

FICHA CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

SUR.14

Nº SU.R.14		SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA RESIDENCIAL Nº 14				
1.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO En la zona suroeste del casco urbano lindando con la CN-340	2.	NORTE: Vial red estructural ESTE: Edificaciones consolidadas C/ Asturias SUR: edificaciones conso- OESTE: vía servicio CN-340 lidadas Avda. Pío XII			
3.	DATOS GEOMÉTRICOS • SUPERFICIE TOTAL 42.515 m² • SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR 10.656 • SUPERFICIE NETA SECTOR 31.859 m² • DOTACIONAL PUBLICO AFECTADO 0 m²	SUPERFICIE TOTAL		42.515 m²	100 %	
		SUPERFICIE VIALES 16.400 m2		ESTÁNDARES DOTACIONALES SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA		
		SUPERFICIE Z. VERDE 6.391 m2				
		SUPERFICIE DOTACIONAL 8.555 m2				
		SUPERFICIE SOLARES 11.169 m2				
4.	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE				
5.	CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL				
6.	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL				
	USOS COMPATIBLES	TERCIARIO				
	USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL EXCEPTO IND1 Y ALM1				
7.	APROVECHAMIENTO TIPO	1 m²/ m²s				
8.	EDIFICABILIDAD (m² techo)	TOTAL: 42.345 m2			COEF. EDIF.	100 %
		EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL: 42.345 (max)			0.996	100 %
		EDIFICABILIDAD EN USO TERCARIO: 10.005			0.236	23.63 %
		EDIFICABILIDAD EN USO INDUSTRIAL:				
		EDIFICABILIDAD EN USO DOTACIONAL PRIVADO: ZUDS8 711 (max)			0.017	1.67 %
9.	DENSIDAD RESIDENCIAL (Nº DE VIVIENDAS/POR HECTÁREA)	75 viv/ha				
10.	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	318				

FICHA CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

SU.R.14

11.	ORDENACIÓN ZONAS URBANÍSTICAS ZU4, ZUDV, ZUDSA2, ZUDS8, ZUDE4, ZUTER2, ZUTER3, ZUDC1, ZUDC2 (TIPOLOGÍAS Y EQUIPAMIENTOS)	
12.	CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS	<p>OBJETIVOS: Completar el desarrollo urbanístico de la zona consolidando la trama existente, prolongando los viales actualmente existentes hasta llegar al vial de servicio de ella CN-340, la construcción de la vía de servicio de la CN-340 y del vial de circunvalación de la zona oeste</p> <p>CONDICIONES: Tendrán carácter obligatorio el dotacional asistencial asignado, debiendo disponerse en su perímetro parte de la zona verde de la unidad de ejecución. También tendrá carácter obligatorio la calificación para uso de gasolinera la parcela que actualmente presente dicho uso pormenorizada dentro del ámbito. Las parcelas que completen manzanas parcialmente consolidadas deberán obligatoriamente adoptar la misma calificación urbanística. No podrá tener acceso directo a la CN-340, debiendo producirse éste a través del vial de servicio. Deberá disponerse parte de la zona verde asignada en la esquina de la Avda. Madrid y la prolongación de Arcipreste Sirisi (vial de circunvalación). Deberá disponerse parte de la zona verde en la esquina de la Calle Santa Isabel con el vial de circunvalación como continuación de la ya existente.</p>
13.	URBANIZACIÓN * TIPO DE OBRA vial de 11, 12, 13 y 20 m. Vial de servicio de 25 m.	
14.	SERVICIOS URBANÍSTICOS * EXISTENTES EN EL PERÍMETRO DEL SECTOR (Fuera del ámbito de la actuación): Todos * EN PROYECTO: Todos los exigidos por la LRAU * CONDICIONES DE CONEXIÓN: No se establecen condiciones de conexión específicas.	

La distribución y calificaciones de los terrenos del Sector es la siguiente: ZONAS	Clave	SUP. SUELO (m2)		%	SUP. TECHO (m2t)	Núm/viv por manzana
Zona de Ensanche; edificación semi abierta y abierta	ZU-4	R1	319	0,75	957	10
		R2	1728	4,06	6912	70
		R3	1002	2,36	4008	41
		R4	1333	3,14	4918	50
		R5	1237	2,91	4547	46
		R6	752	1,77	2707	28
		R7	898	2,11	2694	27
		R8	734	1,73	2643	27
		R9	636	1,50	1908	19
		TOTAL RESIDENCIAL	8639		31294	318
Edificación terciaria aislada	ZUTER2	T1 (ZUTER2)	1092	2,57	928	
		T2 BAJO R1	319	0,75	319	
Edificación terciaria adosada	ZUTER3	T3 BAJO R2	1728	4,06	1728	
		T4 BAJO R3	1002	2,36	1002	
		T5 BAJO R4	1333	3,14	1333	
		T6 BAJO R5	1237	2,91	1237	
		T7 BAJO R6	752	1,77	752	
		T8 BAJO R7	898	2,11	898	
		T9 BAJO R8	734	1,73	734	
		T10 BAJO R9	636	1,50	636	
		T11 (ZUT3)	438	1,03	438	
		TOTAL TERCARIO	10169		10005	
Servicios	ZUDS8	Gasolinera	1000	2,35	711	
		TOTAL DOTACIONAL PRIVADO	1000		711	
Cesiones	Vialidad-aparcamientos	RV-AV	16400	38,57		
	Zonas verdes	ZV	6391	15,03		
	Equipamientos	EQ	8555	20,12		
TOTALES			42.515	100,00	42.010	318

Ficha de gestión:

El sector de planeamiento parcial de mejora se ejecutará mediante una sola unidad de ejecución que abarca todo el ámbito del SUR-14 en méritos del consenso entre agente urbanizador, propietarios y Ayuntamiento.

UNIDAD DE EJECUCIÓN		
Suelo público (m2s)		
Viales	16.400	
Zonas verdes	6.391	
Equipamientos	8.555	
Total suelo público	31.346	
Suelo y aprovechamiento privado		
	m2s	m2t
Residencial	8.639	31.294
Terciario aislado	1.092	928
Terciario adosado y ZUT3	(8.639) + 438	9.077
Dotacional Privado	1000	711
Total suelo privado	11.169	
Total Aprov. Privado	42.345	
PGOU		
Total Aprov. Privado propuesto	42.010	
Total superficie UE	42.515	

1.2.e DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA E INFORMACION URBANISTICA DE DICHAS MAGNITUDES EN EL SECTOR

El Sector es una zona de ordenación urbanística al que se le aplica una determinada normativa urbanística. La predominante que configura el presente Plan Parcial de