

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO		Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos en su caso Sistemas Generales adscritos).		33.607,00 m²
SUPERFICIE S.G.	S.G.A. (áreas libres)	0,00 m²
	S.G.E. (equipamientos)	0,00 m²
	S.G.V. (viario)	0,00 m²
USO GLOBAL		Residencial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTE:	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)
- Cuando menos un 17% de las viviendas del Sector serán V.P.O.
- Salvo justificación del Plan Parcial el comercio se localizará a lo largo de la Avenida de Entrena.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Asociadas a las dimensiones del viario básico del Sector
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Salvo justificación del Plan Parcial)	B5
EDIFICABILIDAD	
Índice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)	0,500 m ² /m ² s
Máxima Superficie edificable de cualquier uso (*)	16.803,50 m²t
Máxima Superficie edificable residencial (95%) (*)	15.963,33 m²t
Densidad Residencial máxima	4.750,00 m²/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.
Las conexiones del viario interior del Sector a la carretera regional LR-254 no se producirán directamente si no a través de las rotondas previstas en puntos de intersección ya existentes, salvo que en el momento en que se desarrolle el sector dicha carretera estuviera cedida al municipio y constituyera una travesía local.
- *Equipamientos y Áreas libres públicas*. Se localizarán preferentemente en el ángulo SO del Sector.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

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

- Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector.
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	0,556 m² Utc

Utc = Uso y Tipología característicos