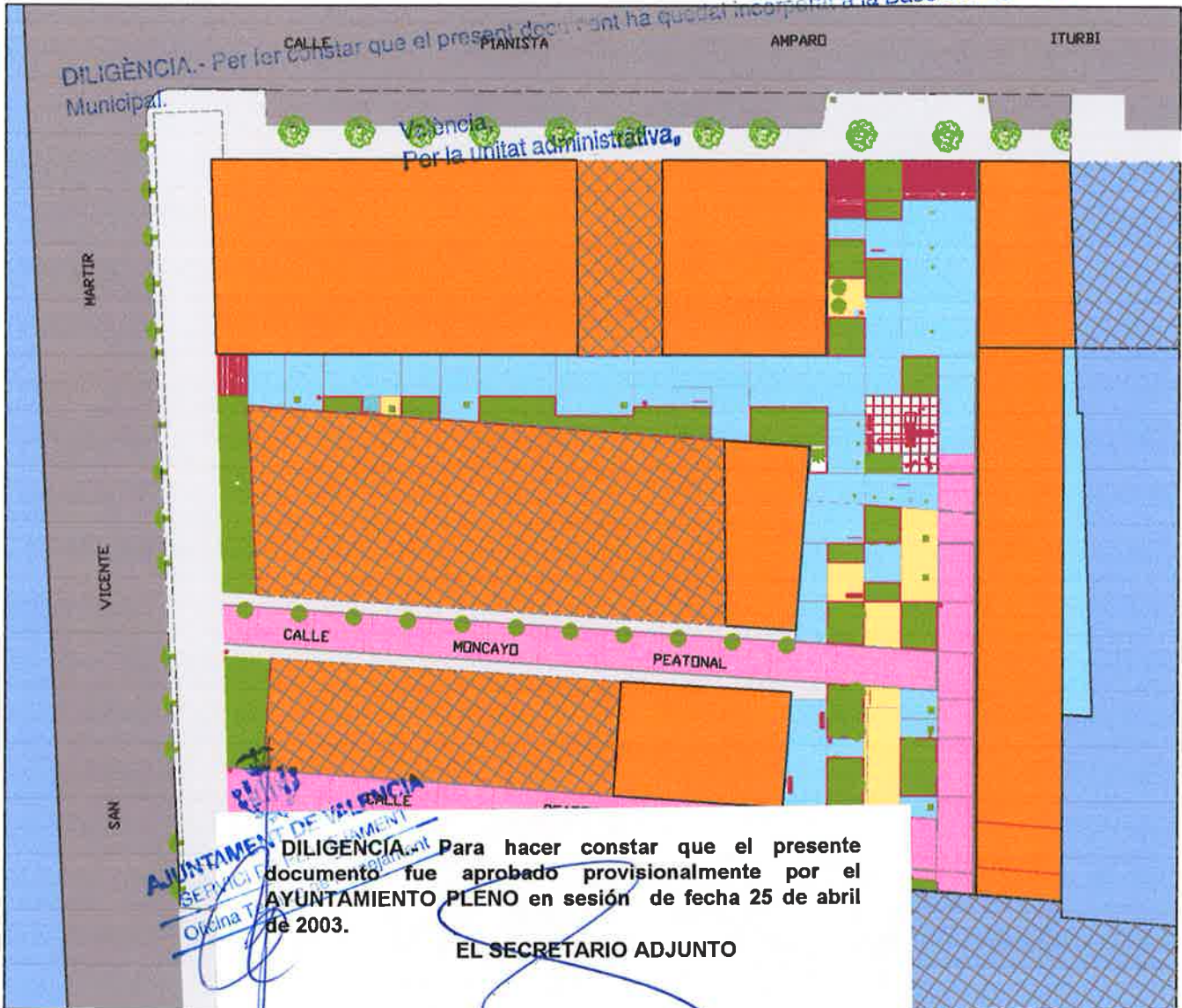


JULIO 2003



arquitectura
y urbanismo

J. A. berzosa S.L.

matias perello, 51-4°
46005 valencia

tel. 3337627/90
e mail. 09208@ctav.es

HOMOLOGACION DEL SECTOR
CALLE MONCAYO

Situado en: C/ Moncayo (Valencia)

Arquitecto:
JOSE ANTONIO BERZOSA LAMATA

Abogado:
GUILLERMO BERZOSA MARTI

Promotor:
U.T.E.
INMOBILIARIA ZARAGOZA E HIJOS S.A.
SIVI S.L.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DEL
FECHA 29 JUL. 2004
DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

05 AGO. 2003

SEP 2003

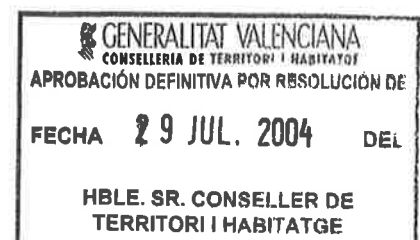
SOLICITUD DE HOMOLOGACION SECTOR CALLE MONCAYO

1. MEMORIA.
2. PLANOS.

PETICIONARIO: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

ARQUITECTO: JOSE A. BERZOSA LAMATA.

ÓRGANO COMPETENTE: CONSELLERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO. ART.129 C Y DT 2ª DEL RPCV Y DT 1.2 DE LA LRAU



1. MEMORIA

1.1. CUESTIÓN PREVIA.

1.2. OBJETO Y ALCANCE.

30 SEP 2003

1.3. DETERMINACIONES.

➤ IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR QUE VA A SER HOMOLOGADO.

- LOCALIZACIÓN.
- LINDES.
- SUPERFICIE.
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS IMPRESCVINDIBLES.

I. REQUISITO DEL ART.30.1.A DE LA LRAU.

II. JUSTIFICACIÓN DEL REQUISITO DEL ART.30.1.B Y C DE LA LRAU.

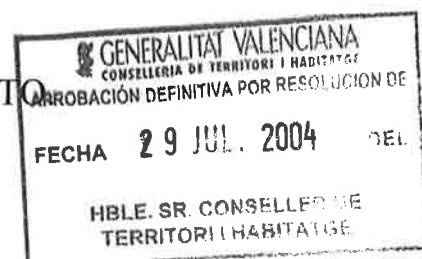
III. JUSTIFICACIÓN DEL REQUISITO DEL ART.30.1.D DE LA LRAU.

IV. JUSTIFICACIÓN DEL REQUISITO DEL ART. 30.1.E

➤ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

➤ ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

➤ FICHAS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO



1.1. CUESTION PREVIA.

En el presente documento vamos a tratar la homologación del sector Calle Moncayo.

De acuerdo con el artículo 121 del RPCV, todo Plan Parcial debe contar, para su aprobación definitiva municipal, con la cédula de urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en él.

No obstante la presente propuesta comporta:

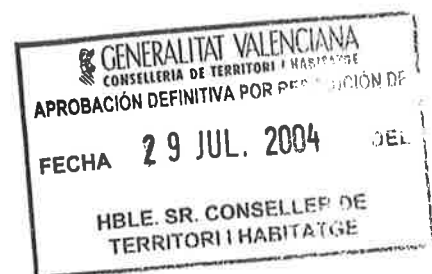
- 1.- Modificación de planeamiento anterior a la LRAU.
- 2.- Modificaciones de la Ordenación Estructural vigente, por lo que el órgano competente (Consellería competente en materia de Urbanismo, art. 129.c RPCV) en vez de otorgar la Cédula, deberá emitir **informe preliminar** que se pronuncie sobre las condiciones de conexión e integración y respecto de la modificación de la Ordenación Estructural contenida en la propuesta.

Artículo 131.3 RPCV: "Si la propuesta de planeamiento comporta modificación de la ordenación estructural vigente, el órgano competente para la expedición de la cédula en vez de otorgarla emitirá un informe preliminar que se pronuncie sobre las condiciones de conexión e integración y respecto de la modificación de ordenación estructural contenida en la propuesta"

De acuerdo con la orden de 29 de marzo de 1996, Título III, apartado 1 B/, se presenta para poder aprobar el Plan Parcial modificativo de la ordenación estructural el presente documento anexo.

Debido a que el Plan Parcial modifica el Planeamiento general, tras la aprobación provisional municipal, las actuaciones se remitirán a la COPUT, que procederá a aprobar definitivamente el Plan y a homologar el sector.

El presente documento nace con la finalidad de distinguir que es ordenación estructural y que es ordenación pormenorizada, con el objetivo de que la Generalitat reconozca y haga constar expresamente que parte o partes del PRIM son de exclusiva responsabilidad Municipal.



1.2. OBJETO Y ALCANCE.

El presente documento, de acuerdo con los artículos 31.1 de la LRAU. y 131.3 del RPCV, que define una propuesta de Actuación Integrada y de planeamiento, tiene por objeto servir de referencia para la expedición, por parte de la Consellería competente en materia de Urbanismo de un informe preliminar que se pronuncie sobre las condiciones de conexión e integración y respecto de la modificación de ordenación estructural contenida en la propuesta.

El presente sector (así como la U.E que se pretende realizar) no está contenido en el PGOU, ya que va a ser delimitada por un Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural de acuerdo con los artículos 54.2.b de la LRAU.

OBJETIVOS:

Los objetivos que este Plan fija, son demandas exigidas por la administración municipal para el desarrollo óptimo del sector, y en especial la subsanación de los defectos que hace que no pueda ser aplicado el presente PGOU.

JUSTIFICACIÓN:

Como podemos observar con una simple ojeada a la ordenación propuesta por el presente PRIM, el modelo del sector elegido es una continuación (con ciertas modificaciones pactadas y recomendadas por los técnicos municipales) del PGOU de Valencia.

La aprobación del PRIM, traerá consigo:

- Desaparición del sector de la zona UFA-1 de una altura.

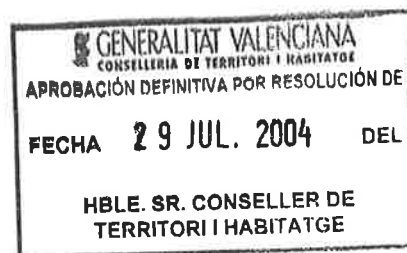
Desaparición de 689,43 m²s UFA-1

Estos 689,43 m²s de UFA-1 se convierten en:

SRV-EL
SRV- Calle peatonal.
85,50 m²s EDA-1.

Este cambio de uso es debido a¹:

1. La imposibilidad técnica.
2. La apertura de la calle peatonal
3. El cambio de zonificación en 85,50 m²s (zona 6) de UFA a EDA.



¹ La justificación se encuentra desarrollada en la memoria justificativa del PRIM.

- Incremento de la edificabilidad de dos a tres alturas de las viviendas clasificadas como UFA-1, sitas al sur de la calle Moncayo.
- Incremento de un metro de profundidad de las edificaciones EDA de 8 y 4 alturas sitas al Este del sector. Zona 2.

La finalidad del presente documento es que la administración con competencia en la ordenación estructural:

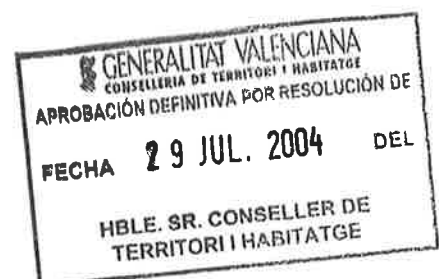
A/ Emita un informe preliminar que matice y aclare que determinaciones son Ordenación estructural y cuales son Ordenación Pormenorizada.

B/ Garantice que la propuesta de PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

- Contiene una satisfactoria delimitación de la Unidad de Ejecución.
- Pese a alterar la ordenación estructural del planeamiento, esta alteración es de acuerdo con la legalidad vigente.
- Puede ser aprobada por el ayuntamiento, provisionalmente previo informe preliminar.
- Puede ser ejecutada siempre que se cumplan las condiciones determinadas de conexión de cada unidad de Ejecución con el resto del territorio.
- Puede ser desarrollada mediante un programa.

C/ De acuerdo con el título III, 1, de la Orden de 29 de Marzo de 1996, una vez aprobado provisionalmente y esté remitido a la COPUT, ésta aprobará definitivamente el Plan Parcial y **homologará el sector.**

De acuerdo con su naturaleza jurídica la presente homologación es para un solo sector y es modificativa, ya que introduce modificaciones en el planeamiento vigente, tanto en su Ordenación estructural, como en su Ordenación pormenorizada.



1.3. DETERMINACIONES.

➤ IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR QUE VA A SER HOMOLOGADO.

El sector a homologar es el sector Calle Moncayo

- LOCALIZACIÓN:

El área que nos ocupa, situada, al sur del futuro parque central de la ciudad de Valencia.

- LINDES: Sus lindes son los que se indica a continuación:

Su localización espacial es la siguiente:

Norte: Calle Pianista Amparo Iturbi.

Sur: Traseras de las edificaciones de la calle Almudaina

Este: Traseras del espacio libre privado de las edificaciones de la calle Pianista Amparo Iturbi y Calle Almudaina

Oeste: Calle San Vicente Martir

- SUPERFICIE: La superficie. del sector es de 8564,52 m2s.

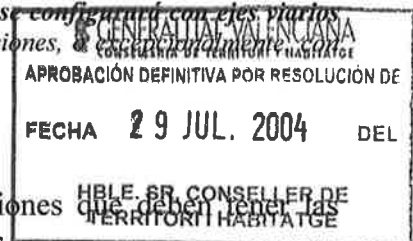
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

delimitado la Unidad de Ejecución. En el supuesto presente, ya que no estaba prevista la creación de este sector, va a ser el propio Plan de reforma interior el que:

1. Delimite gráficamente su ámbito geográfico.
2. Racionalice la sectorización de acuerdo con RPCV Art. 17, LRAU Art. 20 y Art.6.

Art. 20.1 Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de reforma interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

Art. 20.2 La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la Red Primaria o estructural de dotaciones, los límites del suelo no urbanizable



El artículo 6 de la L.R.A.U. nos habla de las condiciones que deben tener las parcelas para que estas adquieran la condición de solar.

Para la delimitación de la Unidad de Ejecución y por tanto del sector nos es necesario hacer referencia a los puntos A y D.

“ Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A/ Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada debiendo estar abiertas al público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

D/ Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías a la que de frente la parcela.

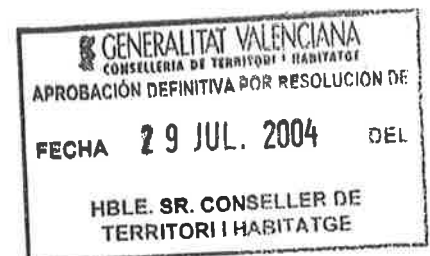
Recopilando toda esta información, la forma o los criterios para delimitar el sector son los siguientes.

A/ CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

1. La delimitación será la más idónea para estructurar la utilización urbanística.
2. La delimitación se ha efectuado atendiendo a criterios urbanísticos..
3. Viarios sean o no propios de la Red Primaria Art.17.2.b. RPCV.
4. suelo ya consolidado , que como tal ya está urbanizado y ha ejecutado su aprovechamiento.

Habiendo visto los criterios que siguen la delimitación del sector es la siguiente²:

- Por el Norte, hasta la alineación de vial de la Calle Pianista Aparo Iturbi.
- Por el Sur, hasta las edificaciones consolidadas.
- Por el Este, hasta el suelo consolidado EL*, que ya ha adquirido su aprovechamiento y sido ejecutado, y hasta el límite de las construcciones existentes en la calle Almudaina.
- Por el Oeste, hasta el límite de las construcciones existentes en la Calle San Vicente.



² Ver plano de ordenación F·3

- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS IMPRESCINDIBLES.

A continuación se justifica que el sector y la Unidad de Ejecución que se pretende desarrollar permite satisfacer los objetivos imprescindibles que debe cumplir el programa, tal como exige el artículo 31.1.A, por remisión al artículo 30.1 de la LRAU.

I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART.30.1.A DE LA L.R.A.U.

De acuerdo con la orden de 29 de marzo de 1996, y debido a que estamos en una Unidad de Ejecución inserta en el casco urbano consolidado, se deberá urbanizar con características análogas a las redes de servicio consolidadas, debiendo las nuevas redes de servicio ser conectadas a las anteriormente existentes.

No se admite, bajo ninguna condición una eventual subdivisión de la U.E..

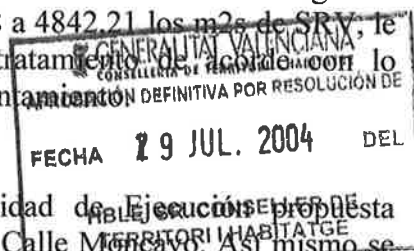
II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30.1.B Y C

(30.1.b) La realización de la Unidad de Ejecución:

A/ Respecto a las infraestructuras: No supone ninguna merma ni problemática de abastecimiento, ya que la zona se encuentra totalmente consolidada y solamente va a ser necesario realizar acometidas a las infraestructuras determinadas por los servicios municipales con independencia de que sean o no Redes Primarias o Sistemas Generales

B/ Espacios públicos y reservas dotacionales. La propuesta de planeamiento a la que acompaña el presente anexo de homologación además de haber incrementado de 4084,78 a 4842,21 los m²s de SRV, le ha dado a las dotaciones públicas un tratamiento de acuerdo con lo dispuesto por los servicios técnicos de ayuntamiento.

(30.1.c) La delimitación de la unidad de Ejecución propuesta incluye la totalidad del ámbito de la U.E. Calle Moncayo. Así mismo se dispone como imperativo para la realización de la actuación la realización de una mejora tanto en las calles San Vicente como Amparo Iturbi de 1092,10 m²s.



III. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30.1.D.

En el ámbito de la Unidad de Ejecución, la distribución de superficies entre parcelas privadas y terrenos públicos es de 3722,32 (43,46%) y 4842,21 (56,54%) respectivamente.

Al hablar de los estándares urbanísticos, entendiendo por tales aquellos criterios de ordenación dirigidos a la administración que necesariamente deben de ser atendidos por el Plan, nos es necesario hacer referencia a la L.R.A.U.

Art. 23.1 de la L.R.A.U: “Las determinaciones de los Planes de reforma interior se adecuarán a los estándares establecidos por el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2.”

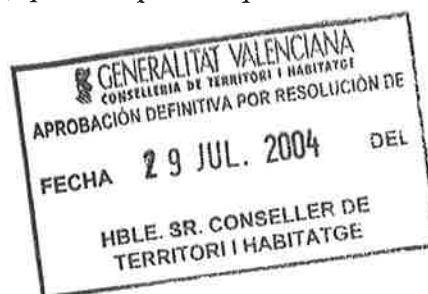
Art. 23.2 “ No obstante, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias del número 1 que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas”

Debido a la problemática intrínseca de la actuación unos terrenos incluidos en suelo urbano consolidado de Valencia, y el no cumplimiento de los estándares dotacionales del RPCV, hacen que sea aplicable plenamente el artículo 17 del anexo del RPCV. Como podemos ver la relación entre el ISD y el IEB de la nueva ordenación es mayor que la misma relación en la antigua ordenación.

Propuesta PGOU	Propuesta PRIM
21765,44/4084,78	21798,99 / 4842,21

IV. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30.1.E.

De acuerdo con lo dispuesto en la ley 6/94 (LRAU) Y LEY 14/97 el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos incluidos en la U.E. será e resultante de aplicar a su terreno el 100% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto, por lo que el aprovechamiento subjetivo será igual al aprovechamiento tipo.



ORDENACION ESTRUCTURAL.

Al hablar de la Ordenación estructural, entendiendo por tal aquellas determinaciones que por su carácter fundamental configuran el modelo territorial básico del Plan hemos de indicar que se encuentran recogidas en el artículo 17.1 de la LRAU.

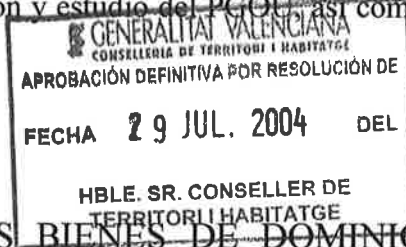
En el presente punto no vamos a seguir el orden prefijado por la LRAU, sino un orden de prelación en atención y de acuerdo con su mayor o menor incidencia en la ordenación pormenorizada.

De acuerdo con las determinaciones de la orden de 29 de marzo de 1996 "El documento de homologación, básicamente ha de pronunciarse sobre cuales son las determinaciones que integran la ordenación estructural"

A/ DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Estas directrices que se mencionan en los artículos 17.1.a LRAU y 52, 6 y 7 del RPCV, se encuentran recogidas en la memoria del PGOU 3.1, 4.5, 2.1 ...

En concreto se trata de valorar la adecuación al desarrollo propuesto por el PGOU. Este Desarrollo, al haber sido considerado el suelo con la clasificación de urbano ya se tuvo en cuenta en la redacción y estudio del PGOU así como en la delimitación de Suelo urbano de 1983



B/
B.1.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL. (17.1.F)

B.2.- ESTABLECIMIENTO DEL AR Y AT CORRESPONDIENTE. (17.1.G)

B.3.- DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (17.1.J)

B.4.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZOU. (17.1.C)

B.5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR. (17.1.E)

B.1.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

El PRIM no produce ninguna modificación del. Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

B.2.- ESTABLECIMIENTO DEL AR Y AT CORRESPONDIENTE.

Con la LRAU todos los terrenos **urbanos** o urbanizables cuentan con un aprovechamiento tipo asignado.

Al hablar de Áreas de reparto y aprovechamiento tipo hemos de señalar que nos encontramos ante dos conceptos interrelacionados.

Área de reparto: conjunto de terrenos para los que rige un mismo aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento tipo: edificación unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos incluidos en una misma área de reparto.

La determinación del aprovechamiento tipo en suelo urbano admite cuatro modalidades:

1. **Área de reparto pluriparcelarias.**
2. Áreas de reparto uniparcelarias simples.
3. Áreas de reparto dotacionales.
4. Áreas de reparto uniparcelarias complejas.

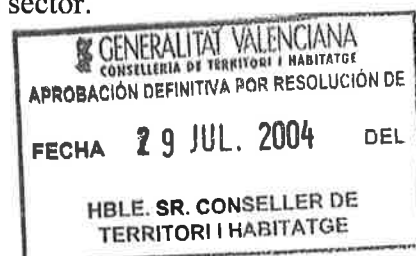
El PRIM ha establecido como Área de Reparto un área de reparto pluriparcelaria,

Una vez que hemos delimitado positivamente el Área de Reparto (AR) y el aprovechamiento tipo (AT), el aprovechamiento tipo es el siguiente:

AT = Aprovechamiento Objetivo / Superficie computable del sector.

AT= 21798,99/8564,53

AT= 2.55 M2T/M2S



B.3.- DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (17.1.J)

El PRIM no produce ninguna modificación de la delimitación de la Red Primaria. Como podemos apreciar en los planos B y D del presente anexo, la totalidad del suelo dotacional tiene la característica de SRV.

B.4.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZOU.

Estudiando el PGOU, observamos que cuando hablamos de la Unidad de Ejecución "Calle Moncayo", vemos dos zonas de ordenación urbanística

zona EDA de edificación abierta

Zona UFA, vivienda unifamiliar aislada.

Como se ha venido indicando a lo largo del PRIM, se produce modificación en la delimitación de las zonas de ordenación urbanísticas, pasando 85,5 m²s de UFA a EDA³.

A esta recalificación o cambio de zonas le es plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 82.2.b de la LRAU.

"Los Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación autonómica pueden alterar la ordenación estructural dentro de estos límites:

A...

B/ División del territorio en zonas de ordenación urbanística: La mejora puede ordenar la sustitución de la reglamentación de zona aplicable a los terrenos por otra parte previstas por el PGOU "

B.5.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Esta operación ya ha sido realizada en el punto anterior del presente documento⁴.

C/

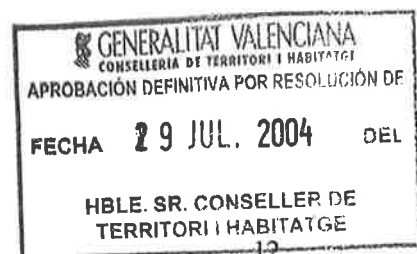
C.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

C.2.-ORDENACIÓN DE CENTROS CÍVICOS Y DE LAS ACTIVIDADES USCEPTIBLES DE GENERAR UN TRÁNSITO INTENSO.

C.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

³ Ver plano de ordenación F-6

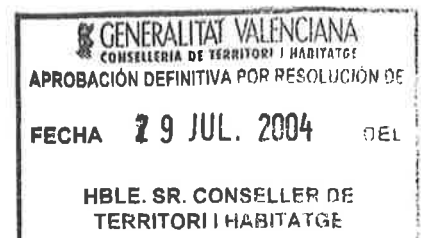
⁴ identificación del sector que va a ser homologado



Nuestro Plan Urbanístico, PRIM, no introduce ninguna modificación en la clasificación del suelo. El PGOU, tanto en sus planos, como en su memoria justificativa nos clasifica este suelo como urbano.

C.2.-ORDENACIÓN DE CENTROS CÍVICOS Y DE LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR UN TRÁNSITO INTENSO.

El PRIM no afecta ni produce ninguna modificación en ningún centro cívico.



➤ **ORDENACIÓN PORMENORIZADA (propuesta.)**

Pese a que, como hemos indicado anteriormente, el documento de homologación básicamente ha de pronunciarse sobre cuales son las determinaciones que integran la ordenación estructural, no podemos olvidar que su finalidad primera y última es el diferenciar de modo expreso y formal que entendemos por ordenación estructural y pormenorizada.

Entendiendo (conforme al artículo 26.1 RPCV) que tiene la consideración de ordenación pormenorizada la que no es estructural, entendemos que es Ordenación pormenorizada y por tanto de competencia municipal:

A/ La Red secundaria de Reserva de suelo dotacional:

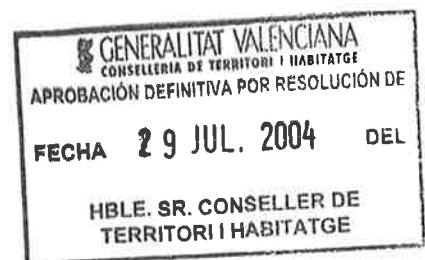
B/ Régimen de parcelación de los terrenos en función de las tipologías.

C/ Regulación de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante

D/ Ordenación de volúmenes, altura, número de plantas construibles, parcelación de los terrenos y demás determinaciones definitivas de la edificación y su situación en la parcela.

E/ Concreción de los usos pormenorizados del sector en desarrollo de las previsiones de ordenación estructural para cada uno de ellos.

F/ Régimen Urbanístico del suelo con relación a los estudios de detalle u proyecto de urbanización.



A/ La Red secundaria de Reserva de suelo dotacional:

Está constituida por todas las dotaciones públicas previstas en el plan que no tienen la consideración de primarias.

Todo el suelo dotacional de esta unidad de ejecución es Red Viaria.
Esta red viaria está compuesta por viario (SRV).

Toda la Red Viaria no tiene las mismas dimensiones ni tratamientos, así vemos:

SRV PEATONAL. 1705,81 m2s
C/ Moncayo
C/ En proyecto A

SRV VIARIO RODADO. 637,07 m2s
Nos estamos refiriendo a la acera de la calle San Vicente, ya que los 1092,10 m2 corresponden a mejora de viales en calle Amparo Iturbi y C/ San Vicente.

SRV-EL 2499,33 m2s

B/ Régimen de parcelación de los terrenos en función de las tipologías.

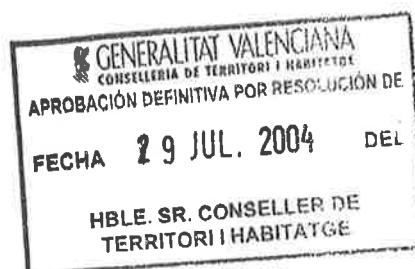
A/ Zona EDA. Esta contenido en el artículo 6.24 del PGOU de Valencia.

B/ zona UFA. Está contenido en el artículo 6.29 del PGOU de Valencia.

C/ Regulación de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante.

A/ Zona EDA, está contenido en el artículo 6.25 “Condiciones de volumen y forma de los edificios” y en los planos de ordenación.

B/ Zona UFA, está contenido en el artículo 6.29 “Condiciones de volumen y forma de los edificios” y en los planos de ordenación.



D/ Ordenación de volúmenes, altura, número de plantas construibles, parcelación de los terrenos y demás determinaciones definitivas de la edificación y su situación en la parcela.

Todos estos parámetros, a excepción del número de alturas y la parcelación de los terrenos (preceptos que son recogidos en los planos de ordenación F1, F2 y F5) se encuentran recogidos en el presente PGOU.

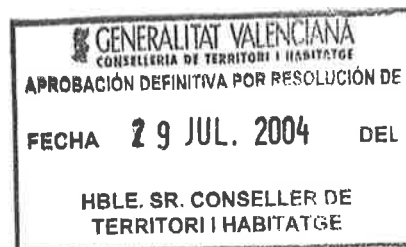
E/ Concreción de los usos pormenorizados del sector en desarrollo de las previsiones de ordenación estructural para cada uno de ellos.

Debido a que la remisión al Reglamento de zonas no es obligatoria, hemos de indicar que hacemos una remisión a la regulación determinada en el PGOU.

Zona EDA: Arts 6.22 a 6.25 del PGOU.

Zona UFA: Arts 6.26 a 6.34 del PGOU.

F/ régimen Urbanístico del suelo con relación a los estudios de detalle.



FICHAS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO.

De acuerdo con la orden de 29 de marzo de 1996, título II, 9 "En la documentación escrita destacan las fichas de planeamiento y las fichas de gestión que expresen las condiciones de desarrollo de las U.E."

Como nos marca la orden de 29 de Marzo de 1996 dentro de las directrices destaca la fijación de objetivos individualizada para cada sector, siendo de obligado cumplimiento en la redacción del Plan Parcial. Como anteriormente no fue posible el prever la creación de este sector, exponemos las fichas de gestión, planeamiento y tabla que nos indica el coeficiente de edificabilidad máxima.⁵

➤ FICHA DE PLANEAMIENTO.

Esta ficha es única para todo el sector y es una reproducción idéntica de lo establecido en el PGOU.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

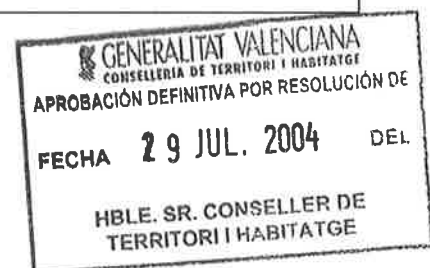
Clase de suelo:	Sector: ^a	Número:
Urbano	Denominación: Calle Moncayo	1

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD.

Superficie del sector	Edificabilidad bruta	Edificabilidad UFA	Edificabilidad EDA
8564,53 m ² s	21.798,99 m ² t	1453,89	20345,10
	I.E.B.	I.E. UFA	I.E. EDA
	2.55	0.17	2.38
	Nº total viviendas	Nº viviendas UFA	Nº viviendas EDA
	173	3	170

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso dominante y compatible. EDA	Usos prohibidos. EDA
Art. 6.23.1 "El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar" Art. 6.23.3 y 6.23.4	Art. 6.23.2
Uso dominante y compatible. UFA	Usos prohibidos. UFA
Art. 6.28.1 "El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Unifamiliar". Art. 6.28.3 y 4	6.28.2



⁵ Todos estos datos que hemos indicado son propios de la ordenación pormenorizada, no en cambio los datos y parámetros que son consecuencia de estos VGR. Edificabilidad industrial

2. PLANOS.

A/ LOCALIZACIÓN ESPACIAL.

B.1/ DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, USOS DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LOS TERRENOS Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE DOTACIONES

B.2/ DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN, USOS DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD DE LOS TERRENOS Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE DOTACIONES

C/ CONDICIONES DE CONEXIÓN

Abastecimiento de agua.

Pluviales.

Saneamiento.

Conexión de la Red de Saneamiento y aguas potables.

Conexión a la Red Viaria existente.

D/ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, REDES PRIMARIAS.

