

SUE-D (R.10) “Bayas Oeste”

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.1.- **Denominación:**SUE-D (R. 10), sin ordenación detallada.

1.2.- **Delimitación:**

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General del Plan General.

1.3.- **Clase de suelo**SUE-D (suelo urbanizable delimitado).

1.4.- **Situación** Bayasa.

Terrenos situados en la margen izquierda del río Bayas, entre éste y el núcleo de Bayas.

El ámbito del sector está definido al oeste por la nueva Ronda Este prevista (SG-V.1, Tramo I) y en el resto de sus linderos por el límite del suelo urbano.

1.5.- **Regulación de Usos:**

Uso predominanteResidencial.

Usos compatibles:

Dotacional; Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º; Oficinas; Hostelería; Industrial, tipos B y C; y Servicios del automóvil, tipos A, B y D.

Usos prohibidos Todos los demás.

1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**

0,500 m2 edificables/m2.

1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**

40 viviendas/Ha.

1.9.- **Índice de variedad de uso:**

Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.

1.10.- **Índice de variedad tipológica:**

Igual o superior al 20 %.

1.11.- **Índice de integración social:**

50 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida.

1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**

25.841 m2.

SG-EL.105.623 m2

SG-EL.1211.228 m2

SG-V.2 (Ronda Este, Tramo II, en margen izquierda del río Bayas) 8.990 m2

De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.

1.13.- Objetivos:

Remate de la estructura urbana en un área de terrenos no edificados colindantes con el suelo urbano delimitado, mediante su desarrollo urbanístico con uso residencial de media densidad.

2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable:

A desarrollar por el Plan Parcial a partir de las Ordenanzas 4 (RE)2º, 5 (RBE) y 7 (RUE)1º de este Plan General, con las observaciones contenidas en esta ficha.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.

La altura máxima de la edificación será de III plantas (Baja + 2).

Los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos se localizarán preferentemente en el límite oeste del sector, en continuidad con el equipamiento deportivo existente en el Poblado de Nª Sª de Los Angeles y del sistema general SG-EL.10 definido en este Plan General.

El desarrollo de este sector de suelo urbanizable delimitado deberá incorporar, a su costa, las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras existentes que, en su caso, fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento.

3.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Superficies de suelo:

- Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos)..... 70.258 m2
- Superficie total del Sector (con Sistemas Generales adscritos)..... 96.099 m2

