



ANEXO 1

CARACTERÍSTICAS, USOS Y SUPERFICIES

1. CARACTERÍSTICAS

- **Generales**

Superficie del ámbito	222.818,84 m ²
Superficie de carretera existente	7.320,9 m ²
Superficie total del Sector	230.139,74 m ²
Sistemas generales adscritos	8.424 m ²
Densidad	30 viv./Ha.
Edificabilidad	0.45 m ² /m ²

- **Particulares**

Máximo posible de viviendas	668 viviendas
Viviendas máximas ordenadas	642 viviendas
Superficie edificable máxima	100.268,478 m ²
Superficie edificable consumida	100.267,7 m ²
Superficie con uso y aprovechamiento lucrativo	90.301,65 m ²

2. EDIFICABILIDADES MEDIAS

- **Residencial**

Vivienda Unifamiliar adosada	0.977 m ² /m ²
Vivienda Unifamiliar agrupada	0.54 m ² /m ²
Vivienda Colectiva	1.089 m ² /m ²

- **Dotacional Público**

Equipamiento Docente	0.5 m ² /m ²
Parque Deportivo	0.15 m ² /m ²

- **Dotacional Privado**

Centro Comercial / Social	1.57 m ² /m ²
---------------------------	-------------------------------------



3. SUPERFICIES DEL USO RESIDENCIAL

El número de viviendas reflejado en las tablas corresponde a un máximo después de la ordenación planteada.

RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA VUa				
PARCELA	SUPERFICIE M2	Nº VIV.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIFICA. M2
VUa - 1	2.285,88	14	0,9362	2.140
VUa - 2	1.656,1	10	0,954	1.580
VUa - 3	1.848	12	0,9903	1.830
VUa - 4	1.882,28	12	0,9722	1.830
VUa - 5	3.669,04	21	0,8858	3.250
VUa - 6	3.604,24	21	0,9211	3.320
VUa - 7	3.679,84	21	0,8832	3.250
VUa - 8	3.605,75	21	0,9208	3.320
VUa - 9	1.160,06	7	0,9681	1.123
VUa - 10	1.058	6	0,9197	973
VUa - 11	2.088,06	12	1,0565	2.206
VUa - 12	2.424,23	14	1,0593	2.568
VUa - 13	1.820	10	1,1066	2.014
VUa - 14	1.564,4	8	1,0343	1.618
VUa - 15	3.038,36	16	1,0539	3.202
TOTAL	35.384,24	205	0,9775	34.224

RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA VUg				
PARCELA	SUPERFICIE M2	Nº VIV.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIFICA. M2
VUg - 1	3.756,5	12	0,5335	2.004
VUg - 2	3.675	12	0,5453	2.004
VUg - 3	2.461,33	8	0,5428	1.336
VUg - 4	3.675	12	0,5453	2.004
VUg - 5	2.450	8	0,5453	1.336
VUg - 6	2.450	8	0,5453	1.336
VUg - 7	3.675	12	0,5453	2.004
VUg - 8	3.675	12	0,5453	2.004
VUg - 9	2.452,36	8	0,5448	1.336
VUg - 10	3.679,52	12	0,5446	2.004
VUg - 11	3.677,19	12	0,545	2.004
TOTAL	35.626,9	116	0,54	19.372



RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA				
PARCELA	SUPERFICIE M2	Nº VIV.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIFICA. M2
VC - 1	11.472,44	96	1,0771	12.356,5
VC - 2	2.645,97	23	1,1678	3.090
VC - 3	4.590,03	46	1,3461	6.178,5
VC - 4	1.972,88	14	0,9996	1.972
VC - 5	6.001,73	48	1,0295	6.178,5
VC - 6	7.957,46	66	1,1316	9.004,5
VC - 7	4.589,65	28	0,8592	3.943,5
TOTAL	39.230,16	321	1,089	42.723,5

RESUMEN USO RESIDENCIAL					
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE M2	Nº VIV	EDIFIC. M2/M2	SUP. EDIFIC. M2	%
UNIF.ADOSADA	35.384,24	205	0,98	34.224	35,53
UNIF.AGRUPADA	35.626,9	116	0,54	19.372	20,11
COLECTIVA	39.230,16	321	1,09	42.723,5	44,36
TOTAL	110.241,3	642	-	96.319,5	100

4. SUPERFICIES USO DOTACIONAL

- Espacios Libres

RESERVA DE ESPACIOS LIBRES			
PARCELAS		SUPERFICIES M2	PORCENTAJE
JARDINES	ELj - 1	1.814,1	6,52
	ELj - 2	12.018,06	43,2
ÁREAS DE RECREO	ELr - 1	998,03	3,59
	ELr - 2	443,24	1,59
	ELr - 3	480,88	1,73
	ELr - 4	560,36	2,01
	ELr - 5	560,36	2,01
	ELr - 6	336,67	1,21
	ELr - 7	272,95	0,98
	ELr - 8	1.288,02	4,63
	ELr - 9	255,29	0,92
	ELr - 10	244,95	0,88
	ELr - 11	1.803,37	6,48
	ELr - 12	2.176,83	7,82
	ELr - 13	348,95	1,25
TOTAL RESERVA		23.602,06	-
ADYACENTES A LA RED VIARIA	ELa - 1	229,31	0,82
	ELa - 2	188,77	0,68
	ELa - 3	451,3	1,62
	ELa - 4	159,86	0,57
	ELa - 5	3.187,96	11,46
TOTAL ESPACIOS		27.819,26	100



- Reserva de suelo y de construcción para dotaciones**

Los módulos mínimos de reserva se aplican según lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para dotaciones en suelo residencial tipo Unidad Integrada, así como lo dispuesto en el art. 22 de la LSG.

RESERVA MÓDULOS MÍNIMOS						
DOTACIONES		ZONA	RESERVA		MÍNIMOS	SUPERFICIE M ²
			SUELO	CONST		
Docente	Guardería	EDg	2 m ²	-	Ud / 1.000 m ²	2.000 m ²
	Primaria	EDp	10 m ²	-	Ud / 5.000 m ²	10.000 m ²
Deportivo		PD	6 m ²	-	6 x viviendas	3.852 m ²
Centro Social		OC	-	4 m ²	4 x viviendas	2.568 m ²
C. Comercial		CO	-	2 m ²	2 x viviendas	1.284 m ²
E. libres	Jardines	ELj	15 m ²	-	10% superficie del ámbito	22.281,88 m ²
	Recreo	ELr	6 m ²	-		

RESERVAS PREVISTAS EN LA ORDENACIÓN						
DOTACIONES		ZONA	RESERVA		SUPERFICIE PARCELAS	SUPERFICIE TOTAL
			SUELO	CONST		
Docente	Guardería	EDg	3,5 m ²	-	2.250,1 m ²	12.250,1 m ²
	Primaria	EDp	15,58 m ²	-	10.000 m ²	
Deportivo		PD	6,44 m ²	-	4.136,67 m ²	4.136,67 m ²
Centro Social		OC	-	4,04 m ²	*2.512,25 m ²	**3.948,2 m ² sup. construida
C. Comercial		CO	-	2,11 m ²		
E. libres	Jardines	ELj	21,55 m ²	-	13.832,16 m ²	23.602,06 m ²
	Recreo	ELr	15,22 m ²	-	9.769,9 m ²	
	Adyacentes	ELa	-	-	4.217,2 m ²	4.217,2 m ²

OC: *1.647,3 m² **2.592,2 m²

CO: *864,95 m² **1.356 m²



5. ZONIFICACIÓN

USOS		ZONAS	Pb/Pv	SUPERFICIES M2	%
RESIDENCIA	UNIF. ADOSADO	VUa	Pv	35.384,24	15,88
	UNIF. AGRUPADO	VUg	Pv	35.626,9	15,99
	COLECTIVO	VC	Pv	39.230,16	17,61
DOTACIONES	DOCENTE	GUARDERÍA	EDg	12.250,1	5,5
		PRIMARIA	EDp		
	CENTRO COMERCIAL		CO	2.512,25	1,13
	CENTRO SOCIAL		OC		
	PARQUE DEPORTIVO		PD	4.136,67	1,86
	E. LIBRES	JARDINES	ELj	13.832,16	6,21
		ÁREA RECREO	ELr	9.769,9	4,38
		ADYACENTES	ELa	4.217,2	1,89
	ESPACIO DE JUEGO		EJ	2.171,78	0,97
	APARCAMIENTO		P	3.236,93	1,45
	LOCALES (VIARIO)		-	60.450,55	27,13
	TOTAL ÁMBITO			222.818,84	100
	CARRETERA EXISTENTE CP-3006		Pb	7.320,9	
	TOTAL SECTOR			230.139,74	

Pv: privado Pb: público

Observación: la superficie total de aparcamiento de uso exclusivo P no incluye la parcela P-12 por tratarse de una superficie en subsuelo.

6. RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES CONSUMIDAS

Vivienda Unifamiliar Adosada	34.224 m ²
Vivienda Unifamiliar Agrupada	19.372 m ²
Vivienda Colectiva	42.723,5 m ²
Centro Comercial	1.356 m ²
Centro Social	2.592,2 m ²
TOTAL SUPERFICIE	100.267,7 m²



7. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO.

- El 10% del aprovechamiento lucrativo homogeneizado del área de reparto.

$$10\% \text{ AL} = \frac{10 \times 90.301,65 \text{ m}^2}{100} = 9.030,165 \text{ m}^2$$

La materialización de estas cesiones, así como cuales son las tipologías y usos cedidos, y por ello ver que coeficientes de homogeneización se aplicarán para obtener el aprovechamiento real, se realizarán en el Proyecto de Compensación.

Si finalmente el Ayuntamiento establece al amparo del punto 5º del artículo 157 de la LSG (con la justificación reflejada en el apartado 1.3.3. de esta memoria) que los usos de los terrenos de cesión del 10% no resultan adecuados a los fines del Patrimonio Municipal, el propietario afectado estaría conforme con que la administración le trasmita el aprovechamiento urbanístico que le corresponda en el mismo, por el precio resultante de su valor urbanístico.

- Los terrenos que se prevén como reservas para dotaciones de carácter público en el Plan Parcial en aplicación de lo dispuesto por la LSG y el RP:
 - Guardería
 - Centro de Primaria
 - Parque Deportivo
 - Sistemas de Espacios Libres
 - Sistemas Locales
 - Sistemas Generales de Espacios Libres: a petición del Ayuntamiento se adscriben como tales la superficie resultante de suelo ubicada en el SREPb denominado Parque Complementario del Monte de San Pedro.