

FICHA Nº: 27

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable Delimitado Residencial.

DESCRIPCIÓN: Suelo destinado en su mayor parte a la construcción de viviendas de carácter unifamiliar, aisladas o pareadas, y en una pequeña parte a la edificación de vivienda en bloque.

TIPOLOGÍA ACTUAL: Monte y laderas.

Este suelo tiene un Plan Parcial definitivamente aprobado, por lo que todas las condiciones edificatorias tales como usos, alturas, aprovechamientos, etc, son las contenidas en dicho Plan Parcial.

Se considera, a efectos del cálculo del aprovechamiento el uso residencial unifamiliar, en cualquiera de sus variantes, como característico atribuyéndosele el valor 1. El otro uso lucrativo, residencial en bloque, se le atribuye el coeficiente 0,75.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Se fija en los planos de clasificación, siendo su superficie total de 305.228 m².

DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL.

El Plan Parcial deberá resolver tanto el suministro de agua potable como el vertido de residuales, previamente depurados. Todo ello de acuerdo con las determinaciones contenidas en el propio Plan Parcial ya aprobado.

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES.

Superficie del Sector.....	305.228,00 m ²
Edificabilidad máxima.....	0,33 m ² /m ² Sector
Densidad.....	14 viv/ Ha.
Tipología edificatoria:	- Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas
	- Viviendas en bloque
Edificabilidad máxima en bloque.....	1.800 m ²
Edificabilidad máxima en vivienda unifamiliar.....	98.925 m ²
Nº máximo de viviendas en bloque.....	24
Nº máximo de viviendas unifamiliares.....	399



CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL

05 MAR. 2004

TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES FUNDAMENTALES.

Se mantienen las contenidas en el Plan Parcial definitivamente aprobado.

DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN SECTORES.

El suelo clasificado como Urbanizable Delimitado Residencial se desarrollará en un sector único.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

Aprovechamiento total: $98.925 \times 1 + 1.800 \times 0,75 = 100.275 \text{ m}^2$.

Aprovechamiento medio: $100.275 \div 305.228 = 0,3285249$

DETERMINACIONES EDIFICATORIAS.

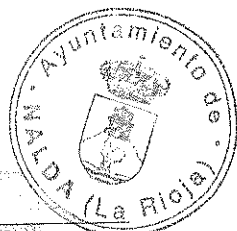
- Tipologías: Vivienda unifamiliar aislada.
Vivienda unifamiliar adosada.
Vivienda en bloque.
- Parcela mínima: 400 m² en vivienda unifamiliar.
600 m² en vivienda en bloque.
- Nº máximo de plantas: B+1 en vivienda unifamiliar.
B+3 en vivienda en bloque.
- Alturas máximas: 7,50 m. en vivienda unifamiliar.
13,50 m. en vivienda en boque.
- Retranqueos en viv. unifamiliar: 5 m. a viales rodados.
3 m. a linderos.
- Vuelos: No se permiten en ninguna tipología.
- Fondos máximos: 15 m. en vivienda unifamiliar.
10 m. en vivienda en bloque.
- Coef. edificabilidad neto en parcela para viv. unifamiliares: 0,60 m²/m².

El resto de condiciones se contienen en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

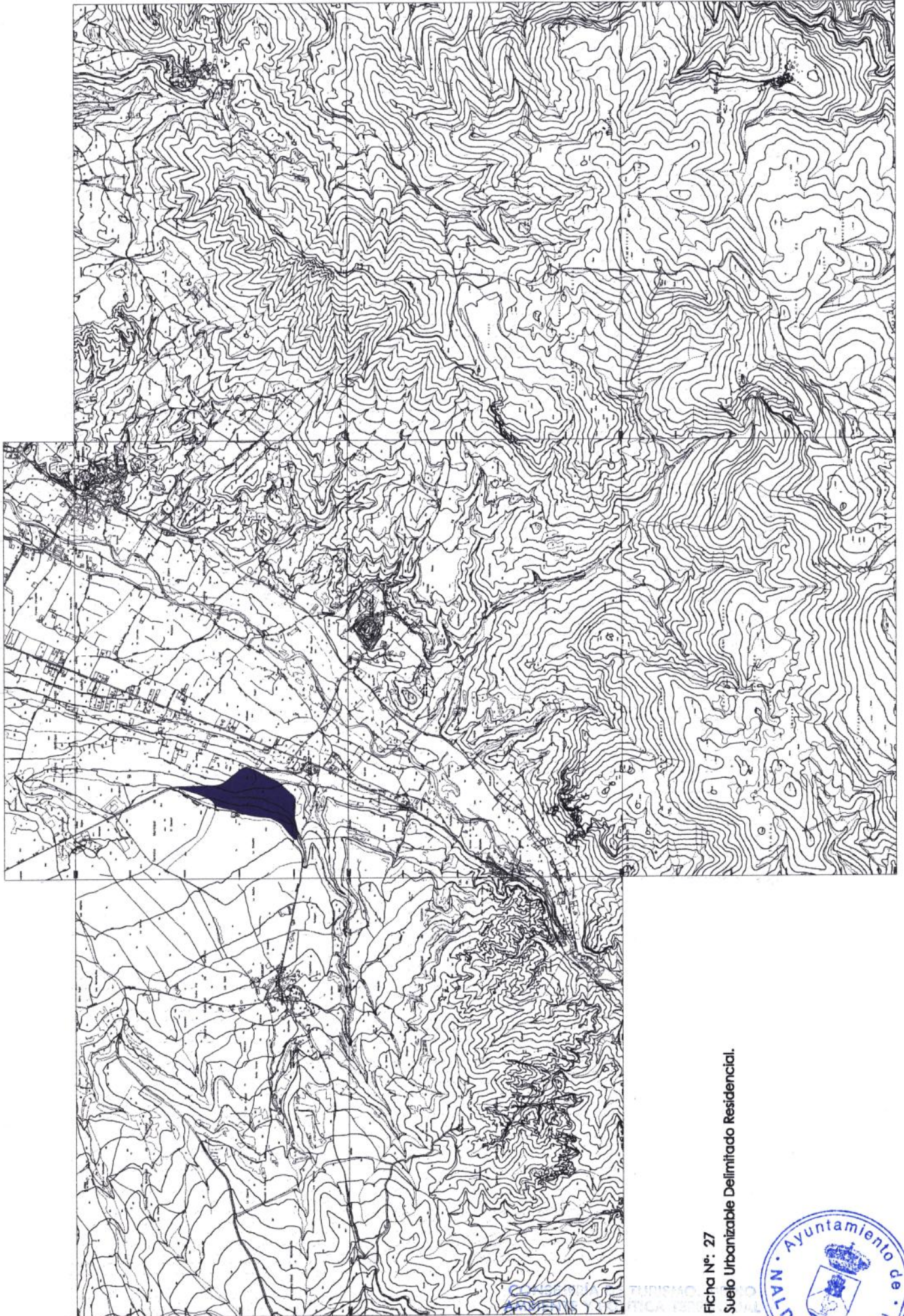


OBSERVACIONES:

- Consultar los artículos 3.7.10.1 y 3.7.10.2, así como los planos 2, 2.1 al 2.9, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 8.5 para comprobar si existen afecciones por carreteras.
- Como consecuencia de la proximidad al barranco de La Tejera resulta preciso, en el espacio comprendido entre el cauce y una línea paralela al mismo situada a 100 m., que todas las obras y construcciones a realizar en ese ámbito cuenten con autorización expresa del Organismo de Cuenca.
- Ver Anexo 6.



05 MAR. 2004



Ficha Nº: 27
Suelo Urbanizable Delimitado Residencial.

Aprobado del Ayuntamiento de Valda

05 MAR. 2004



FICHA Nº: 28

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbanizable Delimitado Industrial.

DESCRIPCIÓN: Suelo destinado a la implantación de industria.

TIPOLOGÍA ACTUAL: Usos agrícolas.

Se considera a efectos del cálculo del aprovechamiento que el uso y tipología edificatoria característica es la industrial, por lo que se le atribuye el coeficiente 1. El resto de usos posibles son usos asociados al industrial por lo que no se considera procedente asignarles un coeficiente distinto.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Se fija en los planos de clasificación, siendo su superficie total de 54.547,45 m².

DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL.

El Plan Parcial que desarrolle este sector deberá resolver por sí mismo la conexión a la red general de agua potable de boca de Nalda, así como la conexión de aguas fecales al colector del bajo Iregua.

El tráfico rodado dentro del Plan Parcial se organizará a partir de un vial que discurra paralelo a la LR-255.

El polígono tendrá un acceso único, en T, que conectará el vial interno con la LR-255. Dicho acceso contará con las adecuadas vías de aceleración y deceleración de forma que el acceso sea seguro.

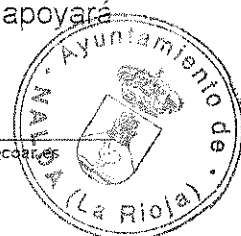
ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES.

Superficie del Sector.....	54.547,45 m ²
Edificabilidad máxima.....	0,70 m ² /m ²
Tipología edificatoria.....	Naves industriales
Edificabilidad máxima.....	38.183,25 m ²

TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES FUNDAMENTALES.

Se trata de un crecimiento lineal en el que toda la infraestructura se apoyará en el vial interno de distribución.

05 MAR 2004



DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN SECTORES.

El suelo clasificado como Urbanizable Delimitado Industrial se desarrollará en un sector único.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.

Aprovechamiento total: $38.183,25 \times 1 = 38.183,25 \text{ m}^2$.
Aprovechamiento medio: $38.183,25 \div 54.547,45 = 0,7$

DETERMINACIONES EDIFICATORIAS.

- Tipologías: Naves industriales.
- Parcela mínima: 500 m².
- Nº máximo de plantas: B+2.
- Altura máxima: 11 m.
- Ocupación máxima de la parcela: 80%
- Nº mínimo de plantas sobre rasante: B.

OBSERVACIONES:

- Son de aplicación las condiciones estéticas contenidas en el apartado 3.5.2, con la particularidad de no existir limitaciones en cuanto a la forma y pendientes de la cubierta.
- Consultar los artículos 3.7.10.1 y 3.7.10.2, así como los planos 2, 2.1 al 2.9, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 y 8.5 para comprobar si existen afecciones por carreteras.
- Como consecuencia de la existencia de los barrancos de La Paz y Pinilla resulta preciso incluir en el Plan Parcial que desarrolle este suelo un estudio detallado y pormenorizado para la evacuación de las aguas pluviales, así como de las procedentes de esos barrancos, debiéndose respetar los respectivos cauces y las zonas de Dominio Público Hidráulico inmediatas (5 m. a cada lado del cauce), solicitando permiso a la Confederación Hidrográfica del Ebro como paso previo a las actuaciones a llevar a cabo. Las zonas inmediatas a los barrancos deben disponerse en el Plan Parcial como zonas de dominio público, abarcando como mínimo lo recogido en la legislación de aguas.

Ver Anexo 6.

