
NORMATIVA URBANÍSTICA

1.- CORRECCIÓN DE LAS FICHAS URBANÍSTICAS.

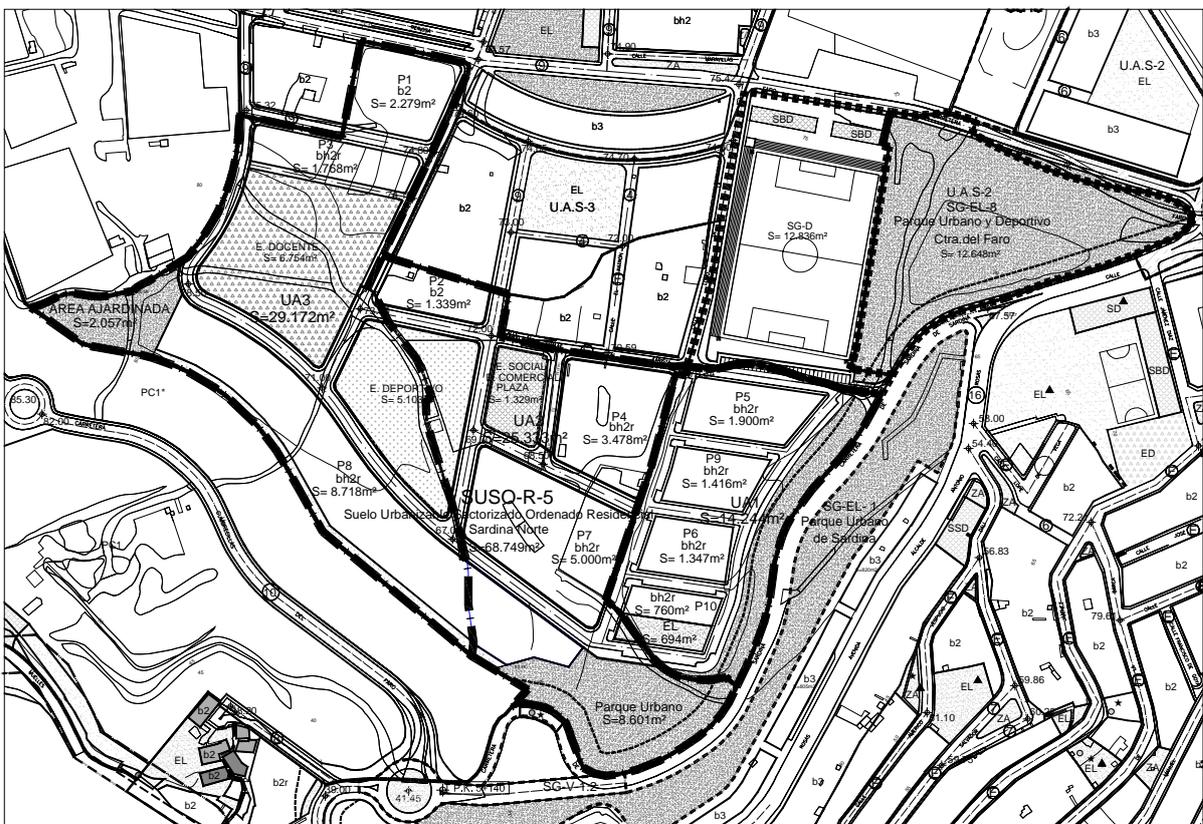
1.1. Ficha del Sector SUSO-R-5.

Como resultado de la modificación propuesta se altera el contenido documental del Plan General en lo relativo a la Normativa Urbanística en los siguientes documentos:

- Volumen III. Plan Operativo. En el apartado de "Ámbitos de Gestión del Suelo":
 - Ficha del SUSO R-5 "Sardina Norte". Páginas 36 y 37.
 - Fichas de la UA-1 del SUSO R-5 "Sardina Norte". Páginas 72 y 73.
 - Fichas de la UA-2 del SUSO R-5 "Sardina Norte". Páginas 74 y 75.

En lo que respecta a la ficha del SUSO R-5 "Sardina Norte" se tendrá que sustituir el gráfico (pág. 37) y alterar algunas determinaciones de la ordenación (pág. 36).

El gráfico a introducir es el siguiente:



Relación de cambios introducidos en el gráfico (pág. 37)

Por contradicciones entre documentos:

- Trasladar el límite con el SG-D existente para ajustarlo al gráfico de la página 75 que refleja correctamente el lindero de la propiedad municipal.
- Añadir a los textos bh2 la letra "r" identificando así la tipología bh2r que es la que tiene asignada un índice de edificabilidad de 1,60 m²/m² (pág. 72 y 74).
- Numerar las parcelas P9 y P10 para su asociación con los datos contenidos en las fichas.
- Trasladar la ordenación gráfica y los datos numéricos para la manzana formada por la P10 y un espacio libre contenidos en el Plano O5. Implica mayor dotación de espacios libres y menor edificabilidad residencial.
- Ajustar a la baja las medidas superficiales de las parcelas P4 y P7. Las dimensiones reflejadas actualmente corresponden a la medición sobre plano según los límites señalados en la página 75. Implica reducción de edificabilidad residencial.

Por subdivisión de la UA-2:

- Dibujar línea de delimitación entre las unidades UA-2 y UA-3, identificación y medida superficial de cada una.

Relación de cambios introducidos en el texto (pág. 36)

- Ajustar a la baja las superficies de suelo y edificabilidad destinadas a uso residencial por corrección de vicios internos.
- Incrementar la edificabilidad de la parcela dotacional para uso social y comercial al objeto de dar cumplimiento a las reservas mínimas y en conformidad con lo establecido para la ordenanza de la "subzona de uso social"
- Ajustar a la realidad las dimensiones de los espacios libres y del viario público.
- **Integrar una determinación expresa para la conservación de la barranquera que atraviesa en sentido norte-sur los terrenos destinados a Parque Urbano en el perímetro sur del sector (UA-02).**

2.- DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.

2.1.- Medidas ambientales remitidas a la ordenación.

La propuesta de exoneración del trámite de evaluación ambiental para la presente Modificación Puntual viene acompañada de la consideración de las oportunas medidas ambientales de protección, mimetismo y correctoras que atenúen o eliminen el valor final de los impactos esperados, con los siguientes objetivos fundamentales: corrección de los efectos negativos, incremento de los positivos y el aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para lograr una correcta integración paisajística de los usos y actuaciones en el ámbito ordenado.

La elección de las distintas medidas se basa en el análisis del medio y la definición del impacto, que una vez identificado y valorado hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras moderadas, a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes sobre el medio ambiente urbano del entorno de Sardina.

En general, debido a la ordenación de usos y actuaciones previstas en el ámbito territorial ordenado, se remiten las siguientes medidas ambientales a preverse en el documento justificativo, normativo y, en su caso, programa de actuación de la Modificación Puntual:

- Adaptación de la red de comunicaciones previstas en el sector y su enlace con el sistema general viario a las características geomorfológicas y paisajísticas del ámbito.
- Asignación de los usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado y, en particular, la situación de los terrenos destinados a espacios libres y viario, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.
- Potenciación de las cualidades paisajísticas de la cuenca visual del sector hacia la costa acantilada de Gáldar y el núcleo urbano de Sardina, por un lado, y hacia la Montaña Pelada y el Macizo de Tamadaba, por el otro, mediante plazas-miradores que cualifique la referencia ambiental de la nueva pieza urbana.
- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones así como las gamas cromáticas en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías de acceso y los puntos de vistas Sardina, el Faro de Sardina, y Montaña Pelada.
- Potenciación del efecto de cualificación ambiental de la nueva pieza urbana mediante la conexión visual-paisajística con la lámina de agua del estanque situado en el margen norte del sector, mediante plaza-mirador.

- Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato y tratamiento de integración paisajística de borde, mediante la promoción preferente de zonas verdes arboladas.
- Tratamiento cromático de paredes constructivas que eviten la incidencia de conjuntos homogéneos, mediante la diversidad de colores de fachadas, la introducción de piezas arboladas o decorativas de distorsión visual, arbolado-ajardinamiento de bordes viarios.
- Establecimiento de criterios selectivos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, en razón a una optimización de la calidad ambiental y ornato del espacio público o privado, y a la minimización de efectos potenciales sobre el paisaje, el consumo de agua y de recursos naturales asociados.
- Limitación a lo estrictamente necesario de la generación de movimientos de tierra, previéndose su depósito temporal, y los lugares de extracción y vertido de los materiales aportados y excedentes.
- Adecuación del desarrollo edificación y de la urbanización a la habitabilidad urbana de máxima calidad ambiental y de tranquilidad pública, orientando el tráfico y minimizando las emisiones de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, etc., durante el funcionamiento territorial del área ordenada.
- Rehabilitación e integración del bien etnográfico que se encuentra dentro del ámbito y adecuación de la actuación a los bienes etnográficos que se encuentran en el entorno del mismo mediante un adecuado empleo de los diseños y materiales de las actuaciones a realizar.
- **Diseño del parque urbano delimitado en el perímetro sur del sector (UA-02) de modo que se garantice la conservación de la barranquera que discurre en sentido norte-sur por dichos terrenos.**

Como se observa, los anteriores capítulos de medidas ambientales presentan un marcado perfil de rehabilitación y corrección de la situación medioambiental preexistente.

No obstante, pueden establecerse varios grados de prioridad a la hora de llevar a cabo las medidas ambientales. En los grados prioritarios estarían aquellas medidas encaminadas a la mimetización y recualificación ambiental de la zona urbanizada.

Todos ellos son aspectos que justifican la valoración del desarrollo funcional devenido de la ordenación de la Modificación Puntual desde unos criterios evidentes de sostenibilidad, así como argumentan la compatibilidad del mismo con los principios y determinaciones regulados en la Ley 9/2006.

2.2.- Seguimiento ambiental de la ordenación.

La presente Modificación Puntual asume el principio de análisis y prevención de la incidencia que el desarrollo de las determinaciones presenta sobre la estructura y condiciones medioambientales del territorio específico.

De este modo, el planteamiento preliminar al diseño del modelo, materializado en el presente Informe, ha estado fundamentado, entre otros aspectos, en las características paisajísticas, así como en la mimetización eficaz de las actuaciones asociadas a la materialización física de dicha ordenación.

Las circunstancias anteriores constituyen un soporte fundamental en el planteamiento de un desarrollo urbanístico sostenible para el municipio de Gáldar, del cual emanan los principios que el Ayuntamiento prevé para el modelo de territorio diseñado a corto y medio plazo a través del Plan General de Ordenación, dentro del marco directivo devenido de las determinaciones reguladoras a nivel comunitario, estatal, regional e insular.

Con arreglo a este criterio estratégico fundamental, la ordenación propuesta por la Modificación Puntual puede sintetizarse a partir de los siguientes Indicadores de Sostenibilidad:

INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL		
Superficie ordenada		68.749 m ²
Superficie de del ámbito de ordenación protegida por sus valores ambientales (m ²)	Ámbitos recogidos en la Red regional de espacios protegidos	0
	Ámbitos delimitados como Lugar de Importancia Comunitaria	0
Superficie de suelo rústico del municipio dentro de la delimitación de la Directiva Europea Hábitats 92/43 (m ²)	Directiva Hábitats 92/43 en zonas terrestres	0
	Hábitats de interés recogidos en PIOGC	0
Superficie de suelo rústico del municipio protegida por sus valores culturales (m ²)	Catálogo de Protección Municipal. Patrimonio arqueológico	0. Tratamiento preventivo
	Catálogo de Protección Municipal. Patrimonio arquitectónico	0
	Catálogo de Protección Municipal. Patrimonio etnográfico	0
	Bienes de Interés Cultural	0
Superficie cultivada (m ²)	No prevista	
Suelo artificializado, ocupado por la urbanización, edificación e infraestructuras sobre el total (%)	Superficie máxima edificada en planta	62%
	Altura máxima	3 plantas
	Superficie mínima destinada a espacio libre y zonas verdes	22%
	Superficie máxima de accesos	14,5%

Las Palmas de Gran Canaria, octubre de 2012

Los Arquitectos

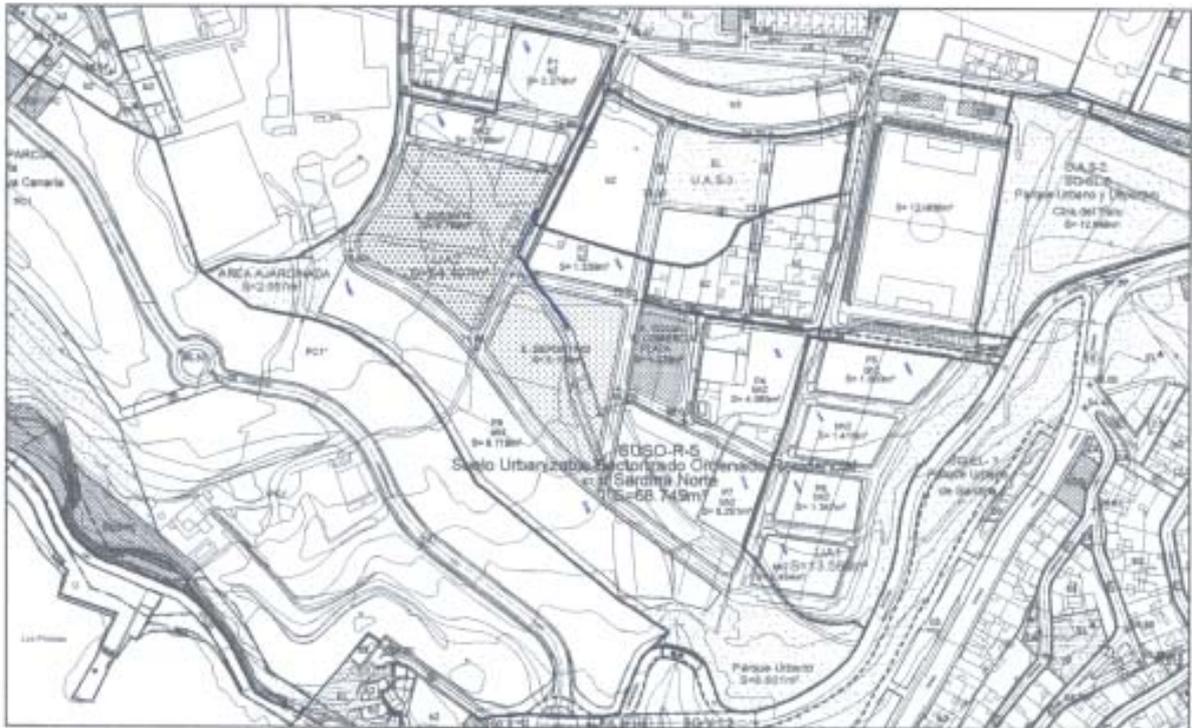
ANEXO 2.

FICHA URBANÍSTICA SUSO-R-5 VIGENTE.
FICHA URBANÍSTICA SUSO-R-5 MODIFICADA.

SECTOR SUSO-R-5 SARDINA NORTE					
Superficie del sector				86225	m ²
Superficie Sistema General SG-V-1.1.				4828	m ²
Superficie Sistema General SG-EL-8				12648	m ²
Superficie del sector (deduciendo los Sistemas Generales)				68749	m ²
Uso Característico				Residencial	
Uso Compatible				Comercial y Dotacional	
Densidad	42	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	365	
Coefficiente de Edificabilidad	0.549	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	47384 m ²	
USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO	DE	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
RESIDENCIAL	Manzana cerrada	3618 m ²		6512 m ²	
	Edificación Unif entremed.	25545 m ²		40872 m ²	
TOTAL RESIDENCIAL			29163 m²	47384 m²	
DOTACIONAL	Docente	6754 m ²		1000 m ²	
	Deportivo	5103 m ²		200 m ²	
	Social/comercial/plaza	1329 m ²		350 m ²	
TOTAL DOTACIONAL			13186 m²	1550 m²	
ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres	10658 m ²			
	Área ajardinada	2057 m ²			
	Peatonales	3030 m ²			
TOTAL E.L.			15745 m²		
VIARIO	Red viaria		10655 m²		
TOTAL			68749 m²		
Condiciones a la Ejecución					
Se establecen 2 unidades de actuación a desarrollar por sistema de ejecución privado					
Tratamiento del Sistema General SG-EL-8 Parque Urbano Entrada a Sardina					
El desarrollo del sector llevará aparejadas los costes de ejecución de la rotonda de conexión a la Ctra. GC-292					
El Plan Parcial integrará dentro del Parque Urbano local el bien etnográfico (horno de la Cal) para su recuperación					
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.					
En virtud del Artº 32.2.A.8., y habiendo sido declarado Gáldar municipio de preferente localización se efectúa reserva del 25% del aprovechamiento residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 11.846 m ² construidos					

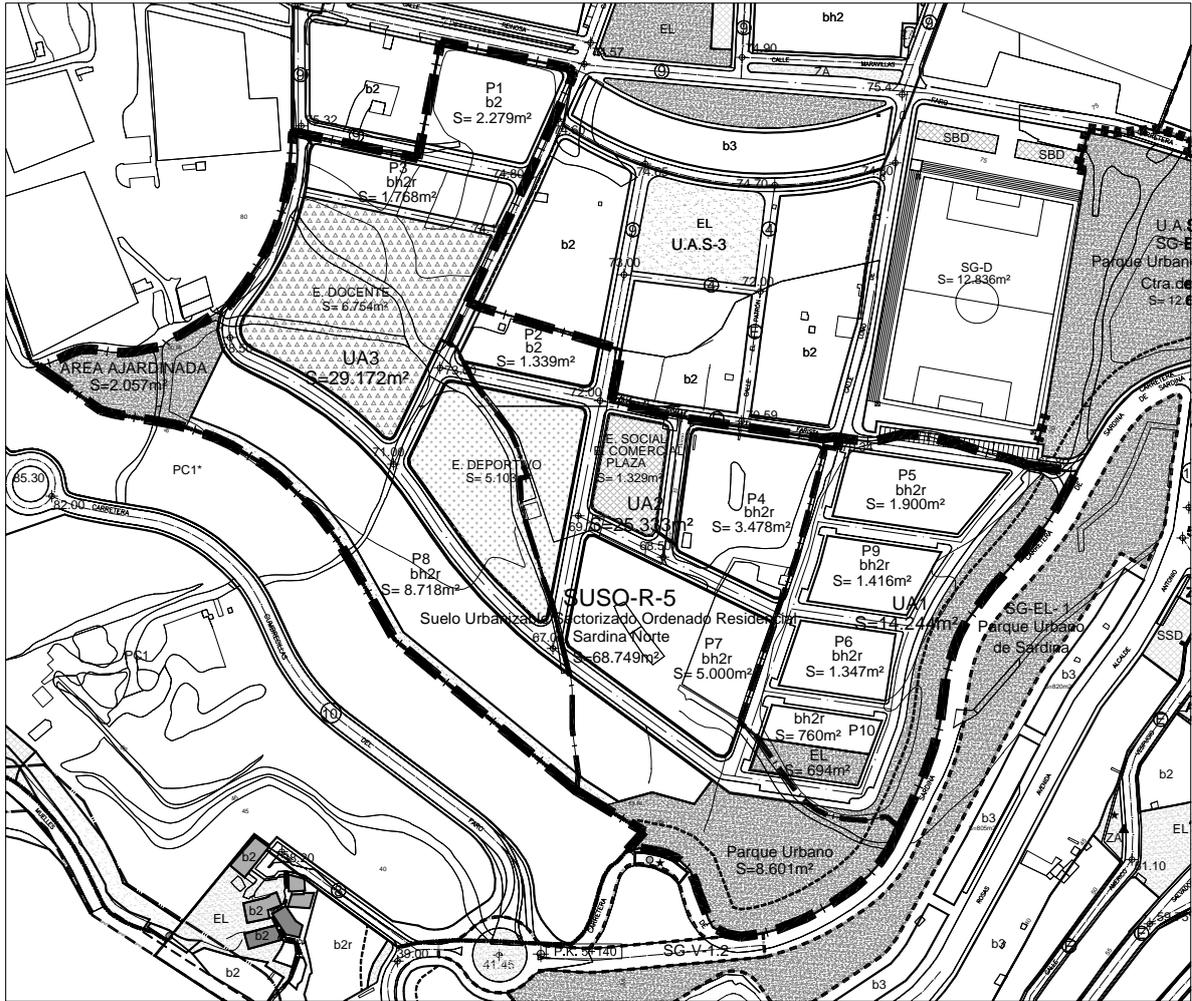
Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable

36



Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable
37

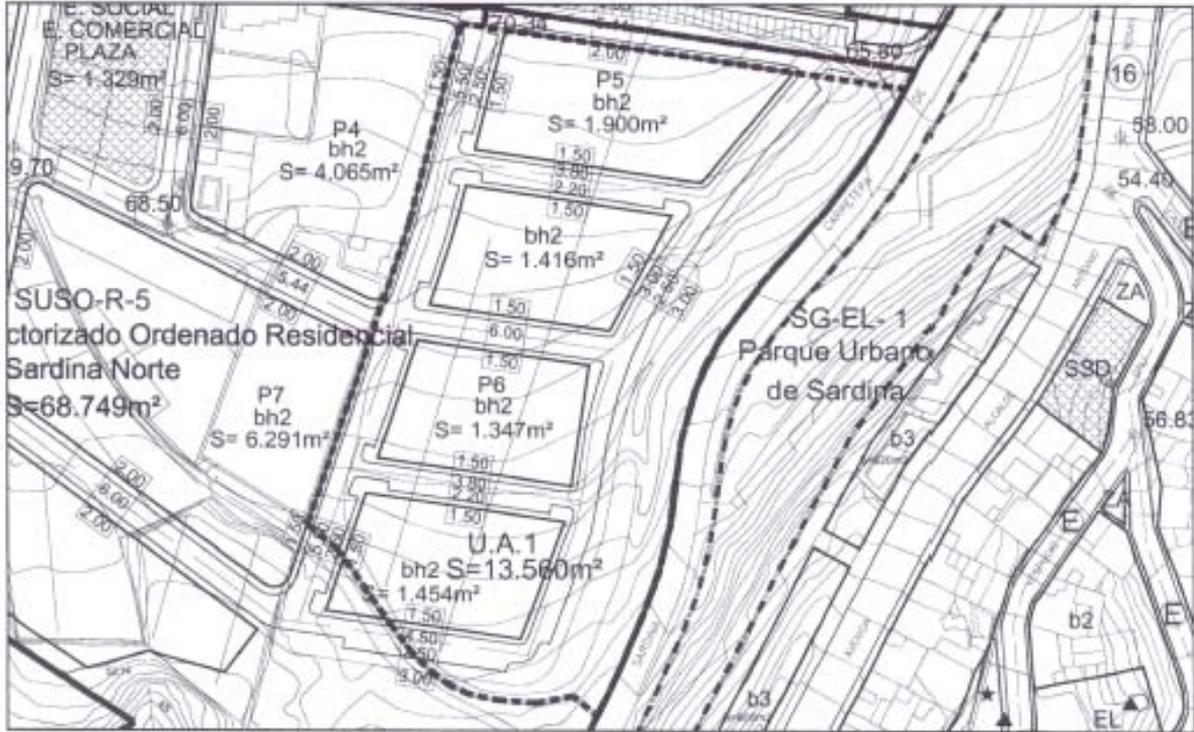
SECTOR SUSO-R-5 SARDINA NORTE						
Superficie				86225	m ²	
Superficie Sistema General SG-V-1.1.				4828	m ²	
Superficie Sistema General SG-EL-8				12648	m ²	
Superficie del sector (deduciendo los Sistemas Generales)				68749	m ²	
Uso Característico			Residencial			
Uso Compatible			Comercial y Dotacional			
Densidad		42	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas	365	viv.
Coefficiente de Edificabilidad		0,528	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA	45532	m ²
USO TIPOLOGÍA SUPERFICIE DE SUELO SUPERFICIE CONSTRUIDA						
RESIDENCIAL						
			Manzana cerrada	3618 m ²	6512 m ²	
			Edificación Unif entremed.	24387 m ²	39020 m ²	
TOTAL RESIDENCIAL				28005 m²	45532 m²	
DOTACIONAL						
			Docente	6754 m ²	1000 m ²	
			Deportivo	5103 m ²	200 m ²	
			Social/comercial/plaza	1329 m ²	1460 m ²	
TOTAL DOTACIONAL				13186 m²	2660 m²	
ESPACIO LIBRES						
			Espacios libres	7595 m ²		
			Área ajardinada	2751 m ²		
TOTAL E.L.				10346 m²		
VIARIO						
			Red viaria	17212 m²		
TOTAL				68749 m²		
Condiciones de Ejecución						
Se establecen 3 unidades de actuación a desarrollar por sistema de ejecución privado						
Tratamiento del Sistema General SG-EL-8 Parque Urbano Entrada a Sardina						
El desarrollo del sector llevará aparejadas los costes de ejecución de la rotonda de conexión de la Ctra. GC-292 El Plan Parcial integrará dentro del parque Urbano local el bien etnográfico (horno de la Cal) para su recuperación						
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación. Entre estas medidas ambientales, se determina con carácter prioritario el diseño del parque urbano delimitado en el perímetro sur del sector (UA-02) de modo que se garantice la conservación de la barranquera que discurre en sentido norte-sur por dichos terrenos.						
En virtud del art. 10 b) y de la DT 1ª de la Ley 8/2007 se efectúa reserva del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección, lo que equivale a 13.660 m ² construidos						
En la parcela dotacional de uso mixto se permiten 1.095 m ² de social y 365 m ² de comercial.						



FICHA URBANÍSTICA UA-1 VIGENTE.
FICHA URBANÍSTICA UA-1 MODIFICADA.
FICHA URBANÍSTICA UA-2 VIGENTE.
FICHA URBANÍSTICA UA-2 MODIFICADA.
FICHA URBANÍSTICA UA-3 NUEVA.

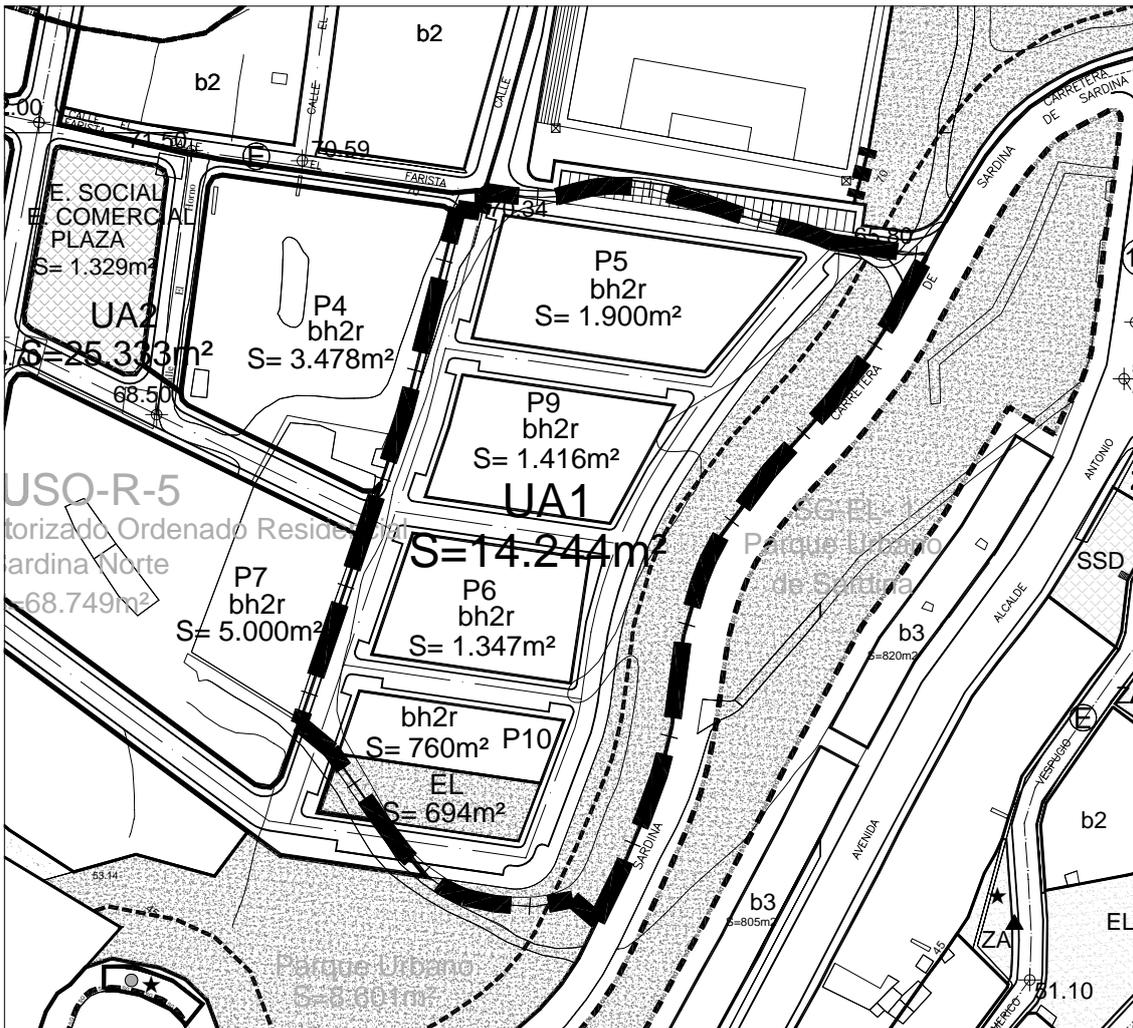
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR SUSO- R- 5 SARDINA NORTE							
Superficie				14244	m ²		
Uso Característico		Residencial					
Uso Compatible		Dotacional					
Densidad	53	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		76	Viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0.69	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		9817 m ²	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
P-5	Residencial	2493	Bh2	1.60		2	3989
P-6	Residencial	2210	Bh2	1.60		2	3536
P-7*	Residencial	* 1433	Bh2	1.60		2	2292
PU	Parque urbano	7000					
TOTAL		13136					9817
SUPERFICIE DE SUELO			SUPERFICIE CONSTRUÍDA				
RESIDENCIAL		6136	m ²	9817		m ²	
DOTACIONAL			m ²			m ²	
SISTEMAS GENERALES		* 3617	m ²			m ²	
ESPACIOS LIBRES		7000	m ²			m ²	
VIARIO		1108	m ²			m ²	
TOTAL		14244	m ²	9817		m ²	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN				PRIVADO			
PLAZOS				1º Cuatrienio			
Aprovechamiento medio			0.47014	U.A.L./m ²			
Condiciones a la Ejecución							
* Esta unidad de actuación debe compensar 3617 m ² de los Sistemas Generales inscritos en el sector (17476 m ²) que equivalen a 1248 m ² de suelo o 1997 m ² construidos en la parcela P-7							

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable
73

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DEL SECTOR					SUSO-R-5 SARDINA NORTE			
Superficie					14244	m2		
Uso Característico					Residencial			
Uso Compatible					Dotacional			
Densidad		49	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		70	viv.	
Coeficiente de Edificabilidad		0.61	m2/m2	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		8677	m2	
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA
		(m2)			(m2/m2)	(%)		(m2)
P-5	R	1900	Bh2r	24	1,60		2	3040
P-6	R	1347	Bh2r	18	1,60		2	2155
P-9	R	1416	Bh2r	18	1,60		2	2266
P-10	R	760	Bh2r	10	1,60		2	1216
PU	EL	2729						
EL	EL	594						
TOTAL		8746		70				8677
SUPERFICIE DE SUELO					SUPERFICIE CONSTRUIDA			
RESIDENCIAL		5423		m2			8677	m2
DOTACIONES								
EQUIPAMIENTOS								
ESPACIOS LIBRES			3323	m2				
VIARIO			5496	m2				
SUBTOTAL		14244		m2			8677	m2
SISTEMAS GENERALES		2500		m2				
TOTAL UNIDAD		16744		m2			8677	m2
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Privado			
PLAZOS					1er Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO								
Aprovechamiento residencial					9679,205	U.A.L.		
Aprovechamiento comercial								
Aprovechamiento total					9679,205	U.A.L.		
Aprovechamiento medio					0,5781	U.A.L./m2		
10% Cesión					967,92	U.A.L.		
CONDICIONES A LA EJECUCIÓN								
<p>Esta Unidad de Actuación debe compensar 2.500 m² de los Sistemas Generales adscritos al Sector (17.476 m²).</p> <p>El 30% de la superficie construida con uso residencial de esta Unidad de Actuación será destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección. Lo que equivale a 2.603 m².</p>								
DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.								



UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2 DEL SECTOR SUSO- R- 5 SARDINA NORTE							
Superficie					54505	m ²	
Uso Característico				Residencial			
Uso Compatible				Dotacional			
Densidad		53	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		289	Viv.
Coeficiente de Edificabilidad			0.69	m ² /m ²	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		37561 m ²
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUÍDA (m ²)
P-1	Residencial	2279	B2	1.80		2	4102
P-2	Residencial	1339	B2	1.80		2	2410
P-3	Residencial	1768	Bh2	1.60		2	2829
P-4	Residencial	4065	Bh2	1.60		2	6504
P-7*	Residencial	* 4858	Bh2	1.60		2	7767
P-8	Residencial	8718	Bh2	1.60		2	13949
DOCENTE	EGB/GUARDERÍA	6754					1000
SOCIAL/COM	Social/Com.	1329					350
DEPORTIVO	Deportivo	5103					
PU	Parque urbano	3658					
TOTAL		39871					
SUPERFICIE DE SUELO				SUPERFICIE CONSTRUÍDA			
RESIDENCIAL			23027	m ²		37561	m ²
DOTACIONAL			13186	m ²		1350	m ²
SISTEMAS GENERALES		* 13859					m ²
ESPACIOS LIBRES			3658	m ²			m ²
IT. PEATONAL			3030				
VIARIO			11596	m ²			
TOTAL			54497	m ²		37561	m ²
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					PRIVADO		
PLAZOS					1º Cuatrienio		
Aprovechamiento medio				0.47014	U.A.L./m ²		
Condiciones a la Ejecución							
El Plan Parcial deberá asumir los costes derivados de la ejecución de la rotonda de conexión de la vía principal del mismo a la Carretera de Sardina GC-202 y la rectificación del trazado de ésta.							
* Esta unidad de actuación debe compensar 13.859 m ² de los Sistemas Generales inscritos en el sector (17476 m ²) que equivalen a 4761 m ² de suelo o 7649 m ² construidos en la parcela P-7							

Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.



Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable
75

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2 DEL SECTOR					SUSO-R-5 SARDINA NORTE			
Superficie					25333	m2		
Uso Característico					Residencial			
Uso Compatible					Dotacional			
Densidad			59	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		150	viv.
Coeficiente de Edificabilidad			0.74	m2/m2	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		18788	m2
MANZANA	USO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA
		(m2)			(m2/m2)	(%)		(m2)
P-2	R	1339	B2	20	1,80		2	2410
P-4	R	3478	Bh2r	44	1,60		2	5565
P-7	R	5000	Bh2r	64	1,60		2	8000
P-8.1	R	1758	Bh2r	22	1,60		2	2813
PU	EL	4866						
EL	EL	100						
DEPORTIVO	DD	1847						
SOCIAL/COM	SC	1329						1460
TOTAL		19717		150				20248
SUPERFICIE DE SUELO					SUPERFICIE CONSTRUIDA			
RESIDENCIAL		11575		m2		18788		m2
DOTACIONES		3176		m2		1460		m2
EQUIPAMIENTOS								
ESPACIOS LIBRES		4966		m2				
VIARIO		5616		m2				
SUBTOTAL		25333		m2		20248		m2
SISTEMAS GENERALES		12012		m2				
TOTAL UNIDAD		37345		m2		20248		m2
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Privado			
PLAZOS					1er Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO								
Aprovechamiento residencial				20632,60		U.A.L.		
Aprovechamiento social / comercial								
Aprovechamiento total				20632,60		U.A.L.		
Aprovechamiento medio				0,5525		U.A.L./m2		
10% Cesión				2063,26		U.A.L.		
CONDICIONES A LA EJECUCIÓN								
<p>Esta Unidad de Actuación debe compensar 12.012 m² de los Sistemas Generales adscritos al Sector (17.476 m²).</p> <p>En la parcela dotacional de uso mixto se permitirán 1.095 m² de social y 365 m² de comercial.</p> <p>El 30% de la superficie construida con uso residencial de esta Unidad de Actuación será destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección. Lo que equivale a 5.637 m².</p>								
DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL								
<p>Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.</p> <p>Entre las mismas se determina con carácter prioritario el diseño del parque urbano de modo que se conserve el recorrido físico de la barranquera que cruza en sentido norte-sur los terrenos destinados a dicha zona verde.</p>								

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3 DEL SECTOR					SUSO-R-5 SARDINA NORTE			
Superficie					29172	m2		
Uso Característico					Residencial			
Uso Compatible					Dotacional			
Densidad			50	Viv/Ha.	Nº máximo de viviendas		145	viv.
Coeficiente de Edificabilidad			0.66	m2/m2	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		18067	m2
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACION (%)	Nº PLANTAS	SUP.CONSTRUÍDA (m2)
P-1	R	2279	B2	32	1,80		2	4102
P-3	R	1768	Bh2r	23	1,60		2	2829
P-8.2	R	6960	Bh2r	90	1,60		2	11136
PU	EL	2057						
DOCENTE	ED	6754						1000
DEPORTIVO	DD	3256						200
TOTAL		22553		145				19267
SUPERFICIE DE SUELO					SUPERFICIE CONSTRUIDA			
RESIDENCIAL			11007		m2		18067	m2
DOTACIONES			10010		m2		1200	m2
EQUIPAMIENTOS								
ESPACIOS LIBRES			2057		m2			
VIARIO			6098		m2			
SUBTOTAL			29172		m2		19267	m2
SISTEMAS GENERALES			2964		m2			
TOTAL UNIDAD			32136		m2		19267	m2
SISTEMAS DE ACTUACIÓN					Privado			
PLAZOS					1er Cuatrienio			
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO								
Aprovechamiento residencial					19599,98	U.A.L.		
Aprovechamiento comercial								
Aprovechamiento total					19599,98	U.A.L.		
Aprovechamiento medio					0,6099	U.A.L./m2		
10% Cesión					1959,99	U.A.L.		
CONDICIONES A LA EJECUCIÓN								
<p>Esta Unidad de Actuación debe compensar 2.964 m^2 de los Sistemas Generales adscritos al Sector (17.476 m^2).</p> <p>El 30% de la superficie construida con uso residencial de esta Unidad de Actuación será destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección. Lo que equivale a 5.420 m^2.</p>								
DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este sector son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación.								

