027,13
P.P.R-2	35.034,27	17.517,13	26.384,31	+3.023,45
	131.009,28	54.194,85	54.198,53	- 3,68

Aprovechamiento tipo A.T. = Aprovechamiento lucrativo total / Superficie total = 54.194,85 / 131.009,28 = 0.413672

Aprovechamiento lucrativo del sector = superficie sector x A.T.
m2 e.u.c. = m2., edificables de uso característico

01 ABR. 2003

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Superficie total del sector: 21.463,74 m2
Superficie neta del sector: 18.105,97 m2
Sistema General adscrito: 3.357,77 m²
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Plan Parcial Correspondiente	3 Años
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	4 Años
3.- Urbanizar	6 Años
4.- Edificar	8 Años

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Consolidación de la zona sur de la ciudad.
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 Viv./Ha
Aprovechamiento: Ocupación = 80%
Nº de Plantas: Planta Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 72
Edificabilidad: 0.80 m2/m2 (edificabilidad P.P R-3)
Superficie edificable: 14.484,78 m²

AREA DE REPARTO: Está compuesto por el P.P.R-3, P.P.R-4, P.P.R-5 denominandose AR.R-2 y el Sistema General adscrito, con una Superficie total de 34.619,78 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
Área de reparto A.R. R-2
Aprovechamiento TIPO del Área de Reparto: 0,646417
Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90% x A.T. x S total = 12.487,06 m²
Cesión Municipal: 10% x A.T. x S total = 1.387,45 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	2.172,72 m²
Equipamientos:	2.896,96 m²
Total	5.069,68 m²

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

Comunicación:	3.357,77 m²
Total	3.357,77 m²

01 ABR. 2003

P.P.-R-4

Condiciones de Desarrollo
SUELO APTO PARA URBANIZAR
RESIDENCIAL

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Superficie total del sector: 12.524,51 m2
Superficie neta del sector: 9.758,65 m2
Sistema General adscrito: 2.765,86 m²
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Plan Parcial Correspondiente	3 Años
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	4 Años
3.- Urbanizar	6 Años
4.- Edificar	8 Años

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Consolidación de la zona sur de la ciudad
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 Viv./Ha
Aprovechamiento: Ocupación = 80%
Nº de Plantas: Planta Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 39
Edificabilidad: 0.80 m2/m2 (edificabilidad P.P R-4)
Superficie edificable: 7.806,92 m²

AREA DE REPARTO: Está compuesto por el P.P.R-3, P.P.R-4, P.P.R-5 denominandose AR.R-2 y el Sistema General adscrito, con una Superficie total de 34.619,78 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
Área de reparto A.R. R-2
Aprovechamiento TIPO del Área de Reparto: 0,646417
Aprovechamiento susceptible de apropiación: 90% x A.T. x S = 7.286,44 m²
Cesión Municipal: 10% x A.T. x S = 809,60 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	1.171.04 m²
Equipamientos:	1.561,38 m²
Total	2.732,42 m²

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

Comunicación:	2.765,86 m²
Total	2.765,86 m²

01 ABR. 2003

P.P.R-5

Condiciones de Desarrollo
SUELO APTO PARA URBANIZAR
RESIDENCIAL

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Superficie total del sector: 8.856,92 m2
Superficie neta del sector: 6.755,16 m2
Sistema General adscrito: 2101,76 m2
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Plan Parcial Correspondiente	3 Años
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	4 Años
3.- Urbanizar	6 Años
4.- Edificar	8 Años

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Consolidación de la zona sur de la ciudad
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 Viv./Ha
Aprovechamiento: Ocupación = 80%
Nº de Plantas: Planta Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 27
Edificabilidad: 0.80 m2/m2 (edificabilidad P.P R-5)
Superficie edificable: 5.404,13 m²

AREA DE REPARTO: Está compuesto por el P.P.R-3, P.P.R-4, P.P.R-5 denominandose AR.R-2 y el Sistema General adscrito, con una Superficie total de 34.619,78 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:
Área de reparto A.R. R-2
Aprovechamiento TIPO del Área de Reparto: 0,646417
Aprovechamiento susceptible de apropiación: 85% x A.T. x S = 3.613,94 m²
Cesión Municipal: 15% x A.T. x S = 637,75 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	810,62 m²
Equipamientos:	1.080,83 m²
Total	1.891,45 m²

SISTEMA GENERAL ADSCRITO

Comunicación:	2.101,76 m²
Total	2.101,76 m²

01 ABR. 2003

AREA DE REPARTO AR. R-2.- APROVECHAMIENTO TIPO

El área de reparto denominada AR: R-2, está formada por los sectores P.P.R-3, P.P.R-4 y P.PR.-5

El uso asignado para cada sector es el mismo , es decir, residencial (uso característico), con las mismas características, por lo que no se aplicarán coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo. Por uso característico único, el aprovechamiento lucrativo es igual al aprovechamiento real.

SECTOR	SUPERFICIE (M2)	APROV. LUCRATIVO	APROV. URBANÍSTICO	EXCESO DEL SECTOR
P.P.R-3	21.463,74	14.484,78	13.874,51	- 610,26
P.P.R-4	12.524,51	7.806,92	8.096,04	+ 289,12
P.P.R-5	8.856,92	5.404,13	5.725,26	+ 321,13
	42.845,17	27.695,83	27.695,81	- 0,01

Aprovechamiento tipo A.T. = Aprovechamiento lucrativo total / Superficie total = 27.695,82 / 42.845,17 = 0.646417

Aprovechamiento lucrativo del sector = superficie sector x A.T.
m2 e.u.c. = m2., edificables de uso característico

01 ABR. 2003

RESUMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL

SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL	195.513,50 m²
Nº TOTAL MAXIMO DE VIVIENDAS	783 VIVIENDAS
SISTEMAS GENERALES	
Espacios Libres	7.315,00 M2
Equipamientos	7.083,21 M2
	14.398,21 M2
RESERVAS DE SUELO DE DOTACIONES, PLANES PARCIALES	
Espacios Libres	20.243,35 m²
Otros Equipamientos	16.014,39 m²
	36.257,74 m²

ORDEN DE PRIORIDADES

1ª ETAPA: P.P.R-1
P.P.R-2

2ª ETAPA: P.P.R-3
P.P.R-4
P.P.R-5
P.P.R-6
P.P.R-7

LOS TIEMPOS HAN QUEDADOS DEFINIDOS SEGUN LAS FASES DE CADA PROGRAMACION.

01 ABR. 2003

SUELO URBANO
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

UNIDAD EJECUCION	FIGURA DE PLANEAMIENTO	SUPERFICIE M2	DENSIDAD MAXIMA	Nº MAXIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO M2	CESIONES (10 %)
U.E. R-1	E. DETALLE	32.585,97	40 VIV/HA	130	24.333,83	2.433,38
U.E. R-2	E. DETALLE	16.325,52	40 VIV/HA	65	10.732,39	1.073.23
U.E. R-3	E. DETALLE	14.867,16	40 VIV/HA	59	10.305,80	1.030,58
U.E. R-4	E. DETALLE	12.824,66	40 VIV/HA	51	9.337,63	933,76
U.E. R-5	E. DETALLE	11.000,00	40 VIV/HA	44	7.200,00	720,00
U.E. R-6	E. DETALLE	23.407,00	40 VIV/HA	94	18.105,00	1.810,50
U.E. R-7	E. DETALLE	4.765,00	40 VIV/HA	19	2.592,00	259,20
U.E. R-8	P.E.R.I	11.391,00	40 VIV/HA	45	SIN DEFINIR	
TOTAL U.E.R		127.166,31		507		8.260,67
U.E. I-1	E. DETALLE	15.184,75			9.145,00	914,50
U .E. I-2	E. DETALLE	5.414,12			5.414,12	541,41
TOTAL U.E.I		20.313,32			14.559,12	1.455,91

U.E. R = UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO RESIDENCIAL
U.E. I = UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO INDUSTRIAL

1ª ETAPA CUATRIENAL

1º.-	U.E. R-8	12 MESES	6ª.-	U.E. R-4	24 MESES
2º.-	U.E. R-1	18 MESES	7º.-	U.E. R-5	24 MESES
3º.-	U.E. R-2	18 MESES	8º.-	U.E. I - 1	24 MESES
4º.-	U.E. R-3	18 MESES	9º.-	U.E. I - 2	24 MESES
5º.-	U.E. R-7	18 MESES			

2ª ETAPA CUATRIENAL

1º.- U.E. R-6 48 MESES

LAS UNIDADES DE EJECUCION TANTO RESIDENCIAL COMO INDUSTRIAL, EN LAS ETAPAS CUATRIENALES, ESTAN ORDENADAS SEGUN SU ORDEN DE PRIORIDAD.
SERAN OBJETO DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA TODOS LOS VIALES E INFRAESTRUCTURAS DE LAS URBANIZACIONES, ADEMAS DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES.
TODOS LOS PROPIETARIOS TENDRAN DERECHO AL 90 % DEL APROVECHAMIENTO DE SU UNIDAD DE EJECUCION.

01 ABR. 2003

U.E. R-1

Condiciones de Desarrollo
SUELO URBANO
RESIDENCIAL

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
Superficie total del sector: 32.585,97 m2
Superficie neta del sector: 24.203,15 m2
Sistema General adscrito: 8.382,82 m2
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Estudio de Detalle Correspondiente	18 MESES
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	30 MESES
3.- Urbanizar	4 AÑOS
4.- Edificar	6 AÑOS

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Desarrollar el Suelo Urbano en la zona sur de Monesterio
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 VIV/HA
Nº de Plantas: P.Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 130
Aprovechamiento Real: 24.333,90 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	3.258,59 m2
Equipamientos:	1.629,30 m2
Total	4.887,90 m2

SISTEMA GENERAL

Equipamientos:	2.977,28 m2
Comunicación:	5.405,54 m2
Total	8.382,82 m2

01 ABR. 2003

U.E. R-2

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
Superficie total del sector: 16.325,52 m2
Superficie neta del sector: 12.967,17 m2
Sistema General adscrito: 3.358,35 m2
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Estudio de Detalle Correspondiente	18 MESES
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	30 MESES
3.- Urbanizar	4 AÑOS
4.- Edificar	6 AÑOS

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Desarrollar el Suelo Urbano en la zona del centro de Monesterio
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 VIV/HA
Nº de Plantas: P.Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 65
Aprovechamiento Real: 10.732,40 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	1.632,55 m²
Equipamientos:	816,27 m²
Total	2.448,82 m²

SISTEMA GENERAL

Equipamientos	462,65 m²
Espacos libres	2.895,70 m²
Total 3.358,35 m²	

01 ABR. 2003

Condiciones de Desarrollo
SUELO URBANO
RESIDENCIAL

U.E. R-3

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
Superficie total del sector: 14.867,16 m2
Superficie neta del sector: 8.186,71 m2
Sistema General adscrito: 6.680,45 m2
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Estudio de Detalle Correspondiente	18 MESES
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	30 MESES
3.- Urbanizar	4 AÑOS
4.- Edificar	6 AÑOS

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Desarrollar el Suelo Urbano en la zona Sureste de Monesterio
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 VIV/HA
Nº de Plantas: P.Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 59
Aprovechamiento Real: 10.305,77 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	1.486,72 m²
Equipamientos:	743,36 m²
Total	2.230,07 m²

SISTEMA GENERAL

Equipamientos:	3.429,17 m²
Comunicación:	3.251,28 m²
Total	6.680,45 m²

01 ABR. 2003

U.E. R-4

Condiciones de Desarrollo
SUELO URBANO
RESIDENCIAL

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
Superficie total del sector: 12.824,66 m2
Superficie neta del sector: 11.193,31 m2
Sistema General adscrito: 1.631,35 m2
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Estudio de Detalle Correspondiente	24 MESES
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	36 MESES
3.- Urbanizar	4 AÑOS
4.- Edificar	6 AÑOS

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Desarrollar el Suelo Urbano en la zona sureste de Monesterio
Características:

Uso Global: Residencial (Uso característico)
Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada
Densidad: 40 VIV/HA
Nº de Plantas: P.Baja + 2
Nº Máximo de Viviendas: 51
Aprovechamiento Real: 9.337,63 m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	1.282,47 m²
Equipamientos:	641,23 m²
Total	1.923,70 m²

SISTEMA GENERAL

Comunicación:	834,57 m²
Equipamientos	796,78 m²
Total	1.631,35 m²

01 ABR. 2003

U.E. I -2

Condiciones de Desarrollo
SUELO URBANO
INDUSTRIAL

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle
Superficie total del sector: 5.414,12 m2
Superficie neta del sector: 5.414,12 m2
Sistema General adscrito: ---- m2
Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación
Programación:

1.- Delimitar el sector y presentar el Estudio de Detalle Correspondiente	24 MESES
2.- Cumplir los deberes de Cesión y Equidistribución	36 MESES
3.- Urbanizar	4 AÑOS
4.- Edificar	6 AÑOS

PLAZOS CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LAS NORMAS

Objetivos: Desarrollar la zona industrial del Oeste de Monesterio
Características:

Uso Global: Industrial (Uso característico)
Parcela Neta Industrial: 5.414,12 m²
Aprovechamiento Real: 5.414,12 m²
Edificabilidad del Sector: 1.00 m²/m²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES PUBLICAS

Espacios Libres:	541,41 m²
Equipamientos:	270,70 m²
Total	812,11 m²

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO

Arquitecto: FEDERICO GARCÍA MARTÍNEZ.

INDICE DE PLANOS

1-2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
2-2	DESARROLLO DE LAS NORMAS
4-2	CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
5-5	ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
5-6	ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
5-7	ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
5-8	ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
6	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO
7-2	PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO
8-2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
9-2	RED ELÉCTRICA

CUADRO DE SUPERFICIES RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN

ZONA	SISTEMA LOCAL				SISTEMA GENERAL				TOTAL SECTOR
	S. RESIDENCIAL	RED VIARIA (S.L.)	EQUIPAMIENTO (S.L.)	SUPERFICIE TOTAL	RED VIARIA (S.G.)	EQUIPAMTO.(S.G.)	ZONA VERDE (S.G.)	TOTAL S.GENERAL	
P.P. R-3	9.646,71	1.242,88	1.906,29						
	4.843,47	322,41	144,21						
	14.490,18	1.565,29	2.050,50	18.105,97	3.357,77	0,00	0,00	3.357,77	21.463,74
P.P. R-4	9.758,65	0,00	0,00	9.758,65	2.765,86	0,00	0,00	2.765,86	12.524,51
P.P. R-5	6.049,73	705,43	0,00	6.755,16	2.101,76	0,00	0,00	2.101,76	8.856,92
					AREA DE REPARTO P.P.R-3, P.P.R-4 Y P.P.R-5				A.R. R-2 42.845,17

ZONA	SISTEMA LOCAL				SISTEMA GENERAL				TOTAL SECTOR
	S. RESIDENCIAL	RED VIARIA (S.L.)	EQUIPAMIENTO (S.L.)	SUPERFICIE TOTAL	RED VIARIA (S.G.)	EQUIPAMTO.(S.G.)	ZONA VERDE (S.G.)	TOTAL S.GENERAL	
P.P. R-1	3.094,89	441,50			3.107,64				
ZONA A	3.325,66	696,71							
	3.433,38	2.448,65							
	5.095,67								
	14.949,60	3.586,86	0,00	18.536,46	3.107,64	0,00	0,00	3.107,64	21.644,10
ZONA B	2.910,18	764,81	691,88		5.113,71	7.083,21	7.315,00		
	48,92	724,34	131,45						
	1.945,83	382,98	9.919,19						
	3.933,09	290,28							
	3.216,36	844,53							
	7.971,66	747,55							
	2.717,52	702,04							
	3.556,64	3.563,23							
	3.571,18	1.358,35							
		4826,98							
	29.871,38	14.205,09	10.742,52	54.818,99	5.113,71	7.083,21	7.315,00	19.511,92	74.330,91
TOTAL P.P. R-1	44.820,98	17.791,95	10.742,52	73.355,45	8.221,35	7.083,21	7.315,00	22.619,56	95.975,01
P.P. R-2	3.891,02	9.731,32							
	4.062,27								
	4.779,51								
	4.031,39								
	4.395,36								
	4.143,40								
TOTAL P.P. R-2	25.302,95	9.731,32	0,00	35.034,27	0,00	0,00	0,00	0,00	35.034,27
					AREA DE REPARTO P.P. R-1 Y R-2				A.R. R-1 131.009,28

TOTAL SUELO URBANIZABLE P.P. R1, R2, R3, R4	143.009,50	16.446,74	7.083,21	7.315,00	30.844,95	173.854,45
	SUPERFICIE TOTAL SIN SS.GG.	RED VIARIA (S.G.)	EQUIPAMTO.(S.G.)	ZONA VERDE (S.G.)	TOTAL S.GENERAL	SUPERFICIE TOTAL CON SS.GG.

01 ABR. 2003

	SISTEMA LOCAL				SISTEMA GENERAL				
	S. RESIDENCIAL	RED VIARIA (S.L.)	EQUIPAMIENTO (S.L.)	SUPERFICIE TOTAL	RED VIARIA (S.G.)	EQUIPAMTO.(S.G.)	ZONA VERDE (S.G.)	TOTAL S.GENERAL	TOTAL SECTOR
U.E. R-1. E.D.	192,32	151,06							
	3.378,16	505,29							
	4.905,77	629,79							
	323,56	170,75							
	13.946,45				5.405,54	2.977,28	0,00		
TOTAL	**22.746,26**	**1.456,89**	**0,00**	**24.203,15**	**5.405,54**	**2.977,28**	**0,00**	**8.382,82**	**32.585,97**
U.E. R-3. E.D.	**7.100,14**	**1.086,57**	**0,00**	**8.186,71**	**3.251,28**	**3.429,17**	**0,00**	**6.680,45**	**14.867,16**
U.E. R-4. E.D.	5.757,12	1.105,00			834,57		796,78		
	3.772,49	558,70							
	9.529,61	**1.663,70**	**0,00**	**11.193,31**	**834,57**	**0,00**	**796,78**	**1.631,35**	**12.824,66**
U.E. R-2. E.D.	7.389,73	113,64							
	609,46	288,44					1.455,42		
	1.759,12	2.806,78				462,65	1.440,28		
	9.758,31	**3.208,86**	**0,00**	**12.967,17**	**0,00**	**462,65**	**2.895,70**	**3.358,35**	**16.325,52**
U.E. I-2. E.D.	5.414,12	0,00	0,00	5.414,12	0,00	0,00	0,00	0,00	5.414,12
TOTAL SUELO URBANO E.D. R1, R2, R3, R4, I-2				61.964,46				20.052,97	82.017,43

01 ABR. 2003

01 ABR. 2003

CUADRO RESUMEN DE RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS

SUELO URBANIZABLE. SECTORES R1, R2, R3, R4 Y R5

RESERVAS SUELO **35 m2/100 m2 edificable (Esp. Libres > 15 m2/100 edificable ó 10% sup. sector) Ley 15/2001** DENSIDAD (Viv/Ha) = **40**

SECTOR	SUP. SECTOR (1)	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS	ESP. LIBRES	EQUIPAMIENTO	RESERVA TOTAL SUELO
P.P. R-1	73.355,45	0,5000	36.677,73	293	7.335,55	5.501,66	12.837,20
P.P. R-2	35.034,27	0,5000	17.517,14	140	3.503,43	2.627,57	6.131,00
TOTAL A.R. R-1	**108.389,72**		**54.194,86**	**434**	**10.838,97**	**8.129,23**	**18.968,20**

SECTOR	SUP. SECTOR		APROVECHAMIENTO		ESP. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL RESERVAS
P.P. R-3	18.105,97	0,8000	14.484,78	72	2.172,72	2.896,96	5.069,67
P.P. R-4	9.758,65	0,8000	7.806,92	39	1.171,04	1.561,38	2.732,42
P.P. R-5	6.755,16	0,8000	5.404,13	27	810,62	1.080,83	1.891,44
TOTAL A.R. R-2	**34.619,78**		**27.695,82**	**138**	**4.154,37**	**5.539,16**	**9.693,54**
TOTAL	**143.009,50**		**81.890,68**	**572**	**14.993,35**	**13.668,39**	**28.661,74**

(1) La superficie del sector indicada es NETA, sin incluir Sistemas Generales

SUELO URBANO. SECTORES R1, R2, R3, R4 e I2

RESERVAS SUELO **Espacios libres : 10% Sup. sector** **Equipamientos : 5% Sup. sector** DENSIDAD (Viv/Ha) = **40**

SECTOR	SUP. SECTOR (2)	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS	ESP. LIBRES	EQUIPAMIENTO	RESERVA SUELO
U.E. R-1 E.D.	32.585,97	0,74676	24.333,90	130	3.258,60	1.629,30	4.887,90
U.E. R-2 E.D.	16.325,52	0,65740	10.732,40	65	1.632,55	816,28	3.756,34
U.E. R-3 E.D.	14.867,16	0,69319	10.305,77	59	1.486,72	743,36	3.607,02
U.E. R-4 E.D.	12.824,66	0,72810	9.337,63	51	1.282,47	641,23	3.268,17
U.E. I-2 E.D.	5.414,12	1,00000	5.414,12		541,41	270,71	1.894,94
TOTALES U.E.	**82.017,43**		**54.709,70 Residencial** **5.414,12 Industrial**	**305**	**8.201,74**	**4.100,87**	**17.414,37**

(2) La superficie del sector indicada incluye los Sistemas Generales

RESUMEN DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL

SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANIZABLE

						SISTEMAS GENERALES		DOTACIONES DE P.PARCIALES	
	FIGURA PLAN.	SUPERFICIE	DENS. MÁXIMA	Nº MÁX.VIV.	APROVECHAM.	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
PP R1	PLAN PARCIAL	73.355,45	40	293	36.677,73	7.315,00	7.083,21	7.335,55	5.501,66
PP R2	PLAN PARCIAL	35.034,27	40	140	17.517,14	0,00	0,00	3.503,43	2.627,57
PP R3	PLAN PARCIAL	18.105,97	40	72	14.484,78	0,00	0,00	2.172,72	2.896,96
PP R4	PLAN PARCIAL	9.758,65	40	39	7.806,92	0,00	0,00	1.171,04	1.561,38
PP R5	PLAN PARCIAL	6.755,16	40	27	5.404,13	0,00	0,00	810,62	1.080,83
PP R6	PLAN PARCIAL	27.891,00	40	112	22.793,00	0,00	0,00	2.789,00	1.115,00
PP R7	PLAN PARCIAL	24.613,00	40	99	17.165,00	0,00	0,00	2.461,00	1.231,00
TOTALES		**195.513,50**		**783**	**121.848,69**	**7.315,00**	**7.083,21**	**20.243,35**	**16.014,39**

SUELO URBANO
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

UNIDAD EJEC.	FIGURA PLAN.	SUPERFICIE	DENS. MÁXIMA	Nº MÁX.VIV.	APROVECHAM.	CESIONES (10%)
U.E. R-1	E.DETALLE	32.585,97	40	130	24.333,90	2.433,39
U.E. R-2	E.DETALLE	16.325,52	40	65	10.732,40	1.073,24
U.E. R-3	E.DETALLE	14.867,16	40	59	10.305,77	1.030,58
U.E. R-4	E.DETALLE	12.824,66	40	51	9.337,63	933,76
U.E. R-5	E.DETALLE	11.000,00	40	44	7.200,00	720,00
U.E. R-6	E.DETALLE	23.407,00	40	94	18.105,00	1.810,50
U.E. R-7	E.DETALLE	4.765,00	40	19	2.592,00	259,20
U.E. R-8	E.DETALLE	11.391,00	40	45		
TOTAL U.E.R.		**127.166,31**		**507**		**8.260,67**
U.E. I-1	E.DETALLE	15.185,00			9.145,00	914,50
U.E. I-2	E.DETALLE	5.414,12			5.414,00	541,40
TOTAL U.E.I.		**20.599,12**			**14.559,00**	**1.455,90**

01 ABR. 2003