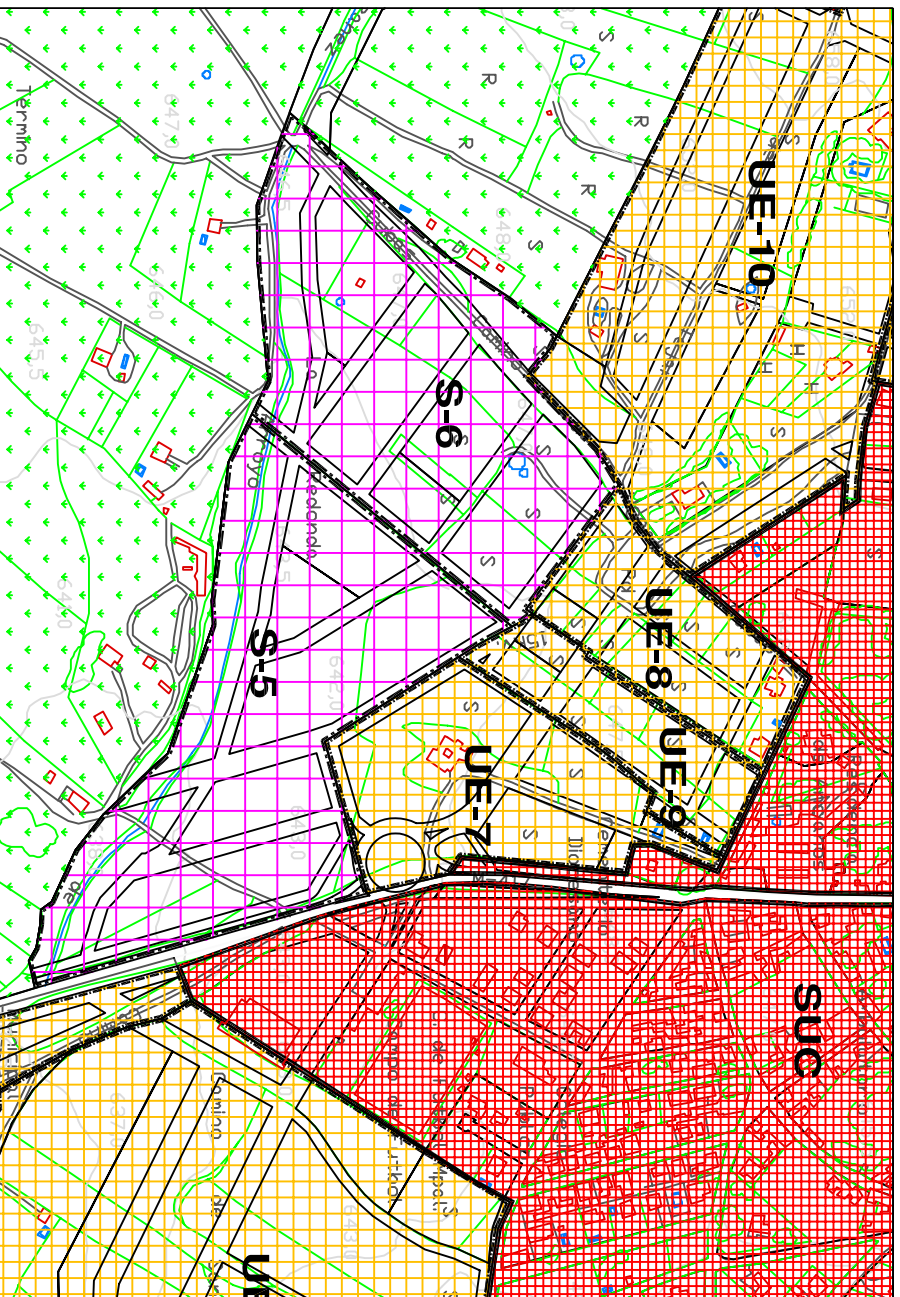


NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

S-5



SITUACION Y AMBITO:

Situado en la Zona Sur del Municipio. Limita al Este con la M-417 al Norte con Suelo Urbano en Unidad de Ejecución, al Sur con Suelo No Urbanizable y al Oeste con el S-6.

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DEL AREA

OBJETIVOS:

- Rematar la trama Urbana del Sur del Casco.
- Creación de zonas verdes a lo largo del Arroyo en continuidad con otros sectores.

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- La zona verde a cada margen del arroyo será como mínimo de 20 metros de ancho.
- La ordenación viaria tramada es vinculante, así como la situación de los Espacios Libres de la ficha.
- El ancho mínimo del vial que diseñe el P.Parcial, será de 12m.
- La Ubicación de los equipamientos no es vinculante.
- Será por cuenta de los propietarios el ajardinamiento de los espacios libres según las condiciones que aportará el Ayuntamiento con el fin de homogeneizar su tratamiento con otros sectores y/o unidades.
- 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 nº máximo de viviendas según tamaño de parcela.
- La ubicación de las parcelas de tamaño mínimo > 250m² es vinculante.
- 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.
- Según el Estudio de Niveles de Ruido se realizará estudio de niveles acústicos comprobando, que éstos son admisibles con la hipótesis de reducción de ruidos por disminución de velocidad de tráfico por construcción de las rotondas previstas.
- Las Licencias de 1ª Ocupación, y de actividades se condicionarán a la existencia y operatividad de la E.D.A.R.
- Parte del sector se encuentra afectado por protección arqueológica como Área de Interés Arqueológico B. Ante cualquier obra que afecte al subsuelo será obligatorio la emisión de Informe Arqueológico.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

S-5

CARACTERISTICAS	
SUPERFICIE del SECTOR	66.920 m ²
SUP. AREA DE REPARTO	66.920 m ²
SUP. SISTEMA GENERAL YA OBTENIDO	---
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE USO PRINCIPAL O CARACTERISTICO	21.749m ² c
USO PRINCIPAL	Residencial

PROPIEDAD DEL SUELO
Situada en su totalidad por parcelas o en parte las parcelas 101, 92, 93, 23, 28, 22, del polígono 9 del Catastro
Propiedad Privada excepto la parte correspondiente del Arroyo de Valdeafios y la zona de Dominio Público de la M-417

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS		
USOS PUBLICOS	m ²	%
ESPACIOS LIBRES/ ZONAS VERDES	15.602(3)*	23,32
EQUIPAMIENTOS	2.850 (1)*	4,26
VIARIO OBLIGATORIO	13.502(2)*	20,17
TOTAL CESIONES MINIMAS	31.954	47,75

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
OBSERVACIONES:	
(1)* Superficie mínima de cesión. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento siempre y cuando la superficie obtenida sea mayor.	
(2)* Sup de viario mínimo obtenido. El resto del viario en caso de ser necesario se diseñará en el Plan Parcial.	
(3)* La Sup. del arroyo, propiedad del ayuntamiento no generará aprovechamiento.	

APROVECHAMIENTOS				
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,325 U.A./m ²		
ZONAS DE ORDENANZA	m ² SUELO	EDIFICABILIDAD	m ² CONSTRUIBLES	Nº PARCELAS
ZONA3 R.5.1 (P>250 m ²)				67
ZONA3 R.5.2 (P>600 m ²)				20
TOTAL:			21.749	87
APROVECHAMIENTO PUBLICO 10%			2.175	
APROVECHAMIENTO PRIVADO 90%			19.574	

CONDICIONES DE DESARROLLO
Proyectos Previos a la licencia de Edificación:
-Plan Parcial
-Proyecto de Compensación
-Proyecto de Urbanización
-Informe Arqueológico
-Estudio Hidrológico. Remisión a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

CONDICIONES PARTICULARES

PLAZOS	
Presentación del Plan Parcial:	2 años desde la aprobación definitiva de las NNS.
Presentación del Proyecto de Compensación:	6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
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