

ANEXO 4.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR 14-“EL JARDÍN”.

1 ANTECEDENTES

El término municipal de Béjar posee Plan General de Ordenación Urbana vigente. Dicho Plan General ha sufrido modificaciones a lo largo de estos años quedando aprobada la Revisión y Adaptación del mismo por la Comisión Territorial de Urbanismo. Actualmente se encuentra un nuevo Plan General de Ordenación Urbana en redacción (P.G.O.U.).

Dentro del P.G.O.U existen varios sectores de Suelo Urbanizable Residencial o suelo apto para urbanizar (S.A.U.). Como se denominaba anteriormente.

En la actualidad se encuentran desarrollados muchos de ellos y otros han comenzado la gestión para su desarrollo por lo que en breve tiempo el planeamiento y gestión del suelo urbanizable del término municipal se encontrará desarrollado. Por ello, en previsión de que dicho suelo será escaso en corto plazo y a la vista de la gran demanda del mismo, es por lo que se ha planteado a instancias de los propietarios de los terrenos la clasificación de esta zona de Suelo Urbanizable Programado denominado en el P.G.O.U actual como SUP-2 a Suelo Urbanizable Delimitado denominando al sector SUR-14 “EL JARDÍN” en el nuevo PGOU.

La petición de todos los propietarios de este sector de desarrollarlo es mayoritaria y en base a los criterios contrastados con el Ayuntamiento de Béjar se considera viable integrar la Ordenación Detallada dentro del P.G.O.U.

Tiene especial interés municipal el que esta zona se desarrolle para que se pueda desarrollar un viario paralelo al recinto de El Bosque que permita mejor acceso al mismo y por otra parte enfatizar y preservar el borde de dicho conjunto.

También con el desarrollo de este Plan se mantiene la zona boscosa situada junto a la antigua N-630. Se suprime la instalación de butano, que siempre conlleva un riesgo para las edificaciones colindantes.

Se consigue una conexión de dos zonas urbanas actualmente existentes.

Ello conlleva la inclusión dentro del P.G.O.U. para adaptarse a los nuevos parámetros del nuevo R.U.C y L.

Por otra parte se trata de que dichos terrenos una vez ordenados de acuerdo al R.U.C.y.L. como suelo Urbanizable Delimitado, se desarrollan mediante el correspondiente Plan Parcial de acuerdo a la nueva legislación.

Estos documentos se incorporan al nuevo P.G.O.U.

De acuerdo al Artº 164 del R.U.C. y L. se puede tramitar la Ordenación Detallada simultáneamente al P.G.O.U. de acuerdo a los artsº 101.1 y 101.2

Este documento queda incorporado al Plan General de Béjar, actualmente en redacción y se incorpora al documento de aprobación provisional.

La ubicación de los terrenos junto a la antigua carretera N-630 permite un acceso fácil al conjunto. La proximidad del Sector al casco urbano de Béjar y encontrándose entre dos zonas consolidadas, favorece el desarrollo de este plan. La reclasificación y desarrollo urbanístico del Sector por su situación estratégica puede servir para facilitar la unión y aproximación física de las dos zonas urbanas que lindan al este y al oeste con este plan.

El Plan pretende conseguir un tejido urbano con una densidad media que suponga un impacto urbanístico acorde con el entorno rural y obtener una zona verde de gran importancia para el municipio y consolidar el acceso al conjunto el Bosque.

1.1- Delimitación del área

Los terrenos que se pretenden recalificar y realizar su ordenación detallada se encuentran situados entre los siguientes límites:

Por el Norte con Cra. N-630.

Por el Sur con el camino de El Bosque.

Por el Este con zona de naves y algunas edificaciones de suelo urbano.

Por el Oeste con zona urbana de viviendas y naves.

Ello hace que el sector sea fácilmente accesible por tres puntos: Ctra. N-630, Camino de El Bosque y calle Rebollar.

Su forma geométrica es irregular.

Su topografía posee grandes desniveles habiéndose por ello estudiado los trazados viarios sin grandes desmontes, trazando paralelas a curvas de nivel.

En la actualidad según los datos catastrales se formará por la unión de parcelas rústicas de diverso tamaño. Existen algunas edificaciones de viviendas que se tratará de preservar inicialmente, aunque queden incluidas dentro de parcelas resultantes.

La superficie total bruta es de 94.700m² sin incluir los Sistemas Generales de la Ctra. N-630 y camino de El Bosque.

1.2- Justificación de la conveniencia y oportunidad

De acuerdo al Arts^o 58.2 y 58.3 de la L.U.C.yL. y del Art^o 169.3 del R.U.C.y L. la Ordenación planteada contiene los documentos necesarios para reflejar sus determinaciones:

A.- Justificación de su conveniencia y su interés público.

B.- Identificación y justificación de las determinaciones del instrumento modificado reflejando el estado actual y el propuesto.

C.- Influencia sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.

A.- Justificación de su conveniencia y su interés público.

El rápido desarrollo urbanístico del término municipal ha hecho que los suelos urbanizables se estén agotando a corto plazo por lo que se han de generar nuevos suelos urbanizables.

La demanda es muy alta y el valor de explotación del suelo es nulo. Por lo que los propietarios solicitan al Ayuntamiento el cambio de calificación urbanística a la vista de estos dos factores.

De acuerdo con el art. 5 de la L.U.CyL. que favorece la actuación de la iniciativa privada, se ha planteado Ordenación Detallada, favorecida por el apoyo del Ayuntamiento de Béjar al que se le han realizado las consultas previas no existiendo inicialmente objeción por parte del mismo a este planteamiento.

B.- Justificación de las determinaciones. Estado actual y propuesto.

La entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C y L.) exige en su Artº 86 Bis un mínimo de 15 viv/Ha. Se considera la actuación como residencial extensiva. La edificabilidad que se prevé para los nuevos planes se encuentra entre 20 y 50 viv/Ha pero, habiéndose previsto 47 viviendas/Ha para permitir una actuación sostenible.

El porcentaje de la edificabilidad de la Ordenación reservado para realizar viviendas con algún tipo de protección pública se justifica a fin de que en dichos terrenos se adjudiquen las viviendas a precio limitado.

El porcentaje previsto es del 30%.

La edificabilidad propuesta de 0,71 m²/m² se encuentra dentro de los parámetros urbanísticos de otros planes parciales residenciales similares en el término municipal, incluso por debajo de muchos de ello. El análisis exhaustivo de la relación entre densidad y edificabilidad indica que se requiere al menos este coeficiente.

C.- Influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.

La proximidad del Sector al casco urbano de Béjar, que se comunican a través de un camino rural de El Bosque que se va a transformar en calle importante de acceso, favorece el desarrollo de esta zona de Béjar. El desarrollo urbanístico del Sector por su situación estratégica puede servir para facilitar la unión y aproximación física de las dos zonas urbanas dispersas.

Dentro del Sector quedan incluidos terrenos calificados como Zona de protección del conjunto de El Bosque, mediante una banda que no se aproxime al Bosque, dejando un retranqueo de la edificación.

La densidad que se plantea es inferior al casco consolidado y supone una variedad de tipologías de viviendas en bloque, adosadas, pareadas y aisladas para evitar que no sea uniforme y que genera el tránsito tipológico de la zona de casco urbano consolidado más macizo a futuras expansiones de suelo urbanizable de baja densidad de vivienda aislada.

2. ORDENACIÓN

2.1 Justificación y propuesta

La justificación de la Propuesta de Ordenación Detallada se ha especificado en el Apartado 1.3

OBJETO

Con el presente expediente se pretende adecuar el sector SUR-14 a las siguientes circunstancias:

Primero: Configuración del nuevo sector de suelo urbanizable delimitado entre la Ctra. N-630, el Camino del Bosque, la zona de naves al Este y la zona urbana al Oeste. Queda englobado de esta manera un conjunto homogéneo y accesible. Se modifica ligeramente el territorio que abarcaba el antiguo Sector SUP-2.

Segundo: Delimitación específica del sector en su lado Sur por el camino de El Bosque, la definición del límite de propiedad de dicho conjunto.

Tercero: Delimitación del sector en su lado Norte por la Carretera N-630, mediante la definición de la línea de expropiación de carretera.

Cuarto: Generar unos espacios para Sistemas Generales de espacios libres y de Equipamientos además de los Espacios Locales.

Quinto: Establecer el sistema de actuación mediante sistema de COMPENSACIÓN.

Sexto: Por último se pretende adecuar la Densidad Máxima a 50 Viv/Ha, y la Edificabilidad Bruta Máxima de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, acorde con lo requerido por el P.G.O.U.

Estos parámetros se aplicarán sobre el sector excluyendo la superficie de Sistemas Generales como son la Cra. N-630 y el camino de El Bosque.

El estado inicial del suelo del Plan Vigente es SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, de manera que supone su adaptación a SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, según los parámetros expuestos a continuación.

En la presente Ordenación se proponen los siguientes parámetros:

- El coeficiente de edificabilidad bruto máximo es $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ habiéndose previsto un coeficiente de $0,71 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- La densidad máxima es 50 viviendas por hectáreas realizándose 47 vivi/Ha
- El sistema de actuación será el de Compensación.
- En cuanto a las Ordenanzas se definen en la Ordenación Detallada del sector.
- El resto de parámetros urbanísticos se adaptarán a la L.U.C.yL., al R.U.C.yL., y a las Normas del nuevo P.G.O.U, definiendo en la Ordenación Detallada todas ellas.

2.2- Tráfico y red viaria. Infraestructuras.

RED VIARIA:

El diseño de la red viaria ha tenido primordial importancia en la configuración final del núcleo.

Responde a un criterio racional y económico de máximo servicio de accesos con costes mínimos de ejecución y mantenimiento.

En el plano correspondiente quedan perfectamente acotadas las dimensiones de las distintas redes de servicio, cumpliéndose las condiciones de accesibilidad exigidas en el Reglamento, tanto en dimensiones como en pendientes, como se puede comprobar en los planos de replanteo y de perfiles longitudinales y transversales.

Es deseable la buena calidad y aspecto de los pavimentos. A tal efecto, se recomienda un pavimento rígido por sus idóneas condiciones en cuanto a la economía de mantenimiento en el futuro. Sería de desear un firme a base de tierras seleccionadas con una solera de hormigón de 20 cms de espesor. El acabado superficial se llevará a cabo mediante el extendido de una capa de aglomerado asfáltico en caliente.

En todo caso debería justificarse el tipo y espesor del firme adoptado que dependerá fundamentalmente de la intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar, la naturaleza del terreno de cimentación, las condiciones climáticas de la zona y los recursos disponibles en la zona de emplazamiento.

Se define en el Plano O-3: Red viaria.

RED DE RIEGO E INCENDIOS:

El diseño de la red general de riego se concretará en el Proyecto de urbanización. Salvo justificación técnica suficiente deberá ajustarse a los esquemas previstos en el Plan.

La acometida se realiza desde un depósito regulador suministrado por un sondeo en el propio Plan.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales y se señalarán las condiciones específicas no previstas que deban complementar las tomas que se realicen a la red general.

De las tuberías administradoras de hidrante o bocas de riego no se podrán efectuar ninguna toma para usos distintos de los propios previstos.

Se hará en sondeo un depósito con grupo de presión suficiente para el suministro de riego e incendios.

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Se prevé el suministro de agua potable desde la red general del Ayuntamiento existente colindante al propio sector, debiéndose aportar por parte del Ayuntamiento certificación municipal sobre existencia y disponibilidad de caudal, así como su puesta a disposición para el sector.

La dotación mínima por habitante y día para uso doméstico, sin incluir la de riego, será de 150 litros.

La necesaria para el riego de zonas verdes tanto públicas como privadas (7,50 litros por m² y día), considerando 13.000m² supone 98 m³ de agua diaria para riego ha de tenerse en cuenta para la programación del caudal disponible en los meses de sequía fisiológica, adecuando a estos datos y a la naturaleza del terreno las especies que se proyecten y justificando en cada momento la dotación complementaria prevista para la solución adoptada.

En todo caso y teniendo en cuenta el consumo total de agua, se diseñará la red para un caudal de 150 litros por habitante y día, lo cual supone, en base a una previsión de 3 habitantes por vivienda y 203 viviendas, un caudal total diario de 92.000 litros = 92 m³ día.

La potabilidad del agua quedará garantizada por los ensayos periódicos que el departamento de Sanidad deberá efectuar.

En cuanto a la red de distribución, se deriva de la arteria general del pueblo, pasando a través de un contador general tras el cual se deriva en ramificaciones o arterias que distribuyen a todo el ámbito ordenado. La red debe ser capaz de responder a la demanda de máximo consumo, considerando que éste es dos veces y media el medio.

En cuanto a las características generales de la red, vienen especificadas en el correspondiente plano de distribución. Se ha optado, donde ha sido posible, por un diseño de red mallada para conseguir un mejor reparto de las presiones, así como una posibilidad de doble suministro a casi todos los puntos. Habrán de tenerse en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios para zonas verdes, edificios singulares, etc. así como los correspondientes a bocas de riego e incendio y considerando solamente tres en funcionamiento simultáneo.

El diámetro mínimo admisible en la red general será de 75 mm. y las tuberías irán bajo las zonas verdes o viario público. Se preverán puntos de toma para todas las parcelas mediante las correspondientes acometidas.

SANEAMIENTO:

Este apartado se refiere a las recomendaciones para la evacuación de aguas residuales, negras y pluviales, así como su depuración y vertido.

El trazado de dicha red queda marcado en el correspondiente plano. El sistema será separativo por ser el más adecuado y por ser el sistema empleado actualmente por el Ayuntamiento en esa zona. El sistema de saneamiento acometerá al colector general que discurre por la carretera general. La red de pluviales va directamente a desembocar al mismo colector.

El cálculo de las aguas fecales se realizará con los mismos caudales tenidos en cuenta para dimensionar la red de abastecimiento de agua.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales, se utilizará el método recogido en la Norma 5.2-IC “Drenaje Superficial” de la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Fomento.

En cuanto a la red en sí habrá de tenerse en cuenta que la sección mínima será de 300 mm. Se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 metros y en todo caso en los cambio de dirección y sección. En todas las cabeceras de red se dispondrá una cámara de descarga. El material a emplear, en principio, será PVC para saneamiento de pared lisa, pudiendo cambiarse por cualquier otro autorizado por el Ayuntamiento.

SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

Los parámetros más importantes de la red de suministro eléctrico en baja tensión son los siguientes:

Clase de corriente	Alterna trifásica
Frecuencia	50 Hz
Tensión nominal	230/400 V
Tensión máxima entre fase y tierra	250 V
Sistema de puesta a tierra	Neutro directamente a tierra
Aislamiento de los cables de red	0,6/1 kV
Intensidad máxima de cortocircuito trifásico	50 kA

La tensión normalizada es de 400 V. La red será subterránea compuesta de líneas de B.T. que darán servicio a las edificaciones que se construyan en la zona ordenada en un futuro así como a los cuadros de control y medida del alumbrado público y desde éstos a las diferentes líneas de este servicio. Todas estas líneas eléctricas de baja tensión se alimentan desde un centro de transformación que contiene dos máquinas de 630 KVA cada una de ellas, ubicado en parcelas de infraestructura.

La carga total de una zona de viviendas y/o industrias y oficinas, se determinará tal como se establece en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, considerando como carga total la suma de las cargas correspondientes a las viviendas, a los servicios generales de la zona en estudio, a los locales comerciales, oficinas e industrias y las correspondiente a los garajes. $P = P1 + P2$.

Carga correspondiente al conjunto de viviendas (P1).

Hay que tener en cuenta el grado de electrificación:

- **Electrificación básica** (< 160 m²) es la necesaria para la cobertura de las posibles necesidades de utilización primarias sin necesidad de obras posteriores de adecuación. Debe permitir la utilización de los aparatos eléctricos de usos común en una vivienda y no será inferior a 5.750 w.

- **Electrificación elevada** es la correspondiente a viviendas con una previsión de utilización de aparatos electrodomésticos superior a la electrificación básica o con previsión de utilización de sistemas de calefacción eléctrica o de acondicionamiento de aire o con superficies útiles de la vivienda superiores a 160

m2, o con cualquier combinación de los casos anteriores. La potencia no será inferior a 9.200 w. De acuerdo con el citado reglamento, la carga correspondiente a 203 viviendas se obtendrá multiplicando la media aritmética de las potencias máximas previstas en cada vivienda, por el coeficiente de simultaneidad indicado en la tabla correspondiente, según el número de viviendas.

Aplicando lo anterior a nuestro caso particular obtenemos unas necesidades de potencia para las viviendas de 800 Kw.

Carga correspondiente a los servicios generales (P2)

La carga total a prever será la suma de las cargas correspondientes al alumbrado público de viales y jardines y alimentación de equipamientos. No se aplica ningún coeficiente de simultaneidad. En nuestro caso las necesidades se elevan a 170.000 wátios.

Así pues la previsión de potencia total es de 550.000 w.

La instalación de extensión será realizada en red subterránea. Todas las líneas serán siempre de cuatro conductores, tres para fase y uno para neutro.

El trazado de la red de energía eléctrica queda reflejado en sus correspondientes planos, tanto conexión a la red general como distribución.

Los niveles de iluminación media de servicio del sistema viario serán como mínimo de:

- 15 Lux con factor de uniformidad 0,35 como mínimo para todas las vías.
- 5 Lux con factor de uniformidad 0,20 para las zonas verdes y parques.

Las luminarias y báculos del alumbrado público se definirán convenientemente en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con los criterios municipales.

Las casetas para centros de transformación, que no sean subterráneas, deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en función de la elección de su emplazamiento.

Se redactará el correspondiente proyecto por técnico competente, que deberá cumplir con la normativa vigente del Ministerio de Industria y la compañía suministradora (IBERDROLA) en lo que concierne a las exigencias puramente técnicas.

GAS

Se prevé, una tubería para futuro trazado del gas.

Toda la instalación se adecuará a la Normativa Vigente para gases licuados de uso doméstico, tanto nacionales como comunitarios. Quedando todo ello, reflejado en el correspondiente plano.

TELECOMUNICACIONES

El trazado de la red de telecomunicaciones queda reflejado en el plano correspondiente, ajustándose a las necesidades del sector.

Las canalizaciones serán subterráneas y entubadas con sus correspondientes arquetas de derivación y cruce para las diferentes acometidas a las parcelas.

2.3- Cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

El marco legal del presente documento se inscribe en los preceptos legales relacionados con la regulación del suelo:

Texto refundido de la Ley del Suelo (RD.2/2008 de Junio) (BOE 26 de Junio de 2008)

Ley 4/2008 de 15 de Septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (L.MUS. CyL)

Reglamento de Urbanismo de Cy L (Decreto 45/2009 de 9 de Julio) (BOCYL 17 de Julio de 2009)

La redacción del presente documento se ajusta a la normativa urbanística vigente en el término municipal de Béjar que es el P.G.O.U.

Aunque el P.G.O.U actual no se encuentra adaptado a la L.MUS.CyL., predominarán los criterios de la L.MUS.CyL. sobre el P.G.O.U., y como se incorporará al nuevo P.G.O.U. en redacción, se adaptará a este.

La documentación se ajustará a lo establecido en dichos Reglamentos y ha de ser demostrativa de los siguientes aspectos:

- Adecuación de la ordenación a las directrices de planeamiento de rango superior que desarrolle.
- Coherencia interna de la ordenación propuesta.
- Correlación entre la información y los objetivos del Plan.
- Posibilidad de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

3. RESUMEN EN CIFRAS DEL SECTOR

3.1- Parcelas iniciales

Se establece la siguiente relación de fincas y terrenos incluidos dentro del ámbito del sector, con sus correspondientes titularidades de propiedad y superficie de cada una de las fincas. Hay que dejar constancia que la relación que se expresa a continuación tiene carácter de orientativa y provisional, tanto las superficies como los titulares se confirmarán en el Proyecto de Actuación:

PARCELA RÚSTICA	PROPIETARIO	MEDICIÓN REAL
- A -	Bonifacio Calzada Diego	12.456
- B -	Eduardo Conde Calzada	31.785
- C -	Distribuidora de Gas	1.200
- D -	Rafael Calzada Diego	27.587
- E -	Mercedes Orgaz Garay	1.016
- F -	Juan Agustín Hernández Rodilla	9.222
- G -	Orosia Martín Álvarez	7.534
- H -	Andrés de las Heras Rodríguez	800
- I -	Desconocido	1.700
- J -	Dámaso Domínguez Cortés	1.400
	TOTAL.....	94.700

3.2- Parámetros urbanísticos

Los terrenos quedarán calificados como Suelo Urbanizable Delimitado una vez aprobado definitivamente el presente documento y se incluirán en el documento del P.G.O.U. Según el artículo 86 y 86 Bis del R.U.CyL. se definen como parámetros de ordenación general los siguientes:

USO PORMENORIZADO

Residencial Mixto (RM): las condiciones de uso vienen recogidas en la normativa del P.G.O.U.

PLAZO MÁXIMO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Una vez aprobado el P.G.O.U., la Ordenación Detallada quedaría aprobada en el mismo acto ya que se encontraría incluido en ella. Plazo máximo del desarrollo de la Ordenación 8 años.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

El R.U.C.y.L. admite para municipios mayores de 20.000 habitantes la cifra de 0,75 m²/m². En este caso se prevé 0,71 m²/m².

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

El R.U.C.y.L. prevé un 10% en. En este caso se prevé un 10%.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

El uso predominante del sector es el Residencial, con un número de 50 vivi/Ha.

Se prevén 445 correspondiente a 47 viviendas/Ha.

ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

Debe destinarse al menos un 20% a tipologías edificatorias diferentes de la dominante. En este caso la tipología edificatoria predominante es la vivienda unifamiliar.

Se prevé un aprovechamiento de 18.563 m² de edificabilidad para vivienda en bloque, que supone el 20% de aprovechamiento total

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

El porcentaje mínimo de uso residencial que debe destinarse a viviendas con protección pública será al menos del 30%.

En este caso se ha previsto el 30% del aprovechamiento.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

En aplicación del Artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo con los criterios municipales, se establece un coeficiente de ponderación aplicable para la reserva del 20% de uso residencial en régimen de protección pública.

Este coeficiente resulta de comparar el precio de venta por unidad de superficie de las viviendas de VPO en el término municipal de Béjar y que a día de hoy es de 1.052,91 €/m² útil, con el precio de vivienda libre, que a día de hoy, para la tipología pareada resulta de unos 1.200 €/m² útil, con lo que $1.052,91/1.200 = 0,876$, que redondeamos a 0,88.

Puesto que se producirá un exceso de superficie edificable, pero no se podrá modificar la densidad regulada, las parcelas en las que se aplique la reserva indicada dispondrán de una superficie adicional de aprovechamiento lucrativo no residencial que podrá ser materializada en usos terciarios compatibles dotacionales. El exceso viene dado porque la superficie construida máxima de vivienda en régimen de protección pública, incluyendo garaje y trastero puede estar entorno a 150 m² construidos aproximadamente, mientras que la superficie media construida de las viviendas resultantes del plan es superior a esa cifra.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Son las establecidas en la normativa del P.G.O.U. para cada ordenanza según lo proyectado en el plano de ordenación.

DATOS NUMÉRICOS:

Superficies del Sector: 98.900 m² según medición real en terreno por topografía.

Sup. Camino del Bosque: 4.200 m²

Sup. Neta del Sector: 94.700 m²

Edificabilidad máxima: $98.900 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 74.175 \text{ m}^2$

Edificabilidad proyectada (Aprovechamiento lucrativo): = 67.235 m^2

Aprovechamiento Medio: $0,71 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Nº proyectado de viviendas: = 445 viviendas

Suelo Neto

Viv. aisladas = 11.079 m²

Viv. pareadas = 9.167 m²

Viv. hilera = 5.408 m²

Manzana abierta = 17.199 m²

Eq. Privados = 2.392 m²

Total suelo lucrativo = 45.245 m²

Suelo neto residencial = 45.843 m²

Suelo neto equipamiento privado = 2.392 m²

Aprovechamiento privado = 90% del aprovechamiento lucrativo (Art. 44 RUCYL)

Cesión obligatoria al Ayto. = 10% aprovechamiento lucrativo.

Coefficiente de ponderación para suelos de viviendas de promoción pública = 0,88

- Aprovechamiento Lucrativo

Viv. aisladas = $11.079 \times 0,50 = 5.540$

Viv. pareadas = $9.167 \times 0,75 = 6.875$

Viv. Hilera. = $5.408 \times 1,50 = 8.112$

Bloques (sin PPV) = $8.949 \times 2,25 = 20.135$

Bloques (con PPV) = $8.250 \times 2,25 = 18.563$

Eq. Privados = $2.392 \times 3,00 = 7.176$

Aprovechamiento Total = 67.235

Reserva para viviendas con protección pública

El 30% de este aprovechamiento se debe destinar a viviendas con algún tipo de protección. Se destinan 18.563 m² de edificabilidad situadas en las manzanas R-01 y R-02, superior al 30% de la edificabilidad residencial del Sector, es decir, superior a 18.017,70 m² (30% de 60.059 m²).

Aparcamientos

Mínimo =	1/100 m ² x 67.235 =	672 plazas
Previstos =		672 plazas
Plazas adaptadas accesibilidad =		20 plazas

Espacios Libres Públicos (E.L. Pb)

Mínimo =	0,20 x 67.235 =	13.447 m ²
Previstos =		18.283 m ²

Equipamientos (Eq.)

Mínimo =	0,15 x 67.235 =	10.085 m ²
Previstos =	Eq.Pb. =	10.145 m ²

Servicios Urbanos

Previstos =		479 m ²
-------------	--	--------------------

Para el cálculo de plazas de garaje en calles donde se ha de permitir el acceso a parcelas, se ha utilizado la fórmula:

$$(L_c - 4,00 N) / 4,50$$

donde:

L_c = longitud de la zona de aparcamiento (en cada tramo de manzana)

N = nº de accesos o parcelas en la calle (en cada tramo de manzana)

Estimando en 4m la anchura de cada acceso (con sus aperturas de acceso)

3.2- Parcelas resultantes

m² DEL SECTOR 98.900

Edificabilidad proyectada = 67.235 m² (EP)

Elpb = 20% de 67.235 13.447 m² 18.283 m²

15 Eqpb = 15% de 67.235 10.085 m² 10.145 m²

PARCELA	SUELO	COEFIC. EDIFICAB.	EDIFICAB.	Nº VIVIENDAS	PLANTAS
---------	-------	-------------------	-----------	--------------	---------

R-01	4.243 m ²	2,25	9.547 m ²	81	5
R-02	4.007 m ²	2,25	9.016 m ²	82	5
R-03	3.400 m ²	2,25	7.650 m ²	68	5
R-04	2.572 m ²	2,40	6.173 m ²	54	4
R-05	2.977 m ²	2,40	7.145 m ²	62	4
R-06	2.398 m ²	1,50	3.597 m ²	20	2 + BC
R-07	3.010 m ²	1,50	4.515 m ²	25	2 + BC
R-08	3.013 m ²	0,75	2.260 m ²	12	2 + BC
R-09	3.765 m ²	0,75	2.824 m ²	14	2 + BC
R-10	2.389 m ²	0,75	1.792 m ²	8	2 + BC
R-11	3.516 m ²	0,50	1.758 m ²	6	2 + BC
R-12	4.646 m ²	0,50	2.323 m ²	8	2 + BC
R-13	2.917 m ²	0,50	1.459 m ²	5	2 + BC

TOTAL	42.853 m ²	60.059 m ²	445
-------	-----------------------	-----------------------	-----

14-EQ PRIVADO	2.392 m ²	7.176 m ²	3
15-EQ PÚBLICO	10.145 m ²		
SERVICIOS URBANOS.	479 m ²		
ELP	18.283 m ²		
VIARIO	24.748 m ²		

TOTAL	98.900 m ²	67.235 m ²
-------	-----------------------	-----------------------