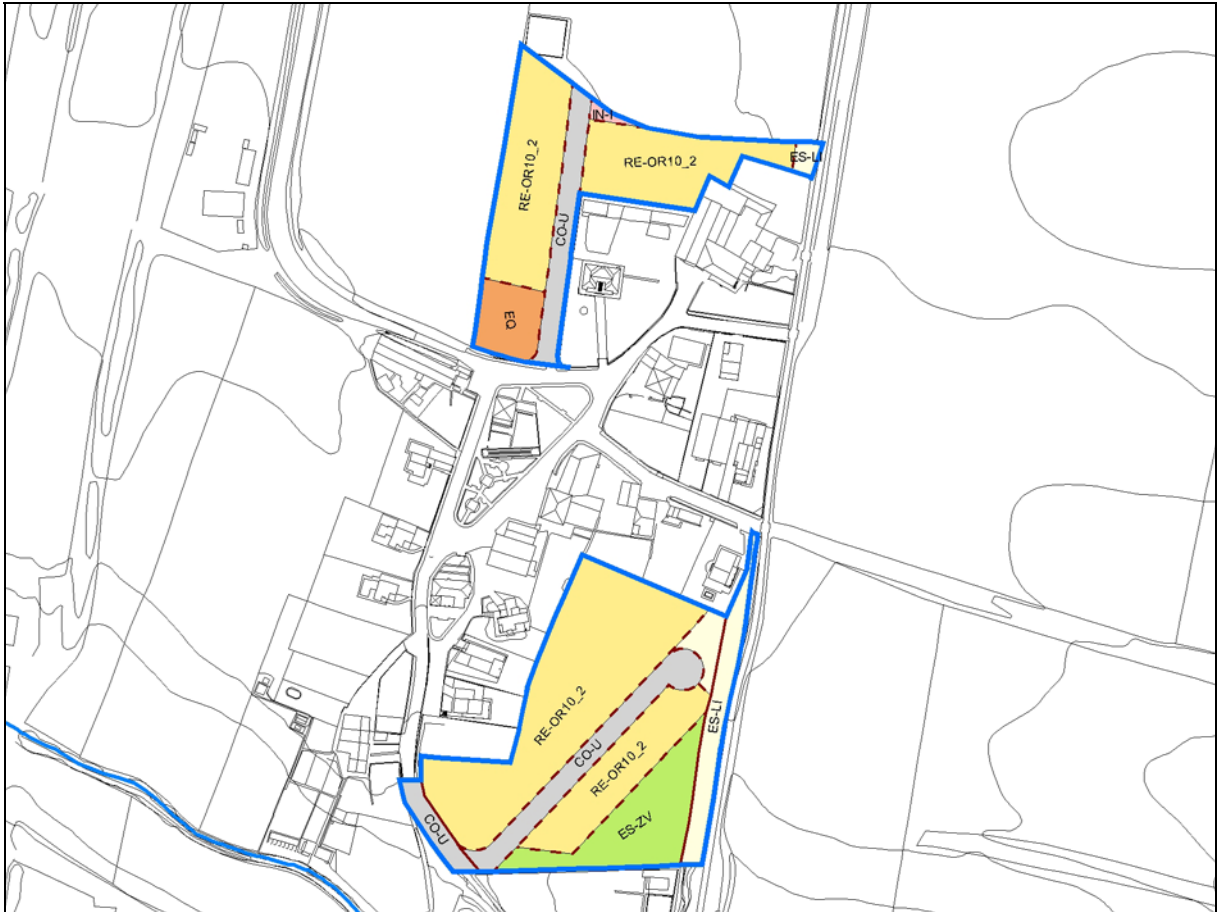


**FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-46**

**S-46 RETANA**



CALIF. GLOBALES .....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA .....	Residencial (Ciudad Jardín Mixta)
CLASE DE SUELO .....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL .....	24.143 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA .....	13.314 m <sup>2</sup> c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA .....	11.589 m <sup>2</sup> c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA .....	0,3200 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
INSTRUMENTO DESARROLLO .....	P Parcial, PAU, Proy de Reparcelación y Proy. de urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	Concertación o Agente Urbanizador
INICIATIVA .....	Privada
PLAZO .....	4 años

## SUELO URBANIZABLE

## FICHA DE ÁMBITO. SUELO URBANIZABLE. SECTOR –46

## S-46 RETANA

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/EDIFICABILIDAD						
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUP. m <sup>2</sup>	CALIFICACION PORMENORIZADA	SUPERF. m <sup>2</sup>	<sup>(2)</sup> ORDENANZA DE APLICACIÓN/(REFERENCIA)	EDIF. No lucrat.		E. URBANÍSTICA m <sup>2</sup> t		Nº VIV	
						S rasante	B rasante	S rasante	B rasante		
Suelo Urbanizable	Residencial	24.143	Residencial (ELM)	4.925	(OR 10.2º)			<sup>(1)</sup> 2.120	<sup>(3)</sup> 1.060	4	
			Residencial (ELM)	3.800	(OR 9)			1.496	<sup>(3)</sup> 748	4	
			R. Unifamiliar (R.U.)	1.800	(OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva			1.600	<sup>(3)</sup> 800	8	
			R. Colectiva (R.C.)	2.600	(OR 7) Ciudad Jardín Mixta			<sup>(1)</sup> 2.200	<sup>(3)</sup> 1.100	8	
			Equipamiento Privado	310		1		310	155		
			Equipamiento	1.150		1	1.150	575			
			Zona Verde/E.L.	3.622							
			V.Local	5.936							
<b>TOTAL</b>		<b>24.143</b>					<b>1.150</b>	<b>575</b>	<b>7.726</b>	<b>3.863</b>	<b>24</b>

EDIFICABILIDAD BRUTA 13.314 m<sup>2</sup>c  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:  
Sobre rasante 7.726 m<sup>2</sup>c  
Bajo rasante 3.863 m<sup>2</sup>c  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:  
11.589 m<sup>2</sup>c

AREA DE REPARTO: AR 46  
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3200 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, como máximo el 50 o 70% podrá destinarse a uso residencial En OR 10 y OR 7 respectivamente, y el otro %, a usos compatibles.  
(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando este entre paréntesis  
(3) La edificabilidad bajo rasante tan sólo podrá destinarse a uso de aparcamiento y trasteros. Se ejecutará dentro de la huella de la edificabilidad sobre rasante e irá ligado al número de viviendas que se ejecuten en el uso residencial, y a la ocupación en los otros usos.

## COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

Los coeficientes de homogeneización serán objeto del Planeamiento de Desarrollo  
Uso característico del Sector: Residencial Colectiva (Ciudad Jardín Mixta)

**FICHA DE ÁMBITO  
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-46****S-46 RETANA****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial colmatando vacíos en el perímetro de la trama urbana de la localidad de Retana integrando y relacionando el núcleo urbano existente con el paseo del antiguo ferrocarril.

**DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:**

A partir de la creación de nuevos viarios, en las zonas de crecimiento, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebra la entidad con el paseo del antiguo ferrocarril, definido todo ello por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización del entorno del paseo del antiguo ferrocarril.

Las tipologías residenciales apoyaran el carácter de la zona con viviendas bifamiliares y unifamiliares aisladas de pequeña escala, unifamiliares adosadas y vivienda colectiva tipo ciudad jardín.

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.10, grado 2, OR 9, OR 8 1º y OR 7.

**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 los sistemas locales considerados en la documentación gráfica. En concreto las conexiones del nuevo viario local con el existente y la localización de las zonas verdes junto al paseo del antiguo ferrocarril.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística serán vinculantes, pudiendo traspasar la edificabilidad entre tipologías en una cuantía de 5%. Tan sólo podrá modificarse la edificabilidad urbanística total, como resultado de diferencias en la superficie del Sector tras un levantamiento topográfico reconocido por los Servicios Municipales. Las unidades edificatorias son indicativas, y si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

Respecto de la superficie mínima de las parcelas existentes se permite un margen del 10% respecto de la parcela mínima establecida en la correspondiente ordenanza de referencia.

**CESIONES OBLIGATORIAS:**

Las que aparecen vinculadas en las fichas de ámbito -Sistemas locales e infraestructuras necesarias, y en cualquier caso, las derivadas de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, 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 y las obras derivadas de las conexiones y remates con los sistemas generales y locales, 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 del entorno del paseo del antiguo ferrocarril. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

