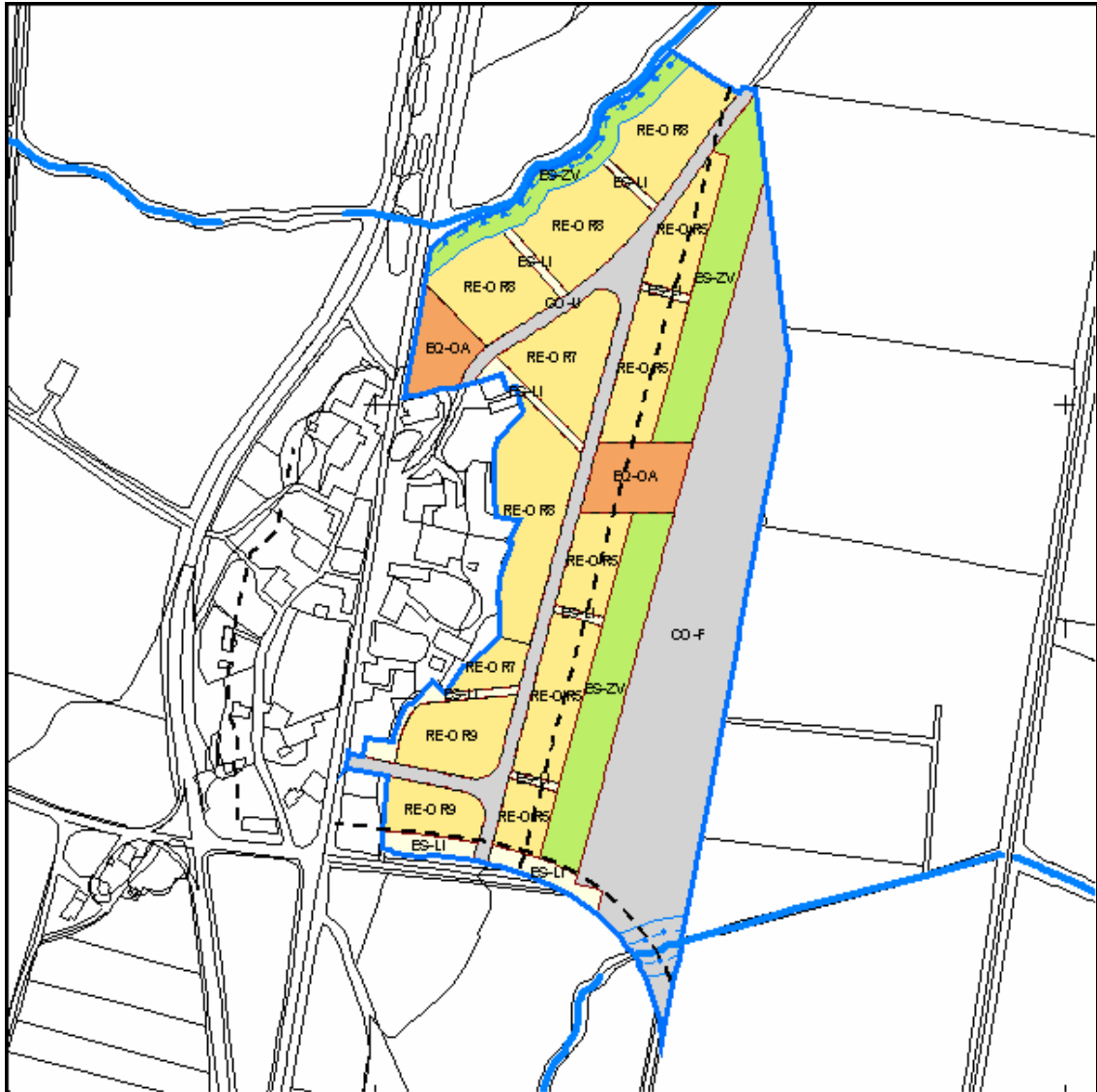


**FICHA DE ÁMBITO**  
**SUELO URBANIZABLE. SECTOR-42**
**S-42 MIÑANO MAYOR**


CALIF. GLOBALES .....	SGTC 27,67%, Residencial 72,33%
CALIF. REPRESENTATIVA .....	Resid. Colectivo de Protección Pública y Resid. Unifamiliar.
CLASE DE SUELO .....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL .....	122.475 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA .....	0,2607 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO AR-42 .....	0,5018 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR .....	0,5018 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
INSTRUMENTO DESARROLLO .....	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	Compensación
INICIATIVA .....	Privada
PLAZO .....	4 años

## SUELO URBANIZABLE

## FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR -42

## S-42 MIÑANO MAYOR

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CALIFICACION PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACION	<sup>(2)</sup> ORDENANZA DE APLICACIÓN/ (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m <sup>2</sup> c	Nº MAX VIVIENDAS uds.
Suelo Urbanizable	Sist.Gral.Transp.y Comc.	33.886						
Suelo Urbanizable	Residencial	88.589	R.Colectiva (RC-1)	15.868	(OR 5) Edificación abierta	C.A. <sup>(1)</sup>	19.700 <sup>(5)</sup>	180
			R.Colectiva (RC-2)	6.309	(OR 7) Ciudad Jardin Mixta	C.A. <sup>(1)</sup>	2.320	16
			R.Unifamiliar (RU-1)	20.624	(OR 8) Unifam. en Hilera	C.A. <sup>(1)</sup>	8.233	72
			R.Unifamiliar (RU-2)	6.558	(OR 9) Unifam. Aislada	C.A. <sup>(1)</sup>	1.680	8
			Equipamiento	6.063				
			Zona Verde	18.665				
			V.Local / E.Libre	14.502				
<b>TOTAL</b>		<b>122.475</b>					<b>31.933</b>	<b>276<sup>(4)</sup></b>

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 31.933 m<sup>2</sup>c  
 EDIFICABILIDAD BRUTA 0,2607 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s  
 EDIFICABILIDAD NETA 0,3605 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s<sup>(3)</sup>  
 DENSIDAD BRUTA: 22,54 viv/ha  
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 31,16 viv/ha<sup>(3)</sup>

AREA DE REPARTO: AR 42  
 APROVECHAMIENTO TIPO: 0,5018 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s  
 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL SECTOR: 61.459,385 m<sup>2</sup>ch  
 APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR: 0,5018 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>s

## COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Uso y tipología característico:	Residencial Colectiva protección pública	1
Usos y tipologías sector:	Residencial Colectiva protección pública	1
	Residencial Ciudad jardín mixta	3,573
	Residencial Unifamiliar en Hilera	3,460
	Residencial Unifamiliar aislada	3,347
	Terciario Comercial	0,201

- (1) Condiciones del ámbito: Ver fichas  
 (2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis  
 (3) Excluyendo los Sistemas Generales.  
 (4) Del total de las viviendas, al menos el 65,22% serán de Protección Pública con una superficie media de 105 m<sup>2</sup>  
 (5) Incluye los usos Terciario Comercial asociados al residencial, compartido o en edificios exclusivos con una superficie máxima de 800 m<sup>2</sup>.

**SUELO URBANIZABLE****FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-42****S-42 MIÑANO MAYOR****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial hacia el este del núcleo urbano de Miñano Mayor hasta el camino de parcelaria y limitado al norte por el río y al sur por el nuevo acceso a la entidad.

**DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:**

A partir de la creación de nuevos viarios y la reurbanización de los caminos existentes, se plantea un ensanche residencial que permite la realización de un nuevo acceso y la creación de sendas zonas verdes, una paralela a la infraestructura prevista y otra en el entorno del río.

Vinculación de las zonas verdes con la infraestructura prevista y el entorno del río, y la creación en zonas centrales y junto a la iglesia, de dotaciones de equipamiento.

Viaros transversales peatonales y rodados, para permeabilizar el tejido urbano y relacionarlo con la entidad existente.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de una zona más diluida en las proximidades de la zona verde y de equipamiento del norte, así como en el extremo sur del ámbito, de viviendas unifamiliares aisladas, viviendas en hilera, en agrupaciones de cuatro unidades como máximo, en la zona central limítrofe con el núcleo urbano existente, y zonas de mayor densidad con posibilidad de usos comerciales, etc. entorno de la dotación central de equipamiento y en relación con las zonas verdes. Asimismo se estudiará la disposición de las fachadas frente a la infraestructura para minimizar su afección.

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.5 "Edificación abierta.", OR.7 "Ciudad jardín mixta", OR.8 "Unifamiliar en Hilera" y OR.9 "Edificación unifamiliar aislada".

**GRADO DE VINCULACIÓN:**

De forma específica se vincula, con carácter de mínimos respecto a su superficie y con carácter relativo en cuanto a su situación y concreción física, el trazado de las infraestructuras principales y sistemas generales, así como los locales considerados en la documentación gráfica. En concreto, las conexiones del viario local con los existentes y el nuevo acceso a la entidad. El trazado ferroviario previsto es vinculante, y conlleva el establecimiento de una línea máxima de edificación, sujeto a los posibles ajustes que pudieran darse en su posterior desarrollo.

De igual manera se vincula la localización de las zonas verdes junto al río y junto a la infraestructura prevista, la localización de los equipamientos entorno al eje paralelo al río y en la zona central permitiendo, esta última en todo caso, la continuidad espacial y de circulación, principalmente peatonal entre las zonas verdes próximas, y la creación de una zona central de uso público.

Las diversas cuantificaciones referidas al aprovechamiento lucrativo, aprovechamiento homogeneizado total del ámbito, porcentajes y techos de unidades residenciales, explícitas en la ficha de ámbito serán vinculantes. Si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

**CESIONES OBLIGATORIAS:**

Las que aparecen vinculadas en las fichas de ámbito -Sistemas generales e infraestructuras principales-, el resto de sistemas locales necesarios, y en cualquier caso, las derivadas del artículo 18 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Reglamento de Planeamiento vigente. Dentro de estas cesiones se incluyen aquellas que pudieran ser necesarias para la instalación de infraestructuras comunitarias para la entidad.

**CARGAS DE URBANIZACIÓN:**

Se urbanizará con cargo al Plan Parcial la totalidad de superficies de cesión obligatoria, excepto el Sistema General de Transportes y Comunicaciones que en caso de no ocuparse se urbanizará de igual manera que las zonas de equipamiento. Se realizará preceptivamente, junto con el Plan parcial y en contacto con la administración competente que desarrolle la infraestructura, un estudio del impacto de las afecciones debidas a la infraestructura prevista, que incluirá asimismo las medidas correctoras necesarias para minimizarlo y conseguir tanto en las viviendas como en las zonas públicas el mejor grado de confort posible. Las zonas de equipamiento se urbanizarán como zonas verdes sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización, se tendrá especial cuidado en la configuración de los márgenes fluviales.

