



FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Descripción

Sector de 86.325 m² situado al Oeste del núcleo, y adyacente a la ronda de Poniente. Presenta una pendiente ascendente en dirección Este-Oeste del 15%.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
18	12	12	60

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aproch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IB		25.898	0,40	10.359	1,4000	14.503	83	
RLC	EA		60.428	0,35	21.150	1,3200	27.918	169	
Total			86.325		31.509		42.420	252	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	8.633	Total Reservas para equipamientos	5.697

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	158	Total Reservas para Dotaciones	14,330
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Cierre del borde Oeste y eliminación de usos pseudo-urbanos.
- Ampliación de la ronda de Poniente con objeto de mejorar la movilidad y accesibilidad de la ciudad.
- Mejorar y variar la oferta tipológica demandada por la ciudad.

Condiciones Particulares

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera, además de adaptarse a las edificaciones preexistentes de forma que no se dejen r...
- Los accesos se realizarán por los caminos de Panata yPataura y se dará continuidad a aquéllos que ya existan.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 259 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La altura máxima permitida de B+2 se aplicará a la ordenación de las zonas de menor pendiente o sensiblemente llanas, en las zonas de mayor pendiente la altura máxima será de B+1.

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	86.325	Aprov. Máximo Sector	0,49140

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	86.325	42.420	35.969	2.454
Importación de Aprv. Lucr.			1.099	122
Asignación de Sist. Gen.	2.663		1.110	123
Balance Final de Aprv. Obj.	88.988	42.420	38.178	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
	71.995	0	16.993	88.988	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	38.178	0	4.242	42.420	

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Urbanización ensanche Ronda Poniente Sistema General SG MOT V 12 y espacios adyacentes 533.194,00 €