



Descripción

Sector de 112.652 m² situado al noroeste del núcleo, colinda con la ronda de Poniente presentando acceso desde ella. Presenta una topografía variable y compleja con pendientes entre el 12% y el 30% en el Este.

Sistema y Plazos de Ejecución

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

FP	PR	IU	FUE
18	12	12	48

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

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IM		33.796	0,45	15.208	1,3200	20.075	122	
RLC	EB		78.856	0,30	23.657	1,4000	33.120	189	
Total			112.652		38.865		53.194	311	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	11.265	Total Reservas para equipamientos	7.435

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	195	Total Reservas para Dotaciones	18.700
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Obtención del espacio libre -Parque Botánico- de interés general para el municipio.
- Cualificación del borde norte y continuidad de los nuevos desarrollos con la ciudad existente.
- Ampliación de la ronda de Poniente.

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
- 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.)	112.652	Aprov. Máximo Sector	0,47220		
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo	Exceso ó Defecto (-)	
Balance Inicial de Aprv. Obj.	112.652	53.194	46.939	5.215	1.040
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	23.484		9.785	1.087	
Balance Final de Aprv. Obj.	136.136	53.194	56.724	6.303	-9.833

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
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	46.892	9.833	6.303	63.027

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002	Urbanización parcial Sistema General SG MOT V 1	Parque Botánico	630.714,70 €
--------------------------	---	-----------------	--------------