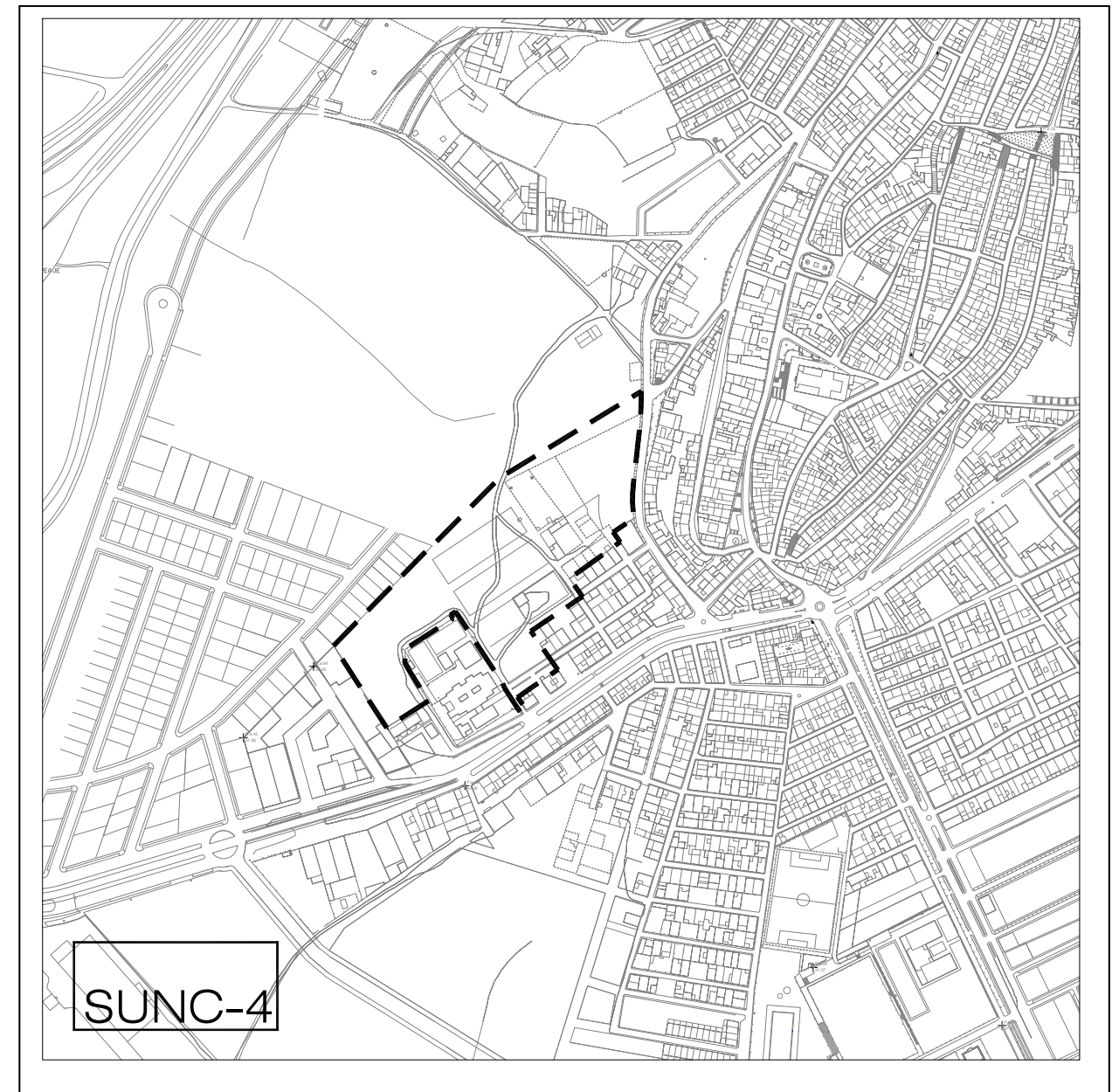


SECTOR SUNC-4

SUPERFICIE: 38.202 m²

LÍMITES: Al Este y Sur con suelo urbano consolidado en la zona definida por las calles Jazmines y Pablo Iglesias, al Oeste con el Polígono Industrial Las Viñuelas.



[VOLVER](#)

SECTOR SUNC-4

O. ESTRUCTURAL

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)	Densidad Vivienda/Ha	Nº Máximo de Viviendas	Área de Reparto
38.202	0,50	45	172	AR-9

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,4863	21.053	18.577	16.720	1.857	2.476

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	38.202	19.101	1,102	21.053
	38.202	19.101		21.053

Sistemas Generales:

Incluidos	S.G. Viario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
	-	-	-	-	- m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto (SGEL-04)					8.000 m ²

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Nº de Viv.	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Vivienda Libre	118	13.809	1	1,15	1	15.880
V.P.P.	54	5.832	0,85			5.173
TOTAL	172	19.101				21.053

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento).

S E L	Espacios Libres	D O C	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	D P V O	Deportivo	S I P S	Equipamiento Social/ Comercial
	3.820		2.000		-		300

Total Cesiones (Excepto viario)	6.120 m ²	m ² /100 m ² viv. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)	32,04
---------------------------------	----------------------	--	-------

Gestión Urbanística:

Condiciones de desarrollo	- E. Detalle / P. Reparcelación / P. Urbanización -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrienio -

Objetivos y Criterios:

- Se trata de una operación residencial, situada en el suroeste del casco urbano, cuyo objetivo es completar el tejido urbano de esta zona del núcleo, y mejorar la fachada suroeste de la población hacia la marisma.

Determinaciones Vinculantes para la Ordenación:

- No podrán, en ningún caso, alterarse los parámetros de densidad de vivienda, edificabilidad o los usos pormenorizados asignados a este sector por el Plan General.
- Se primará la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres en las zonas de contacto con suelos de uso global distinto al residencial.
- Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad de tráfico prevista todos los viarios del sector. Deben cumplir las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas.
- Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el Capítulo 4 del Título Undécimo (Normas de Urbanización) de las Normas Urbanísticas y las Normas de las distintas Compañías suministradoras.

Condiciones para la Ordenación:

- El uso global es el Residencial, con los usos que se recogen en la sección primera del Capítulo 1 del Título Sexto de las Normas Urbanísticas.
- Las ordenanzas de aplicación serán las del Título Quinto (Condiciones Generales de la Edificación), Capítulo 3 del Título Sexto (Condiciones Particulares para el uso Residencial), Título Undécimo (Normas de Urbanización) y Capítulo 3 del Título Octavo (Condiciones particulares del suelo urbano, Condiciones particulares de la ordenanza R-II) de las Normas Urbanísticas.
- Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y asignadas a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos desde el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.

Cargas del Sector:

- El Sistema General de Espacios Libres SGEL-04 está adscrito al área de reparto AR-9, que incluye a los sectores SUNC-4 y SUNC-5.

O. PORMENORIZADA

VOLVER