

FICHA Nº 13 Hoja 1/3	SECTOR DE SU-NC Nº 13 (Mirat/ Avda. de la Aldehuela)	
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano no consolidado
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	117.884,70 m ²
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	106.304,70 m ²
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Estudio de detalle
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de Actuación
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Terciario (máximo 30 %) y Dotacional Uso Prohibido: Industrial
	DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN	0,91 m ² /m ²
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	106.304,70 m ² (1 m ² /m ² , descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	744 viviendas (70 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	425 viviendas (40 viv/ha, descontando la superficie de terrenos reservada a Sistemas Generales)
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10 %
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	10%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	1 año desde la aprobación definitiva del Plan General
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGÍA	Edificación en Manzana con patio, bloque abierto y vivienda unifamiliar
	ALTURA MÁXIMA	6 plantas y 18,50 m en Manzana con patio y 5 plantas y 16,50 m en manzana compacta
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN	<p>Las señaladas en el plano SU-NC.13 del Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado y en las condiciones siguientes: (en hoja adjunta)</p> <p>(La ordenación detallada que se incorpora en el documento para la aprobación provisional, se incluye en soporte papel y en formato digital, en el Anejo de Sectores de suelo urbano no consolidado en Soporte Digital)</p> <p>Coficiente de ponderación del uso vivienda con protección pública : 0,576 Aprovechamiento medio: 0,8696 m²eR/m²s</p>
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES)		

Superficies de los terrenos:

SUPERFICIE MIRAT SUR: 68.188,22 m ² -2.873,95 (Gasolinera)	=	65.314,27 m ²
SUPERFICIE MIRAT NORTE: 42.942,48 m ²	=	42.942,48 m ²
SUPERFICIE NAVES: 9.618,45 m ²	=	9.618,45 m ²

		TOTAL 117.875,20 m ²

Porcentajes de propiedad:

MIRAT: 108.256,75 m ²	=	91,84%
NAVES: 9.618,45 m ²	=	8,16%

117.875.20 m ²		100%

Condiciones Urbanísticas:

Clasificación del terreno:		Suelo urbano no consolidado
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1 m ² /m ²	=	106.531,01 m²
DENSIDAD MÁXIMA: 70 viv/ha	=	746 viviendas
USO PREDOMINANTE : Residencial.		
USOS COMPATIBLES : Terciario y Dotacional.		
USOS PROHIBIDOS: Industrial.		

Cesiones y Reservas mínimas:		
Zonas Verdes 15 m ² s/100 m ² c	=	15.979.65 m ²
Eq. Local (Público) 15 m ² s/100 m ² c	=	15.979.65 m ²
Aparcamientos		
Ley 5/1999 2 plazas/100 m ² c	=	2.130 plazas
50% de uso público: 1065 plazas		

Condicionantes de Ordenación:

a) **Aprovechamientos urbanísticos:**

Superficie de viario de Sistema General: 11.344,19 m²

Sección del viario de Sistema General: **Total: 17,50 mts**

Acera de 3,00 mts
Aparcamiento en línea: 2,25 mts
2 carriles de 3,50: 7,00 mts
Aparcamiento en línea: 2,25 mts
Acera de 3,00 mts

Superficie con derecho a aprovechamiento:

117875.20 – 11.344,19 = **106.531.01 m²**

Aprovechamiento residencial: Considerando un tamaño medio de 120 m²/viv se obtiene un aprovechamiento residencial de:

746 x 120 m²c/viv = **89.520 m²**

Aprovechamiento en parcelas terciarias: 30% máximo de la edificabilidad máxima disponible, con el coeficiente de ponderación 1, con relación al uso predominante, siempre que la superficie de comercio alimentario no supere 2.000 m² de superficie de venta.

Si la superficie de comercio alimentario supera 2000m² de superficie de venta, se aplicará un coeficiente de ponderación único de 1,50 a toda la superficie de uso terciario.

Cálculo de aprovechamiento terciario:

$$106.531.01 - 89.520 = 17.011.01 \text{ m}^2$$

Superficie final de Terciario: 17.011,01 m²

En las parcelas calificadas con uso residencial, los usos terciarios que se establezcan en las plantas bajas no estarán sujetos a ningún coeficiente de ponderación, siempre que su superficie unitaria no supere 2,000 m² de superficie de venta, ni el 10% de la edificabilidad total de la manzana edificable. En todo caso estos usos terciarios, en parcelas residenciales, computarán como usos residenciales

b) Condiciones vinculantes:

La delimitación de las parcelas edificables, con sus calificaciones correspondientes, así como los trazados y secciones del viario público, serán los señalados en el plano adjunto. Estas condiciones se recogerán en el próximo Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca.

Se redactará un Estudio de Detalle que concrete la edificabilidad global disponible en las distintas parcelas edificables y defina las unidades de actuación.

Las unidades de actuación serán dos, siendo una de ellas delimitada exclusivamente en terrenos de la propiedad mayoritaria.

Las unidades se delimitarán con el criterio de igualdad de beneficios y cargas entre ellas.

Las tipologías edificatorias permitidas, en las parcelas residenciales, serán la manzana con patio, la agrupación de bloques abiertos y la edificación en vivienda unifamiliar

En bloque abierto no computan las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

La distancia entre bloques abiertos será igual o mayor que la altura del bloque más alto.

En las parcelas residenciales la altura máxima será de 18,50 mts, con seis plantas y ático retranqueado, excepto en las dos pequeñas parcelas en manzana compacta situadas al norte de la actuación que serán de 16,50mts, con cinco plantas más ático retranqueado.

La altura de piso de la planta ático (distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas) no será superior a 3,00 mts.

La fachada de la planta de ático estará retranqueada de la alineación oficial o de la fachada del edificio, en caso de que la edificación este retranqueada con relación a la alineación oficial, un mínimo de cuatro metros.

Las parcelas terciarias tendrán una altura máxima de 10,50 mts y tres plantas.

Se permiten cuerpos volados cerrados en los bloques abiertos. En la ordenación en manzana con patio, se permiten cuerpos volados cerrados solamente en las alineaciones exteriores.