

TITULO XI. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTÍCULO 193. - Suelo Urbanizable Delimitado.

1. Es aquel que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo y aquel que se pueda delimitar en ejecución de este planeamiento a partir del Suelo Urbanizable No Delimitado.
2. Se delimitan los Sectores de Suelo Urbanizable en la documentación gráfica, conteniendo esta Normativa una ficha de intensidades y usos globales para cada uno de ellos, a la que habrá de atenerse el Plan Parcial que se redacte para su ordenación detallada.
3. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, no se admitirá la realización en el mismo de usos y obras provisionales conforme a lo establecido en el artículo 17 de la L.R.S.V.

ARTÍCULO 194. - Sectores.

1. Es la unidad básica de planeamiento de Suelo Urbanizable Delimitado. Cada Sector delimitado será objeto de desarrollo mediante Plan Parcial. Un Plan Parcial puede abarcar uno o varios Sectores. En cada Sector debe producirse el reparto de cargas y beneficios para lo cual, los Planes Parciales delimitarán una o varias Unidades de Ejecución, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Cada Unidad de Ejecución deberá contener terreno perteneciente al mismo Sector.

ARTÍCULO 195. - Intensidades

1. Las intensidades de cada Sector se determinan en fichas.
2. A efectos de aplicación de la densidad en viviendas por Hectárea y del aprovechamiento máximo, la superficie computable será la definida en la ficha de características de cada Sector.

ARTÍCULO 196. - Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares

1. Cada propietario de terreno clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado tiene derecho al 90% del aprovechamiento medio del sector en el que su suelo esté incluido. En dicho cómputo, que se realizará conforme lo dispuesto en el artículo 63 de la L.O.T.U.R., habrá de tenerse en cuenta la porción de Sistema General de Espacios Libres incluida o adscrita a cada Sector a efectos de su obtención por el Ayuntamiento.
2. El porcentaje restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento y se localizará preferentemente de forma que sea agrupable el de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



3. Si en el mismo Sector se delimita más de una Unidad de Ejecución, en el desarrollo de cada una de ellas el Ayuntamiento habrá de percibir gratuitamente el 10% de aprovechamiento medio del Sector referido a la superficie de la Unidad de Ejecución (incluidos los Sistemas Generales adscritos) y ya urbanizado.

ARTÍCULO 197. - Módulos de reserva.

Los Planes Parciales respetarán los Módulos de Reserva mínimos establecidos en el artículo 73.2.d de la L.O.T.U.R., y respetarán las determinaciones que señale el Reglamento que la desarrolle.

ARTÍCULO 198. - Planes Parciales de Iniciativa Particular.

1. Los Planes Parciales de iniciativa particular habrán de contener, además de las determinaciones y documentación exigidos para los de iniciativa municipal, la documentación señalada en el artículo 84 de la L.O.T.U.R.
2. Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, los servicios técnicos examinarán el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley y por este Plan General, debiendo ser rechazado en caso contrario para su modificación, antes de ser sometido a trámite, salvo que se trate de actos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.
3. Cumplido el trámite de información pública, el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional, pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.
4. Será necesario aportar la lista completa de propietarios del Plan Parcial y sus direcciones con la precisión necesaria para que puedan ser notificados. La comprobación de errores en la lista podrá determinar la suspensión en la tramitación del Plan Parcial.

FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

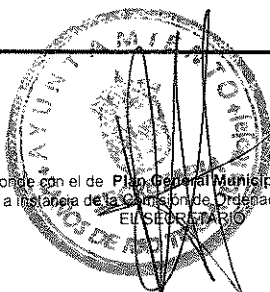
DILIGENCIA.- El documento del que este folio forma parte, se corresponde con el de **Plan General Municipal de Baños de Río Tobía**, aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 24 de noviembre de 2005 y provisionalmente con fecha 8 de mayo de 2006, modificado a instancia de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, aprobado con sus modificaciones en sesión del Pleno de fecha 18 de Octubre de 2006

EL SECRETARIO

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR SR-1			
Situación Al Norte del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113. Son terrenos libres de edificación.			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del P.G.M. 8 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 40.251 m ²	Tipología edificatoria Viv. unifamiliar aislada o pareada		Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Residencial aislada o pareada	
	COMPATIBLES	A determinar por el Plan Parcial	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Aprovechamiento	0,30 m ² /m ² s	-	
Densidad	18 viv/hectárea	-	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-	-	A determinar por el Plan Parcial
H. Máxima	-	7,50 m	Referida al uso característico, resto a determinar por el Plan Parcial
Otros parámetros	-	-	A determinar por Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Se reservarán y cederán 1.268 m ² con destino a Sistema General de Espacios libres públicos, lo que supone 17,5 m ² por vivienda prevista. El Ayuntamiento determinará su ubicación con la aprobación del Plan Parcial. Las cesiones para Sistemas Locales serán determinadas por el Plan Parcial según la legislación vigente.			
OTRAS CONDICIONES			
Las alineaciones señaladas en planos se consideran básicas en cuanto a conexiones del viario y mínimas, pudiendo crearse viales y espacios públicos más amplios. El Plan Parcial definirá un único acceso rodado desde la carretera para todo el Sector. Los edificios recayentes a la travesía deberán tener las entradas de garaje a vías alternativas.			
OBSERVACIONES			
No se prevé reserva de V.P.O. Se recuerda el obligado cumplimiento del Artículo 73 de la LOTUR			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

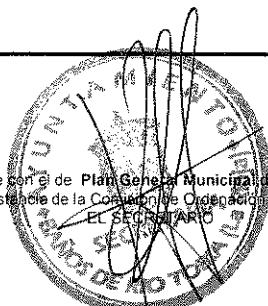


SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR SR-2			
Situación Al Norte del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113, al Sur del SR-1 Son terrenos libres de edificación.			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del P.G.M. 8 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 48.403 m ²	Tipología edificatoria Viv. unifamiliar aislada o pareada		Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Residencial aislada o pareada	
	COMPATIBLES	A determinar por el Plan Parcial	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Aprovechamiento	0,30 m ² /m ² s	-	
Densidad	18 viv/hectárea	-	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-	-	A determinar por el Plan Parcial
H. Máxima	-	7,50 m	Referida al uso característico, resto a determinar por el Plan Parcial
Otros parámetros	-	-	A determinar por Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Se reservarán y cederán 1.525 m ² con destino a Sistema General de Espacios libres públicos, lo que supone 17,5 m ² por vivienda prevista. El Ayuntamiento determinará su ubicación con la aprobación del Plan Parcial. Las cesiones para Sistemas Locales serán determinadas por el Plan Parcial según la legislación vigente.			
OTRAS CONDICIONES			
Las alineaciones señaladas en planos se consideran básicas en cuanto a conexiones del viario y mínimas, pudiendo crearse viales y espacios públicos más amplios			
OBSERVACIONES			
No se prevé reserva de V.P.O. Se recuerda el obligado cumplimiento del Artículo 73 de la LOTUR			

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR SR-3			
Situación Al Oeste del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113. Son terrenos libres de edificación entre zonas ya edificadas, quedando el Canal de la Margen Izquierda del Najerilla al Oeste.			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del P.G.M. 4 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 31.409 m ²	Tipología edificatoria Viv. unifamiliar agrupada y plurifamiliar		Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Residencial (excepto vivienda unifamiliar aislada)	
	COMPATIBLES	A determinar por el Plan Parcial	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Aprovechamiento	0,60 m ² /m ² s	-	
Densidad	50 viv/hectárea	-	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-	-	A determinar por el Plan Parcial
H. Máxima	-	10,00 m	Referida a vivienda plurifamiliar; resto a determinar por el Plan Parcial
Otros parámetros	-	-	A determinar por Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Se reservarán y cederán 2.748 m ² con destino a Sistema General de Espacios libres públicos, lo que supone 17,5 m ² por vivienda prevista. El Ayuntamiento determinará su ubicación con la aprobación del Plan Parcial. Las cesiones para Sistemas Locales serán determinadas por el Plan Parcial según la legislación vigente.			
OTRAS CONDICIONES			
Las alineaciones señaladas en planos se consideran básicas en cuanto a conexiones del viario y mínimas, pudiendo crearse viales y espacios públicos más amplios. El 45 % de las viviendas se destinarán a algún régimen de protección pública			
OBSERVACIONES			
Se recuerda el obligado cumplimiento del Artículo 73 de la LOTUR			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR SR-4			
Situación Al Sur del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113. Son terrenos libres de edificación, lindando con zonas edificadas			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del P.G.M. 6 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 37.437 m ²	Tipología edificatoria Viv. unifamiliar aislada o agrupada y plurifamiliar bloque aislado		Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Residencial aislada o agrupada y plurifamiliar en bloque aislado	
	COMPATIBLES	A determinar por el Plan Parcial	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Aprovechamiento	0,40 m ² /m ² s	-	
Densidad	30 viv/hectárea	-	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-	-	A determinar por el Plan Parcial
H. Máxima	-	10,000 m	Referida a vivienda plurifamiliar, resto a determinar por el Plan Parcial
Otros parámetros	-	-	A determinar por Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Se reservarán y cederán 1.965 m ² con destino a Sistema General de Espacios libres públicos, lo que supone 17,5 m ² por vivienda prevista. El Ayuntamiento determinará su ubicación con la aprobación del Plan Parcial. Las cesiones para Sistemas Locales serán determinadas por el Plan Parcial según la legislación vigente.			
OTRAS CONDICIONES			
Las alineaciones señaladas en planos se consideran básicas en cuanto a conexiones del viario y mínimas, pudiendo crearse viales y espacios públicos más amplios El 20 % de las viviendas se destinarán a algún régimen de protección pública			
OBSERVACIONES			
Se recuerda el obligado cumplimiento del Artículo 73 de la LOTUR			

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR SR-5			
Situación Al Este del Casco Urbano, en la margen derecha de la LR-113. Son terrenos libres de edificación lindando con zonas ya edificadas, quedando el Najerilla al Este.			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del P.G.M. 4 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 30.599 m ²	Tipología edificatoria Viv. unifamiliar aislada, agrupada y plurifamiliar		Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Residencial	
	COMPATIBLES	A determinar por el Plan Parcial	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Aprovechamiento	0,80 m ² /m ² s	-	
Densidad	60 viv/hectárea	-	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-	-	A determinar por el Plan Parcial
H. Máxima	-	13,00 m	Referida a vivienda plurifamiliar; resto a determinar por el Plan Parcial
Otros parámetros	-	-	A determinar por Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Se reservarán y cederán 3.213 m ² con destino a Sistema General de Espacios libres públicos, lo que supone 17,5 m ² por vivienda prevista.			
Las cesiones para Sistemas Locales serán determinadas por el Plan Parcial según la legislación vigente.			
El Sistema General de Espacios libres se situará al Este, prolongando las zonas verdes existentes en el cortado del Najerilla			
OTRAS CONDICIONES			
Las alineaciones señaladas en planos se consideran básicas en cuanto a conexiones del viario y mínimas, pudiendo crearse viales y espacios públicos más amplios.			
El 60 % de las viviendas se destinarán a algún régimen de protección pública			
OBSERVACIONES			
Se recuerda el obligado cumplimiento del Artículo 73 de la LOTUR, especialmente en lo referente al máximo aprovechamiento residencial establecido en el apartado 2.e			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR SR-6			
Situación Al Este del Casco Urbano, en la margen derecha de la LR-113. Son terrenos libres de edificación, quedando el Najerilla al Este.			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del P.G.M. 6 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 67.283 m ²	Tipología edificatoria Viv. unifamiliar aislada o agrupada y bloque aislado		Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Residencial aislada o agrupada y plurifamiliar en bloque aislado	
	COMPATIBLES	A determinar por el Plan Parcial	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Aprovechamiento	0,40 m ² /m ² s	-	
Densidad	30 viv/hectárea	-	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-	-	A determinar por el Plan Parcial
H. Máxima	-	13,00 m	Referida a vivienda plurifamiliar; resto a determinar por el Plan Parcial
Otros parámetros	-	-	A determinar por Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
Se reservarán y cederán 3.532 m ² con destino a Sistema General de Espacios libres públicos, lo que supone 17,5 m ² por vivienda prevista.			
Las cesiones para Sistemas Locales serán determinadas por el Plan Parcial según la legislación vigente.			
Los espacios libres y equipamientos se situarán al Este, prolongando las existentes en el cortado del Najerilla			
OTRAS CONDICIONES			
Las alineaciones señaladas en planos se consideran básicas en cuanto a conexiones del viario y mínimas, pudiendo crearse viales y espacios públicos más amplios.			
El Plan Parcial definirá un único acceso rodado desde la carretera para todo el Sector. Los edificios recayentes a la travesía deberán tener las entradas de garaje a vías alternativas.			
El 20 % de las viviendas se destinarán a algún régimen de protección pública			
OBSERVACIONES			
Se recuerda el obligado cumplimiento del Artículo 73 de la LOTUR			

CAPÍTULO II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTICULO 199. - Suelo Urbanizable No Delimitado

En el presente Plan General se clasifican como Suelo Urbanizable No Delimitado los terrenos que no reciben la clasificación de Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable Delimitado.

ARTICULO 200. - Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial de los sectores que se delimiten, el Suelo Urbanizable No Delimitado estará sometido **a todos los efectos** (usos permitidos, autorizables y prohibidos, requisitos para la concesión de licencias, tramitación de licencias, etc) al régimen previsto para el Suelo No Urbanizable sin protección específica (S.P.E.) del P.E.P.M.A.N.R.

ARTÍCULO 201. - Criterios y requisitos generales para la delimitación de Sectores y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Calificación

Se podrán delimitar Sectores que se calificarán como residenciales, industriales, terciarios o de equipamientos.

Magnitud y condiciones territoriales

1. En general no se podrán delimitar Sectores cuyo tamaño implique una rentabilidad que no sea suficiente para asumir todas las cesiones y las cargas derivadas de la urbanización.
2. La delimitación de un Sector en Suelo Urbanizable No Delimitado debe establecerse atendiendo a criterios urbanísticos, de modo que el Sector constituya una unidad geográfica y urbanística que permita una integración adecuada en el territorio, dentro de la estructura urbanística general del Plan y en relación a los núcleos existentes.
3. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas para garantizar el desarrollo urbano racional. Su perímetro estará delimitado por:
 - a. Límites de suelo urbano o urbanizable existentes
 - b. Situaciones de planeamiento existentes
 - c. Infraestructuras territoriales de ámbito funcional superior al municipal
 - d. Sistemas generales de comunicación, ejes viarios previstos en el Plan General
 - e. Alineaciones de Sistemas Generales o Locales de equipamiento comunitario
 - f. Espacios libres de Plan General
 - g. Elementos naturales

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- h. Se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, curvas de nivel topográficas, y los perímetros de protección del demanio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.
4. **No podrán delimitarse sectores con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.**

Sistemas Generales de Equipamientos

Se preverá una reserva para estos Sistemas no menor del 5 % de la totalidad de la superficie del Sector, con independencia de las dotaciones locales del mismo. El Ayuntamiento podrá establecer cesiones mayores con destino a Sistemas Generales, si estima que la actuación urbanística propuesta supone en el conjunto de la población demandas mayores como resultado del aumento de población permanente o estacional.

Sistemas Generales de infraestructuras y conexiones con los mismos.

Se estará a lo dispuesto en el Título VII del presente P.G.M.

Sólo se podrá conectar con la red municipal de aguas si se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se contará con permisos suficientes de concesión de agua.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). Se deberá contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para el consumo que se prevea y con garantías de potabilidad.

En cualquiera de los dos casos se realizará cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua, garantizando para sectores residenciales un abastecimiento mínimo de 980 l/viv/día.

Sólo se podrán conectar con la red municipal de alcantarillado si se dispone de secciones de evacuación suficientes sin perjudicar las condiciones de la red actual.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido). Se prohíbe expresamente cualquier vertido directo de aguas fecales a cauces públicos. Se permite el vertido de la red de pluviales si el sistema fuese separativo.

Infraestructuras de comunicación. Enlace con la red viaria general del municipio.

Se garantizará el enlace y conexión viaria que garantice un acceso rodado suficiente:

1. Con la red viaria general del municipio.
2. Con el viario urbano caso de delimitación de sectores contiguos al núcleo existente o a otros que se hubieran podido construir con anterioridad. Se articulará de modo que configuren una trama urbana unitaria y coherente. Se considerará núcleo contiguo todo aquel que quede incluido en todo o en parte en una banda de 100 m perimetral a los núcleos existentes.
3. Con la red de carreteras caso de delimitación de núcleos separados de los existentes. La vía de acceso desde la carretera al núcleo será asfaltada y permitirá el cruce de camiones con una anchura mínima de 6 m de calzada más 1,5 m de arcén a cada lado. El enlace con la carretera deberá contar previamente con el informe favorable de la Dirección General de

Obras Públicas y Transportes de la C.A. de La Rioja, quien señalará en cada caso las condiciones que deberá cumplir. Se reservarán los terrenos necesarios para su ejecución.

Morfología y diseño de los nuevos asentamientos

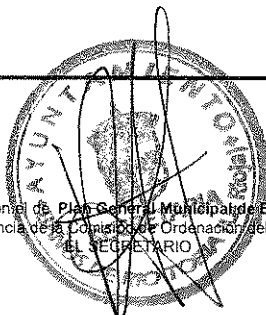
1. En general se diseñaran creando una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño y sistema de asentamiento de los núcleos del área, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos.
2. Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de más de cuatro, así como las repeticiones seriadas de volúmenes.
3. Las edificaciones de vivienda unifamiliar podrán constar de varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 20 m.
4. Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total, en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

ARTÍCULO 202. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores residenciales y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Residencial
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Industrial y de almacenaje, Agropecuario, Otros usos
Densidad máxima	30 viviendas/Ha
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,30 m ² /m ² s
Altura máxima	10,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. L. de equipamiento	15 % de la superficie del Sector
Observaciones No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes. Se realizará una evaluación del impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.	

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



ARTÍCULO 203. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores industriales y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Industrial y de almacenaje
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Residencial, Agropecuario, Otros usos
Tipología	Naves aisladas o adosadas
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,4 m ² /m ² s
Altura máxima	8,00 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. L. de equipamiento	15 % de la superficie del Sector
Observaciones No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes. Se realizará una evaluación de impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.	

ARTÍCULO 204. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores terciarios y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Comercial y de oficina
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Residencial excepto residencia colect. , agropecuario
Tipología	Edificación abierta
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,40 m ² /m ² s
Altura máxima	10,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. L. de equipamiento	15 % de la superficie del Sector
Observaciones No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes. Se realizará una evaluación del impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.	

ARTÍCULO 205. - Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores dotacionales y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Dotacional público o privado
Usos compatibles	A definir por el P.P.
Usos prohibidos	Residencial excepto residencia colect., agropecuario
Tipología	Edificación abierta
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,40 m ² /m ² s
Altura máxima	10,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para S. L. de equipamiento	15 % de la superficie del Sector se destinará a equipamiento público
Observaciones No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes. Se realizará una evaluación del impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.	

ARTICULO 206. - Procedimiento para la Delimitación de Sectores

Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 74-c y 149.6 de la LOTUR.

Los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado deberán delimitarse previamente a la redacción del mismo. No se podrá aprobar inicialmente el Plan Parcial sin que dicha Delimitación se encuentre aprobada definitivamente.

La delimitación previa a la redacción del Plan Parcial se solicitará al Ayuntamiento. Se seguirá el procedimiento para su tramitación hasta la aprobación definitiva, establecido legalmente para los Planes Parciales. La aprobación inicial por parte del Ayuntamiento no vinculará a éste sobre futuros pronunciamientos que deba adoptar acerca de la propia delimitación del Sector o el Plan Parcial que lo desarrolle.

La aprobación definitiva del documento de delimitación conferirá al Sector el régimen establecido en la L.O.T.U.R. y reglamentación que la desarrolle, para el Suelo Urbanizable Delimitado.

El documento de solicitud de la delimitación del Sector deberá contener como mínimo:

1. Planos, a escala suficiente, del área exacta que va a formar parte del Sector, en los que se reflejará la estructura de la propiedad, los usos existentes, las edificaciones existentes, la relación con las infraestructuras territoriales existentes y sus relaciones territoriales dentro del contexto del Plan General.
2. Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.
3. Planos en los que se determine la magnitud de la propuesta y sus pormenores para permitir valorar su impacto sobre la población, el medio natural, el valor cultural y el paisaje.
4. Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
5. Memoria informativa y justificativa que contemple al menos:

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- a. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, valorando expresamente la dificultad de llevar a cabo la actuación en suelo clasificado como Urbano.
 - b. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.
 - c. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en los Artículos 191, 192, 193, 194 y 195 de estas Normas.
 - d. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.
 - i. Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.
 - ii. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.
 - iii. Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.
 - iv. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).
6. Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

ARTICULO 207. - Determinaciones de los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado

Los Planes Parciales que incorporen al proceso urbanizador sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado, deberán contener además de las determinaciones indicadas en estas Normas, al menos las siguientes:

1. Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.
2. Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
3. En la memoria informativa y justificativa se contemplará:

- a. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.
 - b. Justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos con la aprobación de la Delimitación del Sector.
 - c. Justificación de los criterios y requisitos contenidos en los Artículos 191, 192, 193, 194 y 195 de estas Normas, expresando las soluciones concretas adoptadas para su cumplimiento.
 - d. Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.
 - i. Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.
 - ii. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.
 - iii. Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.
 - iv. Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).
4. Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto