



## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE: SBP1 (BARRIO PERAL 1)

Localización en planos de clasificación: 06.06

Ordenación: Remitida a planeamiento de desarrollo con las siguientes condiciones:

Categoría: Residencial de Media Densidad.

Aprovechamiento de Referencia: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Techo máximo de uso residencial: 136.000 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de Sistema General de Espacios Libres vinculada o adscrita: 51.676 m<sup>2</sup>

Sistemas Generales vinculados:

- Tienen la condición de sistemas generales vinculados al sector todas las superficies grafiadas como sistemas generales en los planos de clasificación que resulten incluidas en la delimitación del sector.
- La proporción de sistemas generales vinculados proviene de las condiciones heredadas del Programa de Actuación Urbanística aprobado con anterioridad, por lo que el sector queda incluido en la categoría de Media Densidad.

Requisitos de Infraestructura:

- Debe de establecerse una vía de servicio paralela al vial de sistema general sobre el que se plantea el acceso Norte a la ciudad y en el límite Norte del Sector, paralelamente al Eje Viario Transversal. En el tramo de la carretera F-36 que atraviesa el Sector, se tendrá en cuenta el proyecto de la Dirección General de Carreteras y las condiciones que este organismo establezca para la urbanización de la parte no ocupada por las calzadas.
- Los viales del Sector deberán completar la estructura existente en el barrio de San Félix e integrar la misma en la estructura general de la zona.

Otras condiciones de desarrollo:

- El uso predominante será el residencial, para edificación unifamiliar y colectiva.
- Parte de la edificación se edificará en altura y el resto con edificaciones de dos plantas como máximo. La edificación en altura responderá a la tipología aislada, para evitar apantallamiento, con un máximo de siete plantas y se situarán junto a las vías principales. El resto responderá a la tipología existente en el barrio de San Félix, en continuidad con la misma.
- Los espacios libres y los equipamientos públicos se situarán convenientemente según su función y no en espacios residuales. Se procurará que la mayor parte de los mismos se ubiquen junto a los equipamientos existentes, de carácter deportivo y docente.
- Se reservará una parcela de 25.000 m<sup>2</sup> para el sistema local de equipamiento con uso deportivo.
- Se destinará el 10% de la edificabilidad residencial al uso de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.