

ANEXO 2

1. ANTECEDENTES

a. DELIMITACION DE LA ZONA

El ámbito sobre el que se actúa se sitúa la Norte de la Ciudad, lindero con el Barrio de La Glorieta, de quien toma el nombre el paraje como "LA GLORIETA DE BEJAR".

Los límites son: Al Norte la carretera N-630 entre los puntos kilométricos 412,000 al 412,500; Al Este el camino de Valdesangil y la propiedad de Josefa Sánchez Curto; Al Sur con el casco urbano de Béjar, en su Barrio de La Glorieta; Al Oeste con el Cordel de Merinas.

La superficie total del ámbito es de 112.410 m² (11,24 Ha.) según medición topográfica.

Para la delimitación se han seguido lindes naturales tales como la N-630, el camino de Valdesangil, el Cordel de Merinas y el Barrio de La Glorieta, lo que ha supuesto incluir en el ámbito de la actuación algunos pequeños enclaves.

b. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La carencia actual de suelo para desarrollar actuaciones como la que se pretende y que, como se ha comprobado, produce grandes vacíos en el catálogo de ofertas de viviendas unifamiliares o si se quiere, provoca una marcada sectorización entre los aspirantes a ese tipo de vivienda, será motivo suficiente para proceder a la presente Ordenación detallada del sector S-12 La Glorieta.

Pero además, el tirón turístico que se está produciendo, con lo que ello conlleva de nuevas necesidades de servicios y en ese capítulo el alojamiento temporal o segunda residencia es prioritario, será más firme y consolidado en tanto que esas necesidades se vean mejor cubiertas y ello debe ser objetivo muy principal del Ayuntamiento por lo que supone para el futuro económico y social de la ciudad. Para cubrir esas necesidades de alojamiento temporal en segunda residencia, en la zona de Béjar, se precisa de terreno apto física y económicamente y como no lo hay, habrá que crearlo en el presente Plan.

Son pues, los motivos señalados, justificación suficiente para proceder a la Ordenación detallada de este sector y el momento el oportuno.

2. ORDENACION

a. JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

El objetivo principal de esta actuación es crear un ámbito con uso predominante residencial, con viviendas unifamiliares de tipo medio, que resulte un barrio más de la ciudad, con cuyo casco urbano linda. Para que sea integrable en la ciudad deberá propiciar la mezcla equilibrada de distintos grupos sociales y en consecuencia contar con tipologías edificatorias distintas.

En la ordenación, que se desarrolla en ambos márgenes del Arroyo de Valdesangil, se ha cuidado y el terreno es propicio para ello, la orientación, el soleamiento y las vistas sobre la ciudad y sobre la sierra. Las distintas manzanas se sitúan valorando estos condicionantes y la topografía, de tal modo que no resulten cada una de ellas una pantalla para la anterior. Los usos de equipamiento se sitúan en puntos estratégicos, en los accesos principales y en el centro de la urbanización. Considerando que la tipología edificatoria predominante es la vivienda unifamiliar, se estima suficientemente esponjado el tejido urbano por lo que las zonas libres de uso público se concentran en grandes superficies junto con otras más pequeñas salteadas de tal forma que se racionalicen los aprovechamientos. La zona libre principal de uso público con cerca de 10.600 m², se

sitúa como barrera natural entre el trazado de la N-630 y la edificación, con una tupida línea de plantación arbórea de hoja perenne. Otra zona libre de casi 13.200 m² es la resultante del paseo fluvial que con ancho predominante de 30 m. se ordena a lo largo del Arroyo de Valdesangil, recorriendo el ámbito de Norte a Sur.

Se prevé como uso predominante el residencial con aquellos que le sean compatibles, más los de equipamiento tanto públicos como privados.

Las tipologías edificatorias son la vivienda unifamiliar aislada, la pareada y la adosada; la vivienda colectiva en bloque de 3 alturas y la edificación singular en equipamientos.

Las viviendas unifamiliares se reparten homogéneamente por toda la urbanización situando las viviendas colectivas como solución de continuidad con el Barrio de La Glorieta.

Las redes eléctricas y de gas existentes se soterraran por vías y espacios públicos.

El Arroyo de Valdesangil es una corriente de agua con caudal variable según las estaciones que recorre el ámbito de Norte a Sur, desde la N-630 hasta el Barrio de La Glorieta donde desemboca en Río Frío, afluente a su vez del Río Cuerpo de Hombre. Este Arroyo discurre por una vaguada bastante profunda, con bordes agrestes y una abundante vegetación de fresnos. El tajo que forma en el terreno se salva en esta ordenación mediante dos sencillos puentes que conectan las zonas de la urbanización. El cauce y las márgenes con un ancho predominante de 30 m., se destinan a un paseo fluvial urbanizado con trazado y materiales naturales que se adecuen al entorno. Este espacio ordenado de casi 13.200 m² tendrá el carácter de sistema local.

b. INFRAESTRUCTURAS, TRÁFICO Y RED VÍARIA

VIARIO

El acceso al Barrio de La Glorieta es a través de la vía urbana calle del Río. Los accesos al sector serán uno a través del Barrio de La Glorieta hasta el Cordel de Merinas que bordea el ámbito por el Oeste y el otro desde la calle del Río por el camino de Valdesangil que bordea el ámbito por el Este. La adecuación de esos accesos y demás obra civil de ingeniería serán objeto de un proyecto específico redactado por un Ingeniero de Caminos con la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

El viario previsto propiamente dicho establece cuatro categorías de calles en función de su anchura y esta en función del servicio a prestar según tráfico.

El esquema consiste en una vía principal de 11 m. de ancho que desde los accesos recorre la urbanización como trazado principal. Tendrá doble sentido de circulación y dos aceras de 1.50 m. y un aparcamiento en línea. De esta vía principal parten dos anillos de 9 de ancho, circulación en un sentido, aceras de 1.50 m. y aparcamiento en línea en un lateral. Siguiendo la jerarquización, desde las vías principales parten toda una serie de vías de 8 m de ancho, circulación en un sentido, acera de 1.50 m. y aparcamiento en línea en un lateral quedando el otro a nivel para acceso a garajes.

La cuarta vía es la prevista para el Camino de Valdesangil con un ancho de 16m. calzada de 7m, aceras a ambos lados de 3m. y un carril bici exterior de 3m.

Se pormenoriza en el siguiente cuadro:

TIPO	ANCHO TOTAL	ACERAS	APARCAMIENTO	CALZADA
1	11 m.	2x1,50 m.	1LINEA 2x5 m.	2 carriles de 3 m.
2	9 m.	2x1,50 m.	1LINEA 2x5 m.	1 carril de 4 m.
3	8 m.	1x1,50 m.	1LINEA 2x5 m.	1 carril de 3,50 m.
Camino de Valdesangil	16 m.	2x3 m.	Carril bici 3m.	2 carriles de 3,5 m.

Las calzadas se realizaran con firmes flexibles utilizando firme rígido en cruces y cobertura de instalaciones generales.

Las características constructivas de los viales serán tales que soporten un trafico mínimo de 20 turismos/ día por cada 5 parcelas.

Los bordillos serán de hormigón prefabricado de 28x17 asentados sobre solera de hormigón en masa H-20 y serán remontables en los accesos a parcelas. En los cruces peatonales la altura máxima a salvar no superara los 3 cm.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1.50 m. cuidando la instalación de alumbrado, señalización, etc... de tal forma que no interrumpan los accesos a parcelas ni estrechen en exceso el paso.

Los itinerarios peatonales estarán a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el decreto 217/2001 de 30 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Se prevé una red en anillo capaz para una dotación mínima de 300 l./ viv./día.

Las conducciones serán de polietileno reticulado de baja densidad, aptas para una presión de 10 atm.

La red se dispondrá siempre por encima del saneamiento, cumpliendo las distancias mínimas con otras conducciones que se señalan.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

Se dotara de válvulas de desagüe en los puntos mas bajos del trazado.

Habrá tomas de riego para viales y zonas verdes a razón de una por cada 500 m2 de zona verde y una por cada 250 m. lineales de vial.

La presión estática podrá oscilar entre 25 y 60 m.c.a.

El calculo de la red tendrá en cuenta una dotación mínima de 1.5 l /sg./Ha.

Habrá una dotaci3n de hidrantes contra incendios en una cuantía mínima de 1 por cada 10.000 m² de parcelas.

Se dispondrá de un deposito de agua regulador del abastecimiento con una capacidad de 500 l/viv. /día y con una autonomía de 2 días con un coeficiente de simultaneidad de uso de 0.60.

Si la presi3n fuera insuficiente en los puntos mas altos de la urbanizaci3n se instalarán grupos que garanticen la presi3n mínima necesaria en la red.

Según la Norma Tecnol3gica de la Edificaci3n N.T.E. –IFA – Instalaci3n de Fontanería y haciendo la equivalencia para hallar el numero de viviendas a efectos del calculo de consumo y diámetro de tubería de abastecimiento establecidos en la Tabla 1 de dichas Normas se obtiene un numero de viviendas de calculo N=1.082. Con lo que utilizando la Tabla 2 se obtiene un consumo diario de 682 m³ y un caudal punta de 32 l/sg. Del mismo modo utilizando la Tabla 5 nos indica que con un diámetro de 200 mm. en tubería de P.V.C. quedaría satisfecha la demanda.

La red general dispone de un ramal de servicio de 250 mm. de diámetro con un punto de enganche previsto en la calle del Río barrio de La Glorieta, lo cual es suficiente para garantizar el suministro.

RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

La red prevista es del tipo separativa, es decir las aguas residuales y las pluviales se evacuan por conducciones separadas.

La pendiente mínima admisible será de 0.5% en ramales transversales a la pendiente del terreno y del 1% en ramales longitudinales respecto de la misma y la máxima será aquella en que las aguas no superen una velocidad de 3 m/sg., dotando a la red de pozos de resalto si fuera preciso.

La profundidad mínima de la red será de 1.50 m. medidas desde el pavimento en cada punto.

En el Proyecto de Urbanizaci3n se valorara la instalaci3n de cámaras de descarga, su ubicaci3n, capacidad y frecuencia de descarga en funci3n de la pendiente de la red.

La conducci3n tendrá como mínimo las características siguientes:

Diámetro mínimo: 200 mm.

Material: Tubería de P.V.C color teja

Los pozos de registro se sitúan cada 50 m. máximo, podrán ser prefabricados o efectuados “in situ” pero siempre registrables.

La red de aguas pluviales se calculara para precipitaci3n máxima en una hora, en un periodo de retorno de 10 años y con una probabilidad del 90%.

Los imbornales se situaran a una distancia máxima de 30 m entre ellos.

En el final de la red se instalará un sistema previo de separaci3n y decantaci3n consistente en un separador de grasas y aguas jabonosas que eviten vertidos contaminantes.

Estas aguas pluviales se prevé viertan al Arroyo de Valdesangil para aumentar su caudal y sobretodo para limpiar su cauce a lo largo del cual se ordena un paseo fluvial con remanso, cascadas, etc...

La red se dispondrá siempre por debajo de la red del agua cumpliendo las distancias mínimas con otras conducciones que se señalan.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Agua	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

Considerando que el sistema se prevé como separativo vemos primeramente la conducción de pluviales y tomando una pendiente del 3% con una superficie evacuada de 3.5 Ha. correspondiente a la zona pavimentada y utilizando la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA Instalaciones de Salubridad, se obtiene que el caso mas desfavorable y evacuando en un solo punto con un coeficiente de zona $K=1$, según la Tabla 1, el diámetro necesario será de 600mm, tubo circular, perfectamente asumible por vertido al Arroyo de Valdesangil.

Para la red de aguas residuales, con pendiente del 3%, numero de viviendas equivalente según la NTE-ISA de $N=300$ para calculo, entrando en la Tabla 2 en un solo punto, el diámetro necesario será de 450 mm., perfectamente asumible por la red municipal que cuenta en esa zona con el colector Norte.

RED ELECTRICA

En la actualidad el sector se encuentra afectado por el paso de dos tendidos eléctricos de alta tensión, los cuales serán soterrados en un transito por la urbanización.

Esta previsto un suministro de energía eléctrica de alta tensión hasta los transformadores a instalar. En toda la superficie las instalaciones de energía eléctrica serán subterráneas, al igual que el resto de los servicios.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos de alta y baja tensión.

Se prevé la instalación de centros de transformación, en numero estimado de dos, en esquema de anillo y de los que partirán los ramales que abastecerán a cada parcela.

Se colocaran cajas generales de protección a razón de una unidad por cada dos parcelas, como mínimo.

El calculo de las instalaciones, deberá tener en cuenta los siguientes parámetros:

Consumo medio ponderado de 35 W/m² de edificación

Coficiente de simultaneidad a aplicar: 0.70

Las redes tanto de alta como de baja tensión será subterránea y se realizara con conductores de aluminio.

La alimentación de todas y cada una de las parcelas será en baja tensión, la cual se realizara desde los centros de transformación, no obstante para aquellos usuarios que demanden potencias superiores a 100 Kw., la acometida se realizara en media tensión. En las obras de urbanización se instalaran canalizaciones para alta tensión que permitan mayor facilidad en la instalación.

La profundidad mínima de enterramiento de las conducciones de alta tensión será de 95 cm. y de 75 cm. en baja tensión. Ambas redes estarán entubadas en canalizaciones dispuestas al efecto.

Las instalaciones de abastecimiento de electricidad se ajustaran a la legislación vigente y en especial a lo establecido en:

El Real Decreto 1965/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

El Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión

Las conducciones de electricidad se separaran de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

RED DE ALUMBRADO PUBLICO

La red de alumbrado publico se realizara con conducciones subterráneas, entubadas en canalización, con conductores de cobre con aislamiento de 1000 V.

Las luminarias serán cerradas con grado de estanqueidad entre IP33 a IP55, y grado de seguridad eléctrica I, de forma preferente se utilizaran las luminarias tipo que estuvieran homologadas por el Ayuntamiento, para así facilitar y optimizar el mantenimiento de las mismas, y su disposición será tal que cumpla las siguientes prescripciones en cuanto a nivel de iluminación:

Situación	Nivel de Iluminación	Factor de uniformidad medio
Entradas	50 lux.	0.7
Cruces	20 lux.	0.7
Calles	10 lux.	0.5

Las conducciones de alumbrado se separaran de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

RED DE TELEFONIA

Se dispondrá de una acometida de teléfono a cada una de las parcelas.

La instalación transcurrirá preferentemente por las aceras o zonas comunes, entubadas en canalizaciones enterradas, del tipo Telefónica, con las correspondientes arquetas tipo.

La dotación mínima de la canalización será de 4 tubos de 60 mm. de diámetro, la cual se podrá reducir hasta dos tubos en los ramales finales de las zonas de vivienda unifamiliar.

Las conducciones de telefonía se separan del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidas en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

Por existir un colector de la red nacional de gas natural que cruza el sector se ha solicitado a la compañía distribuidora la conexión directa para servicio de la urbanización. Se utilizara pues gas natural como energía mas común para servicios de cocina, agua caliente, calefacción y otros.

La red de distribución de gas será enterrada y su adecuara a la legislación vigente.

La estación o estaciones de distribución y medida se instalaran en las zonas de acceso a la urbanización.

La instalación se realizara de acuerdo al Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos e Instrucciones Complementarias ITC-MIG y a las especificaciones de la compañía distribuidora que se hará cargo de su implantación de forma coordinada con la urbanizadora.

Las conducciones de abastecimiento de gas se separaran de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

INSTALACIONES	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Gas	50 cm.	50 cm.
Electricidad Alta	30 cm.	20 cm.
Electricidad Baja	20 cm.	20 cm.
Telefonía	20 cm.	20 cm.

(Medias con respecto a red de agua)

PREVISIONES DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

A los efectos de evaluar las necesidades de consumo para las diferentes instalaciones, y a título exclusivamente orientativo (ya que será el Proyecto de Urbanización, quien establezca con mayor precisión los consumos), señalamos:

CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA

5.000 W por vivienda x 291 vvdas.	1.455 KW
80 W/m2. terciario x 12.558 m2.	1.004 KW
25 W/m2. terciario x 1.000 m2.	25 KW
2 W/m2. viario y libre x 49.463 m2.	98 KW

DEMANDA TOTAL	<u>2.582 KW</u>
---------------	-----------------

Con todo ello la demanda resulta de 2.600 Kw.

COSUMO DE AGUA POTABLE

300 l/dia x 931 hab.	279 m3.
40 l/m2/terciario x 12.558 m2.	502 m3.
10 l/m2 viario y libre x 49.463 m2.	494 m3.

DEMANDA TOTAL	<u>1.275 m3/día</u>
---------------	---------------------

CONSUMO DE GAS

Considerando 4 m³/hora de funcionamiento de las cocinas y calefacciones por vivienda tendremos un consumo homogeneizado de 0,05 m³/m². lo que supone 0,05 m³/m² x 41.494 m². = 2.074 m³/día.

c. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE RUCyL Y CUADROS SINTESIS

SECTOR 12 "LA GLORIETA DE BEJAR"

FIGURA DE ORDENACION	ORDENACION DETALLADA
AMBITO	PLANO ADJUNTO
SUPERFIE DEL AMBITO	112.410 M ²
CLASIFICACION SUELO	S.U.R.-D Con Ordenación Detallada

CARACTERISTICAS URBANISTICAS

SUPERFICIE DEL AMBITO	112.410 M2 (11,24 Ha)
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,60 M2/M2 67.446 M ²
Nº MAXIMO VIVIENDAS	40 x Ha. 449 viviendas
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO, DEPOR, DOT, TECNOLOGICO Y EQUIPAM.

OBJETIVOS

Desarrollo urbanístico del sector delimitado, denominado La Glorieta de Béjar, implantando una zona residencial de viviendas unifamiliares como continuación del Barrio de La Glorieta.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO

El desarrollo total se podrá realizar por fases con el límite de 6 años para la ejecución de las obras de urbanización, quedando la construcción en función del mercado.

Se cederá al Ayuntamiento además del 10% del aprovechamiento lucrativo, 15 m² por cada 100m² edificables para equipamiento público con un mínimo del 5% del sector y 20 m² por cada 100 m² edificables para espacios libres públicos con un mínimo del 10 % del sector.

Las viviendas unifamiliares se desarrollaran con tipología aislada, pareada o adosada, con una superficie máxima computable de 180 m2, 160 m2 y 140 m2 respectivamente por vivienda. La parcela mínima será de 200 m2.

Con esta superficie de actuación en el sector se establecen las determinaciones que rigen en la ordenación y que a continuación se detallan:

Superficie del Sector	112.410 m ² (11.24 Ha)
-----------------------	-----------------------------------

USO	Ud.	Sup. m ² Unitaria	Sup. m ² Total	K	Sup. m ² Ponderada
Vivienda Unifamiliar Aislada	15	180	2.700	1,05	2.835
Vivienda Unifamiliar Pareada	90	160	14.400	1,00	14.400
Vivienda Unifamiliar Adosada	74	140	10.360	0,95	9.842
Vivienda Colectiva	84	120	10.080	0,85	8.568
Vivienda Colectiva	28	75	2.100	0,85	1.785
Total	291		39.640		
Equipamiento Privado			1.674	0,60	1.005
Edificación Zona Deportiva			180	0,50	90
Total aprovechamiento lucrativo			41.494		38.525

Aprovechamiento resultante m ² /m ²		0,3691		
Densidad aprovechamiento resultante m ² /Ha		3.691,30		
Densidad residencial viv/Ha		25,88		

Según este cuadro el número de viviendas previstas para el ámbito es de 291 Uds.

Toda vez que contamos como parámetro permitido la densidad máxima de 40 viviendas por Ha., tendremos un total para la superficie de actuación de 11,24 Ha de 449 viviendas, con lo que las 291 viviendas previstas quedan por debajo del umbral máximo permitido y en consecuencia resultan conforme.

Con respecto a la superficie edificable contamos como parámetro permitido el de 6.000 m²/Ha. (0.6 m²/m²), tendremos pues un total para la actuación de 11.24 Ha. de 67.446 m², con lo que los 41.494 m² (0.3691 m²/m²) previstos quedan por debajo del umbral máximo permitido y en consecuencia resultan conforme.

Considerando que el uso y características del ámbito es el residencial, se fijan los coeficientes de ponderación para los usos compatibles tomando como base la unidad para las viviendas unifamiliares pareadas, de 1,05 para viviendas unifamiliares aisladas, de 0,95 para las viviendas unifamiliares adosadas, de 0.85 para las colectivas protegidas, para los usos no residenciales el 0,60 para equipamiento y el 0.50 para edificación en usos deportivos

Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se establecen según la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. en que al menos 35 m² por cada 100m² construibles todos ellos de titularidad y uso público.

CALIFICACION PORMENORIZADA					
SUPERFICIE DEL SECTOR					
					112,410 m2 (11,24 Ha.)
Uso	Ordenanza	Unidades	Superficie unitaria	Superficie total	
Vivienda unifamiliar aislada	RU-RE	15	180	2.700	m2
Vivienda unifamiliar pareada	RH-RE	90	160	14.400	m2
Vivienda unifamiliar adosada	RH-RE	74	140	10.360	m2
Viv. Colectiva	RA-RE	84	120	10.080	m2
Viv. Colectiva	RA-RE	28	75	2.100	m2
Equipamiento privado	EQ-EG		1.674	1.674	m2
Edif. Zona deportiva	EQ-EG		180	180	m2
Total aprovechamiento lucrativo				41.494	m2
Coeficiente lucrativo				0,3691	m2/m2
Total aprovechamiento lucrativo ponderado				38.525	m2
Coeficiente lucrativo ponderado				0,3427	m2/m2
Reservas de suelo según art. 42.2 de la L.U.C.y L. y art. 105 y 106 de R.U.C.y L.					
Espacios libres de uso publico	ELP-EL	20 m2/100 m2 const. Ponderados		7.705	m2
Suelos para equipamiento	EQ-EG	15 m2/100 m2 const. Ponderados		5.779	m2
Aparcamientos públicos exteriores		50% s/ 2 plazas / 100 m2 constr. Ponderados		385	plazas
Reserva efectuadas en la ordenación					
Espacios libres de uso publico	ELP-EL			25.101	m2
Suelos para equipamiento	EQ-EG			5.786	m2
Aparcamientos públicos exteriores		Plazas en aparcamientos específicos Bateria		153	plazas
		Plazas en aparcamientos específicos Bateria Discapacitados		12	plazas
		Plazas en aparcamientos viarios Línea		287	plazas
		Total		452	plazas

Las plazas de aparcamientos públicos en la red viaria se sitúan en zonas de aparcamiento específico colocadas en batería y colocadas en línea en las calles.

Las plazas en batería se cuentan según están dibujadas y las de línea según el siguiente criterio: longitud de la zona de calle con posible aparcamiento disminuida en un 25% por mermas de entradas y pasos peatonales dividida por 5 como longitud media de un vehículo según la cual tenemos:

calle tipo	longitud	reducción	L. efectiva	L plaza	nº plazas
11	772	25%	579	5	116
9	803	25%	602	5	120
8	342	25%	257	5	51
TOTAL					287

Parcela iniciales, superficies y porcentajes.

PARCELA	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE %
1	48.217,59	42,90
2	961,97	0,85
3	55.420,77	49,31
4	6.895,26	6,13
5	914,53	0,81
TOTAL	112.410,12	100

Parcelas resultantes, ordenanza, superficies y edificabilidades

La relación de espacios para equipamiento y espacios públicos es la siguiente:

RESERVA DE SUELO SEGÚN L.U.C.y L.

EQUIPAMIENTOS

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²
EQ-EG	10a	2.890	5.346,50
EQ-EG	15a	2.896	5.357,60
SUBTOTAL		5.786	10.704,10

ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	
ELP-EL	16a	10.522	315,66
ELP-EL	16b	1.563	46,89
ELP-EL	16c	5.507	165,21
ELP-EL	16d	7.509	225,27
SUBTOTAL		25.101	753,03

La relación de superficies por zonas de uso lucrativo es:

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
RU-RE	6b	366	180,00
RU-RE	12b	883	360,00
RU-RE	12d	1.824	720,00
RU-RE	12e	3.132	1.260,00
RU-RE	14a	594	180,00
SUBTOTAL		6.799	2.700,00

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
RH-RE	6a	6.824	4.160,00
RH-RE	7a	2.734	1.600,00
RH-RE	9a	2.295	960,00
RH-RE	9b	778	320,00
RH-RE	12a	2.389	1.600,00
RH-RE	12c	2.190	1.280,00
RH-RE	13a	4.800	2.560,00
RH-RE	14b	1.584	960,00
RH-RE	14c	1.723	960,00
SUBTOTAL		25.317	14.400,00

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
RH-RE	1a	2.406	1.680,00
RH-RE	1b	2.800	1.960,00
RH-RE	2a	3.941	2.660,00
RH-RE	3a	2.982	1.960,00
RH-RE	4a	2.023	1.400,00
RH-RE	5a	1.000	700,00
SUBTOTAL		15.152	10.360,00

VIVIENDA COLECTIVA

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
RA-RE	8a	4.644	8.316,00
RA-RE	11a	3.449	3.864,00
SUBTOTAL		8.093	12.180,00

EQUIPAMIENTO PRIVADO

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
EQ-EG	6c	905	1.674,00
SUBTOTAL		905	1.674,00

DEPORTIVO PRIVADO

ORDENANZA	NUMERO DE ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ²
EQ-EG	7b	895	180,00
SUBTOTAL		895	180,00

VIARIO Y APARCAMIENTO	24.362
SUBTOTAL	24.362

TOTAL	112.410
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	41.494,00

RESUMEN	SUPERFICIES (m ²)
EQUIPAMIENTOS	5.786
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	25.101
RESIDENCIAL	55.361
EQUIPAMIENTO PRIVADO	905
DEPORTIVO PRIVADO	895
VIARIO Y APARCAMIENTO	24.362
TOTAL	112.410

Índice de variedad tipológicas.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	27.460 m ²	66,18%
RESIDENCIAL COLECTIVA	12.180 m ²	29,35%
EDIFICACION EQUIPAMIENTOS	1.674 m ²	4,03%
EDIFICACION DEPORTIVA	180 m ²	0,44%
TOTAL	41.494 m²	100%

Considerando las viviendas unifamiliares con la misma tipología edificatoria, el resto de tipologías suma 33,82%.

Índice de integración social.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	39.640 m ²	100%
RESERVA VIVIENDAS PROTECCION PUBLICA	12.180 m ²	30,73%

PARCELA (8a) Superficie =4.644 m² Edificabilidad = 8.316,00 m²
 PARCELA (11a) Superficie =3.449 m² Edificabilidad = 3.864,00 m²

Cesiones al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Lucrativo Ponderado

10% s 38.525 = 3.853 m².

PARCELA (11a) Superficie =3.449 m²

Edificabilidad = 3.864,00 m²