



Ayuntamiento de  
Hondón de los Frailes

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE HONDÓN DE LOS FRAILES

**TOMO III\_04**  
**FICHAS DE GESTIÓN**



**PAISAJE**  
y desarrollo urbano

*VERSIÓN FINAL*



SR-1 LA LLOMETA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE1	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector deducida el dotacional existente afectado a su destino.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	11.643,35	m <sup>2</sup> s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,35	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,315	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,035	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	4.075,17	m <sup>2</sup> t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	3.667,66	m <sup>2</sup> t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD TERCIAARIA (m2 techo):	407,52	m <sup>2</sup> t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	1.222,55	m <sup>2</sup> t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	26	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	0,00	m <sup>2</sup> s	Nº DE VIVIENDAS VPP	11	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	64	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	11.643,35	m <sup>2</sup> s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	22	Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- Se establecerá una franja de amortiguación de impactos (de al menos 25 m) entre estos terrenos y la Sierra de los Frailes, que además contribuya a minimizar el riesgo forestal, garantizando una fachada de calidad al norte del núcleo urbano y una correcta transición con el pie de monte de la Sierra de los Frailes, que contenga el crecimiento.
- Tipología de ordenación en bloque


CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Indirecta

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.
- Deberán adoptarse las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico del PGE, dado que este Sector supera los objetivos de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Ruido de la CV.
- Se dejarán libres las zonas afectadas por el flujo preferente, conforme al Estudio de Inundabilidad.
- La secuencia de desarrollo de este sector se podrá iniciar una vez que el suelo urbano esté al menos en un 75% de su consolidación por la edificación.
- El urbanizador responsables del desarrollo urbanístico deberán solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración para tratar el agua residual y adecuarse a los condicionantes del informe emitido en fecha 5 de junio de 2018 por la EPSAR.
- Serán con cargo al Sector la ejecución de las actuaciones en materia de movilidad y mejora de la red viaria que resulten necesarias para dotarlos de acceso desde el suelo urbano consolidado.
- Deberán introducirse sistemas de drenajes sostenibles, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente de desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.
- Las zonas verdes se localizarán en el área más occidental con la finalidad de favorecer la infiltración de las aguas y no incrementar los efectos de las escorrentías, además de establecer una transición de la interfaz urbana-rural.
- Corresponde al sector la redacción de los proyectos, obtención de todos los terrenos necesarios y la ejecución de las obras de los accesos a dichos sectores, así como las medidas acústicas necesarias.
- Deberán llevarse a cabo todas las medias derivadas del riesgo de inundabilidad (Estudio de Inundabilidad del PGE).
- Se ejecutará red separativa y previsión de separación de las primeras aguas de lluvia, con las condiciones de vertido correspondientes.
- No se concederán licencias de ocupación hasta que se garantice la depuración de las aguas residuales.

## SR-2 CASES ALTES

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector deducida el dotacional existente afectado a su destino.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.	

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	13.088,25	m <sup>2</sup> s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,35	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,315	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,035	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	4.580,887	m <sup>2</sup> t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	4.122,80	m <sup>2</sup> t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD TERCARIA (m2 techo):	458,09	m <sup>2</sup> t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	1.236,84	m <sup>2</sup> t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	29	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	0,00	m <sup>2</sup> s	Nº DE VIVIENDAS VPP	12	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	0,00	m <sup>2</sup> s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	72	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	13.088,25	m <sup>2</sup> s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	22	Viv.

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- Tipología de edificación aislada
- Se dejarán libres las zonas afectadas por el flujo preferente, conforme al Estudio de Inundabilidad.

### CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Indirecta

### CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.
- La secuencia de desarrollo de este sector se podrá iniciar una vez que el suelo urbano esté al menos en un 75% de su consolidación por la edificación y se haya desarrollado el SR-1 La Llometa.
- El urbanizador responsables del desarrollo urbanístico deberán solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración para tratar el agua residual y adecuarse a los condicionantes del informe emitido en fecha 5 de junio de 2018 por la EPSAR.
- Serán con cargo al Sector la ejecución de las actuaciones en materia de movilidad y mejora de la red viaria que resulten necesarias para dotarlos de acceso desde el suelo urbano consolidado.
- El diseño del sector, quedará condicionado a los resultados de un estudio de detalle de tráfico donde se analice los accesos al sector y contemple los datos pormenorizados del mismo.
- Deberán introducirse sistemas de drenajes sostenibles, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente de desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.
- Las zonas verdes se localizarán en el área más occidental con la finalidad de favorecer la infiltración de las aguas y no incrementar los efectos de las escorrentías, además de establecer una transición de la interfaz urbana-rural.
- Corresponde al sector la redacción de los proyectos, obtención de todos los terrenos necesarios y la ejecución de las obras de los accesos a dichos sectores, así como las medidas acústicas necesarias.
- Deberán llevarse a cabo todas las medidas derivadas del riesgo de inundabilidad (Estudio de Inundabilidad del PGE).
- Se ejecutará red separativa y previsión de separación de las primeras aguas de lluvia, con las condiciones de vertido correspondientes.
- No se concederán licencias de ocupación hasta que se garantice la depuración de las aguas residuales.