



Descripción

Sector de 93.880m², situado al Norte de Torrenueva, en la ladera del Maraute, sobre terrenos de pendiente variable entre el 5% y el 20%, quedando bajo la cota de la futura variante de la N-340.

Sistema y Plazos de Ejecución

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

| FP | PR | IU | FUE |
|----|----|----|-----|
| 24 | 12 | 12 | 60 |

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 | IB | | 46.940 | 0,40 | 18.776 | 1,2833 | 24.096 | 120 | |
| RLC | EA | | 46.940 | 0,35 | 16.429 | 1,2100 | 19.879 | 105 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Total | | | 93.880 | | 35.205 | | 43.975 | 226 | 30 |

Reservas de Suelo para Dotaciones

| | | | |
|------------------------------|-------|--|-------|
| Espacios Libres | .10% | Reservas para equipamientos | 6,60 |
| Total Espacios Libres | 9.388 | Total Reservas para equipamientos | 6.196 |

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

| | | | |
|------------------------|-----|--------------------------------|--------|
| Plazas de Aparcamiento | 176 | Total Reservas para Dotaciones | 15.584 |
|------------------------|-----|--------------------------------|--------|

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

Objetivos

- Dotación de viviendas en ladera para el núcleo de Torrenueva de forma que se aumenta la "profundidad" del núcleo y se cree una nueva trama urbana que permita sustituir el actual esquema funcional "lineal" por otro nuevo "en peine".

Condiciones Particulares

- Las plataformas generadas por los desmontes de ladera necesarios para el trazado de la variante se destinarán a espacio libre.
- Se proyectarán un mínimo de 3 uniones entre la calle intermedia y la nueva variante, y se continuarán las ya definidas por el PGC
- 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, 282 m².
- Se destinará el 40% 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.

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.) | 93.880 | Aprov. Máximo Sector | 0,46842 |

| | Superficie (m ²) | Aprv. Objetivo (m ² TC) | Aprv. Lucrativo | | Exceso ó Defecto (-) |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------|----------------------|
| | | | Aprv. Subjetivo | Cesión | |
| Balance Inicial de Aprv. Obj. | 93.880 | 43.975 | 39.117 | 4.346 | 511 |
| Importación de Aprv. Lucr. | | | 0 | 0 | |
| Asignación de Sist. Gen. | 26.166 | | 10.903 | 1.211 | |
| Balance Final de Aprv. Obj. | 120.046 | 43.975 | 50.020 | 5.558 | -11.603 |

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 | |
| | 78.296 | 11.603 | 41.750 | 55.578 | 120.046 |
| Asignación Aprv. Luc. (m ² TC) | 38.417 | 11.603 | 5.558 | 55.578 | 55.578 |

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------|
| Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 | Urbanización parcial Circunvalación | 634.620,70 € |
|---|-------------------------------------|--------------|