

ANEXO: FICHA SECTOR PAU/1 HOMOLOGADA

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SECTOR "LA ALMAZARA"

A) ORDENACIÓN

- 1.- **SUPERFICIE:** 19,82 Has. (según plano de delimitación adjunto)
- 2.- **USO CARACTERÍSTICO:** Residencial
- 3.- **INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:**
a) Edificabilidad máxima: 95.278 m²t. Equivalente a 76.222 m²u.
b) Zona de ordenación urbanística: Preferentemente edificaciones adosadas y retranquedadas de las alineaciones y linderos, salvo en la colindancia sur, para completar la manzana residencial colindante, que se permite la tipología de manzana con patio de manzana.
- 4.- **DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:**
a) Se preverán:
- Espacios libres, de Parque Urbano de la Red Primaria (no computable a los efectos de la red secundaria) con una superficie mínima de 1,2 Has. (superior a 5m²s/hab. Sector: 748 viv x 3,1 hab/viv x 5 = 11.594 m²)
- El equipamiento de la red secundaria tendrá una superficie mínima de 1,2 Has. Y su uso específico será el educativo.
b) La cuantía del suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Rto. de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
c) El uso comercial ocupará, al menos 20.000 m²s.
- 5.- **ORDENACIÓN:**
a) La estructuración básica del área se prevé mediante un doble viario; una vía en prolongación de la Avda. de la Libertad; otra de sección compleja tipo, bulevar, en sentido NW-SE, en posición central.

El borde NE se resolverá con semivia colectora que tendrá carácter de red viaria primaria computable.

Se completa la ordenación viaria con la compleción de la C/La Huerta, y los viarios transversales en prolongación de los del núcleo urbano.

B) GESTIÓN:

- 1.- **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Urbanizable.
- 2.- **ÁREA DE REPARTO:** 211.281,12 (Sector más zona verde de la Red Primaria de 12.292,05 m²s).
- 3.- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,45 m²t/m²s (0,36 m²u/m²s)
- 4.- **CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:**
Vinculación.....: No
Redelimitaciones UE: Si
División en fases...: Si

C) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

ESTRUCTURALES: Conexión y articulación con la red viaria con C/La Huerta y prolongación Av. de la Libertad.
Red viaria colectora (semieje) en borde Este con ejecución del semivial.

PORMENORIZADA: s/normativa Plan General.