

**ANEXO: FICHA SECTOR PAU/1 HOMOLOGADA**

**FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SECTOR "LA ALMAZARA"**

**A) ORDENACIÓN**

- 1.- **SUPERFICIE:** 19,82 Has. (según plano de delimitación adjunto)
- 2.- **USO CARACTERÍSTICO:** Residencial
- 3.- **INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:**  
a) Edificabilidad máxima: 95.278 m<sup>2</sup>t. Equivalente a 76.222 m<sup>2</sup>u.  
b) Zona de ordenación urbanística: Preferentemente edificaciones adosadas y retranquedadas de las alineaciones y linderos, salvo en la colindancia sur, para completar la manzana residencial colindante, que se permite la tipología de manzana con patio de manzana.
- 4.- **DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:**  
a) Se preverán:  
- Espacios libres, de Parque Urbano de la Red Primaria (no computable a los efectos de la red secundaria) con una superficie mínima de 1,2 Has. (superior a 5m<sup>2</sup>s/hab. Sector: 748 viv x 3,1 hab/viv x 5 = 11.594 m<sup>2</sup>)  
- El equipamiento de la red secundaria tendrá una superficie mínima de 1,2 Has. Y su uso específico será el educativo.  
b) La cuantía del suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Rto. de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.  
c) El uso comercial ocupará, al menos 20.000 m<sup>2</sup>s.
- 5.- **ORDENACIÓN:**  
a) La estructuración básica del área se prevé mediante un doble viario; una vía en prolongación de la Avda. de la Libertad; otra de sección compleja tipo, bulevar, en sentido NW-SE, en posición central.

El borde NE se resolverá con semivia colectora que tendrá carácter de red viaria primaria computable.

Se completa la ordenación viaria con la compleción de la C/La Huerta, y los viarios transversales en prolongación de los del núcleo urbano.

**B) GESTIÓN:**

- 1.- **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Urbanizable.
- 2.- **ÁREA DE REPARTO:** 211.281,12 (Sector más zona verde de la Red Primaria de 12.292,05 m<sup>2</sup>s).
- 3.- **APROVECHAMIENTO TIPO:** 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (0,36 m<sup>2</sup>u/m<sup>2</sup>s)
- 4.- **CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:**  
Vinculación.....: No  
Redelimitaciones UE: Si  
División en fases...: Si

**C) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN**

**ESTRUCTURALES:** Conexión y articulación con la red viaria con C/La Huerta y prolongación Av. de la Libertad.  
Red viaria colectora (semieje) en borde Este con ejecución del semivial.

**PORMENORIZADA:** s/normativa Plan General.