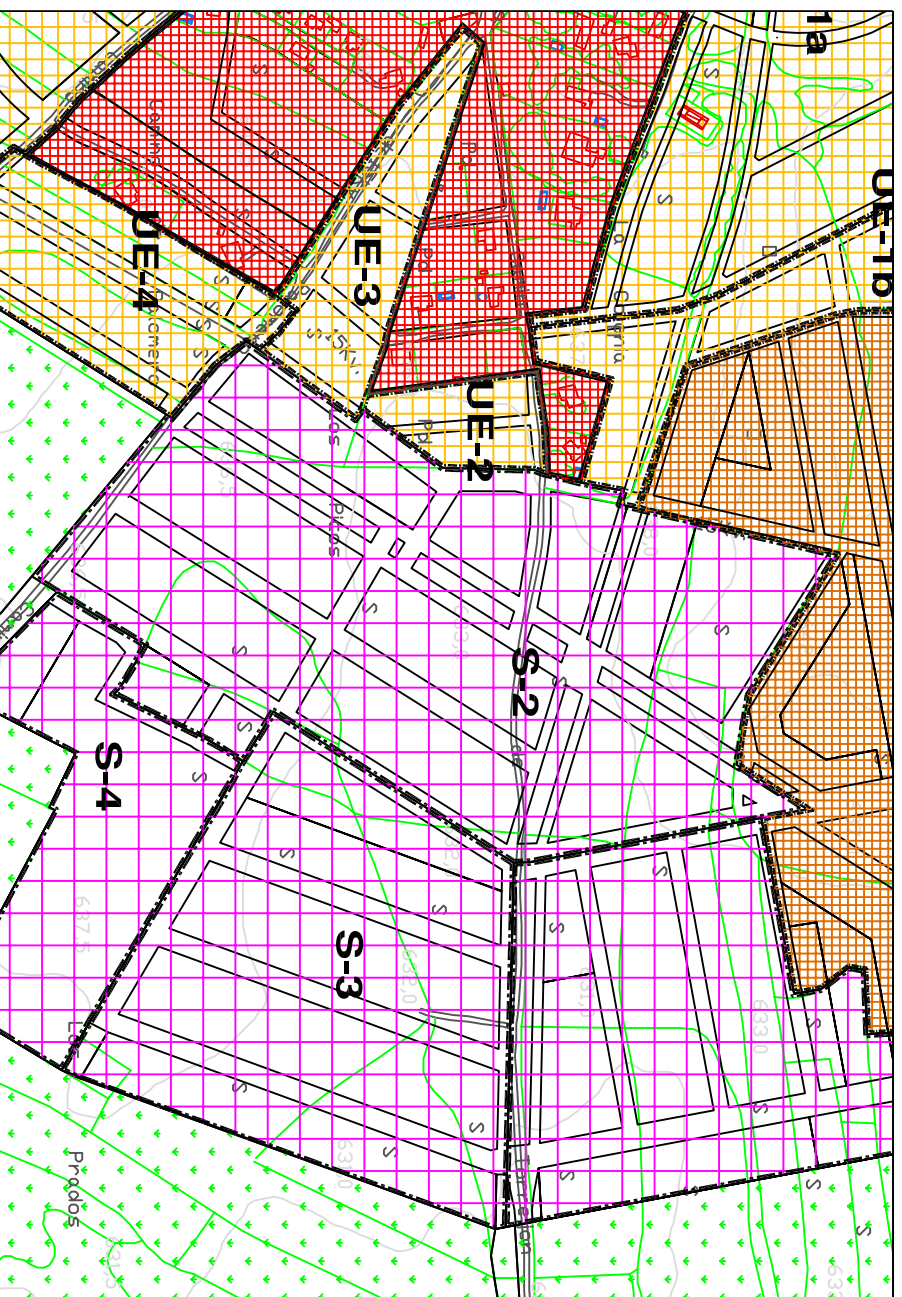


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

S-2



SITUACION Y AMBIENTO:

Situado en la Zona Este del Municipio. Limita al Este con S-1 S-3 y S-4; al Sur con la Vía Pecuaría Camino de Batres, al Oeste con Suelo Urbano en Unidad de Ejecución y al Norte con el API-1.

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL AREA

- OBJETIVOS:**
- Crear una vía importante de comunicación como conexión de los nuevos desarrollos. Esta vía será un bulvar ajardinado conteniendo Espacios libres. Contribuir a la mejora, acondicionamiento y recuperación de la Vía Pecuaría Camino de Batres (Sistema General).
- CONDICIONES DE DESARROLLO:**
- La ordenación viaria tramada es vinculante, así como la situación de los Espacios Libres y Equipamiento.
 - El ancho mínimo para el resto de viario que diseñe el P.Parcial será de 14m.
 - La utilización de las ordenanzas R.5.1 y R.5.2 será preferente, siendo en todo caso vinculante el tamaño mínimo de parcela, las tipologías definidas en la ordenanza y el n° máximo de viviendas según tamaño de parcela.
 - La ubicación de las parcelas de tamaño mínimo > 250m² es vinculante. En el caso de que en este suelo no se agotase el n° máximo de viviendas permitido para este tamaño de parcela, estos podrán ser ubicados por el Plan Parcial
 - Un 20% de las viviendas edificables en el sector deberán estar sujetas a algún régimen de protección pública. Se utilizará para este tipo de viviendas preferentemente aquellas cuya parcela mínima sea >250m².
 - El sector debe asumir las cargas de infraestructuras, saneamiento y depuración, así como las cuotas establecidas en el convenio con el Canal de Isabel II de infraestructuras generales de abastecimiento de agua potable.
 - Deberá cumplirse el Decreto 78/99 sobre Protección Acústica.
 - Las Licencias de 1ª Ocupación, y de Actividades se condicionarán a la existencia y operatividad de la E.D.A.R.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

S-2

CARACTERISTICAS	
SUPERFICIE del SECTOR	139,546m ²
SUP. AREA DE REPARTO	135,466m ²
SUP. SISTEMA GENERAL YA OBTENIDO	4080m (1)*
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE USO PRINCIPAL O CARACTERISTICO	44,026m ² c
USO PRINCIPAL	Residencial

PROPIEDAD DEL SUELO
Corresponde en su totalidad o en parte con las parcelas 3, 4, 5 y 11, del polígono 6 del Catastro y con las parcelas 89, 23, 20 y 21 del Polígono 5 Propiedad Privada excepto la parte correspondiente del Camino del Torrejón y del Arroyo del Prado

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS		
USOS PUBLICOS	m ²	%
ESPACIOS LIBRES/ ZONAS VERDES	16.621	12,27
EQUIPAMIENTOS	4.612(2)*	3,40
VIARIO OBLIGATORIO	33.792	24,93
TOTAL CESIONES MINIMAS	55,025(3)*	40,60

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA

OBSERVACIONES:

(1)* S. General Vía Pecuaría. La Vía Pecuaría Camino de Batres es Sistema General ya obtenido. No se incorpora a efectos de aprovechamientos ni de densidad de vivienda

(2)* Superficie mínima de cesión. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento siempre y cuando la superficie obtenida sea mayor.

(3)* Sup de viario mínimo obligatorio el resto de viario de ser necesario se diseñará en el Plan Parcial.

El uso total o parcial de la Vía Pecuaría quedará vinculado a la aprobación de la Permuta o Modificación del dominio público pecuario de acuerdo con la legislación sectorial.

APROVECHAMIENTOS				
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,325	U.A./m ²		
ZONAS DE ORDENANZA	m ² SUELO	EDIFICABILIDAD	m ² CONSTRUIBLES	N° PARCELAS
ZONA3 R.5.1 (P>250 m ²)				97
ZONA3 R.5.2 (P>600 m ²)				79
TOTAL:			44,026	176
APROVECHAMIENTO PUBLICO 10%			4,407	
APROVECHAMIENTO PRIVADO 90%			39,619	

CONDICIONES DE DESARROLLO
Proyectos Previos a la licencia de Edificación:
-Plan Parcial
-Proyecto de Compensación
-Proyecto de Urbanización
-Remisión del Inst. de Planeamiento a la D.General competente en materia de Vías Pecuarías.
-Estudio Hidrológico. Remisión a la Confederación Hidrográfica del Tago.

CONDICIONES PARTICULARES

PLAZOS	
Presentación del Plan Parcial:	2 años desde la aprobación definitiva de las NNS.
Presentación del Proyecto de Urbanización:	6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
Ejecución de las obras de Urbanización:	1 año desde la aprobación definitiva del Proy. de Urbanización