

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos en su caso Sistemas Generales adscritos).	149.128,00 m2
SUPERFICIE S.G.	30.760,63 m2
S.G.A. (áreas libres)	0,00 m2
S.G.E. (equipamientos)	1.155,00 m2
S.G.V. (viario)	Residencial
USO GLOBAL	

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTES	Vivienda Colectiva
RÉGIMEN DE USOS	

Según normativa del Área Homogénea correspondiente a las tipología que se desarrollen en el Plan Parcial.

Complementariamente cumplirán las siguientes condiciones:

- Usos terciarios: 5% mínimo
- Taller / almacén asociado a vivienda: 10% máximo

Zonas verdes, Espacios libres de uso y dominio público y Dotaciones Públicas 15 % (art. 24.2 LOTUR)

OTRAS CONDICIONES

- Cuando menos un 17% de las viviendas del Sector serán V.P.O.
Salvo justificación del P. Parcial el comercio se localizará en Planta Baja de edificación colectiva preferentemente a lo largo de los ejes primarios de la
- ordenación o del entorno de áreas libres pavimentadas.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Asociadas a las dimensiones del viario básico del Sector
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION (Salvo justificación del Plan Parcial)	B5
EDIFICABILIDAD	

Índice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso) 0,650 m2t/m2s

Máxima Superficie edificable de cualquier uso (*) **96.933,20 m2t**

Máxima Superficie edificable residencial (95%) (*) **92.086,54 m2t**

Densidad Residencial máxima **6.175,00 m2t/ha**

(*) La máxima superficie edificable resulta de aplicar el índice de edificabilidad a la superficie del Sector, por lo que dependerán finalmente de la superficie real de éste.

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN (indicativas)

- *Sistema Viario.* La ordenación del sector se integrará en la trama urbana del entorno, a cuyo efecto se respetarán los viales longitudinales y transversales cuyos ejes aparecen definidos gráficamente en los planos de ordenación. Aunque el trazado de esos ejes es indicativo, las calles Norte-Sur que prevea el Plan Parcial constituirán la extensión de las calles Enrique Grandos.... y Miguel Hernández, cuya prolongación alcanzará el paso elevado sobre la autopista articulando el sector con las áreas residenciales de los Sectores SR1 y SR2 situados al Norte.
- *Equipamientos y Áreas libres públicas.* Los equipamientos se localizarán preferentemente a lo largo de la Avenida de Madrid y en el entorno de dotaciones escolares y deportivas existentes en el límite Oeste del Sector. Las áreas libres se localizarán preferentemente en el límite Norte del Sector ante la autopista Bilbao-Zaragoza, donde tendrán el carácter de zonas verdes, y asociadas a equipamientos propuestos ante la Avenida de Madrid, donde su tratamiento será más urbano.

OTRAS CONDICIONES (indicativas)

Dimensiones del viario	Sección mínima	
	Entre edificaciones	Dominio Público
Vial de Ronda Este-Oeste	30 mts.	25 mts.
Viales Norte-Sur	25 mts.	20 mts.

Volumetría. Se procurará un escalonamiento del volumen en sentido Norte Sur desde los frentes edificables de la ronda Este-Oeste.

EDIFICACION ADYACENTE. El Plan Parcial considerará en su ordenación la existencia de volúmenes edificados adyacentes a su ámbito, resolviendo la edificación en continuidad con tales volúmenes (medianeras) o estableciendo espacios libres a los que puedan recaer edificios y espacios privados.

CONDICIONES AMBIENTALES

CONTAMINACION SONORA. Salvo que del Estudio Acústico que en el marco del Plan Parcial correspondiente se redacte para el ámbito del Sector, se derivara su innecesariedad, se instalarán barreras acústicas que disminuyan el nivel sonoro generado por el tráfico de las vías rodadas de mayor capacidad e intensidad.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACION
PLAZOS	8 años
INSTRUMENTOS	P. Parcial, P. Reparcelación, P. Urbanización.
OTRAS CONDICIONES	

- Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Sus límites se apoyarán en las dos vías primarias, Norte Sur y Este-Oeste, definidas gráficamente.
- En cualquier caso, se redactará un proyecto unitario de urbanización para todo su ámbito, y en la definición de sus infraestructuras básicas, se tendrán en cuenta las previsiones urbanísticas de los sectores y áreas urbanas próximas.

OBRAS EXTERNAS. Los propietarios del Sector, además de cumplir las prescripciones establecidas para el suelo urbanizable delimitado, deberán costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.

El proyecto y ejecución de dichas obras externas responderán a las condiciones que en su momento establezca el Ayuntamiento.

5. DEBER DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

- 10% del Aprovechamiento Medio del Sector (art. 24 LOTUR)

6. APROVECHAMIENTO MEDIO. (Art. 63 LOTUR).

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	
Residencial colectiva	1,00
Residencial unifamiliar adosada	1,17
Residencial unifamiliar aislada	1,42
Residencial VPO	0,82
Comercio	1,00
Aprovechamiento Medio	0,700 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos