

Usos Globales	% Exten. sobre total	Edificabil. m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	Coef. Homog. (K)	Aprovech. (U.A.) (1)	VIV./Ha viv./Ha.
Resid. 1		0,8	1		
Resid. 2		0,575	0,8		
Resid. 3	80	0,345	0,6		30
Industrial	INCOMP.	0,8	0,5		
Eq. Grales.	20	0,345			
Total	100				

- Aprovechamiento medio del Sector  
**FACTOR DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR:**  
**FACTOR DE URBANIZACION:**  
**APROVECHAMIENTO MEDIO:**
- Condiciones de la edificación  
 Serán de aplicación la Ordenanza 8, Grado 2º de las Normas Urbanísticas
- Condiciones de los equipamientos  
 Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- Condiciones de infraestructura  
 Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.  
 Las conexiones de infraestructuras de agua y saneamiento con las redes existentes solamente podrán efectuarse si se garantiza que las secciones y características de estas redes soportan las nuevas cargas. En caso contrario deberán completarse o sustituirse las redes existentes garantizado, al menos que no se afectan negativamente los niveles de servicio.
- Condiciones de gestión  
 El Sistema de Actuación será por Compensación  
 El Programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(1). U.A. significa Unidades de Aprovechamiento.

Suelo Urbanizable No Programado. Ficha de características. Sector P.A.U. 2

- Condiciones de uso y aprovechamiento  
 Superficie total sector 24.420 m.<sup>2</sup>

Usos Globales	% Exten. sobre total	Edificabil. m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	Coef. Homog. (K)	Aprovech. (U.A.) (1)	VIV./Ha viv./Ha.
Resid. 1		0,8	1		
Resid. 2	80	0,575	0,8	30	
Resid. 3		0,345	0,6		
Industrial	INCOMP.	0,8	0,5		
Eq. Grales.	20	0,345			
Total	100				

- Aprovechamiento medio del Sector  
**FACTOR DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR:**  
**FACTOR DE URBANIZACION:**  
**APROVECHAMIENTO MEDIO:**
- Condiciones de la edificación  
 Serán de aplicación la Ordenanza 8, Grado 2º de las Normas Urbanísticas
- Condiciones de los equipamientos  
 Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- Condiciones de infraestructura  
 Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.  
 Las conexiones de infraestructuras de agua y saneamiento con las redes existentes solamente podrán efectuarse si se garantiza que las secciones y características de estas redes soportan las nuevas cargas. En caso contrario deberán completarse o sustituirse las redes existentes garantizado, al menos que no se afectan negativamente los niveles de servicio.
- Condiciones de gestión  
 El Sistema de Actuación será por Compensación  
 El Programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

(1). U.A. significa Unidades de Aprovechamiento.

Suelo Urbanizable No Programado. Ficha de características. Sector P.A.U. 3

- Condiciones de uso y aprovechamiento  
 Superficie total sector 41.600 m.<sup>2</sup>

Usos Globales	% Exten. sobre total	Edificabil. m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	Coef. Homog. (K)	Aprovech. (U.A.) (1)	VIV./Ha viv./Ha.
Resid. 1	80	0,8	1		10
Resid. 2		0,575	0,8		
Resid. 3		0,345	0,6		
Industrial	INCOMP.	0,8	0,5		
Eq. Grales.	20	0,345			
Total	100				

- Aprovechamiento medio del Sector  
**FACTOR DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR:**  
**FACTOR DE URBANIZACION:**  
**APROVECHAMIENTO MEDIO:**
- Condiciones de la edificación  
 Serán de aplicación la Ordenanza 8, Grado 2º de las Normas Urbanísticas
- Condiciones de los equipamientos

Cumplirán los estándares que establece el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

5. Condiciones de infraestructura

Cumplirán las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las conexiones de infraestructuras de agua y saneamiento con las redes existentes solamente podrán efectuarse si se garantiza que las secciones y características de estas redes soportan las nuevas cargas. En caso contrario deberán completarse o sustituirse las redes existentes garantizado, al menos que no se afectan negativamente los niveles de servicio.

6. Condiciones de gestión

El Sistema de Actuación será por Compensación

El Programa de ejecución se ajustará a las Fases que establece el P.A.U.

1. (1). U.A. significa Unidades de Aprovechamiento.

**TITULO 9  
 REGIMEN DEL SUELO URBANO**

**CAPITULO 1  
 DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 9.1.1.-DEFINICION Y DELIMITACION. 1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que, en aplicación del artículo 78 de la Ley del Suelo, el Plan General incluye en esta clase de suelo y son los que se delimitan y señalan en los planos de Clasificación y Estructura con el código S.U.

2. La influencia de la existencia de servicios urbanísticos, a los efectos de lo que se regula en el punto a) del citado artículo de la Ley, se ha ponderado en cada caso según las circunstancias particulares de dimensiones y capacidad. Por otra parte, esta influencia, a los efectos de valoración que se contemplan en los artículos 147 y 148 del Reglamento de Gestión Urbanística, en cualquier caso, sólo alcanza al borde de la delimitación de suelo urbano que se señala en los planos, con independencia de la distancia que pudiera existir en cada caso hasta los servicios urbanísticos.

3. Las condiciones de consolidación se han valorado en función de los diferentes ámbitos de ordenación: manzana y unidad o polígono de actuación que contempla el Plan.

Artículo 9.1.2.- FACULTADES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO. 1. Las facultades del derecho de propiedad, según lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley del Suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en aquella Ley, o, en virtud de la misma, por el presente Plan General.

2. Los propietarios de suelo podrán edificar en sus terrenos según el aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne en virtud de las disposiciones generales de estas Normas y las particulares de la ordenanza de aplicación según el área de ordenación en que se encuentren situados sus terrenos.

3. Tal facultad queda condicionada con todas sus consecuencias, efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en este Plan y en defecto suyo por la Ley, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario y distribución de las mismas con el resto de los propietarios si ello fuera necesario.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico en función del aprovechamiento que corresponda según se regula en el artículo 9.2.1. de estas Normas.

5. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas de planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecido.

**CAPITULO 2  
 DERECHOS Y OBLIGACIONES**

Artículo 9.2.1. APROVECHAMIENTO URBANISTICO. 1. El aprovechamiento urbanístico es el valor que el Plan General asigna, a cada una de las porciones de suelo urbano a los efectos de:

- Definir el contenido normal de la propiedad.
- Efectuar el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento que preconiza la Ley.
- Calcular, en su caso, el valor urbanístico de los terrenos.

2. En cada porción del Suelo Urbano el valor del aprovechamiento urbanístico es el de la edificabilidad que corresponda, en virtud de la ordenación que el Plan General establece.

3. Cada área de Ordenación de las definidas en el Título 11 de estas Normas establece una edificabilidad por parcela, bien directamente o bien por aplicación de los parámetros de forma.

4. El aprovechamiento urbanístico en terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación definidos por el Plan General, será el valor medio resultante de la reparcelación o compensación correspondiente.

5. El aprovechamiento urbanístico de terrenos que el Plan destina a suelo para dotaciones públicas, de cesión gratuita, será el que corresponda a la manzana o área de ordenación en la que esté ubicado y en su defecto será de un metro cuadrado sobre metro cuadrado (1).

6. El contenido normal de la propiedad de los propietarios de suelo urbano lo constituye, conforme al presente Plan y al amparo de lo dispuesto en los artículos 76 y 87.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el aprovechamiento resultante de disminuir el aprovechamiento global de cada terreno, calculado conforme a los números anteriores, en la cuantía que corresponda de repartir, los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación y el aprovechamiento global de las parcelas destinadas a dotaciones públicas, entre la totalidad de los terrenos incluidos en polígono o unidad de actuación conforme a su respectivo aprovechamiento urbanístico.

7. La ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definan el contenido normal de la propiedad. Los afectados no obstante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 87.1 de la Ley del