

1.- MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Uso Reequilibrio del Medio Urbano

SUPERFICIE BRUTA: 39.828 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS: 0 M2

SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS: 6.983 M2

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 39.828 M2

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.60 M2c / M2

APROVECHAMIENTO TOTAL: 23.897 M2c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.5105 M2c / M2

DENSIDAD: 50 VIV / HA (199 uds.)

2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipos II, III, VI.

La red viaria estructural incluida en el ámbito del sector es computable a efectos de justificación de estándares.

FUNCION TERRITORIAL:

- Acometer las medidas necesarias que aumenten la calidad ambiental y funcional del medio urbano, equilibrando el territorio con nuevos desarrollos.
- Plena integración de las áreas edificadas al sur del cauce del Amadorio, que presentan una notable degradación. Atención prioritaria a la inserción de la edificación en el tejido urbano, en función de déficits de la trama, suturándose el ferrocarril, integrándolo en un bulvar, y estructurando y jerarquizando el viario, en especial con la Vía Parque liberando de esta función a la actual N-332.
- Corrección en lo posible de las carencias dotacionales en espacios libres equipamientos y plazas de aparcamiento.
- Nuevo tejido urbano en ensanche regular, geométricamente potente.

USOS GLOBALES: Residencial / Terciario.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

RESIDENCIAL: 0.50 M2c / M2

TERCIARIO: 0.10 M2c / M2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas.
- Dar servicio al suelo urbano colindante.

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que descongestione los sectores colindantes.
- Media densidad del suelo urbanizable, que sirva de gradiente hacia los suelos periféricos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que posibilite la vida y calidad de la escena urbana.

DIRECTRICES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Las manzanas de borde albergarán los usos dotacionales, mas compatibles con la cercanía del ferrocarril, respetando las preexistencias.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta.

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- NUMERO DE UNIDADES: Se delimitarán en cada PAI.
- SECUENCIA TEMPORAL: Debe iniciarse por las manzanas junto a la N-332.
- UNIDADES CONEXAS O CONDICIONADAS: Deberá gestionarse conjuntamente con la UE- 3, para su conexión viaria, o alternativamente la conexión por la Vía Parque.
- CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION: Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada., debiendo ejecutarse el paso inferior al FGV, para su integración, así como la parte proporcional de los depósitos de Pilletes.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION:

- Las unidades de ejecución se delimitarán por manzanas, englobando viarios completos.
- Antes de proceder a desarrollar más del 50% del aprovechamiento lucrativo, deben haber sido gestionados todos los suelos dotacionales.

3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

DOTACIONES:

- Equipamiento secund. espacios libres: SJL = 3.999 m²
- Equipamiento secundario deportivo: SRD = 4.418 m²

RED VIARIA:

- Red pormenorizada: Tipos II, III.

El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal.

DISEÑO DE LA ORDENACIÓN:

- Implantación de la edificación con las mejores vistas y orientación mediante la determinación de la volumetría de los bloques lineales abiertos.
- Reflejar la ordenación del PP-16, para dignificar simétricamente el acceso Sur.

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- GRADO: Edificación abierta, EA grado 9.
- PARCELA MINIMA :La propuesta por la reparcelación, mayor que 2000 m².
- INDICE EDIF. NETO RES.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 1.07 M²c / M².
- INDICE EDIF. NETO TER.: El adjudicado por la reparcelación, Promedio 0.79 M²c / M².
- OCUPACION PLANTA PISOS: La propuesta por la reparcelación, Fondo edificable indicativo 15 m
- OCUPACION PLANTA BAJA: La propuesta por la reparcelación. Fondo edificable indicativo 15 m.
- ALTURA MAXIMA/MINIMA: Obligatoria 5 plantas (incluida la baja).
- RETRANQUEOS: Obligatorias las alineaciones exteriores e interiores. Retranqueos a viales, espacios libres, y linderos obligatorios mediante definición gráfica de la edificación. EA 9 retranqueo mínimo de 7 M en las alineaciones y linderos.
- USOS :

Nivel b Residencial en planta pisos.

Terciario en planta baja y primer piso. Plantas bajas destinadas a uso terciario.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por cien de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.