Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

Memoria de Proyecto de recalificación
Arquitecto: Antonio Cano González



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 40 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TALAYUELA (CÁCERES)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente expediente en la sesión de
29 AGO 2013
Mérida
El Director General de Vivienda, Urbanismo y Arquitectura
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cardoso

SITUACIÓN:	PRADOS DEL PILÓN 10310 TALAYUELA (CÁCERES)
PROMOTOR:	Flavio Bravo García
ARQUITECTO REDACTOR:	Antonio Cano González

16 JUL 2013

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

1.2. MARCO NORMATIVO

1.2.1. Legislación aplicable

1.2.2. Instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo

1.2.3. Afecciones sectoriales

1.3. ANALISIS DEL SUELO

1.3.1 Emplazamiento, superficies y límites

1.3.2. Titularidad de las parcelas

2. NORMATIVA

2.2. NORMATIVA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA – I

2.1. NORMATIVA ZONAL

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.2. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFIACIÓN

3.3. CONDICIONES SUJETAS A LA LSOTEX

3.4. CESIONES ESTABLECIDAS POR LSOTEX

3.5. CESIONES APORTADAS

3.6. ZONAS VERDES

4 RESUMEN FINAL

5. PLANOS

JUNTA DE EXTREMADURA
29 AGO 2013
16 JUL 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento se redacta por encargo de Dº Flavio Bravo García, con DNI 7332026-V y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Manuel Más 13, código postal 10310 en Talayuela, provincia de Cáceres y tiene como objeto la Modificación Puntual Nº40 de las Normas Subsidiarias Municipales del municipio de Talayuela, con el fin de recalificar unas parcelas en la zona del Baldío así como la adaptación al nuevo marco legal.

El arquitecto redactor es D. Antonio Cano González, arquitecto colegiado nº 574988 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cáceres y colegiado nº 18027 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y residente en la Avenida de la Constitución 93, 1ºC en Cuacos de Yuste en la provincia de Cáceres.

En la presente Modificación Puntual, se ha realizado con la colaboración de la arquitecta Sheila Moreno González.

1.2. MARCO NORMATIVO

1.2.1. Legislación aplicable

El marco normativo básico vigente que afecta a la presente Modificación Puntual lo constituye la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (LSOTEX).

1.2.2. Instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo

El marco de referencia del Municipio de Talayuela son las Normas Subsidiarias Municipales de 2008 aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 30 de noviembre de 2000, publicadas en el DOE nº40, de 5 de abril de 2001.

Desde que fueron aprobadas hasta día de hoy, dichas Normas Subsidiarias Municipales han sufrido modificaciones puntuales, que no afectan al ámbito de la presente modificación puntual.

1.2.3. Afecciones sectoriales

Atendiendo al objeto de la Modificación Puntual que nos ocupa, se considera que la misma no está afectada por ninguna normativa sectorial.

16 JUL 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

1.3. ANÁLISIS DEL SUELO

La parcela A se encuentra delimitada, por su zona sur, con la calle Maldonado. Dicha calle cuenta con todas las infraestructuras necesarias, para que esta parcela se pueda urbanizar.

La parcela B se encuentra delimitada, por su zona sur, con la calle Francisco Pizarro. Dicha calle, al igual que la Calle Maldonado, cuenta con todas las infraestructuras necesarias, para que esta parcela se pueda urbanizar

Las parcelas B, C, D y E se encuentran delimitadas por la Travesía de Cuacos de Yuste, la parcela B por el este y el resto por el oeste. Dicha travesía, al igual que las dos anteriores, cuenta con todas las infraestructuras necesarias, para que esta parcela se pueda urbanizar.

Nos encontramos ante una recalificación de suelo, para su posterior urbanización y reparcelación.

Esta recalificación, al cumplir con lo establecido en la LSOTEX y en el RPLANEX trata de mejorar tanto la proporción y calidad de las dotaciones como la capacidad de las infraestructuras y servicios del municipio de Talayuela.

Esta racalificación, se encuentra en el borde oeste de la zona urbana, favoreciendo así el crecimiento de este en años sucesivos y según vaya siendo necesario debido a la demanda del municipio.

1.3.1. Emplazamiento, superficie y límites

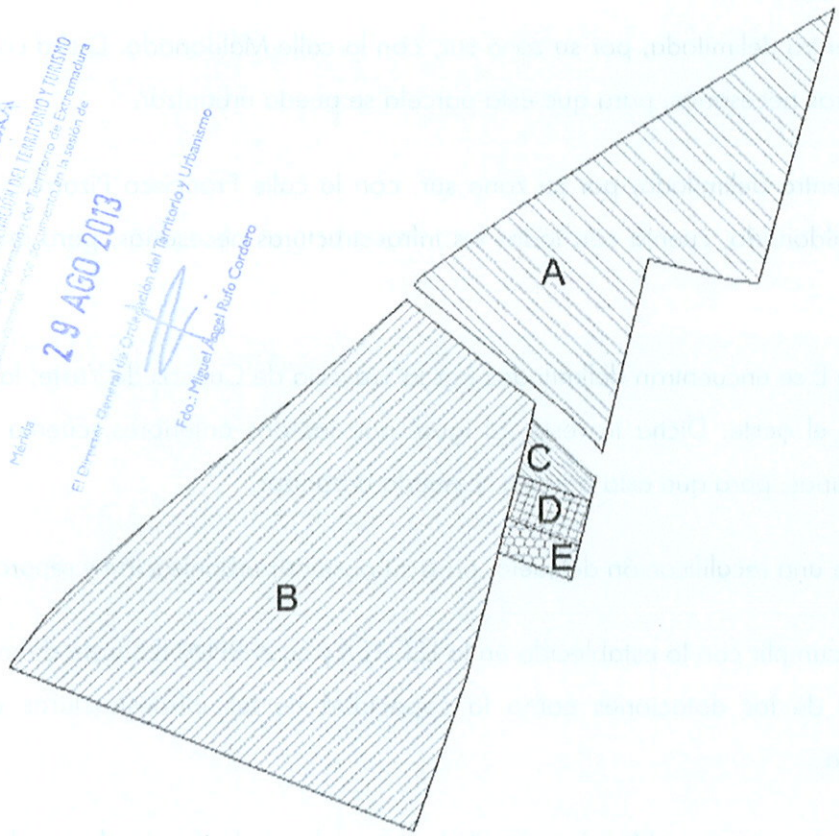
La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Talayuela se concreta en el cambio de calificación de un suelo clasificado como no urbanizable Genérico (SNUC-1). Pasando a calificarse como suelo urbanizable residencial con una tipología Residencial Extensiva – I

La superficie afectada por esta modificación es de 32.135,35 m^2, toda ella como suelo no urbanizable genérico.

El ámbito de la presente Modificación Puntual afecta a cinco parcelas situadas en la zona del Baldío que denominaremos "A", "B", "C", "D" y "E":

JUNTA DE EXTREMADURA
29 AGO 2013
16 III 2013

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
Mérida 29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero



Las superficies afectadas se corresponden con los siguientes datos

DEFINICIÓN DE LAS PARCELAS					
PARCELA	POLÍGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m^2)	TITULARIDAD
A	39	87	10184A03900087	9.667,51	Privada
B	39	88	10184A03900088	22.467,84	Privada
C	Travesía Cuacos de Yuste 12		6998239TK7269N	463,24	Privada
D	Travesía Cuacos de Yuste 10		6998238TK7269N	402,50	Privada
E	Travesía Cuacos de Yuste 8		6998237TK7269N	450,08	Privada

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

16 JUL 2013

Las parcelas "A" y "B" afectadas son en propiedad de la persona que encarga esta Modificación Puntual, Dº Flavio Bravo García, de igual forma que lo son las parcelas "C", "D" y "E" por lo tanto son todas ellas parcelas privadas.

La configuración física de los suelos afectados se concreta en la zona del Baldío. Los citados terrenos se encuentran a día de hoy en bruto, es decir, se encuentran sin uso, con algo de vegetación. La zona cuenta con cierto grado de abandono.

1.3.2. Titularidad de las parcelas

La titularidad de cada una de las parcelas, que es esta Modificación Puntual Nº40 alberga, se adjunta a esta memoria mediante la documentación aportada por CATASTRO.

JUNTA DE EXTREMADURA
29 AGO 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

16 JUL 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

2. NORMATIVA

2.1. NORMATIVA ZONAL

Serán de aplicación para la presente Modificación Puntual las Normas Subsidiarias Municipales de Talayuela de 2008.

La pretensión de esta Modificación Puntual es pasar de suelo No Urbanizable General (SNUC-1) a suelo urbanizable Residencial Extensivo-I

2.2. NORMATIVA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA – I

Definición

Comprende el área situada en la zona del Baldío en el borde Oeste del casco de Talayuela, lindando con el camino viejo a Jaraíz de la Vera.

Condiciones de Parcela para nuevas segregaciones

Las nuevas parcelas han de contar con una parcela mínima de 300 m^2 y cuyo frente mínimo es de 10m.

Condiciones de aprovechamiento

La ocupación de la parcela, en ningún caso puede ser mayor del 50% de esta.

Se edificabilidad Neta no puede superar $1m^2/m^2$.

Y la altura máxima es de dos plantas, una planta baja más una planta primera con una altura máxima de cornisa de 7m.

JUNTA DE EXTREMADURA
29 AGO 2013
Fdo. Miguel Ángel Rubio Cordero

16 JUL 2013

Posiciones de la edificación y retranqueos

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
Alineación exterior	> 2,5 m	> 2,5 m
Fondo Máximo	Determinado por las condiciones de retranqueo	
Linderos laterales	> 3 m	> 3 m
Lindero posterior	> 3 m	> 3 m
Otros edificios	Con huecos, mínimo 2/3 h; sin huecos, mínimo ½ h.	

Observaciones

Es obligatorio habilitar una plaza de aparcamiento por cada 100m^2 de vivienda.

Se permite una edificación auxiliar de 12 m^2 y una planta (3 m), que se computara a efectos de edificación y edificabilidad.

El espacio verde de la parcela ha de estar convenientemente ajardinado.

Se permitirá el adosamiento en uno de sus linderos laterales previo acuerdo de las dos colindantes, registrado como carga de la parcela.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 AGO 2013
El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

16 JUL 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 46 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Descripción y justificación de la modificación

El cliente ha decidido recalificar dos solares que tiene para la creación de parcelas, que albergaran las cesiones marcadas en la LEXOTEX y RPLANEX, junto con tres propietarios que tienen en propiedad una parcela cada uno.

3.2. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se estima que la modificación no supone una alteración sustancial de la ordenación general, puesto que no tiene mayores repercusiones que el reajuste puntual en cuanto a la calificación de suelo.

Lo que se plantea en esta propuesta es lo siguiente:

- Ubicar la cesión de suelo Zona Verde Pública resultante a la Parcela "A" prácticamente en su totalidad, salvo una pequeña zona que se incluye en la Parcela "B".
- Ubicar la cesión de Equipamiento en su totalidad a la Parcela "A"
- Dejar prácticamente la Parcela "A" para edificar, junto con las parcelas "C", "D" y "E", y coger una pequeña zona de la Parcela "B", situada en la parte Sur, para el mismo propósito.
- Prolongar el viario existente, para dar salida a las vías ya trazadas y generar una vía longitudinal nueva para el aprovechamiento de los solares.

3.3. CONDICIONES SUJETAS A LA LSOTEX

Nos encontramos ante una parcela de **32.135,35 m²**

La Edificabilidad bruta es **0,596 m²t/m²s** (que es inferior a la fijada por la Lsotex 0,70 m²t/m²s para municipios de menos de 20.000 habitantes).

El Aprovechamiento, por lo tanto es de 32.135,35m² x 0,596 m²t/m²s = **19.152,67 m²t**

El número máximo de viviendas es de **49**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
29 AGO 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

3.4. CESIONES ESTABLECIDAS POR LSOTEX

Cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento (19.152,67 m^2) = **1.915,27 m^2t**

Reserva para dotaciones, el 35% del aprovechamiento (19.152,67 m^2) = **6.703,43 m^2**

Dentro del espacio de reserva, hemos de ubicar las zonas verdes y las zonas de equipamiento.

La zona verde ha de ser como mínimo, el mayor valor entre:

- 10% de la superficie neta = **3.213,54 m^2**
- 15 m^2/100m^2t, siendo 15 m^2/100m^2t x 19.152,67 m^2t = ~~2.872,90 m^2~~

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
29 AGO 2013
Mérida
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

El equipamiento ha de ser como mínimo 6.703,43 m^2 - 3.213,54 m^2 = **3.489,90 m^2**

Las viviendas de protección Oficial (VPO) han de ser como mínimo el 40% del aprovechamiento objetivo, es decir, 40% de 19.152,67 m^2t = **7.661,07 m^2**

Las plazas de aparcamiento de caracter publico serás de 0,5 plazas por cada 100 m^2t, por lo tanto 0,5/100 m2t x 19.152,67m^2t = **96 plazas de aparcamiento público.**

3.5. CESIONES APORTADAS.

	Fijado por LSOTEX	CESIÓN	CUMPLE
Zonas verdes y Espacios Libres	3.213,54 m^2	Parcela A 1.232,47 m^2 Parcela B 1.993,22 m^2 TOTAL 3.225,69 m^2	✓
Superficies de Equipamientos	3.489,90 m^2	3.498,12 m^2	✓
Cesión al Ayuntamiento	10% de 19.152,67 m^2t =1.915,27 m^2t		
Reserva plazas de aparcamiento	1 por cada 200 m^2t=96 plazas de aparcamiento públicas		
Viviendas de Protección Oficial	40%	7.805,14 m^2	✓

16 JUL 2013

3.6. ZONAS VERDES.

Según el artículo 30 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), las zonas verdes según sus dimensiones se destinarán para diferentes usos.

En nuestro caso, nos encontramos dos Zonas Verdes, ubicadas en parcelas diferentes.

- Parcela A 1.993,22 m^2
- Parcela B 1.232,47 m^2

Las zonas verdes, según el artículo 30 del RPLANEX se clasifican en las siguientes categorias:

- Áreas de Juego (AJ): Superficie mínima de 200 m^2 y que permita inscribir un círculo de 12 m de diámetro.
- Jardines (J): Superficie mínima de 1.000 m^2 y que permita inscribir un círculo de 30 m de diámetro.
- Zonas de acompañamiento al viario (ZAV): Superficie mínima de 1.00 m^2 y una anchura no inferior a los 12 m.
- Parques (P): Superficie mínima de una hectárea y que permita inscribir un círculo de 50 m de diámetro.

Por lo tanto, nuestras zonas verdes querarían de la siguiente manera:

- Parcela A 1.993,22 m^2 de zona verde, puesto que se puede inscribir un círculo máximo de 36,5 m de diámetro, podría ser tanto Área de juego como un Jardín
- Parcela B 1.232,47 m^2 de zona verde, puesto que el círculo máximo que se puede inscribir es de 24,5 m de diámetro, esta zona verde únicamente podría ser una zona de juegos.

JUNTA DE EXTREMADURA
29 AGO 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

11 6 JUL 2013

4 RESUMEN FINAL

La Modificación Puntual queda como se releja en el siguiente cuadro:

Superficie Total	32.135,35 m^2
Edificabilidad Total	19.152,267 m^2t
Edificabilidad Bruta	0,596 m^2t/ m^2s
Nº máximo de viviendas	49
CESIONES DE SUELO	
Zona verde Pública	3.225,69 m^2
Equipamiento	3.489,12 m^2
Viario	6.258.87m^2
Reserva plazas de Aparcamiento público	96
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO	
Público	10% de la Edificabilidad Total
Deberá destinarse el 40% de aprovechamiento objetivo a viviendas sometidas a algún régimen de Protección Oficial	

JUNTA DE EXTREMADURA
29 AGO 2013

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

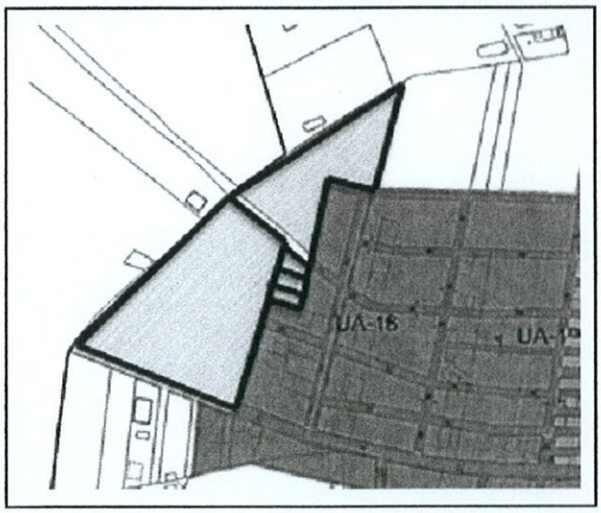
16 JUL 2013

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

UA 27

NOMBRE: ZONA DEL BALDIO

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en el borde Oeste del caso de Talayuela, lindando con el camino viejo a Jaraíz de la Vera

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este Documento en la sesión de
Mérida 29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m2	32.135,35	**EDIFICABILIDAD TOTAL m2**	19.152,67
Nº MÁX. VIVIENDAS	49	**EDIFICABILID. BRUTA (m2/m2)**	0,596

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	Nº VIV.
Residencial ord. 1	0	0
Residencial ord. 2	0	0
Residencial ord. 3	19.152,67	49
Residencial ord. 4	0	0
TOTAL	19.152,67	49

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO	%
Zona Verde Pública	3.225,69	10,04
Equipamiento	3.498,12	10,88
Otros		
Viario	6.258,87	19,48
TOTAL	12.982,68	40,40

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	EDIF. TOTAL (m2const)
PÚBLICA	10% de 19.152,67 = 1.915,27
PRIVADA	

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	12.982,68	40,40
USOS LUCRATIVOS	19.152,67	59,60

OBSERVACIONES

-La ordenación podrá ser ajustada mediante Programa de Ejecución, manteniéndose el esquema general de la estructura viaria y los anchos de calle.
-Deberá destinarse el 100% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas sometidas a algún régimen de Protección Oficial.
-Se deberá de hacer una reserva en plazas de Aparcamiento público de 1 plaza por cada 200 m2 de Edificabilidad Total, por lo tanto un total de 96 plazas de aparcamiento público

10 OCT 2013

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Índice de Planos

1. Plano de situación
2. Plano Calificación del suelo y estructura urbanística – Estado actual
3. Plano Calificación del suelo y estructura urbanística – Estado reformado

En Cuacos de Yuste, a 9 de julio de 2013

Fdo.: Antonio Cano González

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible] que obra en el expediente en la sesión de
Mérida 29 AGO 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Antonio Cano González & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste. CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf. 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com

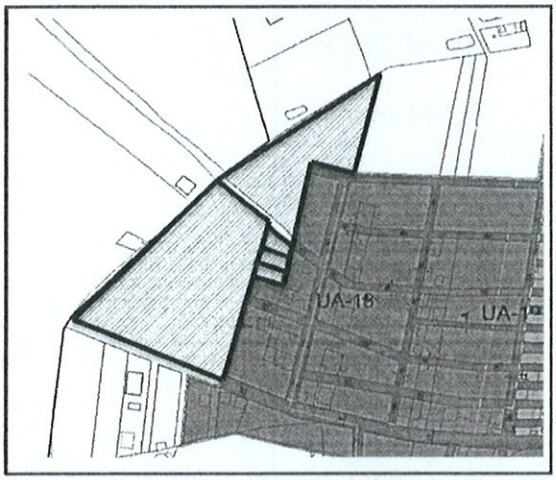
16 JUL 2013

Ficha resultante de la Modificación puntual.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO — UA 27

NOMBRE: ZONA DEL BALDIO

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en el borde Oeste del caso de Talayuela, lindando con el camino viejo a Jaraíz de la Vera

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión celebrada el día de hoy acordó aprobar definitivamente este documento
29 AGO 2013
Mérida
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m2	32.135,35	**EDIFICABILIDAD TOTAL m2**	19.152,67
Nº MÁX. VIVIENDAS	49	**EDIFICABILID. BRUTA (m2/m2)**	0,596

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	Nº VIV.
Residencial ord. 1	0	0
Residencial ord. 2	0	0
Residencial ord. 3	19.152,67	49
Residencial ord. 4	0	0
TOTAL	19.152,67	49

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO	%
Zona Verde Pública	3.225,69	10,04
Equipamiento	3.498,12	10,88
Otros		
Viario	6.258,87	19,48
TOTAL	12.982,68	40,40

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	EDIF. TOTAL (m2const)
PÚBLICA	10% de 19.152,67 = 1.915,27
PRIVADA	

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	12.982,68	40,40
USOS LUCRATIVOS	19.152,67	59,60

OBSERVACIONES

-La ordenación podrá ser ajustada mediante Programa de Ejecución, manteniéndose el esquema general de la estructura viaria y los anchos de calle.
-Deberá destinarse el 40% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas sometidas a algún régimen de Protección Oficial.
-Se deberá de hacer una reserva en plazas de Aparcamiento público de 1 plaza por cada 200 m2 de Edificabilidad Total, por lo tanto un total de 96 plazas de aparcamiento público

16 JUL 2013

Antonio Cano Gonzalez & Sheila Moreno González · Constitución 93, Cuacos de Yuste, CÁCERES · Torrente 22, Fuenlabrada, MADRID · Telf: 927 17 23 48 / 629 631 461 · www.gmasg-arquitectos.com