

PLAN MUNICIPAL DE URBANISMO

# FITERO

NORMATIVA PARTICULAR

# ÍNDICE

<b>TÍTULO PRIMERO</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>	<b>Pág. 3</b>
	Capítulo I. Disposiciones generales	Pág. 3
	Capítulo II. Actuaciones Sistemáticas en Suelo Urbano	Pág. 4
	Capítulo II. Actuaciones Municipales	Pág. 20
<b>TÍTULO SEGUNDO</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>Pág. 25</b>
	Capítulo I. Disposiciones generales	Pág. 25
	Capítulo II. Actuaciones sistemáticas en AR-1, 2 y 3	Pág. 26
	Capítulo III. AR-4. La Dehesa.	Pág. 43
	Capítulo IV Actuaciones sistemáticas en AR-5	Pág. 46
	Capítulo V. Patrimonio Municipal de Suelo	Pág. 53
<b>TÍTULO TERCERO</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>Pág. 55</b>
	Capítulo I. Condiciones generales	Pág. 55
	Capítulo II. Categorías del suelo no urbanizable	Pág. 57
	Capítulo III. Condiciones de instalaciones y edificaciones en suelo no urbanizable	Pág. 65
<b>TÍTULO CUARTO</b>	<b>ORDENANZAS DE ZONA</b>	<b>Pág. 69</b>
	Capítulo I Ordenanza 1: Casco Histórico	Pág. 69
	Capítulo II. Ordenanza 2: Ampliación del casco	Pág. 76
	Capítulo III. Ordenanza 3: Colonias	Pág. 81
	Capítulo IV. Ordenanza 4: Residencial de borde	Pág. 86
	Capítulo V. Ordenanza 5: Ciudad jardín	Pág. 91
	Capítulo VI. Ordenanza 6: Actividades Económicas	Pág. 95
	Capítulo VII. Ordenanza 7: Equipamientos y servicios	Pág. 99
	Capítulo VIII. Ordenanza 8: Espacios libres y Zonas Verdes	Pág. 101
	Capítulo IX. Ordenanza 9: Red viaria	Pág. 103
	<b>CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS</b>	<b>Pág. 105</b>

## TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Ámbito de aplicación

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo, complementadas por las condiciones generales establecidas en la normativa general.

Como instrumentos de gestión se señalan tres tipos de actuaciones:

- Actuaciones directas (**AD**)
- Unidades ordenadas o actuaciones Sistemáticas (**UO**) ó unidades derivadas del planeamiento anterior (**UA**)
- Actuaciones municipales (**AM**)

#### Artículo 2. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución

Estos terrenos podrán desarrollarse como suelos finalistas en los que solamente cabe adquirir el derecho a la edificación.

Cuando así se desee, podrán delimitarse nuevas Unidades de Ejecución, no previstas por este Plan, según el procedimiento establecido en la legislación vigente, siempre que la ordenación propuesta, definida por la figura de Planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) se considere oportuna. Su gestión se desarrollará mediante el sistema de Actuación que prevea tal instrumento de ordenación.

#### Artículo 3. Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación por el que se prevea desarrollar cada terreno, implicando además, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía

administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

## **CAPÍTULO II. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO**

### **Artículo 4                    Unidades de Actuación 4A y B . Definición**

Se recogen aquí las determinaciones edificatorias del Estudio de Detalle que desarrolla las Unidades de Actuación 4A y 4B de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación de este Plan Municipal. La aplicación de la ordenanza "Ampliación de Casco" en su grado 1 será subsidiaria.

Corresponde a tipologías de viviendas agrupadas en hilera.

#### **Condiciones de parcela**

Superficie mínima de parcela 125m<sup>2</sup> y frente mínimo de parcela de 6m.

#### **Condiciones de posición de la edificación**

*Retranqueos:*

*A la alineación oficial y linderos laterales:*

Los marcados por el Estudio de Detalle.

*A lindero posterior:*

Salvo en las parcelas 1 y 2, las edificaciones se retranquerán del lindero posterior como mínimo un tercio de la altura de la fachada que se retranquea y, en cualquier caso, 3m.

#### **Condiciones de volumen**

*Ocupación:*

La ocupación máxima se establece gráficamente en el Estudio de Detalle.

**Edificabilidad:**

Se regula gráficamente desde el Estudio de Detalle. La superficie edificable total será de 9.573m<sup>2</sup> en la U.A.-4.A y 2.012m<sup>2</sup> en la U.A.-4.B como máximo. La edificabilidad máxima vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle.

**Altura de la edificación:**

La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas más ático (B+2+A) en la U.A.-4.A y dos plantas (B+2) en la 4B según determinación del Estudio de Detalle.

**Condiciones de gestión**

El sistema de actuación será el de Compensación

**Artículo 5                      Unidades de Actuación 10 B y C. Definición**

Se recogen aquí las determinaciones edificatorias del Estudio de Detalle que desarrolla las Unidades de Actuación 10B y C de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación de este Plan Municipal. La aplicación de la ordenanza "Colonias" en su grado 1 será subsidiaria.

Corresponde a tipologías de viviendas agrupadas en hilera.

**Condiciones de parcela**

Superficie mínima de parcela 125m<sup>2</sup> y frente mínimo de parcela de 7m.

**Condiciones de posición de la edificación****Retranqueos:****A la alineación oficial y linderos laterales:**

Los marcados por el Estudio de Detalle.

**A lindero posterior:**

Las edificaciones se retranquearán del lindero posterior como mínimo un tercio de la altura de la fachada que se retranquea y, en cualquier caso, 3m.

### **Condiciones de volumen**

#### *Ocupación:*

La ocupación máxima se establece en el 50% de la parcela neta.

#### *Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima será de 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie ordenada total.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

#### *Altura de la edificación:*

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas (B+1).

### **Condiciones de gestión**

Las unidades se desarrollarán por Compensación

## **Artículo 6                    Unidad de Actuación 11. Definición**

Se recogen aquí las determinaciones edificatorias del Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Actuación 11 de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación de este Plan Municipal. La aplicación de las ordenanzas "Ampliación de Casco" grado 1 y "Colonias" grado 1 será subsidiaria en las subzonas definidas en el referido Estudio de Detalle.

### **Condiciones de parcela**

#### *Parcela y frente de parcela mínimos*

Según lo dispuesto en el estudio de detalle, será el proyecto de reparcelación el instrumento que fije la parcelación resultante. Para aquellas parcelas consolidadas (U.A.-11.C), se añade en el Estudio de Detalle, se establece una parcela mínima de 45m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 4,5m.

### **Condiciones de posición de la edificación**

Las establecidas por el Estudio de Detalle. Las edificaciones se retranquearán del lindero posterior como mínimo 3m.

## **Condiciones de volumen**

### *Ocupación y Edificabilidad*

Se regulan gráficamente desde el Estudio de Detalle. La edificabilidad máxima será de 8.138,7m<sup>2</sup> en la U.A.-11.A, 5.864,56m<sup>2</sup> en la U.A.-11.B-1 y 1.233,95m<sup>2</sup> en la U.A.-11.B-2.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

### *Altura de la edificación:*

La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (B+2) en la U.A.-11.B y dos plantas más ático (B+1+A) en la U.A.-11.A.

### *Cubierta*

Tendrá una pendiente máxima del 35%.

### *Cuerpos volados, marquesinas y aleros*

En calles de más de 8m de anchura se admite un vuelo de 60cm. Los aleros no superarán los 80cm.

## **Artículo 7 Unidad de Actuación 12. Definición**

Se recogen aquí las determinaciones edificatorias del Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Actuación 12 de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación de este Plan Municipal. La aplicación de las ordenanzas "Ampliación de Casco", "Ciudad Jardín" en su grado 1 y "Colonias" grado 1 será subsidiaria en las subzonas definidas en el referido Estudio de Detalle.

## **Condiciones de parcela**

### *Parcela y frente de parcela mínimos*

Según lo dispuesto en el estudio de detalle, será el proyecto de reparcelación el instrumento que fije la parcelación resultante.

## **Condiciones de posición de la edificación**

Las establecidas por el Estudio de Detalle. Las edificaciones se retranquerán del lindero posterior como mínimo 3m.

## Condiciones de volumen

### *Ocupación y Edificabilidad*

Se regulan gráficamente desde el Estudio de Detalle. La edificabilidad máxima será de 1.841,67m<sup>2</sup> en la U.A.-12.A, 5.781,45m<sup>2</sup> en la U.A.-12.B, 3930,48m<sup>2</sup> para la U.A.-12.C y 4.253,84m<sup>2</sup> en la U.A.-12.D.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

### *Altura de la edificación:*

La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas en la U.A.-12.A y dos plantas más ático (B+1+A) en el resto.

### *Cubierta*

Tendrá una inclinación del 35% como máximo.

### *Cuerpos volados, marquesinas y aleros*

En calles de más de 8m de anchura se admite un vuelo de 0,60m. Los aleros podrán volar hasta 0,80m.

## Condiciones de gestión

La unidad se desarrollará por Cooperación

## Artículo 8                      Unidad de Actuación 16H. Definición

Se recogen aquí las determinaciones edificatorias del Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Actuación 16H de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación de este Plan Municipal. La aplicación de la ordenanza "Colonias" grado 1 será subsidiaria.

## Condiciones de posición de la edificación

### *Retranqueos:*

Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación oficial. No obstante, justificadamente y mediante Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos a la alineación cuando la actuación se realice sobre una manzana completa o sobre

un tramo de calle limitado por dos transversales. El retranqueo posterior será, como mínimo, de 3m.

**Condiciones de volumen**

*Edificabilidad y ocupación máximas:*

La edificabilidad máxima será de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la unidad. La ocupación máxima será inferior al 50% de la superficie total de la unidad.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

*Altura de la edificación:*

La altura máxima de la edificación se fija dos plantas (B+1).

*Cubiertas*

Se ajustará a lo fijado en la Normativa General. La inclinación máxima no superará el 40%.

Los faldones serán uniformes, no pudiéndose dar saltos en altura fruto de retranqueos. No se admitirá la creación de limahoyas.

**Condiciones de gestión**

La unidad se desarrollará por Compensación

**Artículo 9                      Unidad Ordenada UO-1**

Denominación	<b>UO-1</b>
Superficie	<b>6.072</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	<b>18</b>
Cesiones para dotaciones	<b>0</b>
Viales	<b>1.803</b>
Parcela privada	<b>4.269</b>
Sistema de Actuación	<b>Cooperación</b>
Condiciones de Urbanización	<b>Urbanización del paseo de ronda sur, incluyendo arbolado caducifolio</b>

### Artículo 10                    Unidad Ordenada UO-2

Denominación	UO-2
Superficie	1.544
Ordenanza de aplicación	Ampliación de casco grado 2
Número máximo de viviendas	4
Cesiones para dotaciones	0
Viales	467
Parcela privada	1.077
Sistema de Actuación	Cooperación
Condiciones de Urbanización	Urbanización del paseo de ronda sur, incluyendo arbolado caducifolio

### Artículo 11                    Unidad Ordenada UO-3

Denominación	UO-3
Superficie	1.841
Ordenanza de aplicación	Ampliación de casco grado 2
Número máximo de viviendas	5
Cesiones para dotaciones	0
Viales	476
Parcela privada	1.365
Sistema de Actuación	Cooperación
Condiciones de Urbanización	Urbanización del paseo de ronda sur, incluyendo arbolado caducifolio

### Artículo 12                    Unidad Ordenada UO-4

Denominación	UO-4
Superficie	2.145
Ordenanza de aplicación	Ampliación de casco grado 2
Número máximo de viviendas	6
Cesiones para dotaciones	0
Viales	686
Parcela privada	1.675
Sistema de Actuación	Cooperación
Condiciones de Urbanización	Urbanización del paseo de ronda sur, incluyendo arbolado caducifolio

### Artículo 13                    Unidad Ordenada UO-5

Denominación	UO-5
Superficie	99
Ordenanza de aplicación	Casco histórico
Número máximo de viviendas	1
Cesiones para dotaciones	0
Viales	11
Parcela privada	88
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 14**                    **Unidad Ordenada UO-6**

Denominación	UO-6
Superficie	3.640
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	10
Cesiones para dotaciones	0
Viales	875
Parcela privada	2.765
Sistema de Actuación	Cooperación
Condiciones de Urbanización	Urbanización del paseo de ronda sur, incluyendo arbolado caducifolio

**Artículo 15**                    **Unidad Ordenada UO-7**

Denominación	UO-7
Superficie	2.041
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	6
Cesiones para dotaciones	0
Viales	670
Parcela privada	1.731
Sistema de Actuación	Cooperación
Condiciones de Urbanización	Urbanización del paseo de ronda sur, incluyendo arbolado caducifolio

**Artículo 16**                    **Unidad Ordenada UO-8**

Denominación	UO-8
Superficie	2.800
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	8
Cesiones para dotaciones	0
Viales	814
Parcela privada	1.986
Sistema de Actuación	Cooperación
Condiciones de Urbanización	Urbanización del paseo de ronda sur, incluyendo arbolado caducifolio

**Artículo 17**                    **Unidad Ordenada UO-9**

Denominación	UO-9
Superficie	2.050
Ordenanza de aplicación	<b>Ciudad jardín 2</b>
Número máximo de viviendas	6
Cesiones para dotaciones	0
Viales	306
Parcela privada	1.760
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 18                    Unidad Ordenada UO-10.A**

Denominación	<b>UO-10.A</b>
Superficie	<b>3.007</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Ciudad jardín 2</b>
Número máximo de viviendas	<b>8</b>
Cesiones para dotaciones	
Viales	<b>405</b>
Parcela privada	<b>2.602</b>
Sistema de Actuación	<b>Cooperación</b>
Observaciones	<b>Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNS de 1987 y que aquí se mantiene</b>

**Artículo 19                    Unidad Ordenada UO-10.B**

Denominación	<b>UO-10.B</b>
Superficie	<b>4.956</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Ciudad jardín 2</b>
Número máximo de viviendas	<b>3</b>
Cesiones para dotaciones	<b>0</b>
Viales	<b>0</b>
Parcela privada	<b>1.007</b>
Sistema de Actuación	<b>Compensación</b>
Observaciones	<b>Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNS de 1987 y que aquí se mantiene</b>

**Artículo 20                    Unidad Ordenada UO-10.C**

Denominación	<b>UO-10.C</b>
Superficie	<b>1.061</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Ciudad jardín 2</b>
Número máximo de viviendas	<b>2</b>
Cesiones para dotaciones	<b>6</b>
Viales	
Parcela privada	<b>1.061</b>
Sistema de Actuación	<b>Compensación</b>
Observaciones	<b>Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNS de 1987 y que aquí se mantiene</b>

**Artículo 21                    Unidad Ordenada UO-10.D**

Denominación	UO-10.D
Superficie	548
Ordenanza de aplicación	Ciudad jardín 2
Número máximo de viviendas	1
Cesiones para dotaciones	0
Viales	0
Parcela privada	548
Sistema de Actuación	Compensación. Actuación Directa
Observaciones	Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNSS de 1987 y que aquí se mantiene

**Artículo 22                    Unidad Ordenada UO-10.E**

Denominación	UO-10.E
Superficie	650
Ordenanza de aplicación	Ciudad jardín 2
Número máximo de viviendas	2
Cesiones para dotaciones	0
Viales	0
Parcela privada	650
Sistema de Actuación	Compensación. Actuación Directa
Observaciones	Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNSS de 1987 y que aquí se mantiene

**Artículo 23                    Unidad Ordenada UO-10.F**

Denominación	UO-10.F
Superficie	698
Ordenanza de aplicación	Ciudad jardín 2
Número máximo de viviendas	2
Cesiones para dotaciones	0
Viales	0
Parcela privada	698
Sistema de Actuación	Compensación
Observaciones	Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNSS de 1987 y que aquí se mantiene

**Artículo 24                    Unidad Ordenada UO-10.G**

Denominación	UO-10.G
Superficie	842
Ordenanza de aplicación	Ciudad jardín 2
Número máximo de viviendas	2
Cesiones	0
Viales	50
Parcela privada	792
Sistema de Actuación	Cooperación
Observaciones	Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNS de 1987 y que aquí se mantiene

**Artículo 25                    Unidad Ordenada UO-11**

Denominación	UO-11
Superficie	2.921
Ordenanza de aplicación	Ciudad jardín 2
Número máximo de viviendas	6
Cesiones para dotaciones	0
Viales	253
Parcela privada	2.668
Sistema de Actuación	Cooperación
Observaciones	Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNS de 1987 y que aquí se mantiene

**Artículo 26                    Unidad Ordenada UO-12**

Denominación	UO-12
Superficie	1.984
Ordenanza de aplicación	Ciudad jardín 2
Número máximo de viviendas	5
Cesiones para dotaciones	0
Viales	380
Parcela privada	1.604
Sistema de Actuación	Cooperación
Observaciones	Las nuevas edificaciones se construirán a partir de la línea de edificación establecida ya en las NNS de 1987 y que aquí se mantiene

**Artículo 27                    Unidad Ordenada UO-13**

Denominación	UO-13
Superficie	2.660
Ordenanza de aplicación	Ciudad jardín 2
Número máximo de viviendas	6
Cesiones para dotaciones	0
Viales	399
Parcela privada	2.261
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 28                    Unidad Ordenada UO-14**

Denominación	UO-14
Superficie	1.249
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	3
Cesiones para dotaciones	0
Viales	536
Parcela privada	713
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 29                    Unidad Ordenada UO-15**

Denominación	UO-15
Superficie	1.225
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	3
Cesiones para dotaciones	0
Viales	168
Parcela privada	1.057
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 30                    Unidad Ordenada UO-16**

Denominación	UO-16
Superficie	3.029
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	9
Cesiones para dotaciones	0
Viales	447
Parcela privada	2.582
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 31                    Unidad Ordenada UO-17**

Denominación	UO-17
Superficie	1.918
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de casco grado 2</b>
Número máximo de viviendas	6
Cesiones para dotaciones	0
Viales	206
Parcela privada	1.712
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 32                    Unidad Ordenada UO-18**

Denominación	UO-18
Superficie	1.678
Ordenanza de aplicación	Ampliación de casco grado 2
Número máximo de viviendas	5
Cesiones para dotaciones	0
Viales	292
Parcela privada	1.386
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 33                    Unidad Ordenada UO-19**

Denominación	UO-19
Superficie	11.383
Ordenanza de aplicación	Ampliación de casco grado 2
Número máximo de viviendas	34
Cesiones para dotaciones	1.899 (zonas verdes)
Viales	1.494
Parcela privada	7.990
Sistema de Actuación	Cooperación
Observaciones	Para su desarrollo es preciso un Estudio de Detalle

**Artículo 34                    Unidad Ordenada UO-20**

Denominación	UO-20
Superficie	5.163
Ordenanza de aplicación	Colonias grado 1
Número máximo de viviendas	15
Cesiones para dotaciones	0
Viales	878
Parcela privada	4.285
Sistema de Actuación	Cooperación
Observaciones	Las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan Municipal de Urbanismo se entienden consolidadas, no siendo necesaria su demolición. Sus titulares únicamente participarán en la urbanización de los accesos a vía pública que ahora se prevén ejecutar

**Artículo 35                    Unidad Ordenada UO-21**

Denominación	UO-21
Superficie	2.879
Ordenanza de aplicación	Ampliación de casco grado 1
Número máximo de viviendas	8
Cesiones para dotaciones	0
Viales	457
Parcela privada	2.422
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 36**                      **Unidad Ordenada UO-22**

Denominación	UO-22
Superficie	1.712
Ordenanza de aplicación	Ampliación de casco grado 1
Número máximo de viviendas	5
Cesiones para dotaciones	0
Viales	437
Parcela privada	1.275
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 37**                      **Unidad Ordenada UO-23**

Denominación	UO-23
Superficie	1.814
Ordenanza de aplicación	Espacios libres y zonas verdes
Cesiones para dotaciones	1.463m2 de zonas verdes
Viales	500m2
Sistema de Actuación	Expropiación

**Artículo 38**                      **Unidad Ordenada UO-24**

Denominación	UO-24
Superficie	4.357
Ordenanza de aplicación	Ciudad Jardín grado 2
Número máximo de viviendas	13
Cesiones para dotaciones	0
Viales	470
Parcela privada	4.813
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 39**                      **Unidad Ordenada UO-25**

Denominación	UO-25
Superficie	4.760
Ordenanza de aplicación	Ciudad Jardín grado 2
Número máximo de viviendas	14
Cesiones para dotaciones	240m2 de jardines perimetrales
Viales	1.219
Parcela privada	3.364
Sistema de Actuación	Cooperación

**Artículo 40                    Unidad Ordenada UO-26**

Denominación	UO-26
Superficie	1.690
Ordenanza de aplicación	Equipamientos y Ampliación de Casco 1
Número máximo de viviendas	4
Cesiones para dotaciones	440 (Equipamientos y servicios)
Viales	0
Parcela privada	1.250
Sistema de Actuación	Cooperación
Observaciones	Para su desarrollo es preciso un Estudio de Detalle que determine la ubicación de dotaciones

**Artículo 41                    Unidad Ordenada UO-27**

Denominación	UO-27
Superficie	72
Ordenanza de aplicación	Ampliación de Casco 1
Número máximo de viviendas	4
Cesiones para dotaciones	0
Viales	9
Parcela privada	63
Sistema de Actuación	Cooperación
Observaciones	Precisa tan solo de la reparcelación para el retranqueo de la propiedad privada. Se trata de una actuación ya prevista en las NNSS de 1987

**Artículo 42                    Unidad Ordenada UO-28**

Denominación	UO-28
Superficie	3.237
Ordenanza de aplicación	Ampliación de Casco 1
Número máximo de viviendas	No se aumenta el número de viviendas existentes
Cesiones para dotaciones	0
Viales	480
Parcela privada	0
Sistema de Actuación	Compensación
Observaciones	Aunque se delimita como una única unidad, dado el interés municipal en retranquear la alineación de la manzana afectada, cada propietario podrá ejecutar el retranqueo correspondiente a su finca como Actuación Directa

**Artículo 43                      Unidad Ordenada UO-29**

Denominación	<b>UO-29</b>
Superficie	<b>316</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Ampliación de Casco 2. Se permite la construcción de una única planta para cocheras</b>
Número máximo de viviendas	<b>No se aumenta el número de viviendas existentes</b>
Cesiones para dotaciones	<b>0</b>
Viales	<b>85</b>
Parcela privada	<b>0</b>
Sistema de Actuación	<b>Compensación</b>
Observaciones	<b>Se delimita como unidad ordenada, dado el interés municipal en retranquear la alineación de la manzana afectada. El propietario podrá ejecutar el retranqueo correspondiente a su finca como Actuación Directa.</b>

### CAPÍTULO III. ACTUACIONES MUNICIPALES

#### Artículo 44 Definición

Son actuaciones municipales aquellas previstas para liberación de espacios públicos y dotaciones públicas en suelo urbano. Todas ellas a ejecutar mediante sistema de expropiación, con ejecución de las obras a cargo de la Administración Municipal.

#### Artículo 45 Actuación Municipal AM-1

Denominación	AM-1
Superficie	930
Ordenanza de aplicación	Espacios libres
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Se pretende crear un nuevo espacio libre público en el congestionado tejido urbano de Fitero allí donde el valor arquitectónico de la edificación, por ser nulo, lo permite
Estimación Presupuestaria	186.000 euros
Plazo para su desarrollo	Primer Cuatrienio

#### Artículo 46 Actuación Municipal AM-2

Denominación	AM-2
Superficie	148
Ordenanza de aplicación	Red viaria
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Con esta actuación se dará continuidad a la calle Carnicerías, que conectará la Plaza de San Antonio con la calle Garijo
Estimación Presupuestaria	30.000 euros
Plazo para su desarrollo	Primer Cuatrienio

#### Artículo 47 Actuación Municipal AM-3

Denominación	AM-3
Superficie	15
Ordenanza de aplicación	Red viaria
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Es una actuación ya prevista en las Normas Subsidiarias que favorece la permeabilidad del casco histórico de Fitero
Estimación Presupuestaria	3.000 euros
Plazo para su desarrollo	Primer Cuatrienio

### Artículo 48                    Actuación Municipal AM-4

Denominación	<b>AM-4</b>
Superficie	<b>185</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Red viaria</b>
Sistema de Actuación	<b>Cooperación. La obtención del suelo y urbanización se adscribirá proporcionalmente a las unidades ordenadas UO-1, 2, 3 y 4</b>
Observaciones	<b>Se delimita a fin de conectar la Ronda Sur con Barrio Bajo</b>
Estimación Presupuestaria	<b>2.000 euros</b>
Plazo para su desarrollo	<b>Segundo Cuatrienio</b>

### Artículo 49                    Actuación Municipal AM-5

Denominación	<b>AM-5</b>
Superficie	<b>237</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Espacios libres</b>
Sistema de Actuación	<b>Expropiación</b>
Observaciones	<b>Con esta actuación se recupera la permeabilidad del casco histórico, creando una nueva plazuela.</b>
Estimación Presupuestaria	<b>57.000 euros</b>
Plazo para su desarrollo	<b>Primer Cuatrienio</b>

### Artículo 50                    Actuación Municipal AM-6

Denominación	<b>AM-6</b>
Superficie	<b>397</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Red viaria</b>
Sistema de Actuación	<b>Expropiación</b>
Observaciones	<b>El objetivo de esta actuación es la conexión de la calle Mayor con los nuevos desarrollos de Santa Lucía y La Mejorada a través de una finca declarada en ruina. Se conservarán los elementos heráldicos en el momento de la demolición del edificio ruinoso</b>
Estimación Presupuestaria	<b>125.000 euros</b>
Plazo para su desarrollo	<b>Primer Cuatrienio (Adquisición y Derribo) Segundo Cuatrienio (Urbanización)</b>

### Artículo 51 Actuación Municipal AM-7

Denominación	AM-7
Superficie	857
Ordenanza de aplicación	Red viaria y Ampliación de Casco grado 2
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Se delimita para mejorar el nudo de accesos desde el puente sobre el Alhama y la carretera a Baños de Fitero para enlazar con la red que discurre por los nuevos desarrollos situados al oeste del pueblo (Santa Lucía y La Mejorada) facilitando con ello una alternativa viaria a la calle Mayor. El Ayuntamiento podrá destinar el espacio sobrante necesario para la ampliación del nudo para mantener el mismo número de viviendas que las existentes
Estimación Presupuestaria	250.000 euros
Plazo para su desarrollo	Primer Cuatrienio

### Artículo 52 Unidad Ordenada AM-8.A

Denominación	AM-8.A
Superficie	326
Ordenanza de aplicación	Casco Histórico
Número máximo de viviendas	Se mantiene el número existente mediante realojos
Cesiones dotacionales	0
Viales	54
Parcela privada	272
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Conforma con la A.M.-8.B una operación que facilitará la vialidad por la travesía. Se podrán gestionar simultáneamente o sucesivamente
Estimación Presupuestaria	70.000 euros
Plazo para su desarrollo	Segundo Cuatrienio

### Artículo 53 Unidad Ordenada AM-8.B

Denominación	AM-8.B
Superficie	503
Ordenanza de aplicación	Casco Histórico
Número máximo de viviendas	Se mantiene el número existente mediante realojos
Cesiones dotacionales	0
Viales	118
Parcela privada	385
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Conforma con la A.M.-8.A una operación que facilitará la vialidad por la travesía. Se podrán gestionar simultáneamente o sucesivamente
Estimación Presupuestaria	100.000 euros
Plazo para su desarrollo	Segundo Cuatrienio

**Artículo 54            Actuación Municipal AM-9**

Denominación	<b>AM-9</b>
Superficie	<b>1.643</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Red viaria</b>
Sistema de Actuación	<b>Expropiación</b>
Observaciones	<b>Constituye la prolongación del paseo peatonal que se desarrollará al sur de Fitero, separando el suelo urbano de la vega del Alhama. Además, facilitará el acceso a las grandes dotaciones públicas del Este</b>
Estimación Presupuestaria	<b>10.000 euros</b>
Plazo para su desarrollo	<b>Segundo Cuatrienio</b>

**Artículo 55            Actuación Municipal AM-10**

Denominación	<b>AM-10</b>
Superficie	<b>6.835</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Equipamientos y servicios</b>
Sistema de Actuación	<b>Expropiación</b>
Observaciones	<b>Permitirá la ampliación de las dotaciones deportivas situadas al este de Fitero</b>
Estimación Presupuestaria	<b>50.000 euros</b>
Plazo para su desarrollo	<b>Segundo Cuatrienio (Adquisición)</b>

**Artículo 56            Actuación Municipal AM-11**

Denominación	<b>AM-11</b>
Superficie	<b>1.372</b>
Ordenanza de aplicación	<b>Red viaria</b>
Sistema de Actuación	<b>Expropiación</b>
Observaciones	<b>Se delimita para ordenar y facilitar el acceso a la zona de Patrimonio Municipal de Suelo del Este -presumiblemente, de usos dotacionales- y dar continuidad peatonal al paseo perimetral aledaño</b>
Estimación Presupuestaria	<b>75.000 euros</b>
Plazo para su desarrollo	<b>Segundo Cuatrienio</b>

**Artículo 57                    Actuación Municipal AM-12**

Denominación	AM-12
Superficie	1.024
Ordenanza de aplicación	Red viaria
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Se trata de una actuación prevista en las Normas anteriores para la mejora viaria en Cogotillo Alto
Estimación Presupuestaria	230.000 euros
Plazo para su desarrollo	Primer Cuatrienio

**Artículo 58                    Actuación Municipal AM-13**

Denominación	AM-13
Superficie	5.250
Ordenanza de aplicación	Red viaria
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	La actuación tiene un objetivo de reurbanizar la importante vía perimetral del este, en parte solo peatonal, facilitando el acceso a las piscinas municipales y constituyéndose en alternativa viaria de ronda
Estimación Presupuestaria	350.000 euros
Plazo para su desarrollo	Segundo Cuatrienio

**Artículo 59                    Actuación Municipal AM-14**

Denominación	AM-14
Superficie	1.257
Ordenanza de aplicación	Red viaria
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Se delimita para mejorar el nudo de accesos desde Cintruénigo y distribuyendo el tráfico a los diferentes puntos de Fitero
Estimación Presupuestaria	30.000 euros
Plazo para su desarrollo	Primer Cuatrienio

**Artículo 60                    Actuación Municipal AM-15**

Denominación	AM-15
Superficie	1.117
Ordenanza de aplicación	Red viaria y Equipamientos
Sistema de Actuación	Expropiación
Observaciones	Se delimita para ubicar un Equipamiento cultural y una zona de estacionamiento de autobuses próxima a los lugares turísticos de interés
Estimación Presupuestaria	60.000 euros
Plazo para su desarrollo	Primer Cuatrienio

## TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 61      **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que este Plan Municipal declare aptos para ser urbanizados, y se delimitan como tales en el Plano de Clasificación del Suelo.

#### Artículo 62      **Condiciones generales para el desarrollo de Suelo Urbanizable**

En Suelo Urbanizable se han delimitado 5 áreas de reparto. Este suelo, a su vez, se divide en Sectores. Estos sectores se definen como tales en razón de su homogeneidad topográfica, proximidad o por constituir claramente en sí mismos lo que se podría denominar Unidades Homogéneas de Ordenación.

El desarrollo urbanístico de cada sector puede recogerse en un Plan Parcial, si bien en el Suelo Urbanizable Ordenado de este Plan, como se detalla en el capítulo siguiente, las determinaciones de cada sector se establecen desde el propio Plan Municipal de Urbanismo.

Para conseguir su ejecución, los sectores se dividen en unidades de ejecución.

No obstante la habitual fórmula de desarrollo mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Parcial, en esta clase de suelo se podrán realizar las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en el Plan Municipal previa aprobación de un Plan Especial de Infraestructuras.

En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización requiere que, previamente, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización. Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuando menos una Unidad de Ejecución completa y deberán ajustarse a las previsiones del Sector o Unidad de Ejecución que desarrollen.

#### Artículo 63      **Dotaciones en suelos de cesión**

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de

195

solar, las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en suelos urbanizables, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos siguientes:

- a) que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización
- b) que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

#### **Artículo 64 Parcelación**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

### **CAPÍTULO II. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SUELO URBANIZABLE. AREAS DE REPARTO AR-1 A AR-3**

#### **Artículo 65 Área de reparto AR-1**

<b>AR-1</b>	
Superficie total del AR-1	<b>95.766m<sup>2</sup></b>
Superficie con aprovechamiento	<b>89.744m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad total	<b>43.732m<sup>2</sup></b>
Uso de referencia para cálculo de At	<b>Actividades Económicas 1</b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>36.079 UAs</b>
Aprovechamiento tipo	<b>0,3767m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Gestión:	<b>Los suelos están ordenados con determinación propia de Plan Parcial. Su desarrollo será mediante Proyectos de reparcelación y urbanización de las siguientes unidades de ejecución</b>

**Artículo 66 Sector el Olmillo**

<b>Sector- El Olmillo</b>	
Superficie del sector	<b>52.720</b>
Superficie con aprovechamiento	<b>47.386</b>
Uso principal	<b>Actividades económicas grado 1</b>
Edificabilidad total	<b>22.383</b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>18.466</b>
Cesiones	<b>9.333</b>
	<b>Espacios Libres y Zonas Verdes 6.428m2</b>
	<b>Equipamiento polivalente 2.905m2</b>
Viales	<b>15.408</b>
Estacionamiento en vía pública	<b>358</b>
Observaciones	<b>El sistema general viario que cruza el sector se obtendrá mediante expropiación, con cargo a la Administración Pública en atención al carácter supramunicipal que la vía posee</b>
Presupuesto estimado de urbanización	<b>1.282.000 euros</b>

<b>PLAN DE ETAPAS</b>	<b>CUATRIENIO</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>CUATRIENIO</b>
UE-1	2º
UE-2	1º
UE-3	1º

**Artículo 67      Unidad de ejecución UE-1**

<b>Denominación</b>		<b>UE-1</b>
<b>Ubicación:</b>		
Area de Reparto:		<b>AR-1</b>
Sector:		<b>El Olmillo</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>25.377</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>22.612</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Actividades económicas grado 1</b>
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> c)		<b>10.006</b>
Superficie de viales resultante		<b>8.792</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>4.078</b>
Superficie privada		<b>12.507</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 68      Unidad de ejecución UE-2**

<b>Denominación</b>		<b>UE-2</b>
<b>Ubicación:</b>		
Area de Reparto:		<b>AR-1</b>
Sector:		<b>El Olmillo</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>20.107</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>18.082</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Actividades Económicas grado 1</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>8.632</b>
Superficie de viales resultante		<b>6.689</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>5.317</b>
Superficie privada		<b>10.790</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 69 Unidad de ejecución UE-3**

<b>Denominación</b>		<b>UE-3</b>
<b>Ubicación:</b>	Area de Reparto:	<b>AR-1</b>
	Sector:	<b>El Olmillo</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>7.236</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>6.692</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Actividades Económicas grado 2</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>3.746</b>
Superficie de viales resultante		<b>1.299</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>1.255</b>
Superficie privada		<b>4.682</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 70 Sector El Cerrado**

<b>Sector- El Cerrado</b>	
Superficie del sector	<b>43.046</b>
Superficie con aprovechamiento	<b>43.046</b>
Uso principal	<b>Actividades económicas grado 1</b>
Edificabilidad total	<b>21.349</b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>17.613</b>
Cesiones	<b>7.931</b>
	Espacios Libres y Zonas Verdes <b>5.428m2</b>
	Equipamiento polivalente <b>2.473m2</b>
Viales	<b>8.429</b>
Estacionamiento en vía pública	<b>333</b>
Presupuesto estimado de urbanización	<b>900.000 euros</b>

<b>PLAN DE ETAPAS</b>	<b>CUATRIENIO</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>CUATRIENIO</b>
UE-4	1º
UE-5	1º
UE-6	1º

**Artículo 71      Unidad de ejecución UE-4**

<b>Denominación</b>		<b>UE-4</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-1</b>
Sector:		<b>El Cerrado</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>15.507</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>15.507</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Actividades Económicas grado 1</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>7.438</b>
Superficie de viales resultante		<b>3.643</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>2.566</b>
Superficie privada		<b>9.298</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 72      Unidad de ejecución UE-5**

<b>Denominación</b>		<b>UE-5</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-1</b>
Sector:		<b>El Cerrado</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>4.444</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>4.444</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Actividades Económicas grado 1</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>2.324</b>
Superficie de viales resultante		<b>0</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>1.539</b>
Superficie privada		<b>2.905</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 73      Unidad de ejecución UE-6**

<b>Denominación</b>		<b>UE-6</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-1</b>
Sector:		<b>El Cerrado</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>23.095</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>22.407</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Actividades Económicas grado 1</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>11.586</b>
Superficie de viales resultante		<b>4.786</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>3.826</b>
Superficie privada		<b>14.483</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

## Artículo 74 Área de reparto AR-2. María Bayo

<b>AR-2. María Bayo</b>		
Superficie total del AR-2. Sector María Bayo	<b>25.525m<sup>2</sup></b>	
Superficie con aprovechamiento	<b>22.973m<sup>2</sup></b>	
Uso de referencia para cálculo de At	<b>Colonias 1 y 2 y Ciudad Jardín 1</b>	
Edificabilidad total	<b>11.320m<sup>2</sup></b>	
Aprovechamiento lucrativo total	<b>9.453 UAs</b>	
Aprovechamiento tipo	<b>0,3738m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Número máximo de viviendas	<b>71</b>	
Cesiones	<b>4.921</b>	
	Espacios Libres y Zonas Verdes	<b>3.620m<sup>2</sup></b>
	Equipamiento comercial	<b>115m<sup>2</sup></b>
	Equipamiento polivalente	<b>948m<sup>2</sup></b>
	Área de Juegos	<b>238m<sup>2</sup></b>
Viales	<b>6.871</b>	
Estacionamiento en vía pública	<b>98</b>	
Gestión:	<b>Los suelos están ordenados con determinación propia de Plan Parcial. Su desarrollo será mediante Proyectos de reparcelación y urbanización de las siguientes unidades de ejecución</b>	
Presupuesto estimado de urbanización	<b>535.000 euros</b>	

<b>PLAN DE ETAPAS</b>	<b>CUATRIENIO</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>CUATRIENIO</b>
UE-7	1º
UE-8	1º
UE-9	2º

**Artículo 75 Unidad de ejecución UE-7**

<b>Denominación</b>		<b>UE-7</b>
<b>Ubicación:</b>		
Area de Reparto:		<b>AR-2</b>
Sector:		<b>María Bayo</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>11.428</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>10.500</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Colonias 2</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>4.428</b>
Superficie de viales resultante		<b>2.923</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>2.601</b>
Superficie privada		<b>5.904</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 76 Unidad de ejecución UE-8**

<b>Denominación</b>		<b>UE-8</b>
<b>Ubicación:</b>		
Area de Reparto:		<b>AR-2</b>
Sector:		<b>María Bayo</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>6.671</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>6.671</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 1</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>3.142</b>
Superficie de viales resultante		<b>1.664</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>1.180</b>
Superficie privada		<b>3.327</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

133

**Artículo 77      Unidad de ejecución UE-9**

<b>Denominación</b>		<b>UE-9</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-2</b>
Sector:		<b>María Bayo</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>7.926</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>7.926</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 1 y Colonias 1</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>3.897</b>
Superficie de viales resultante		<b>2.284</b>
Superficie de cesiones resultante		<b>1.140</b>
Superficie privada		<b>4.502</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 78 Área de Reparto AR-3. La Mejorada**

<b>AR-3 La Mejorada</b>	
Superficie total del AR-3 sector La Mejorada	<b>136.376m<sup>2</sup></b>
Superficie con aprovechamiento	<b>131.189m<sup>2</sup></b>
Uso de referencia para cálculo de At	<b>Ciudad Jardín 2 y Colonias 1</b>
Edificabilidad total	<b>37.751m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>52.310 UAs</b>
Aprovechamiento tipo	<b>0.3836m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Número máximo de viviendas	<b>243</b>
Cesiones	<b>27.302</b>
	<b>Espacios Libres y Zonas Verdes 23.467</b>
	<b>Equipamiento comercial 350</b>
	<b>Equipamiento polivalente 2.735</b>
	<b>Área de Juegos 750</b>
Superficie de viales	<b>35.122</b>
Estacionamiento en vía pública	<b>271</b>
Gestión:	<b>Los suelos están ordenados con determinación propia de Plan Parcial. Su desarrollo será mediante Proyectos de reparcelación y urbanización de las siguientes unidades de ejecución.</b>
Presupuesto estimado de urbanización	<b>2.900.000 euros</b>

<b>PLAN DE ETAPAS</b>	<b>CUATRIENIO</b>
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>CUATRIENIO</b>
UE-10	1º
UE-11	2º
UE-12	2º
UE-13	2º
UE-14	2º
UE-15	2º
UE-16	2º
UE-17	1º
UE-18	1º

**Artículo 79      Unidad de ejecución UE-10**

<b>Denominación</b>		<b>UE-10</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-3</b>
Sector:		<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>7.116</b>
Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )		<b>6.825</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Colonias grado 1</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>2.325</b>
Superficie de viales		<b>2.291</b>
Superficie de cesiones		<b>1.725</b>
Superficie privada		<b>3.100</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 80      Unidad de ejecución UE-11**

<b>Denominación</b>		<b>UE-11</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-3</b>
Sector:		<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>18.117</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>17.720</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>4.625</b>
Superficie de viales		<b>5.406</b>
Superficie de cesiones		<b>3.461</b>
Superficie privada		<b>9.250</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>

**Artículo 81      Unidad de ejecución UE-12**

<b>Denominación</b>		<b>UE-12</b>
<b>Ubicación:</b>		
Área de Reparto:		<b>AR-3</b>
Sector:		<b>La Mejorada</b>
<b>Situación inicial</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> )		<b>20.537</b>
Superficie con aprovechamiento(m <sup>2</sup> )		<b>19.649</b>
<b>Situación resultante de la ordenación</b>		
Ordenanza aplicable		<b>Ciudad Jardín 2</b>
Edificabilidad total(m <sup>2</sup> c)		<b>5.381</b>
Superficie de viales		<b>5.564</b>
Superficie de cesiones		<b>4.212</b>
Superficie privada		<b>10.761</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación:		<b>Según legislación vigente</b>
Sistema de actuación		<b>Cooperación</b>