

## **SUE-D (AY.1) “Ayuelas de Arriba”**

### **1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

- 1.1.- **Denominación:** .....SUE-D (AY.1), sin ordenación detallada.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUE-D (suelo urbanizable delimitado).
- 1.4.- **Situación** ..... Entidad Menor de Ayuelas de Arriba.  
Terrenos localizados al oeste de la Entidad Menor de Ayuelas de Arriba, colindantes con la carretera.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial unifamiliar  
  
Usos compatibles  
Dotacional; Oficinas, tipo B; Comercial, tipos A y B, categoría 1º; Industrial, tipo B; y Servicios del Automóvil, Tipos A y B.  
  
Usos prohibidos..... Todos los demás.
- 1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**  
Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**  
0,300 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
20 viviendas/Ha, por corresponder con una actuación urbanística en la Entidad Menor de Ayuelas de Arriba acorde con tipologías presentes.
- 1.9.- **Índice de variedad de uso:**  
Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.10.- **Índice de variedad tipológica:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
Igual o superior al 20 % del aprovechamiento residencial del sector, para vivienda protegida.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
1.420 m2 (SG-EL.15).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**  
Ordenación de terrenos rústicos para su desarrollo con uso residencial unifamiliar en ampliación del núcleo existente. Este sector constituye una actuación

propuesta en el Plan General para completar los desarrollos residenciales de bajas densidades en los entornos de las Entidades Menores, procurando tipologías residenciales alternativas a las de Huertos Familiares.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

### 2.1.- Ordenanza aplicable:

A desarrollar por el Plan Parcial a partir de la Ordenanza 7 (RUE) 1º e, de este Plan General, con las determinaciones contenidas en esta Ficha.

### 2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Las reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos deberán disponerse preferentemente junto al límite del suelo urbano, al objeto de favorecer la mejora de dotaciones en los núcleos de Ayuelas de Arriba y Ayuelas de Abajo.

Se establece una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> de superficie, con una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura de II plantas (Baja + 1). La tipología edificatoria residencial será en edificación aislada o pareada.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.

El desarrollo de este sector de suelo urbanizable delimitado deberá incorporar, a su costa, las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras existentes que, en su caso, fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento, tanto al servicio de este sector como en el núcleo urbano colindante.

## 3.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Superficies de suelo:

- Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos)..... 11.226 m<sup>2</sup>
- Superficie total del Sector (con Sistemas Generales adscritos)..... 12.646 m<sup>2</sup>

