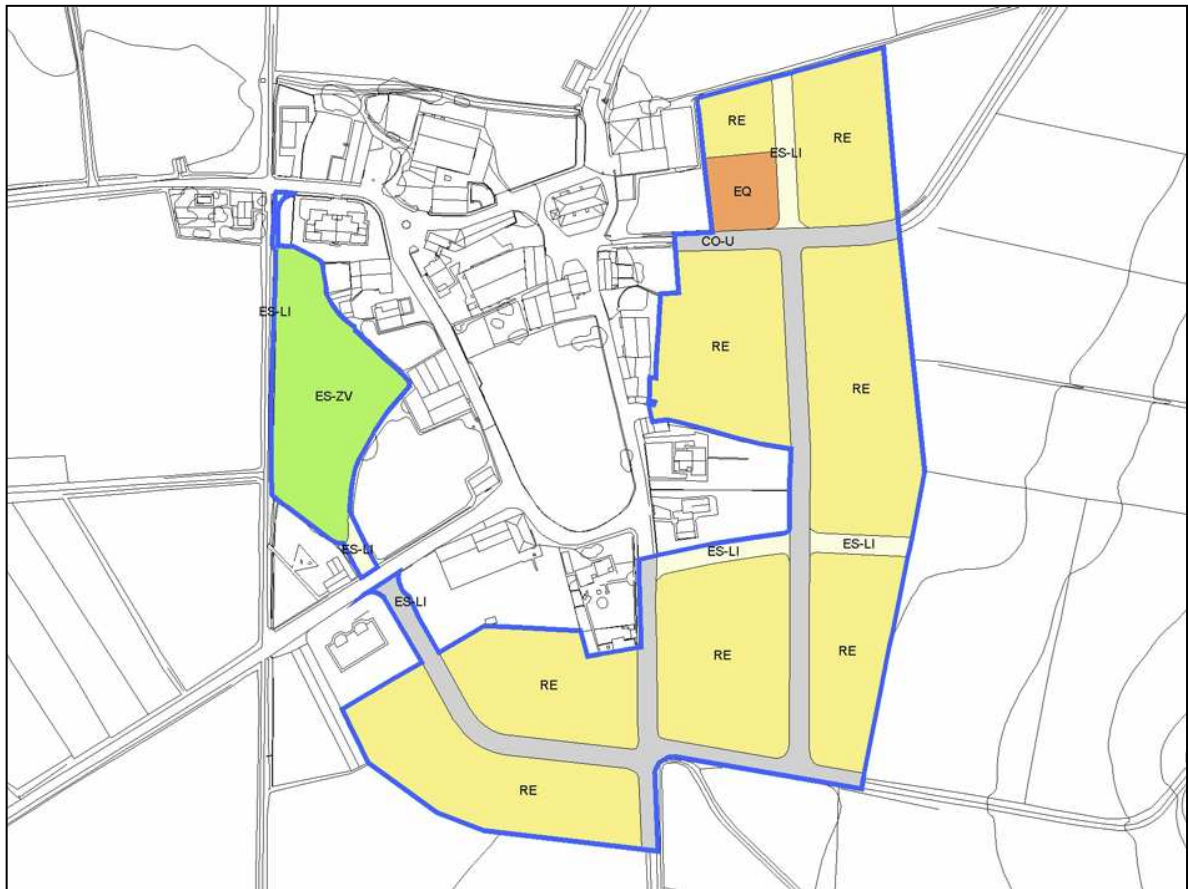


SUELO URBANIZABLE

FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-51

S-51 VILAFRANCA



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial (E.L.M.)
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL.....	58.880 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	32.988 m ² c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	30.963 m ² c
EDIFICABILIDAD MÍNIMA.....	0,3506 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Parcial, PAU, Proyecto 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 -51

S-51 VILAFRANCA

CLASIFICACION/ CALIFICACION DEL SUELO					ORDENANZA/EDIFICABILIDAD						
CLASE DE SUELO	CALIFICACION GLOBAL	SUP. m ²	CALIFICACION PORMENORIZADA	SUPERF. m ²	⁽²⁾ ORDENANZA DE APLICACIÓN/(REFERENCIA)	EDIF. No lucrat.		E. URBANÍSTICA m ² t		Nº VIV	
						S rasante	B rasante	S rasante	B rasante		
Suelo Urbanizable	Residencial	58.880	Residencial (ELM) y R. Unifamiliar (R.U.) y R. Colectiva (R.C.)	41.284	(OR 9) y (OR 8,1º) Unifam. Hil. Intensiva y (OR 7) Ciudad Jardín Mixta			⁽¹⁾ 20.642	⁽³⁾ 10.321	44	
			Equipamiento	1.350		1	1.350	675			
			Zona Verde/E.L.	6.000							
			V.Local	10.246							
TOTAL		58.880					1.350	675	20.642	10.321	44

EDIFICABILIDAD BRUTA 32.988 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:
Sobre rasante 20.642 m²c
Bajo rasante 10.321 m²c
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL:
30.963 m²c

AREA DE REPARTO: AR 22
EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 0.3506 m²c/ m²s
Edificabilidad urbanística sobre rasante/superficie del Sector

- (1) Del aprovechamiento total, en parcelas OR 7 podrá destinarse a uso residencial como máximo el 70%, y el % restante, 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

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANIZABLE. SECTOR-51****S-51 VILAFRANCA****OBJETO:**

Desarrollo de la expansión residencial colmatando vacíos en el perímetro de la trama urbana de la localidad de Villafranca, integrando el nuevo crecimiento y el entorno del paseo con el núcleo urbano existente.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

A partir de la reurbanización de caminos existentes y la creación de nuevos viarios, en las zonas de crecimiento, se plantea un crecimiento residencial que, integra y vertebrará la entidad existente con las nuevas edificaciones por medio de nuevos viarios en conexión con los existentes en los puntos trascendentales, definidos por las siguientes determinaciones:

Vinculación de zonas verdes y espacios comunitarios con la reurbanización y recuperación del entorno del paseo, en continuación del espacio libre planteado, que conecte el nuevo crecimiento este con el núcleo urbano existente.

Viarios transversales peatonales, para permeabilizar el tejido urbano.

Las tipologías residenciales apoyarán el carácter de la zona con viviendas bifamiliares y unifamiliares y bloques de pequeña escala.

Las ordenanzas de referencia para desarrollar la regulación de las edificaciones serán la OR.7, OR-8 y OR-9.

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 a los cursos de agua.

Las diversas cuantificaciones referidas a la edificabilidad urbanística en la ficha de ámbito serán vinculantes. Si estas cifras y determinaciones aparecen entre paréntesis, la vinculación se establece únicamente como referencia relativa.

Tan sólo podrá modificarse la edificabilidad urbanística como resultado de diferencias en la superficie del sector tras un levantamiento topográfico reconocido por los Servicios Municipales. El número de unidades residenciales será máximo.

Respecto de la superficie mínima de las parcelas resultantes 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, las zonas de equipamiento se urbanizarán como zonas verdes sin especies de gran porte, en tanto no se concrete su utilización. El documento de desarrollo resolverá adecuadamente el remate viario con la finalidad de posibilitar el giro de los vehículos.

