

SUO-DE-01. SANTA BÁRBARA 1.

MEMORIA	II. 3
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENACIÓN	II. 4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	II. 6
JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN	II. 9
CONDICIONES DE DESARROLLO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN	II. 13
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	II. 16
FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN	II. 30

MEMORIA.



CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENACIÓN.

CONVENIENCIA.

La ordenación de los suelos que integran el SUO-DE-01 se enmarcan dentro de una actuación global que comprende todo el crecimiento de Sevilla Este y el Polígono Aeropuerto, y cuyas características se engloban dentro del Área de Reparto que agrupa también a los sectores de Santa Bárbara SUS DE 02, 03, 04 y 05. La redacción de un Planeamiento General de la ciudad deviene de esta manera como marco fundamental en el que incluir una operación de estas características.

OPORTUNIDAD Y COHERENCIA CON LAS PREVISIONES MUNICIPALES ACTUALES.

La realidad urbana existente, junto a las características naturales del terreno y el fuerte vínculo con el origen fluvial del territorio, nos indican el primer parámetro que ha dirigido la propuesta. Nos hallamos en un lugar fronterizo, entre el margen urbano consolidado y un mundo natural agrícola que supone una transición entre el paisaje de secano propio de nuestra latitud y una dehesa fértil y rica gracias a la intervención del agua. Esta identidad de borde nos induce a soñar con una ciudad que crece al mismo tiempo que se diluye.

Efectivamente, esta dualidad entre la ciudad construida y el paraje natural nos conduce inevitablemente hacia la búsqueda de una ciudad concebida con criterios paisajísticos, donde el sistema estructurante de espacios libres sea el que determine un lugar caracterizado por un suelo estriado que permite una ciudad de ritmos cambiantes (aunque no por ello inconexos) frente a la ciudad heredada (concebida con un suelo liso, continuo, uniforme y sin variaciones). Buscamos una ciudad intersticial (con vacíos entre “las cosas”) como origen de cualidades; es el concepto de intersticio el que expresa las relaciones, los significados y las tensiones de la ciudad contemporánea. Este principio asegura la sucesión de experiencias:

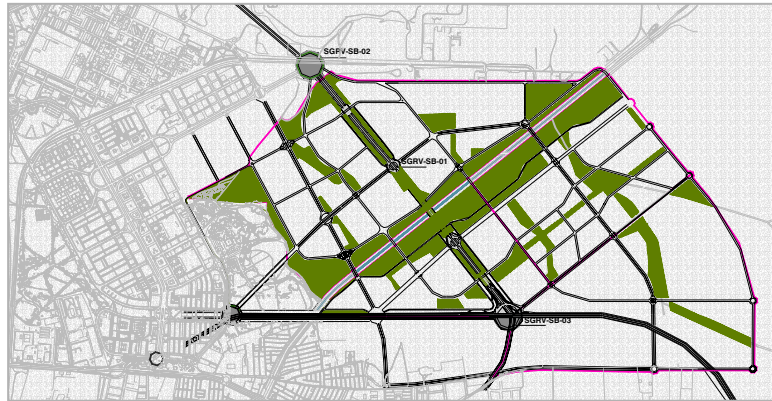
- Generando una ciudad de barrios con identidades propias, que permita que sus habitantes puedan referenciarse con un lugar propio.
- Proponiendo una jerarquía que fomente secuencias en el tránsito de lo público a lo privado.
- Escribiendo una narración urbana basada en diferentes ritmos, atendiendo a los distintos tiempos y velocidades que soporta el trazado urbano (peatonal, bicicletas, coches, y transporte público), a los diferentes sucesos que pueden tener lugar en el entorno de la ciudad, así como a espacios mutables, susceptibles de albergar usos diferentes según secuencias temporales.

Pretendemos confrontar la ciudad de la distancia frente a la ciudad de la proximidad, buscando la continuación de la narración de acontecimientos más que perseguir la continuidad física del modelo de ciudad antigua.

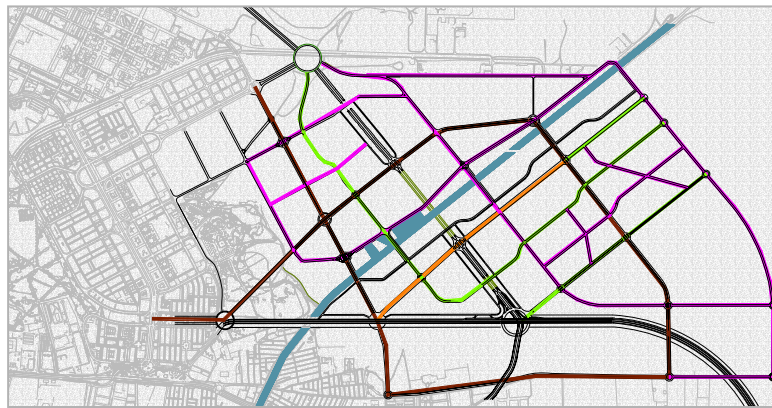
Por otro lado, nos seduce la idea de configurar la ciudad sin enmascarar el territorio que la soporta, que cuenta con su propia historia.

Finalmente buscamos una ciudad integrada a escala metropolitana y urbana: un crecimiento en sintonía con la ciudad consolidada y con el ámbito de influencia de ésta, propugnando una nueva realidad que pulse lo existente y lo enriquezca, reforzando sus necesidades funcionales de centralidad.

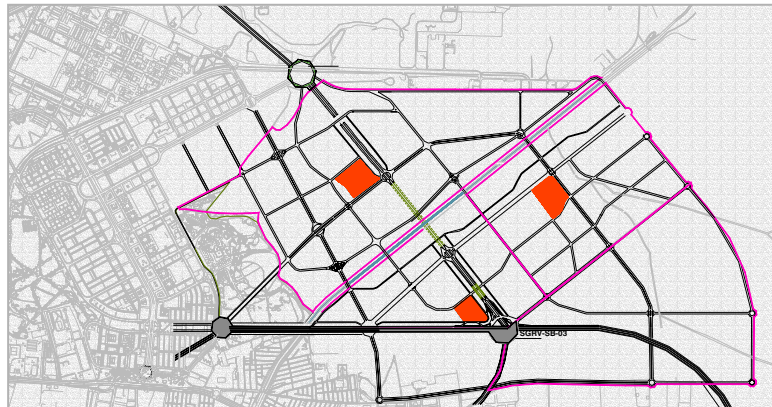
La expectativa de crecimiento de la ciudad en estos terrenos de Santa Bárbara está plenamente justificada por su ubicación vecina a las grandes infraestructuras de carácter territorial con los que cuenta Sevilla, favoreciendo la comprensión de su territorio metropolitano al mismo tiempo que creemos que ayudará a regenerar el segmento urbano de Sevilla Este, degradado y con enormes carencias dotacionales. Asimismo permitirá compatibilizar un programa urbano con el emplazamiento de grandes espacios de parques que enriquecerán a la ciudad al mismo tiempo que permitirá su fusión con el entorno inmediato natural, y generará la nueva imagen de la ciudad en los accesos desde Málaga y Córdoba.



Santa Bárbara: Áreas Libres Estructurantes (Esquema)



Santa Bárbara: Vario (Esquema)



Santa Bárbara: Polos de Actividad (Esquema)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

OBJETIVOS GENERALES.

En la Ordenación de los sectores de Santa Bárbara 01-02-03-04-05, se establecen unos objetivos generales para el conjunto de los suelos que conforman la ampliación de la ciudad hacia el Este a escala urbana que hemos trasladado a los que integran el SUO-DE-01.

La concreción sobre el sector SUO-DE-01 de los objetivos generales que hemos visto en el apartado anterior garantiza que se materializan básicamente en tres puntos:

- Completar la ordenación del borde oriental de Sevilla Este y el Polígono Aeropuerto hasta el viario distribuidor intersectorial previsto que conectará la Calle Taiwán con el nudo del nuevo acceso este desde la A-92.
- Regularizar el límite este del Parque Acuático y de la zona verde al sur del mismo mediante una franja de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, que iniciará en el extremo sur el desarrollo de un Parque Lineal a lo largo del Canal del Bajo Guadalquivir sobre los SUS-DE-03, 04 y 05.
- Ordenación pormenorizada residencial y de zonas verdes locales en dirección noreste a partir del viario de borde que recorre el Sistema General de Espacios Libres por el este, que se prolongará sobre los SUS-DE-02 y 03.

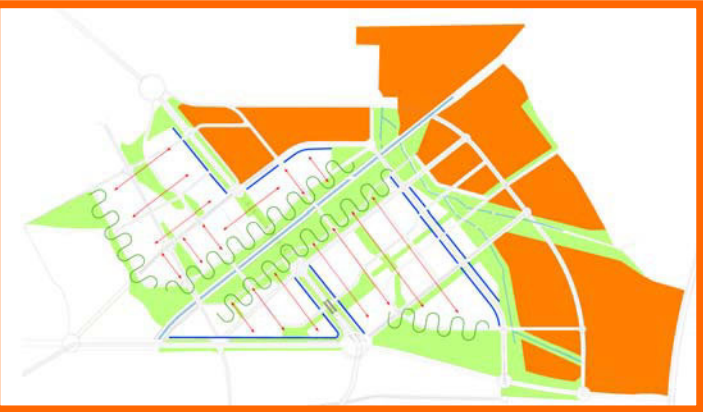
Dicho viario intersectorial se genera como prolongación de la Calle Taiwán a lo largo del límite este del Sector hasta su cruce con el Canal del Bajo Guadalquivir. Su trazado y sección serán las definidas por la documentación gráfica.

Por otra parte, se prevé la cesión de 173.538 m² correspondientes al Sistema General de Espacios Libres que se ubicarán al oeste del sector para regularizar los límites del Parque Acuático y la zona verde al sur del mismo, y para permitir su continuidad espacial con el parque lineal del Canal del Bajo Guadalquivir. Dentro del sector, este espacio quedará limitado por un viario de borde que conectará al norte con la trama existente, y al sur con el viario intersectorial en el límite este del sector.

La ordenación pormenorizada de los crecimientos residenciales se desarrollará previendo la prolongación de los espacios libres locales hacia el noreste, para la conexión entre los sistemas generales de espacios libres previstos en los SUS-DE-02 y 03.

En lo referente a la reserva de equipamientos, esta se concentrará en dos grandes bolsas al norte y sur de la actuación, focalizando ambos extremos de la ordenación del sector, y en una serie de equipamientos menores integrados en la trama residencial y espacios verdes locales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN.



Sistema de Espacios Libres. Dimensión paisajística.

A partir del esquema general de Espacios Libres propuesto para la ordenación de todos los sectores que conforman el área de Santa Bárbara, se han ordenado las más de 8 Ha de cesiones para áreas libres para estos suelos con la intención de articular las bolsas de sistemas generales verdes que estructuran la ordenación general, se han organizado corredores verdes (SEL_01, 03 y 05) en dirección Oeste-Este que discurren entre los dos viarios norte - sur principales que conforman el sector. Estos corredores, a los que se vuelcan las parcelas residenciales, se articulan entre si mediante otras áreas menores (SEL_02 y SEL_04) que organizan los recorridos norte sur peatonales ,de manera que junto con las parcelas de equipamientos garantizan la permeabilidad de las manzanas en esta dirección.

Las zonas verdes se completan con una bolsa más irregular situada al sur, el SEL_06.

El viario

Viene determinado por los dos viarios principales que discurren por el sector: la prolongación de la calle Taiwán y el viario paralelo a este que recorre el borde de los Sistemas Generales de espacios Libres que completan el parque de Sevilla Este en torno al parque acuático. Estos viarios tiene caracteres diferentes: mientras que el primero es un viario de carácter intersectorial, el segundo es un viario ligado a las zonas verdes, de menor velocidad, por lo que su trazado ha sido “pulsado” allí donde las zonas verdes eran más estrechas para introducir un leve giro que imprimiera ese carácter más local que se pretendía.

Siguiendo los esquemas generales de ordenación, se han conectado estos dos ejes mediante viales cortos transversales, con vocación de continuar hacia el sector SUS-DE-02 en el momento en que estos se ordenen. Son de menor sección, van acotando bien las parcelas residenciales o de equipamientos, o limitando los sistemas locales de espacios libres.

Con la intención de aumentar las plazas de aparcamiento públicas se ha dotado a la vía paralela al parque de un mayor número de plazas que reparta de manera uniforme por todo el sector estas dotaciones

Intermodalidad.

Puesto que perseguimos un modelo de ciudad en el que se generen interacciones entre las áreas productivas, terciarias, residenciales y rotacionales, donde se fomente la integración y la simultaneidad, hemos apostado por un modelo híbrido, distribuyendo los equipamientos y la edificabilidad destinada a otros usos diferentes a los residenciales de acuerdo con tres criterios generales:

- Ubicar las grandes parcelas de equipamiento de acuerdo con los esquemas de la ordenación general, es decir en los puntos mejor comunicados del sector, lindando con los demás sectores, de manera que todos juntos completen el esquema general propuesto
- Ubicar dos parcelas de equipamiento de carácter más local entre las manzanas residenciales, apoyados en los sistemas de espacios libres, para conseguir un modelo híbrido de barrio en el que se alternen los usos de la ciudad.
- Completar estos núcleos de equipamientos y áreas libres con la edificabilidad destinada a otros usos compatibles, obligando a materializar ésta en parcelas vinculadas a las de equipamiento anteriores o en las que se asoman al vial prolongación de la calle Taiwán.

Ámbitos residenciales.

Definidos los espacios libres, el sistema viario y distribuidos los equipamientos, las manzanas restantes nos permiten materializar los aprovechamientos correspondientes a este sector.

De acuerdo con los esquemas generales, la distribución de las viviendas responde a diferentes factores:

- Al análisis de los bordes: En el sector SUO-DE-01 tenemos un límite oeste blando, conformado por el sistema general de espacios libres y un borde más duro que conforma el viario intersectorial que lo limita al este.
- Al análisis de las tipologías edificatorias a emplear, basado en la combinación de varios factores: el tratamiento de los espacios libres de las parcelas, las diferentes edificabilidades, alturas y factores de ocupación.

Tal como se acotó a nivel general para todos estos suelos de Santa Bárbara, en el espacio de nuestra ordenación concreta pretendemos indagar en los tránsitos diversos entre lo público y lo privado, ofreciendo la posibilidad de ámbitos diversos que se conformarán con la manipulación de los espacios libres con carácter de sistemas locales y las distintas escalas de las comunidades de vecinos, consiguiendo la recuperación del carácter referencial del barrio como lugar al que pertenece una persona en la siguiente escala después de la “ciudad global”.

Para ello nos decidimos por tres modelos diferentes:

- El primero responde a la intención de crear un hito referencial dentro de la ordenación del sector y también dentro de la ordenación general a la que venimos refiriéndonos: consiste en la edificación en torres de gran altura, cuyas parcelas están integrada dentro de la principal área libre del sector, en su extremo más meridional. Las zonas verdes de estas parcelas deben casi fundirse con las del sistema local verde en la que se insertan. Tienen la posibilidad de destinar parte de su techo a otros

- usos compatibles, por lo que pueden albergar complejos de oficinas, hoteles o cualquier otro tipo de uso terciario (MRA 08 y 10)
- El segundo consiste en una combinación de edificación de entre 14 y 16 plantas y bloques lineales más bajos, de entre 5 y 10 plantas, dependiendo del vial al que se asomen. Estas manzanas se vinculan a las de equipamientos insertadas en el tejido residencial y tienen un techo significativo destinado a otros usos diferentes al del residencial. Deben convertirse en pequeños núcleos de centralidad dentro de nuestra actuación (MRA 9 y MRA 11).
- El tercero es el más repetido y está formado por manzanas en torno a patios mancomunados, con menor edificabilidad para otros usos excepto el que pueden albergar las plantas bajas y primeras de las edificaciones que deben alinearse al vial prolongación de la calle Taiwán (Manzanas MRA 01, MRA 02, MRA 03, MRA 04, MRA 05, MRA 06 y MRA 07).

Con la intención de introducir cierto factor de flexibilidad a la hora de diseñar los conjuntos residenciales en vez de proporcionar una distribución rígida desde esta ordenación, se ha optado por agrupar estas manzanas en 6 Estudios de Detalle en los que se deberán definir cada uno de los parámetros enumerados de acuerdo con las fichas que se adjuntan en esta documentación.

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

DELIMITACIÓN.

El sector SUO-DE-01 está delimitado por el borde este del Parque Acuático y del Parque de Sevilla Este, los crecimientos residenciales que completan la trama urbana al sur de la calle Emilio Lemos, el viario intersectorial prolongación de la calle Taiwán, y el Canal del Bajo Guadalquivir al sur.

La superficie total ocupada por el sector, incluidos los Sistemas Generales, es de 595.203 m².

CAPACIDAD DEL SECTOR SUO-DE-01.

Los parámetros asignados para el desarrollo del sector SUO-DE-01 son:

- Suelo sin Sistemas Generales: 421.665 m².
- Coeficiente de Edificabilidad: 0,6282 m²t/m²s.
- Superficie Edificable Máxima: 373.910 m²t.
- Uso Característico: Residencial.
- Densidad Residencial: 51’01 Viviendas/Hectárea.
- Número Máximo de Viviendas: 3.036.

De la edificabilidad máxima permitida, se destinará un 8% como mínimo , es decir, 29.913 m², a otros usos diferentes al residencial y el resto, 343.997 m² a uso residencial.

En lo referente a equipamientos, se establece una reserva de 173.538 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres, 78.522 m² para Sistema Local de Espacios Libres, y 108.438 m² para Equipamientos Deportivos, Educativo y SIPS.

Asignación de usos pormenorizados y zonificación.

Dentro del sector SUO-DE-01 se establece la zonificación que consta en los planos de ordenación y que se resume en el cuadro de la presente memoria.

Los usos pormenorizados que corresponden a dicha zonificación se desarrollan detalladamente, para cada una de las zonas, a continuación:

Zona de Uso Residencial.

La zona destinada a uso residencial ocupa una superficie de suelo de 112.116 m², donde se reparten las 3.036 viviendas que suponen la capacidad máxima permitida para el sector.

La tipología residencial es la de Edificación Abierta, quedando la ordenación definitiva de los volúmenes supeditada al desarrollo de los correspondientes Estudios de Detalle para cada una de las manzanas que integran el sector.

SUO-DE-01 santa bárbara 1

De la capacidad residencial prevista en el sector se debe reservar un mínimo del 30% del aprovechamiento para vivienda protegida, situándose este en las manzanas MRA-01, 02 y 03.

Dicha edificabilidad residencial reservada para viviendas con algún régimen de protección, se obtiene del siguiente modo: Sobre la edificabilidad global del sector, 373.910 m² de techo, el Plan prevé coeficientes global de uso y de urbanización (uno para vivienda libre y uso terciario y 0.80 para vivienda protegida y urbanización) para su transformación en unidades de aprovechamiento homogeneizado, que una vez aplicados sobre la edificabilidad residencial nos da un aprovechamiento de 278.259 UA. Es a este número al que debemos aplicar el porcentaje que corresponde para viviendas con algún régimen de protección, esto es, un 30%, lo que arroja la cantidad de 83.478 UA.

Repitiendo el proceso a la inversa, debemos tener en cuenta los coeficientes de urbanización (0.8) y el relativo a viviendas de protección (0.8) respecto a la vivienda libre, de forma que se obtiene una edificabilidad de 130.434 m² de techo de vivienda con algún régimen de protección. Se establece además una previsión del 8% como uso compatible terciario para el conjunto del sector. Este porcentaje varía según las manzanas (a excepción de las manzanas con destino a viviendas de protección donde queda fijado en la media del sector, es decir, el 8%), y su reparto queda señalado en el cuadro resumen del sector.

Vivienda	Suelo	Edificabilidad Residencial	Número Viviendas	Usos compatibles (8%)
Libre	76.952 m²	213.563 m²	1.974 viv.	
Protegida	35.164 m²	130.434 m²	1.062 viv.	
Total	112.116 m²	346.997m²	3.036 viv.	29.913 m²

En cuanto al número de viviendas, la densidad permitida para el sector es de 51.01 viv/Ha, lo que suponen 3.036 unidades, de las que se han destinado 1.062 a viviendas con algún régimen de protección, si bien estas podrán incrementarse en 5% del número total de viviendas del sector ,es decir, 151 unidades, siempre que este incremento se destine exclusivamente a vivienda protegida, en virtud del punto segundo del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas. De esta manera el número total de viviendas protegidas pasaría a ser de 1.213, de forma que se obtiene una superficie media para la vivienda protegida de 107 m² construidos, dentro de los márgenes previstos por el Plan.

En todo lo relativo a viviendas de protección deberán aplicarse las determinaciones contenidas en los Títulos V y VI de las Normas Urbanísticas del Plan.

Trazado y características de la red de comunicaciones.

El esquema de la red viaria se articula a partir del viario intersectorial prolongación de la calle Taiwán, y que discurre a lo largo del límite este del sector. Este viario se configura como conexión del sector con el exterior: Hacia el norte con Sevilla Este y hacia el sur con el nuevo viario de acceso desde la A-92. A partir de esta vía arranca en perpendicular el resto del viario local que distribuye los accesos al resto de la

ordenación hasta una vía de borde del Sistema General de Espacios Libres que cierra la ordenación por el oeste.

Las secciones de viario establecen una jerarquía en función del nivel de la vía que varía entre 40 y 20 metros de latitud:

- *Vías arteriales.*- Las arterias urbanas son calles semaforizadas que fundamentalmente dan servicio al tráfico de paso.
- *Vías distribuidoras.*- viales de segunda categoría que distribuyen los tráficos generales.
- *Calles.*- representan la mayor parte del viario urbano. Permiten el acceso a las distintas manzanas.
- *Vías de servicio.*- viales paralelos a las vías arteriales

Tanto el viario principal como el resto de vías distribuidoras incluyen en su sección un carril para bicicletas que establece una malla y que registra el ámbito de norte a sur que conectará con la red de carriles bici prevista por el Plan General.

Los aparcamientos anejos a la red viaria superan el ratio de 0,5 plazas por cada 100 m² edificables: Se alcanzan 2.037 unidades. Incluso contando con aquellas que se perderán una vez que se establezcan los accesos definitivos a las manzanas se alcanzará el ratio fijado por la LOUA. Se concentran tanto en la vía de borde del Sistema General de Espacios Libres que completa el Parque de Sevilla Este donde están dispuestas grandes bolsas, como en el resto de los viarios con plazas distribuidas en cordón en la mayoría de los casos.

Además se prevé en el interior de las manzanas de uso residencial 1’5 plazas por cada vivienda, lo que significa una reserva de plazas privadas de 4.538 unidades, que sumadas a las previstas en viario suman un total de 6.575 plazas en el sector, por encima de las 2 plazas por vivienda.

Reserva de equipamientos públicos.

El equipamiento previsto para el sector SUO-DE-01 se distribuye en los usos pormenorizados Deportivo, Docente y SIPS.

Equipamiento	Superficie de Suelo
Docente	52.348 m ²
Deportivo	30.537 m ²
SIPS	25.553 m ²
Total	108.438 m ²

Al norte se agrupa en las parcelas MEQ-01 y 02 la totalidad del Equipamiento Educativo, y al sur, integrado dentro del Sistema General de Espacios Libres del Parque de Sevilla Este, el Deportivo en la parcela MEQ-05.

El resto de equipamientos, destinados a SIPS, se distribuyen de forma más diseminada en parcelas integradas dentro de la ordenación de los suelos residenciales.

Sistema de Espacios Libres.

De las 60 Has. que componen el sector SUO-DE-01, aproximadamente un 29% están destinadas a Sistema General de Espacios Libres, esto es, 173.538 m², como ampliación y regularización del borde este del Parque Acuático y la zona verde que se desarrolla al sur del mismo.

El Sistema Local de Zonas Verdes lo componen 78.522 m² distribuidos en las manzanas donde se ordenan los espacios residenciales, obteniéndose de esta manera una relación de 26 m² de zonas verdes locales por vivienda.

A final de esta memoria se incluye el cuadro de características de cada una de las manzanas de esta ordenación.

CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Básicamente, todas las infraestructuras que comprenden el área de Santa Bárbara (SUO-DE-01, SUS-DE-02, 03, 04 y 05) contarán con arterias principales que discurren a lo largo de la Vía Territorial Norte de conexión con la A-92, a partir de la cual se formarán una serie de anillos que repartirán las infraestructuras a los sectores que se desarrollan alrededor.

En el caso del sector SUO-DE-01, las redes previstas quedan reflejadas en la documentación gráfica, y son las siguientes:

Red de Abastecimiento.

La red de abastecimiento está integrada dentro de la malla de abastecimiento de agua de la zona Este de Sevilla, Santa Bárbara. Esto justifica que la dotación que hemos considerado para el cálculo sea igual a la considerada en el resto de la zona.

Dotación vivienda	300 l/hab/día
Dotación locales comerciales	20 l/m ² /día
Dotación zona verde y baldeo calles	2 l/m ² /día
Nº habitantes por vivienda	4 pers/viv
Nº viviendas	3025 viviendas

Se ha considerado un coeficiente de consumo en punta igual a 2,4.

Hay que incluir el caudal instantáneo para los hidrantes contra incendios:

$$q_T = 1000 \text{ l/min (durante 2 horas)}$$

$$q_T = 1000 \times 60 \times 2 = 120.000 \text{ l/día} = 3,33 \text{ l/sg}$$

Los criterios considerados, para el diseño de la red, son los siguientes:

En el sector hay prevista una conducción principal de 300 mm de diámetro de fundición dúctil que rodea todo el sector en cuestión. Se dispondrá de dos conexiones con esta conducción que conformarán así la malla principal de abastecimiento de la zona. Esta conducción será de 250 mm de diámetro y de fundición dúctil.

Para asegurar el suministro a todas las parcelas se han dispuesto otros anillos secundarios con tuberías de 200 mm. de fundición dúctil, tal y como se puede observar en los planos que acompañan este documento.

Se disponen también válvulas de corte para sectorizar la red e hidrantes. Se prevé la colocación de ventosas y desagües en los puntos de la red donde así se requiera para garantizar el correcto funcionamiento de la misma.

Red de Saneamiento.

Siguiendo los criterios empleados en el prediseño de todo el ámbito de Santa Bárbara, la red implantada es una red de tipo unitaria que recogerá tanto las aguas pluviales que se generen en el sector como las residuales procedentes de las futuras viviendas implantadas en el mismo.

La red que aquí se prediseña prevé la disposición de dos colectores principales que recorren de norte a sur el sector por las calles exteriores del mismo y que sirven para recoger los caudales procedentes de otros colectores de menor diámetro y que discurrirían bajo las calles transversales. Para todos los colectores el material a emplear sería el hormigón teniendo en cuenta los diámetros de cierta entidad que se prevén, así como las especificaciones de la compañía suministradora del servicio.

La red de saneamiento del SUO-DE-01 se enmarca dentro de la prevista para todo el ámbito de Santa Bárbara consiguiendo la continuidad de los colectores previstos a través de la red general del ámbito.

Esto influye de manera decisiva en el sector objeto de este estudio, puesto que la red general posee como punto de vertido más viable para las pluviales el canal del Ranilla. Este punto de vertido no coincide con el punto bajo, topográficamente hablando, del ámbito, lo que condiciona el trazado de las calles a la viabilidad del saneamiento.

Por tanto, la red se ha prediseñado teniendo en cuenta todas estas limitaciones. Este prediseño puede observarse en la documentación gráfica.

Suministro Eléctrico.

Previsión de Potencia:

El SUO-DE-01 se compone de 3.025 viviendas, cuya previsión de potencia se calcula suponiendo un grado de electrificación elevado, es decir, 9.200 W. La demanda total se calculará sin aplicar coeficientes

de simultaneidad para así tener en cuenta la potencia demandada por los servicios comunes de los edificios, el alumbrado público y cualquier otro consumo no contemplado en la vivienda propiamente dicha.

La potencia total demandada sería:

$$\text{Potencia: } 3.025 \text{ viviendas} \times 9.200 \text{ W/viv} = 27.830 \text{ KW}$$

$$\text{Suponiendo un factor de potencia de 0,90: } 27.830 \text{ KW} / 0,90 = 30.922 \text{ KVA} \approx 31 \text{ MVA}$$

Media Tensión y Centros de Transformación:

Las líneas de Media Tensión a 20 KV partirán desde la subestación alimentando los 26 centros de transformación de 2 x 630 KVA, que se repartirán en los distintos sectores de la siguiente manera:

$$30.922 \text{ KVA} / 2 \times 630 \text{ KVA} = 25 \text{ Centros de Transformación}$$

La distribución de dichos centros es la representada en los planos.

Los circuitos de media tensión estarán formadas por tres conductores de 240 mm² unipolares de aluminio RHZ1 21/20 KV cuya intensidad máxima admisible es de 415 Amperios, a la que aplicándole el coeficiente por ir bajo tubo la intensidad máxima sería:

$$415 \text{ A} \times 0,8 = 332 \text{ A}$$

La potencia que puede transportar un circuito es de:

$$S = 1,73 \times 20.000 \times 332 = 11.487 \text{ KVA}$$

Por lo tanto el número de centros de transformación que se pueden alimentar mediante un circuito es:

$$2 \times 11.487 / 1.260 \approx 18 \text{ centros de transformación (por ir en anillo).}$$

Para el SUO-DE-01 serán necesarios dos anillos de media tensión, que partiendo de la subestación, efectuarán entrada/salida en cada uno de los centros de transformación, que se pueden observar en los planos adjuntos.

Red de Baja Tensión:

La energía para la red en baja tensión será suministrada a 400/230 V y 50 Hz. desde los centros de transformación ubicados en la urbanización.

Como la parcelación, número de bloques y número de viviendas por bloques aun está por definir, la red de baja tensión será diseñada por el promotor de las viviendas en cada caso, como previsión se dotará a la urbanización de una red de canalizaciones que unan los centros de transformación entre sí, para poder así cerrar anillos entre diferentes centros de transformación.

La red eléctrica, en su recorrido, sólo afectará a terrenos de dominio público de la urbanización.

En los planos adjuntos se observa la red de canalizaciones para baja tensión. Colocándose arquetas en los cambios de dirección, cruces de calzada y cada 40 m en los tramos lineales.

Alumbrado Público:

Existen dos tipos de viales en el SUO-DE-01, para la iluminación de los viales se ha utilizado una disposición bilateral tresbolillo o unilateral, dependiendo del tipo de vial, con lámpara de 250 W de vapor de sodio de alta presión y de alto rendimiento con 33.000 lúmenes, sobre soportes troncocónicos de 12m de altura e interdistancia de 30 m .

En cuanto a las iluminancias y uniformidades de iluminación que se obtienen con dichas disposiciones cumplen los parámetros mínimos requeridos:

Iluminancia: 2 cd/m²

Uniformidad global: 0,4

Uniformidad longitudinal: 0,7

La distribución de las luminarias y los circuitos de alumbrado están representadas en los planos adjuntos.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN.

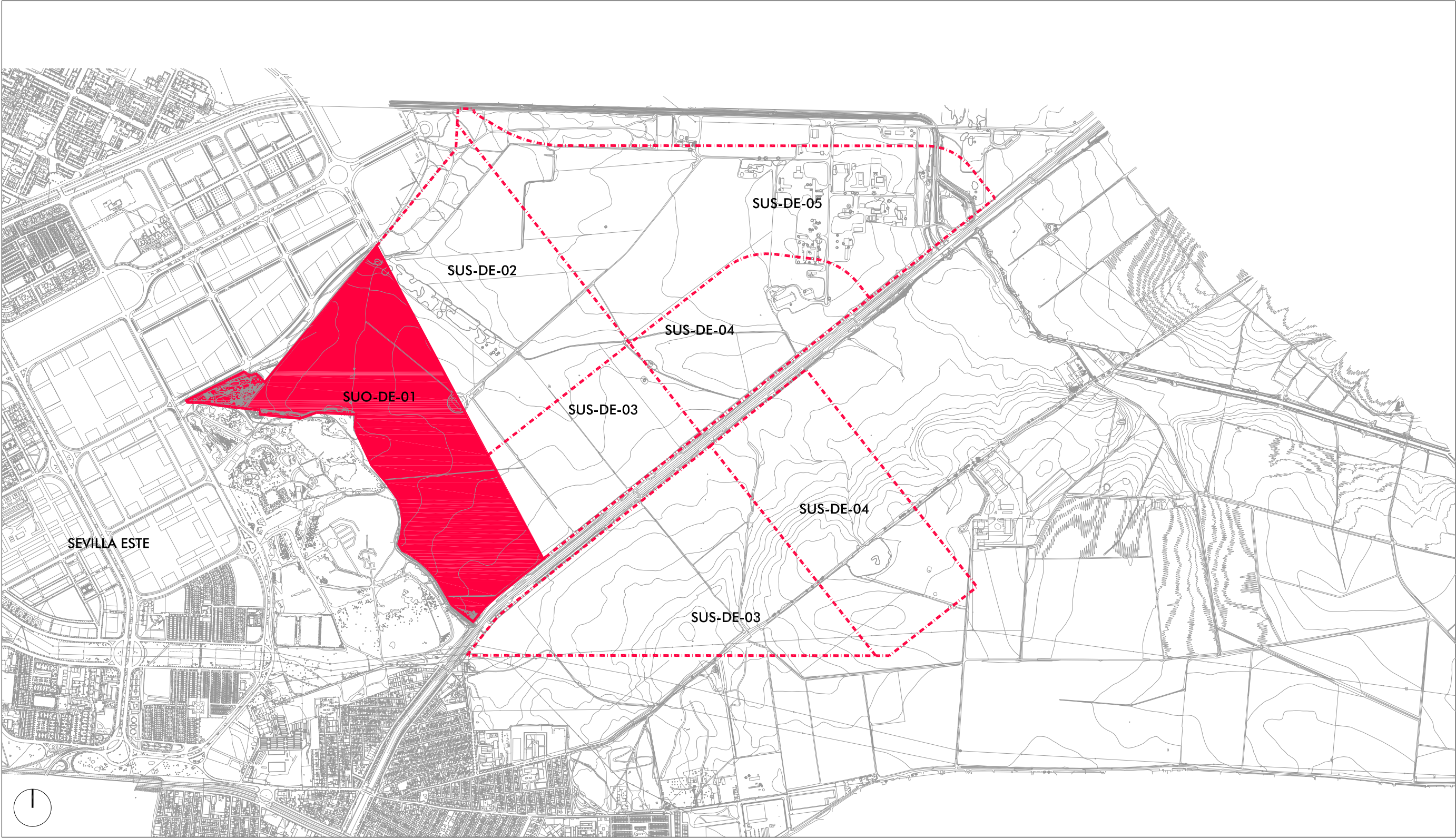
El desarrollo de las manzanas donde se incluyen los usos residenciales se ha supeditado a la redacción de Estudios de Detalle que configuren la ordenación pormenorizada de cada uno de estos ámbitos. En estos documentos deberá concretarse la relación formal entre los diferentes usos a implantar, de manera que la conexión entre espacios públicos y privados, usos residenciales, terciarios y de equipamientos, recorridos peatonales, etc. vayan recogiendo las intenciones que se produzcan en actuaciones anteriores resolviendo la continuidad entre espacios libres y equipamientos locales.

Las condiciones previas que se establecen para los Estudios de Detalle quedan fijadas en las fichas de cada uno de los seis ámbitos de actuación propuestos. Estos ámbitos incluyen dentro de su delimitación las siguientes parcelas:

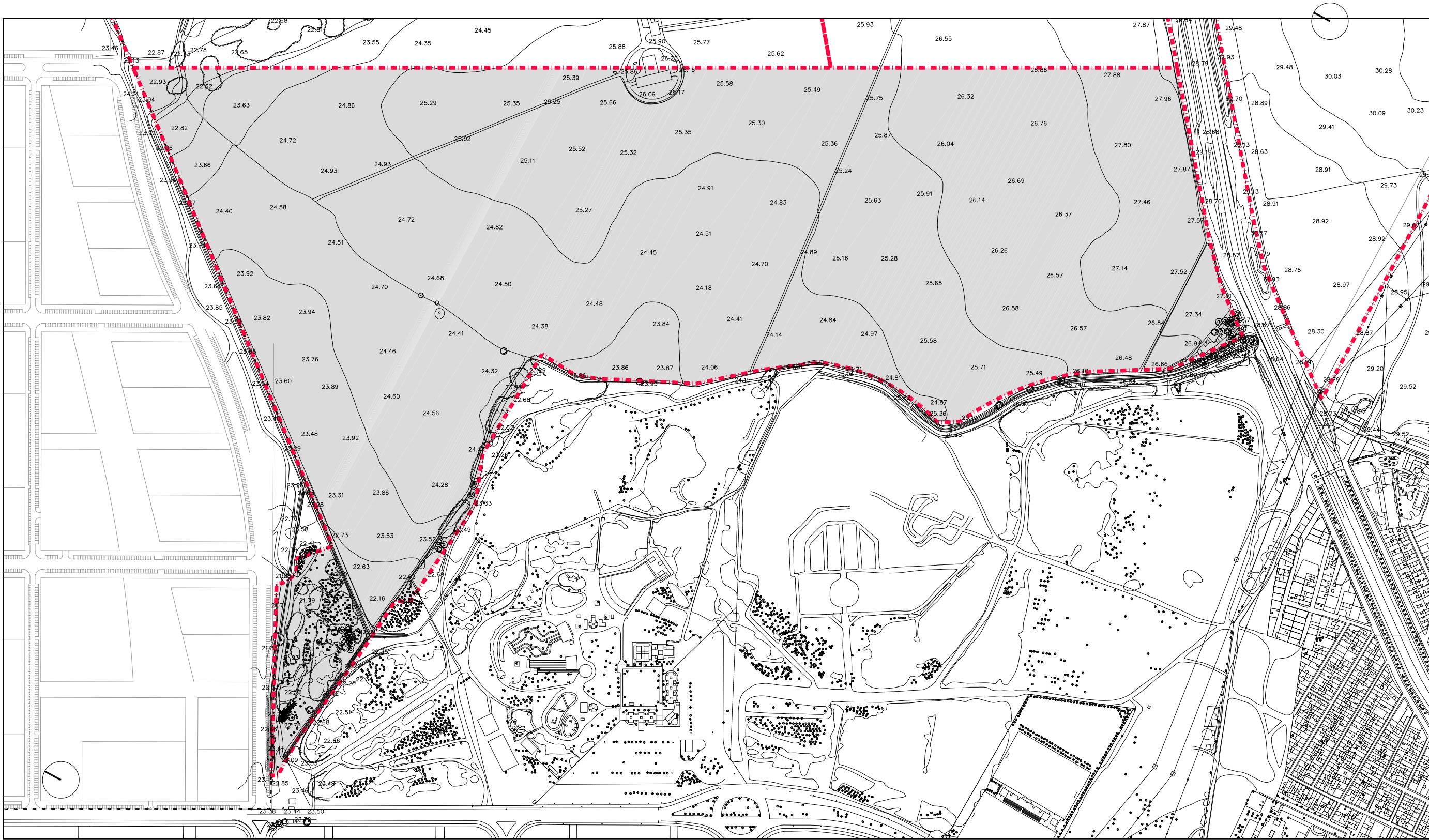
Ámbito	Parcela	Superficie (m ² suelo)	Uso	Edificabilidad (m ² techo)
SBB_01_01				
	MRA_01	12.070 m2s	Residencial Compatible	44.777 m2t 2.357 m2t
	MRA_02	10.924 m2s	Residencial Compatible	40.525 m2t 2.133 m2t
	SEL_01	16.220 m2s	Esp. Libres	
	TOTAL	39.214 m2s		89.792 m2t
SBB_01_02				
	MRA_03	12.170 m2s	Residencial Compatible	45.148 m2t 2.376 m2t
	MEQ_03	9.282 m2s	SIPS	
	SEL_02	5.488 m2s	Esp. Libres	
	TOTAL	26.940 m2s		47.524 m2t
SBB_01_03				
	MRA_04	11.073 m2s	Residencial Compatible	34.486 m2t 3.162 m2t
	MRA_05	6.909 m2s	Residencial Compatible	15.197 m2t 970 m2t
	SEL_03	15.483 m2s	Esp. Libres	
	TOTAL	33.465 m2s		53.815 m2t
SBB_01_04				
	MRA_06	12.170 m2s	Residencial Compatible	37.902 m2t 3.476 m2t
	MRA_07	7.723 m2s	Residencial Compatible	16.988 m2t 1.084 m2t
	SEL_04	5.488 m2s	Esp. Libres	
	TOTAL	25.381 m2s		59.450 m2t
SBB_01_05				
	MRA_08	10.871 m2s	Residencial Compatible	29.882 m2t 4.905 m2t
	MRA_09	8.566 m2s	Residencial Compatible	23.539 m2t 2.159 m2t
	SEL_05	15.695 m2s	Esp. Libres	
	TOTAL	35.132 m2s		60.485 m2t
SBB_01_06				
	MRA_10	11.031 m2s	Residencial Compatible	30.322 m2t 4.977 m2t
	MRA_11	8.609 m2s	Residencial Compatible	25.235 m2t 2.314 m2t
	MEQ_04	16.271 m2s	Esp. Libres	
	SEL_06	20.148 m2s	SIPS	
	TOTAL	56.059 m2s		62.848 m2t

SUELO RESIDENCIAL			CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS															
Manzana	Sup. m2	% políg.	Aprovechamiento											Condiciones de Desarrollo				
			Edificabilidad (m2)							Núm. Max Viviendas				Alineación	Altura	Aparc.	Usc	
			Coef. m2/m2	Residencial			U. Comp. S. Terciarios	TOTAL (Máximo)	Libre	Proteg.	TOTAL							
				Libre	V. Protegida	SUMA												
MRA 01	12.070	2,73%	3,905			44.777	95,0%	44.777	95,0%	2.357	5,0%	47.133		364	364	SEGÚN ED SBB 01 01	546	Edif. Abierta
MRA 02	10.924	2,47%	3,905			40.525	95,0%	40.525	95,0%	2.133	5,0%	42.658		330	330	SEGÚN ED SBB 01 01	495	Edif. Abierta
MRA 03	12.170	2,75%	3,905			45.148	95,0%	45.148	95,0%	2.376	5,0%	47.524		368	368	SEGÚN ED SBB 01 02	552	Edif. Abierta
MRA 04	11.073	2,51%	3,400	34.486	91,6%			34.486	91,6%	3.162	8,4%	37.648	319		319	SEGÚN ED SBB 01 03	479	Edif. Abierta
MRA 05	6.909	1,56%	2,340	15.197	94,0%			15.197	94,0%	970	6,0%	16.167	140		140	SEGÚN ED SBB 01 03	210	Edif. Abierta
MRA 06	12.170	2,75%	3,400	37.902	91,6%			37.902	91,6%	3.476	8,4%	41.378	350		350	SEGÚN ED SBB 01 04	525	Edif. Abierta
MRA 07	7.723	1,75%	2,340	16.988	94,0%			16.988	94,0%	1.084	6,0%	18.072	158		158	SEGÚN ED SBB 01 04	237	Edif. Abierta
MRA 08	10.871	2,46%	3,200	29.882	85,9%			29.882	85,9%	4.905	14,1%	34.787	276		276	SEGÚN ED SBB 01 05	414	Edif. Abierta
MRA 09	8.566	1,94%	3,000	23.539	91,6%			23.539	91,6%	2.159	8,4%	25.698	218		218	SEGÚN ED SBB 01 05	327	Edif. Abierta
MRA 10	11.031	2,50%	3,200	30.322	85,9%			30.322	85,9%	4.977	14,1%	35.299	280		280	SEGÚN ED SBB 01 06	420	Edif. Abierta
MRA 11	8.609	1,95%	3,200	25.235	91,6%			25.235	91,6%	2.314	8,4%	27.549	233		233	SEGÚN ED SBB 01 06	350	Edif. Abierta
Total	112.116	25,37%		213.551	62,08%	130.450	37,92%	344.000	92,00%	29.913	8,00%	373.914	1.974	1.062	3.036		4.554	

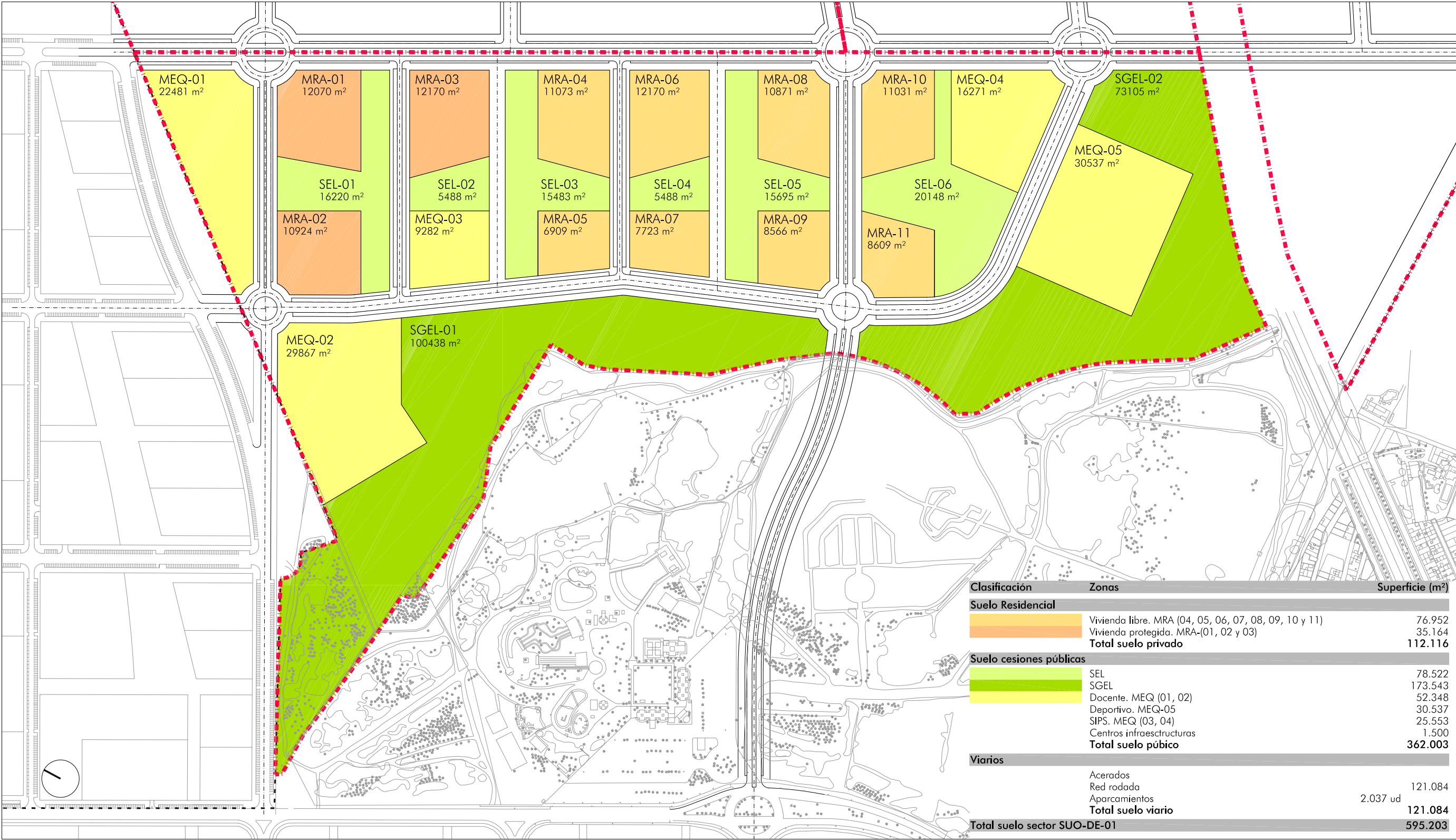
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



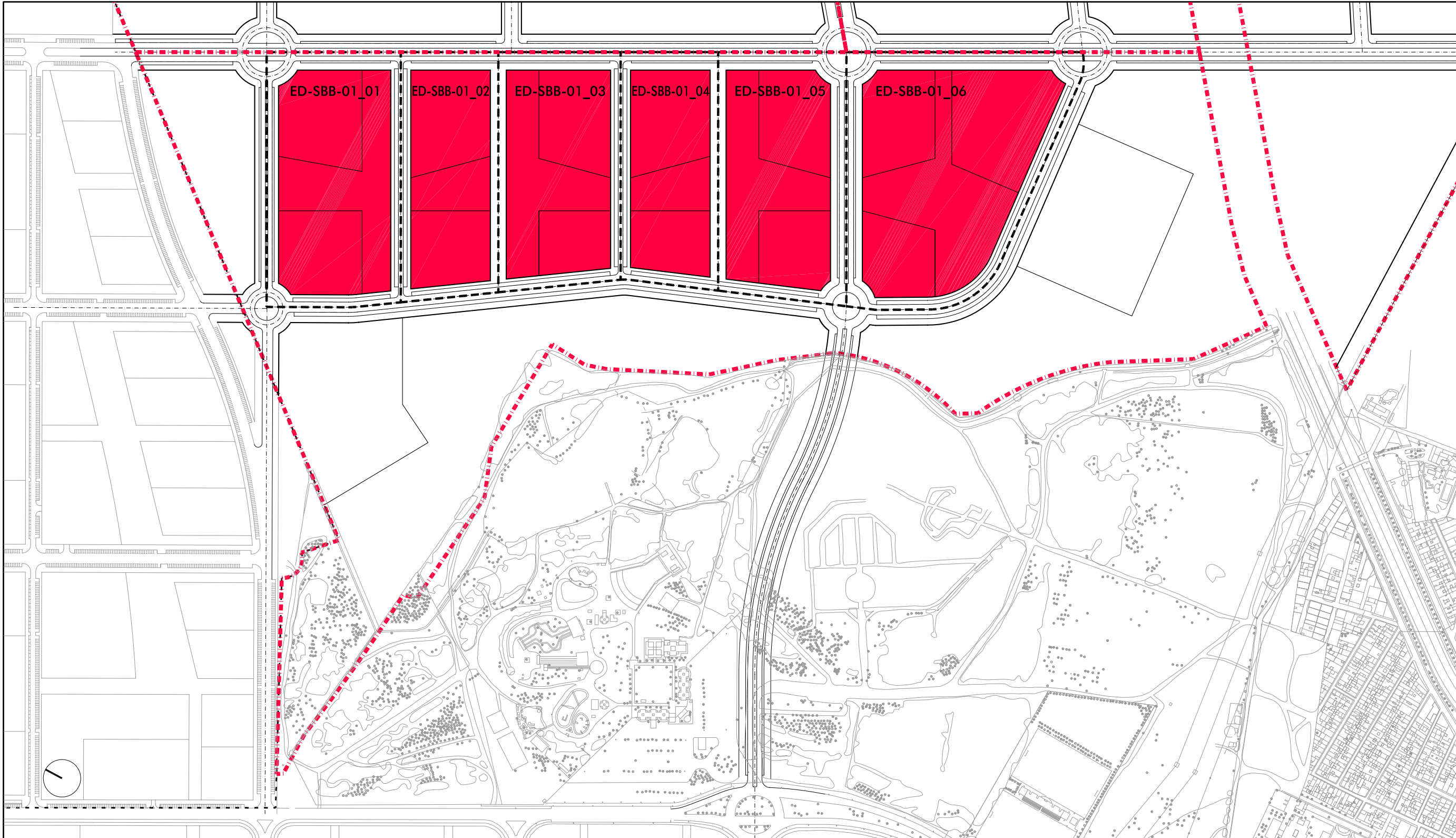
SITUACIÓN E. 1:15000



TOPOGRÁFICO ACTUAL E. 1:5000



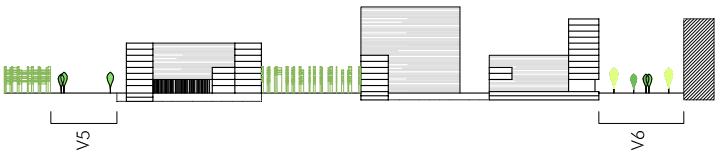
CALIFICACIÓN Y USOS E. 1:5000



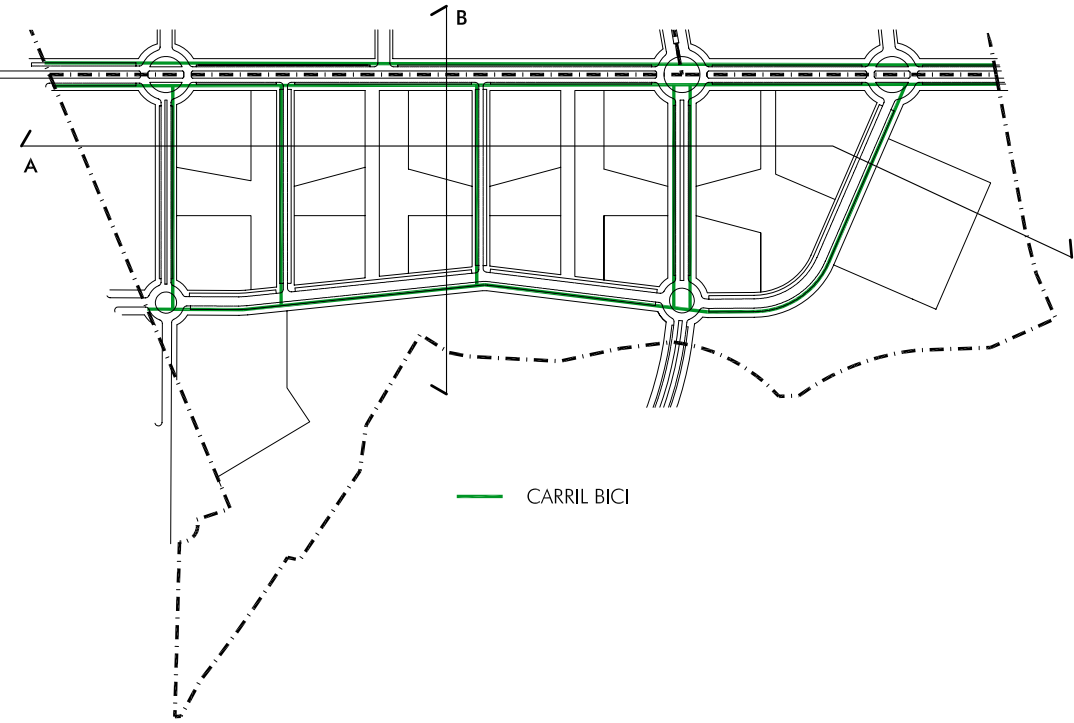
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA E. 1:5000



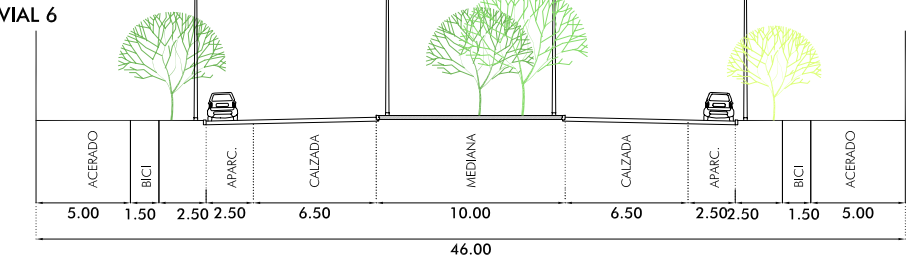
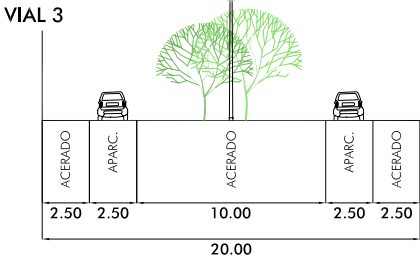
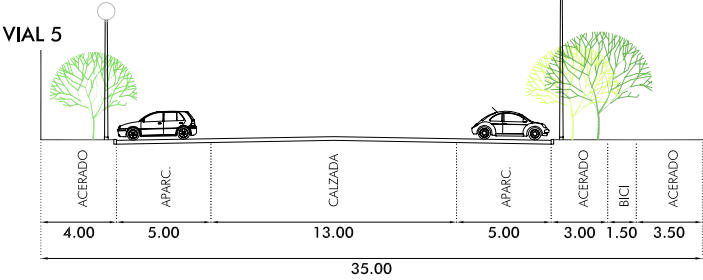
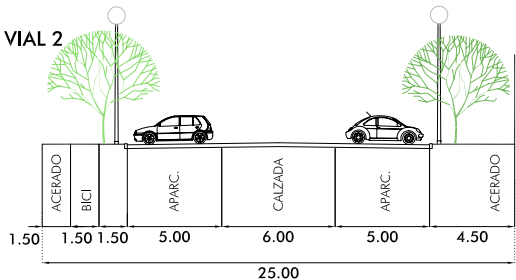
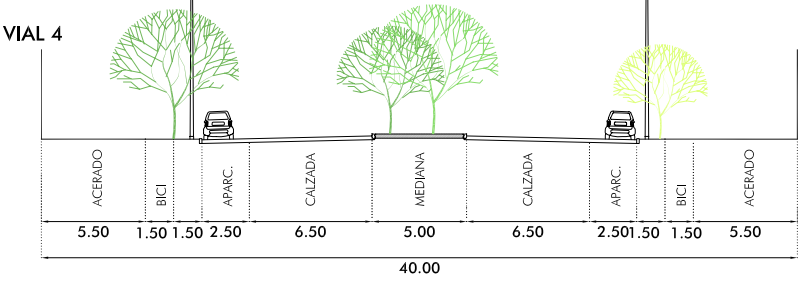
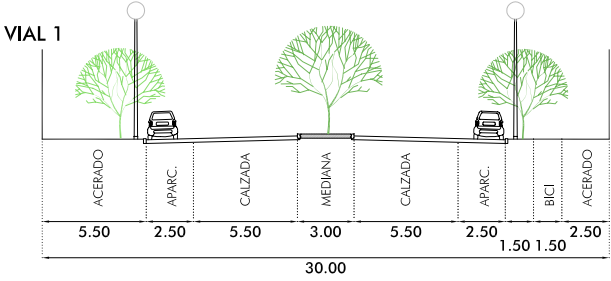
SECCION A



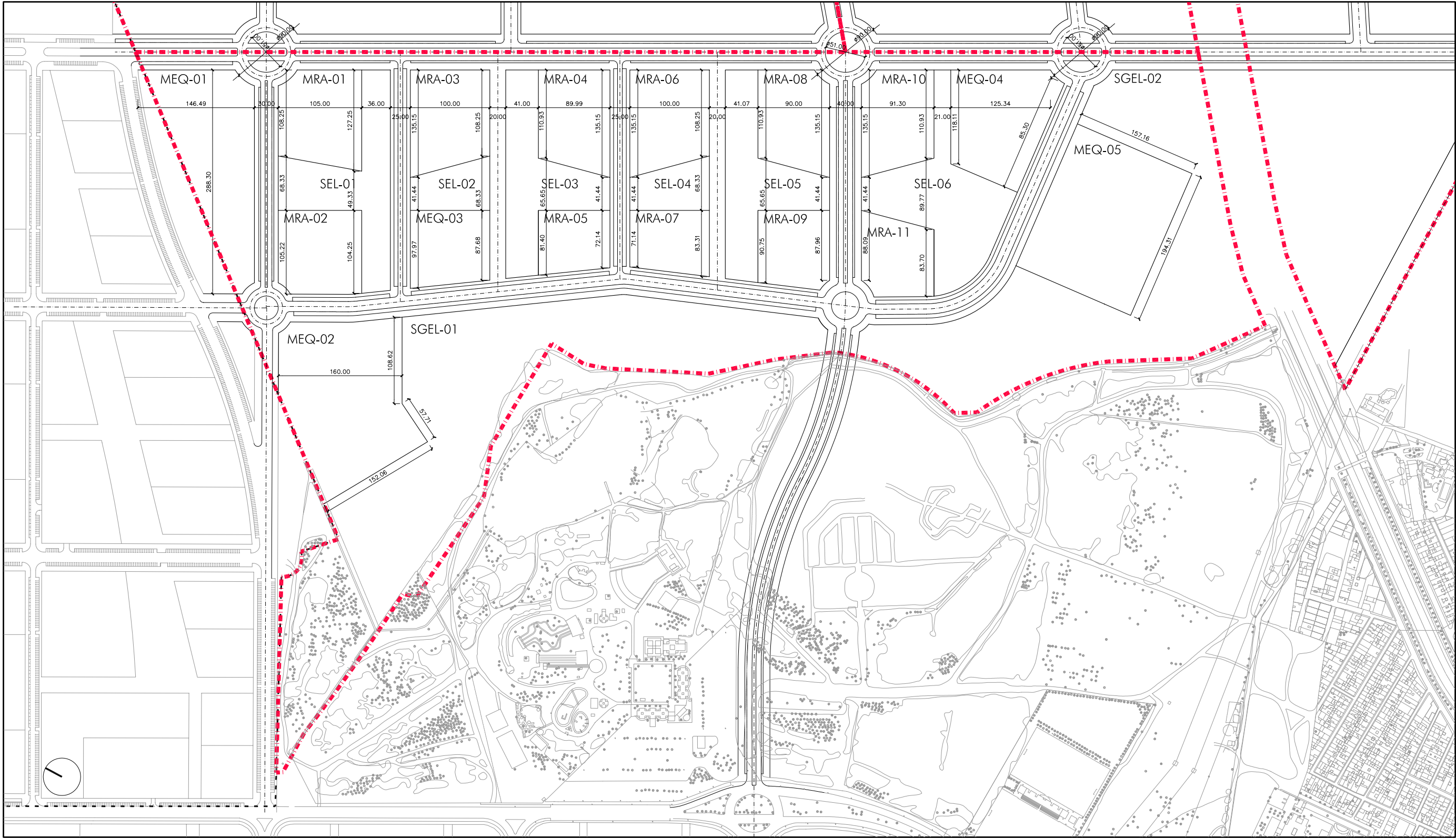
SECCION B



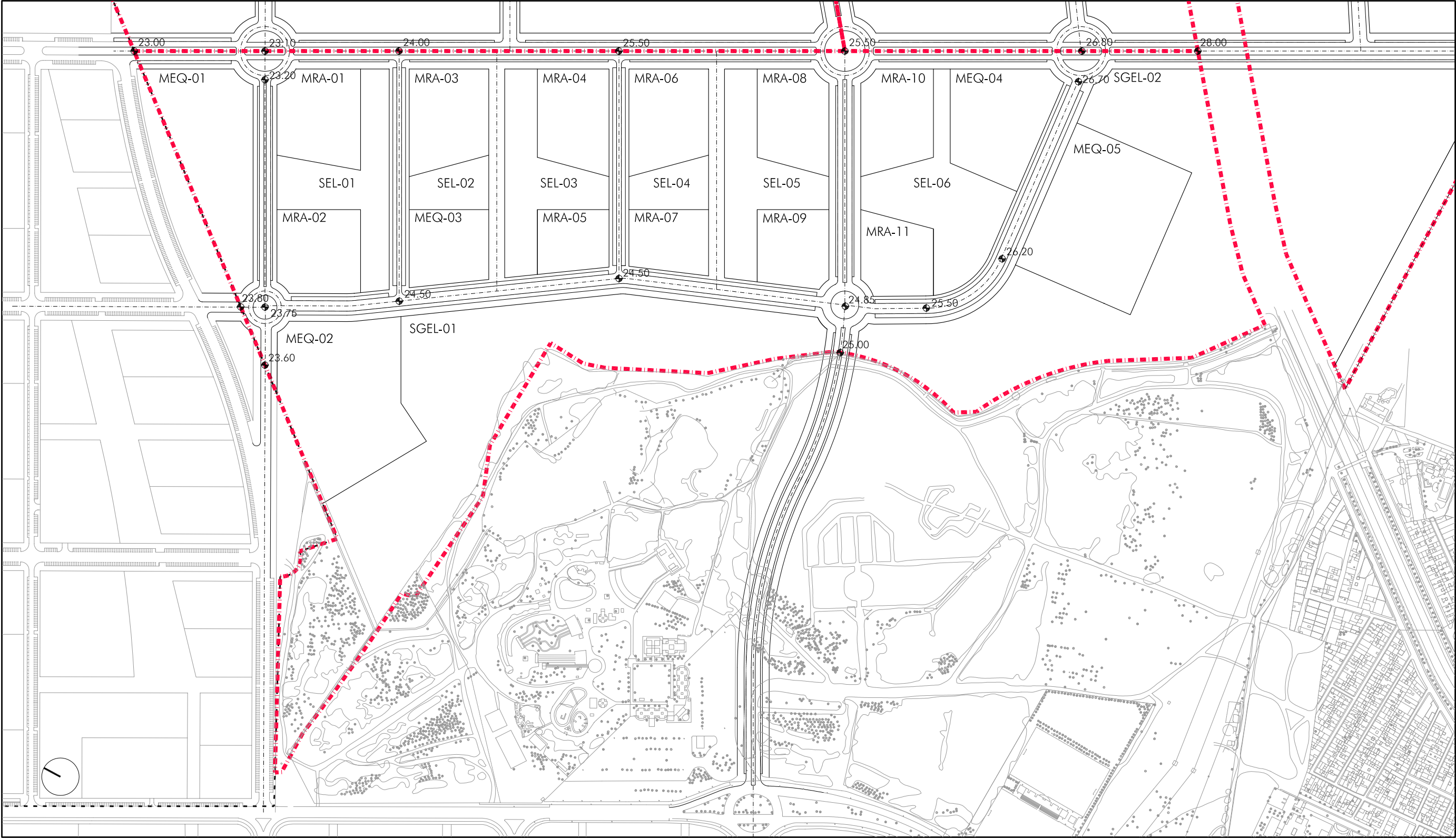
CARRIL BICI



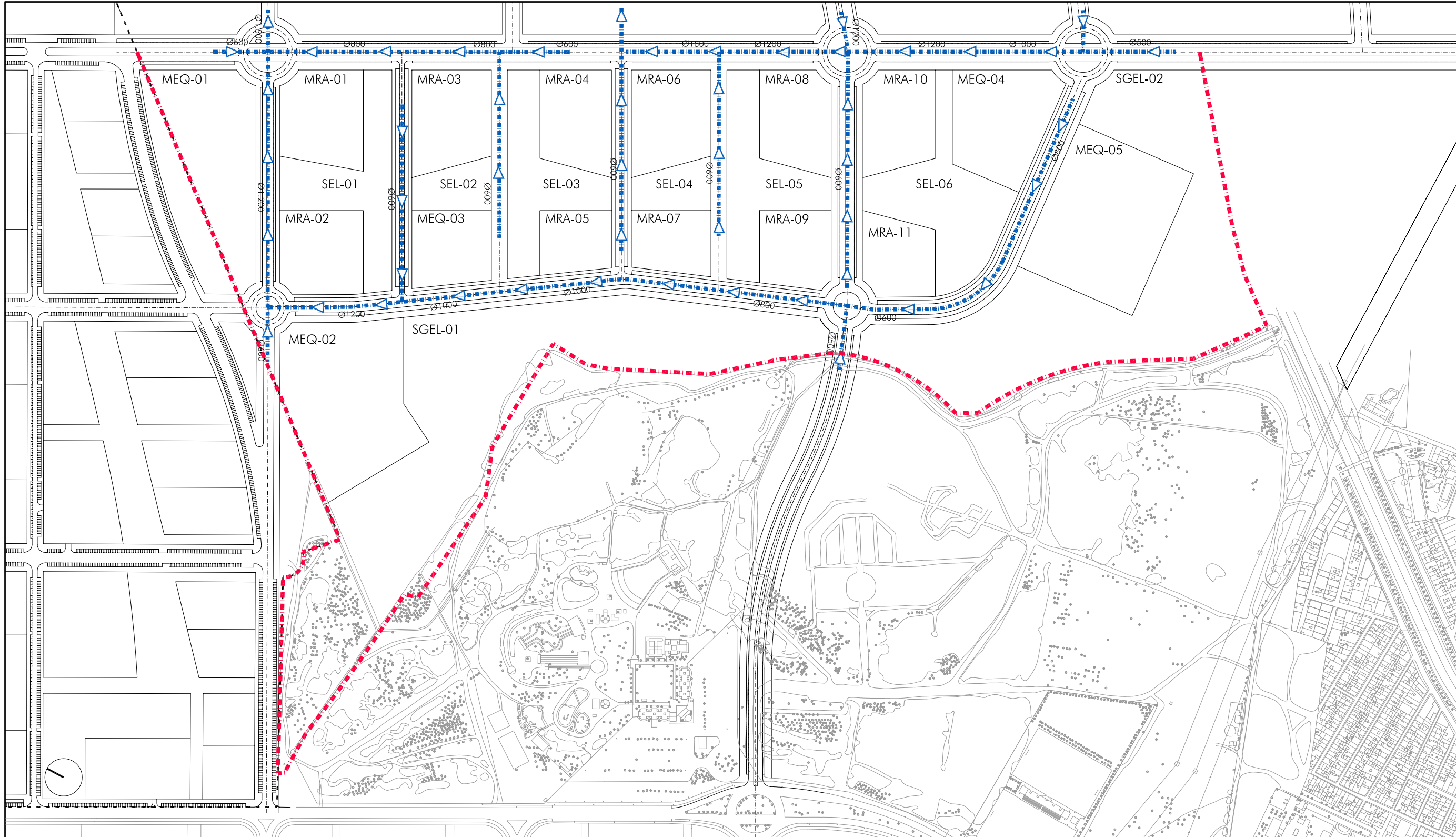
SECCIONES VIARIO E. 1:4000



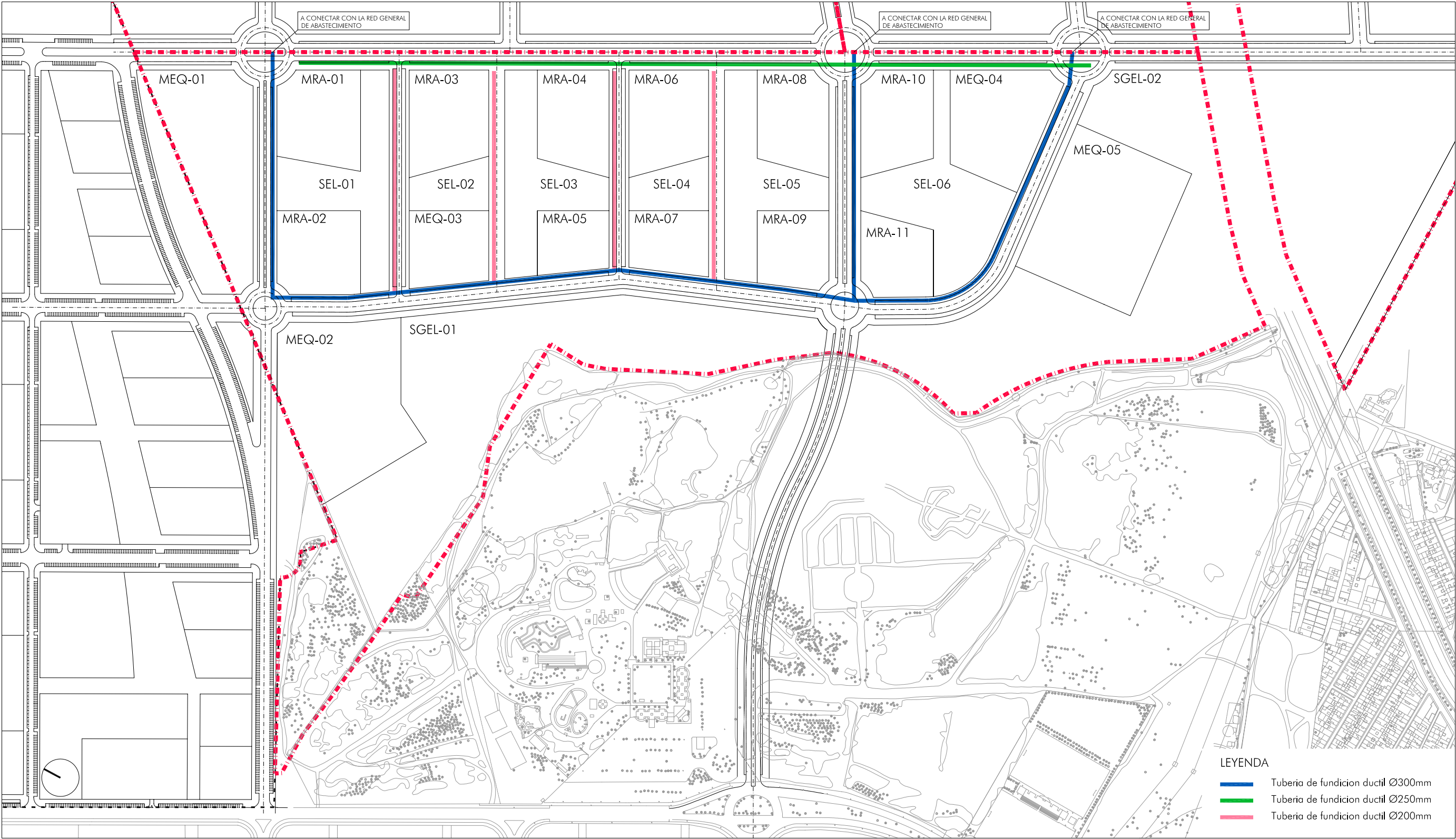
PLANO DE COTAS E. 1:5000

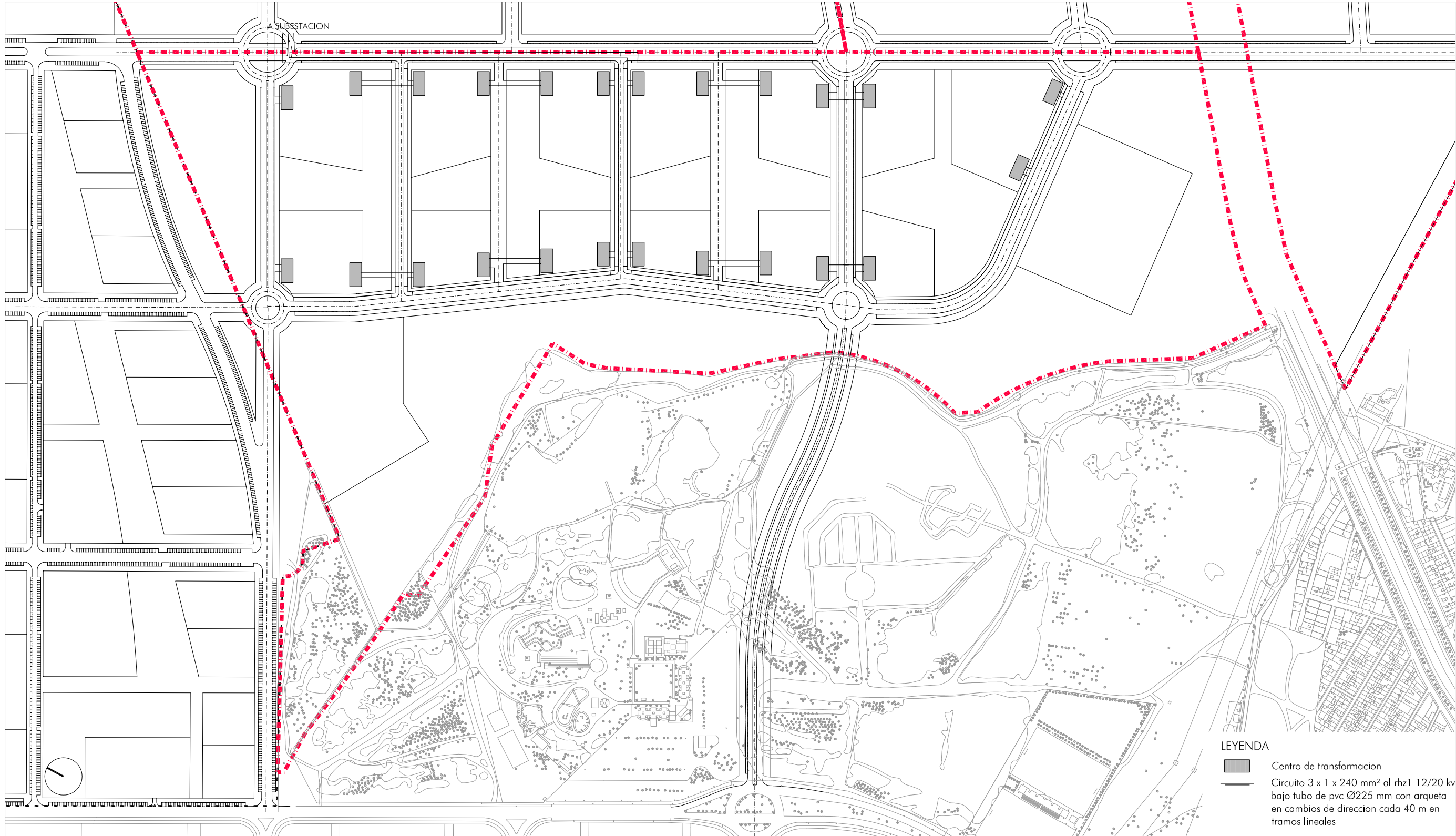


PLANO DE RASANTES E. 1:5000

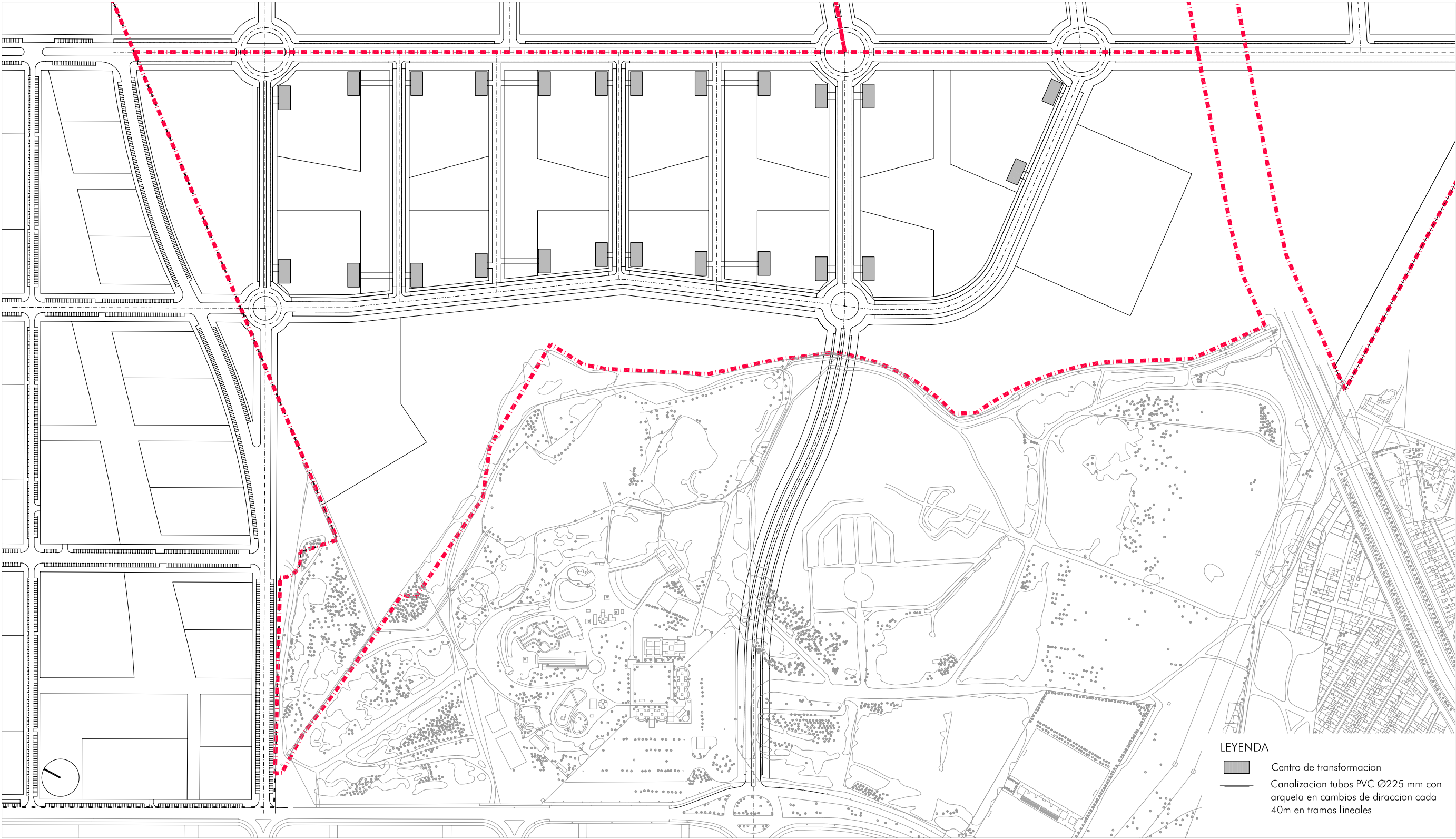


RED DE SANEAMIENTO E. 1:5000

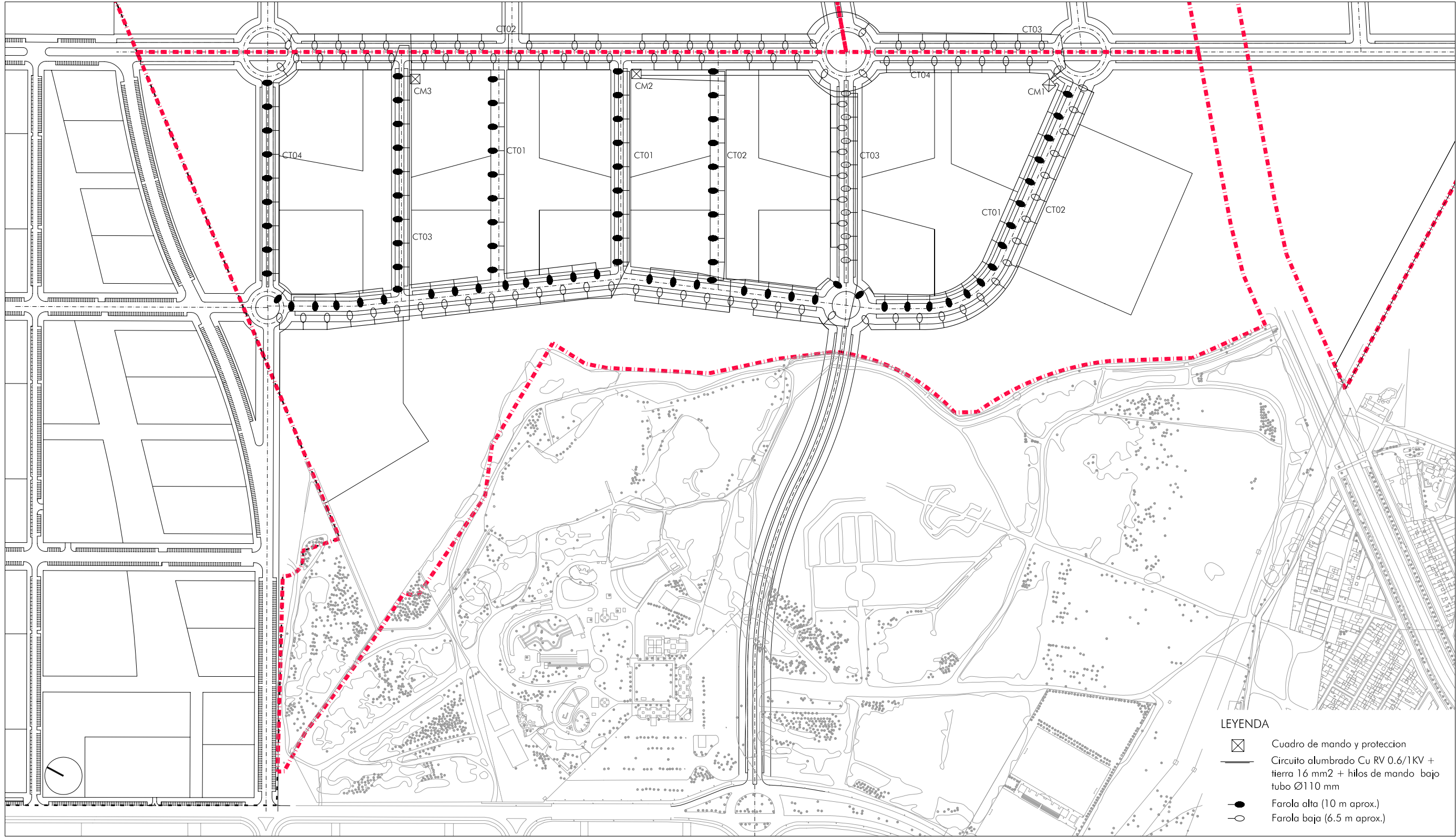




RED DE MEDIA TENSION E. 1:5000



RED DE BAJA TENSION E. 1:5000



- LEYENDA
- ☒ Cuadro de mando y proteccion
 - Circuito alumbrado Cu RV 0.6/1KV + tierra 16 mm2 + hilos de mando bajo tubo Ø110 mm
 - Farola alta (10 m aprox.)
 - Farola baja (6.5 m aprox.)

RED DE ALUMBRADO PUBLICO E. 1:5000



IMAGEN

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREAED-SBB-01_01

NOMBRE:	ED-SBB-01_01	HOJA PLANO:	I:2000 17-12
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE:	39.214 m²	SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:	PRIVADO	PROGRAMACION:	1º BIENIO

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Ordenar las manzanas MRA-01 y MRA-02 junto con la de espacios libres SEL-01 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL_01 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La altura maxima hacia la calle de separación con el SEGL_01 y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 14 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

RECOMENDACIONES

- Ubicar la edificabilidad destinada a otros usos en las plantas baja y primera de las construcciones alineadas a la prolongación de la Calle Taiwan y a la calle de separación con el SGEL-01.

APROVECHAMIENTO

EDIF. RESIDENCIAL:	VIV. PROTEGIDA MRA-01	44.777 m²	Nº MAX. DE VIVIENDAS	364 viv.
	VIV. PROTEGIDA MRA-02	40.525 m²	Nº MAX. DE VIVIENDAS	330 viv.
	TOTAL	85.302 m²	TOTAL	694 viv.
EDIF. OTROS USOS:	MRA-01	2.357 m²		
	MRA-02	2.133 m²		
	TOTAL	4.490 m²		

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES

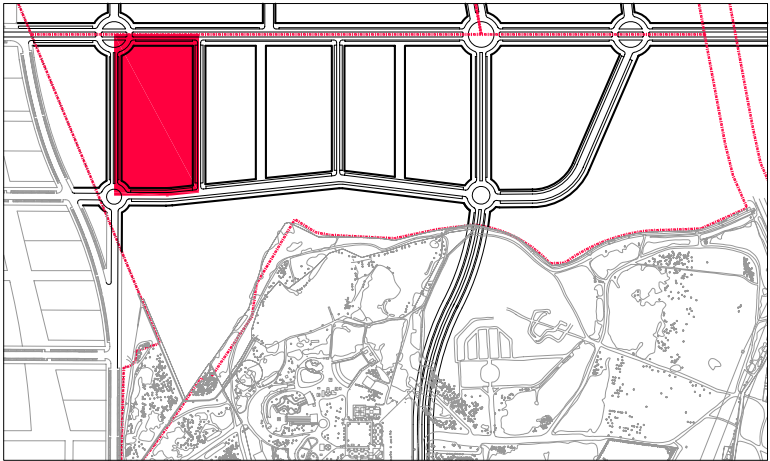
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
16.220 m²	0 m²	0 m²	0 m²	16.220 m²

APARCAMIENTO

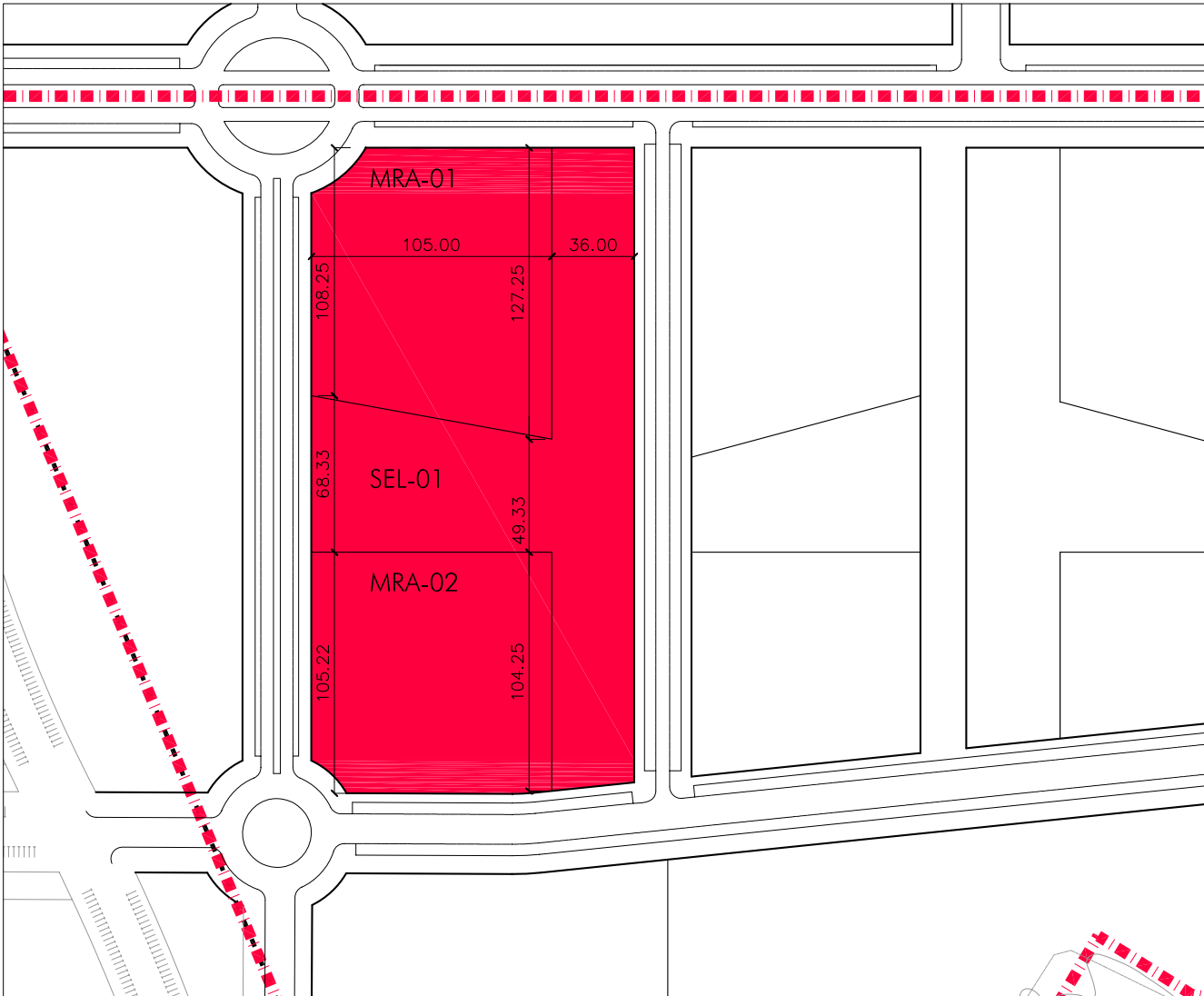
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS	1.041 plazas
--	--------------

OBSERVACIONES

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.

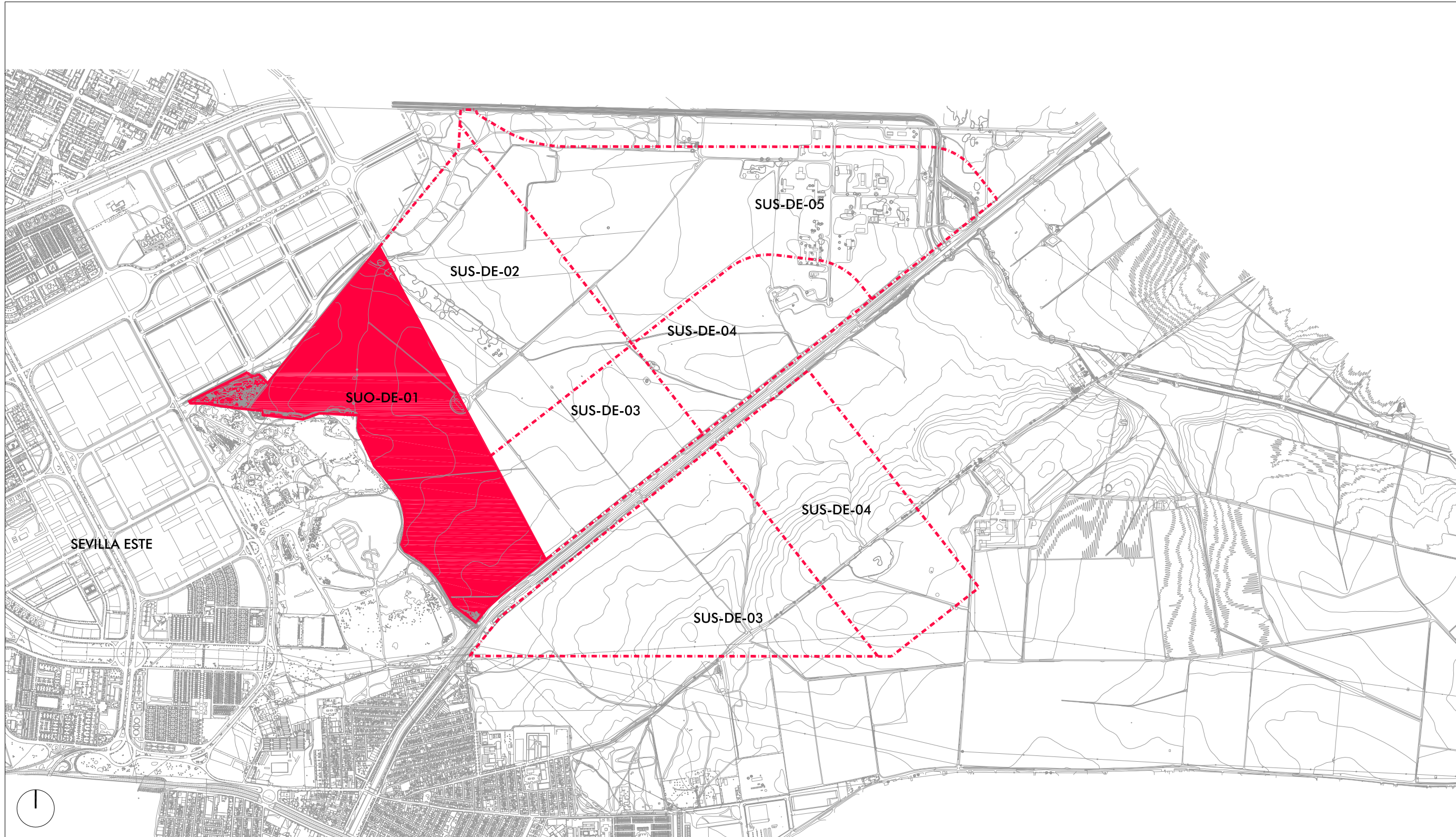


SITUACION EN EL SECTOR
E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01_01

E. 1:3.000



SITUACIÓN E. 1:15000

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA ED-SBB-01_03

NOMBRE:	ED-SBB-01_03	HOJA PLANO:	I:2000 17-13
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE:	33.465 m²	SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
INIAT. DEL PLANEAMIENTO:	PRIVADO	PROGRAMACION:	1º BIENIO

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Ordenar las manzanas MRA-04 y MRA-05 junto con la de espacios libres SEL-03 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL_03 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La altura maxima hacia la calle de separación con el SGEL-01 será de 8 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 14 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

RECOMENDACIONES

- Ubicar la edificabilidad destinada a otros usos en las plantas baja y primera de las construcciones alineadas a la prolongación de la Calle Taiwan.

APROVECHAMIENTO

EDIF. RESIDENCIAL:	VIV. LIBRE MRA-04	34.486 m²	Nº DE VIV. LIBRES	319 viv.
	VIV. LIBRE MRA-05	15.197 m²	Nº DE VIV. LIBRES	140 viv.
	TOTAL	49.683 m²	TOTAL	459 viv.
EDIF. OTROS USOS:	MRA-04	3.162 m²		
	MRA-05	970 m²		
	TOTAL	4.132 m²		

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES

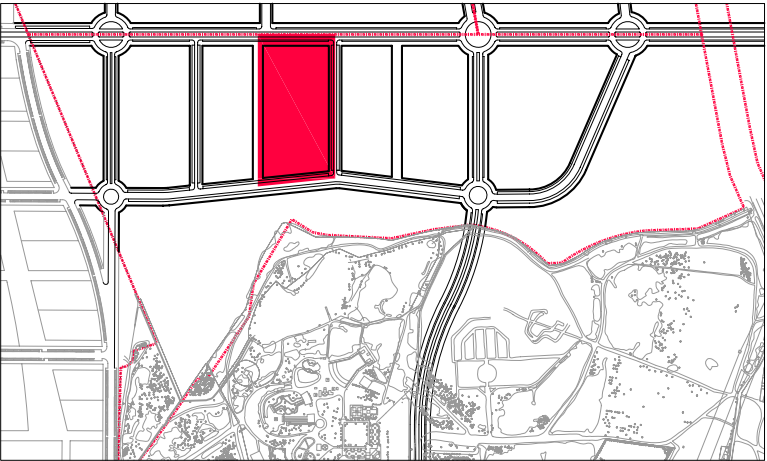
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
15.483 m²	0 m²	0 m²	0 m²	15.483 m²

APARCAMIENTO

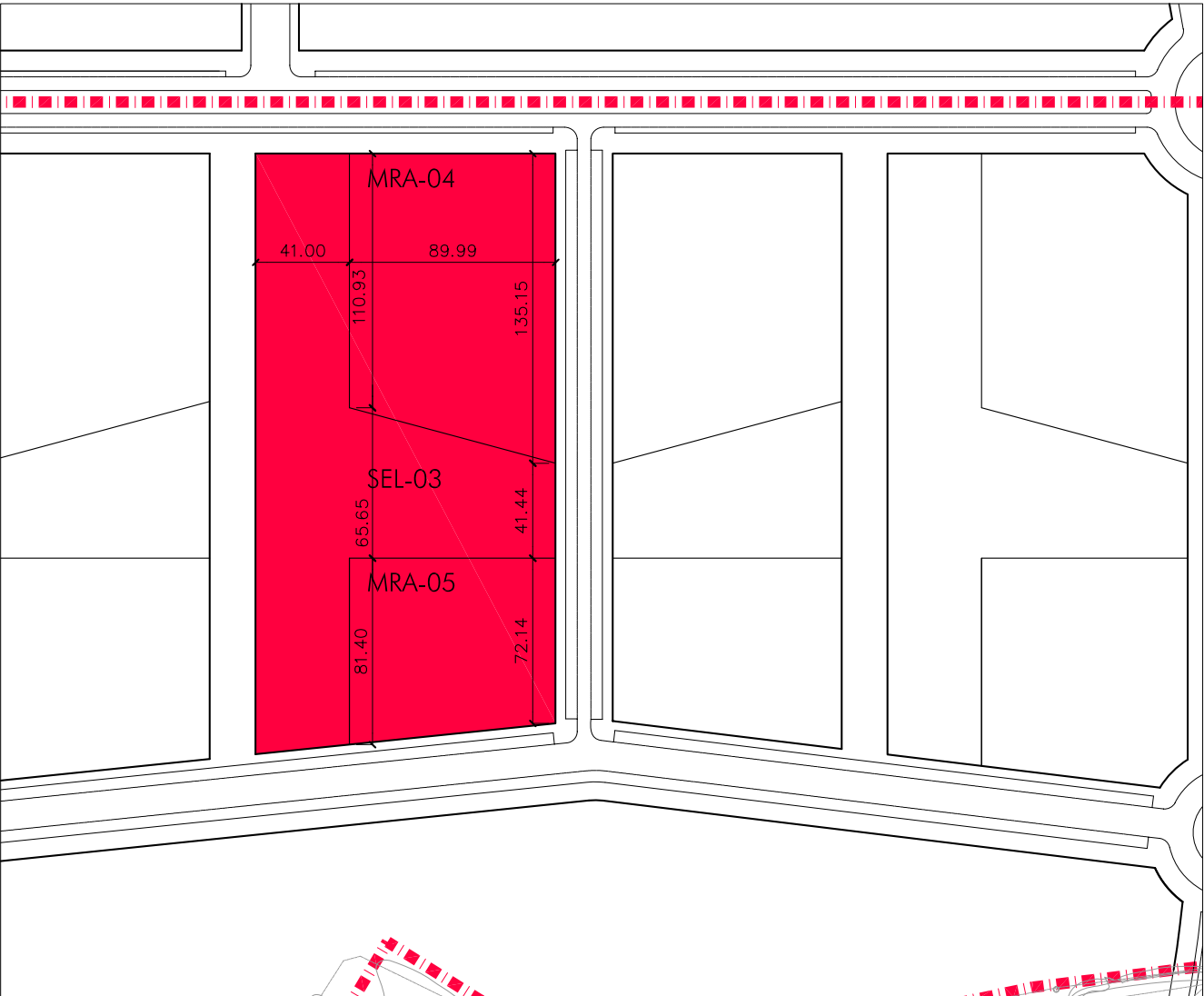
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 689 plazas

OBSERVACIONES

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.



SITUACION EN EL SECTOR E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01_03

E. 1:3.000

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

ED-SBB-01_04

NOMBRE:	ED-SBB-01_04	HOJA PLANO:	I:2000 17-13
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE:	25.381 m²	SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
INIAT. DEL PLANEAMIENTO:	PRIVADO	PROGRAMACION:	1º BIENIO

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Ordenar las manzanas MRA-06 y MRA-07 junto con la de espacios libres SEL-04 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL_04 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La altura maxima hacia la calle de separación con el SGEL-01 será de 8 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 12 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

RECOMENDACIONES

- Ubicar la edificabilidad destinada a otros usos en las plantas baja y primera de las construcciones alineadas a la prolongación de la Calle Taiwan.

APROVECHAMIENTO

EDIF. RESIDENCIAL:	VIV. LIBRE MRA-06	37.902 m²	Nº DE VIV. LIBRES	350 viv.
	VIV. LIBRE MRA-07	16.988 m²	Nº DE VIV. LIBRES	158 viv.
	TOTAL	54.890 m²	TOTAL	508 viv.
EDIF. OTROS USOS:	MRA-06	3.476 m²		
	MRA-07	1.084 m²		
	TOTAL	4.560 m²		

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES

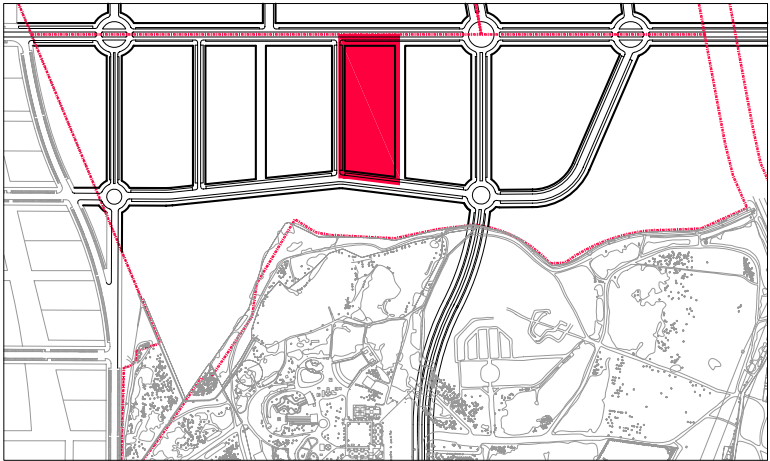
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
5.488 m²	0 m²	0 m²	0 m²	5.488 m²

APARCAMIENTO

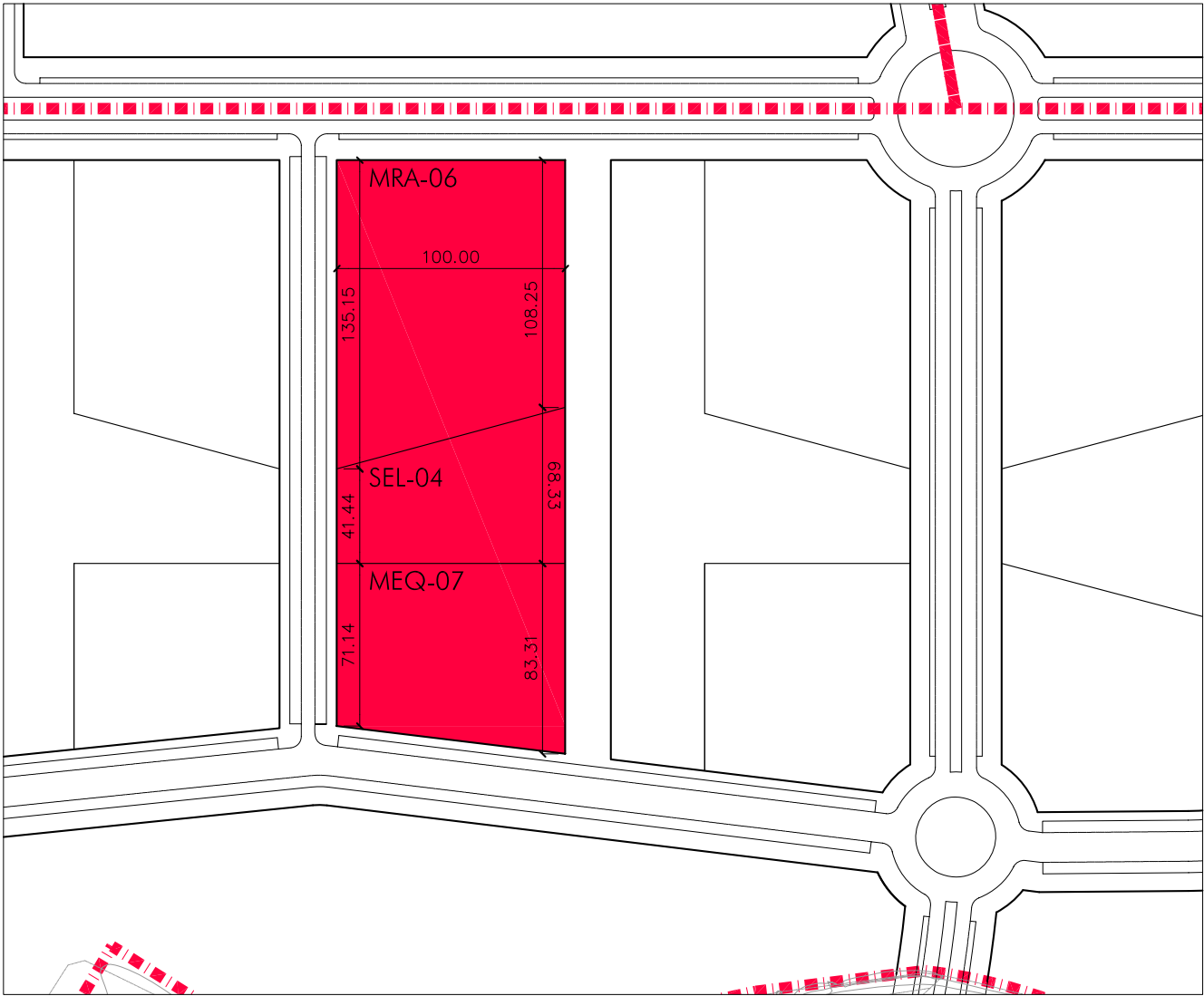
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 762 plazas

OBSERVACIONES

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.



SITUACION EN EL SECTOR
E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01_04

E. 1:3.000

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

ED-SBB-01_05

NOMBRE:	ED-SBB-01_05	HOJA PLANO:	I:2000 17-13
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE:	35.132 m²	SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:	PRIVADO	PROGRAMACION:	1º BIENIO

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Ordenar las manzanas MRA_08 y MRA_09 junto con la de espacios libres SEL_05 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL_05 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La altura maxima hacia la calle de separación con el SGEL-01 será de 10 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 22 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

RECOMENDACIONES

APROVECHAMIENTO

EDIF. RESIDENCIAL:	VIV. LIBRE MRA-08	29.882 m²	Nº DE VIV. LIBRES	276 viv.
	VIV. LIBRE MRA-09	23.539 m²	Nº DE VIV. LIBRES	218 viv.
	TOTAL	57.559 m²	TOTAL	494 viv.
EDIF. OTROS USOS:	MRA-08	4.905 m²		
	MRA-09	2.159 m²		
	TOTAL	7.064 m²		

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES

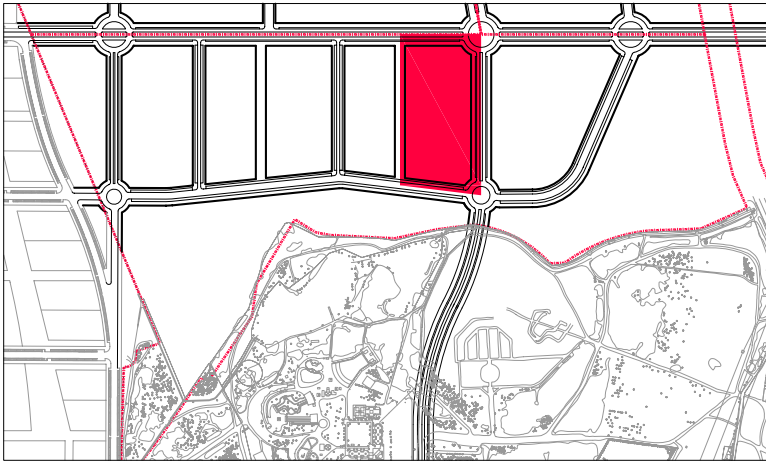
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
15.695 m²	0 m²	0 m²	0 m²	15.695 m²

APARCAMIENTO

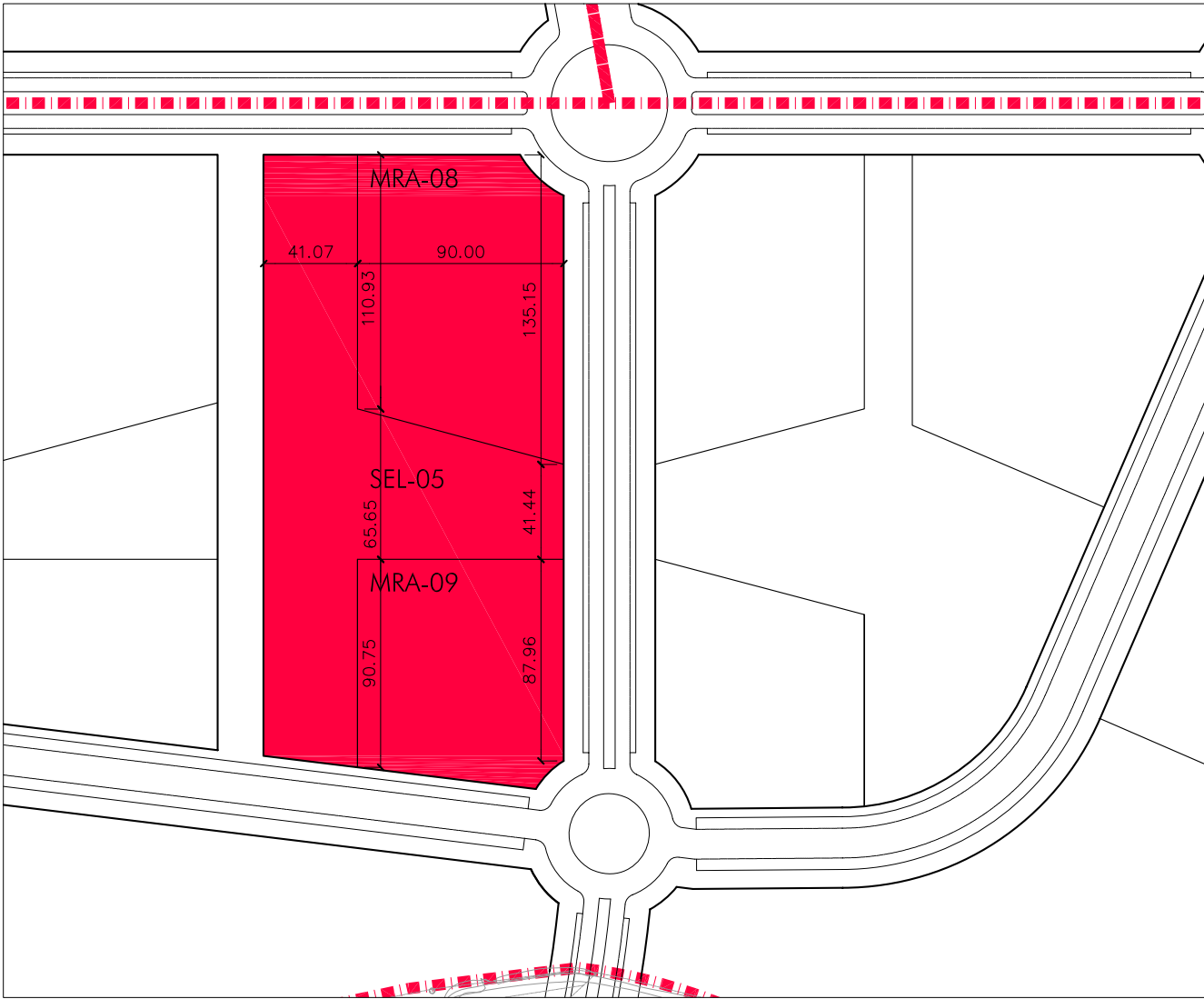
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS	741 plazas
--	------------

OBSERVACIONES

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.



SITUACION EN EL SECTOR
E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01_05

E. 1:3.000

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

ED-SBB-01_06

NOMBRE:	ED-SBB-01_06	HOJA PLANO:	I:2000 17-13
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE ORDENADO	FIGURA DE PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE:	56.059 m²	SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
INICIAT. DEL PLANEAMIENTO:	PRIVADO	PROGRAMACION:	1º BIENIO

OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Ordenar las manzanas MRA_10 y MRA_11 junto con la de espacios libres SEL_06 y la de equipamientos MEQ_04 determinadas en la ordenación del sector SUO-DE-01, fijando alineaciones y alturas para materializar la edificabilidad y número de viviendas asignadas a la misma en la ordenación pormenorizada contenida en la revisión del Plan General.
- Definir los accesos rodados a cada parcela residencial preferentemente desde los viales situados en los lados norte y sur.
- El Estudio de Detalle deberá abordar la ordenación de estas manzanas separadas por el SEL_06 de forma conjunta con el resto del sector, unificando criterios de alturas y alineaciones.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La altura maxima hacia la calle de separación con el SGEL-02 será de 22 plantas y hacia la prolongación de la Calle Taiwan será de 22 plantas.
- El Estudio de Detalle podrá redistribuir las edificabilidades y número máximo de viviendas entre las parcelas resultantes.

RECOMENDACIONES

APROVECHAMIENTO

EDIF. RESIDENCIAL:	VIV. LIBRE MRA-10	30.322 m²	Nº DE VIV. LIBRES	280 viv.
	VIV. LIBRE MRA-11	25.235 m²	Nº DE VIV. LIBRES	233 viv.
	TOTAL	55.780 m²	TOTAL	513 viv.
EDIF. OTROS USOS:	MRA-10	4.977 m²		
	MRA-11	2.314 m²		
	TOTAL	7.291 m²		

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES

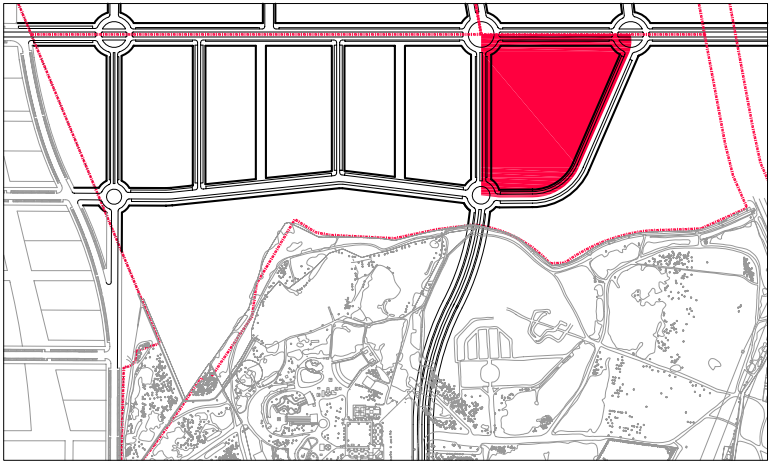
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
20.148 m²	0 m²	0 m²	16.271 m²	36.419 m²

APARCAMIENTO

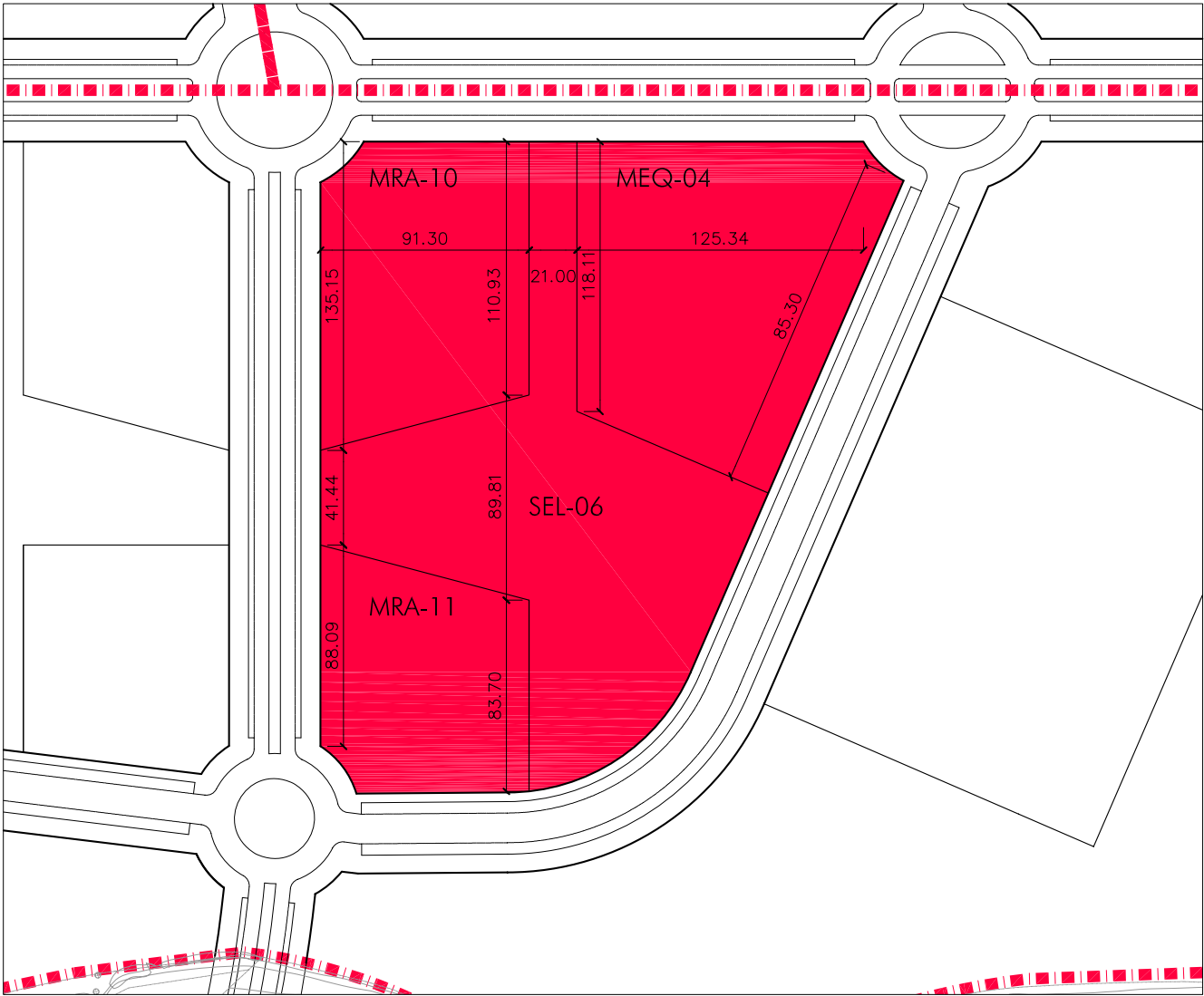
PRIVADO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS 770 plazas

OBSERVACIONES

- El número de viviendas en el conjunto del sector podrá aumentarse en un 5% siempre que este incremento se destine a viviendas con algún régimen de protección, en virtud del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan. Los Estudios de Detalle concretarán la parcela la que se materializará dicho incremento en su caso.
- Deberá justificarse el cumplimiento de la ordenanzas de Edificación Abierta.



SITUACION EN EL SECTOR
E. 1:15.000



AMBITO ED-SBB-01_06

E. 1:3.000