

---

**CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIES Y  
ZONIFICACIÓN**



## ANEXO 1: CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIES Y ZONIFICACION

### 1. CARACTERÍSTICAS

- GENERALES

Superficie neta del ámbito (SN)	23.451 m <sup>2</sup>
Superficie de carretera existente (CP-3006)	6.394 m <sup>2</sup>
Superficie de sistemas generales adscritos (SG)	767m <sup>2</sup>
Superficie total del sector (SN + CP-3006 + SG)	30.612 m <sup>2</sup>
Densidad	30 viv/Ha.
Edificabilidad	0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- PARTICULARES

Máximo posible de viviendas	70 viviendas
Viviendas realizadas	59 viviendas
Superficie edificable máxima	10.553 m <sup>2</sup>
Superficie edificable consumida	10.546 m <sup>2</sup>
Superficie con uso y aprovechamiento lucrativo	14.285 m <sup>2</sup>

### 2. SUPERFICIES DEL USO RESIDENCIAL

PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Nº Viv	Sup. Edificada m <sup>2</sup>
1	1544,48	6	1048
2	1470,54	6	1048
3	1438,26	6	1048
4	1415,75	7	1223
5	1132,03	5	874
6	1331,65	5	874
7	645,61	1	175
8	1464,69	7	1223
9	1392,86	7	1223
10	1984,06	9	1574



### 3. SUPERFICIES DEL USO DOTACIONAL

- Espacios libres

**RESERVA DE ESPACIOS LIBRES**

	Parcelas	Superficies m <sup>2</sup>
Jardines y áreas de recreo	EL	2345

- Servicios de interés público y social

**RESERVA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL**

	Parcelas	Superficies m <sup>2</sup>
Parque deportivo	PD	354

- 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 Básica, así como lo dispuesto en el art.22 de la LSG.

**RESERVA MODULOS MINIMOS**

DOTACIONES	ZONA	RESERVA		MINIMOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
		suelo	construido		
Docente	ED	12 m <sup>2</sup>	-	1500	1500 m <sup>2</sup>
Centro Comercial	CO/SO	-	1 m <sup>2</sup>	1 x viviendas	59 m <sup>2</sup>
Centro Social	CO/SO	-	3 m <sup>2</sup>	3 x vivienda	177 m <sup>2</sup>
E. Libres	Jardines	EL	15m <sup>2</sup>	10% superficie del ámbito	2345 m <sup>2</sup>
	Recreo	EL	3 m <sup>2</sup>		
Sistemas int. Pub. Soc.	P. depor.	PD	6 m <sup>2</sup>		354 m <sup>2</sup>

**RESERVAS PREVISTAS EN LA ORDENACION**

DOTACIONES	ZONA	RESERVA		SUPERFICIE PARCELA
		suelo	construido	
Docente	ED	12 m <sup>2</sup>	-	1500 m <sup>2</sup>
Centro Comercial	CO/SO	-	1 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Centro Social	CO/SO	-	3 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>
E. Libres	Jardines	EL	15m <sup>2</sup>	2345 m <sup>2</sup>
	Recreo	EL	3 m <sup>2</sup>	
Sistemas int. Pub. Soc.	P. depor.	PD	6 m <sup>2</sup>	354 m <sup>2</sup>



#### 4. ZONIFICACION

USOS	ZONAS	Pb/Pv	SUPERFICIES m <sup>2</sup>	%
Residencial	VU	Pv	13962,74	58,94
Dotaciones				
Docente	ED	Pb	1500,00	6,36
Centro Comercial/Social	CO/SO	Pv	322,26	1,37
Espacios libres	EL	Pb	2345,00	10,00
Parque deportivo	PD	Pb	354,00	1,51
Locales (viario, aceras)	-	Pb	5117,00	21,82
<b>Total Ámbito</b>			<b>23451,00</b>	<b>100,00</b>
Carreteras existentes		Pb	6394,00	
Sistemas Generales Adscritos			767,00	
<b>Total Sector</b>			<b>30612,00</b>	

Pv: privado Pb: público

#### 5. RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES CONSUMIDAS

Vivienda Unifamiliar	10.310,00 m <sup>2</sup>
Centro Comercial y Social	236,00 m <sup>2</sup>
<b>Total Superficie</b>	<b>10.546,00 m<sup>2</sup></b>

#### 6. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO

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

$$10\% \text{ AL} = \frac{10 \times 10.461 \text{ m}^2}{100} = 1.046,1 \text{ m}^2$$

La materialización de estas cesiones, así como cuales son las tipologías y usos cedidos, y por ello ver qué 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 1.2.3. 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 del 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:
- Docente.
- Jardines y Áreas de Recreo.
- Sistemas locales.
- Parque deportivo.