



**Descripción**

Sector de 88.537 m<sup>2</sup>, situado al Sur del término municipal, en el núcleo de Santa Adela. Terreno sensiblemente llano con desarrollo longitudinal. Tiene acceso por la avda. Julio Moreno y por la carretera del Puerto. Está bien comunicado y apoyado en la estructura urbana existente.

**Sistema y Plazos de Ejecución**

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

FP	PR	IU	FUE
36	12	12	60

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 <sup>2</sup> )	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m <sup>2</sup> TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IB		88.537	0,65	57.549	0,8600	49.492	369	
Total			88.537		57.549		49.492	369	60

**Reservas de Suelo para Dotaciones**

Espacios Libres	.11,70%	Reservas para equipamientos	14,40
Total Espacios Libres	10.358	Total Reservas para equipamientos	12.749

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas Aparcam. Mínimo	288	Total Reservas para Dotaciones	23.107
------------------------	-----	--------------------------------	--------

**Objetivos**

- Resolver la demanda de viviendas existente en el núcleo de Santa Adela.
- Compensar la falta de espacios libres estructurantes.
- Terminación del borde Este de la rambla de las Brujas con reordenación de usos y cualificación del espacio resultante mediante un espacio público de nueva creación, la Vía Parque.
- Aumentar los suelos dotacionales del barrio.

**Condiciones Particulares**

- Se mantendrá la continuidad del trazado del viario principal existente.
- El encuentro entre el espacio libre de borde y el "Parque cultivo de la Caña" se resolverá de forma que no se manifieste espacial la diferencia entre ambos espacios, procurando la integración de ambos.
- 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, 1.062 m<sup>2</sup>.
- Se destinará el 40% del techo residencial a viviendas de protección pública
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

**Balance de Aprovechamiento**

m<sup>2</sup>TC: m<sup>2</sup> de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	88.537	Aprov. Máximo Sector	0,55900

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprv. Objetivo (m <sup>2</sup> TC)	Aprv. Lucrativo Aprv. Subjetivo	Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	88.537	49.492	36.891	4.099	8.502
Importación de Aprv. Lucr.			2.492	277	
Asignación de Sist. Gen.	12.385		5.160	573	
Balance Final de Aprv. Obj.	100.922	49.492	44.543	4.949	0

**Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo**

Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
	64.632		36.290		100.922
Asignación Aprv. Luc. (m <sup>2</sup> TC)	44.543	0	4.949		49.492

Cargas suplementarias urbaniz. Urbanización parcial Vía Parque tramo final  
 Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

774.097,60 €