

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO		Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos en su caso Sistemas Generales adscritos).		43.393,80 m²
SUPERFICIE S.G.	S.G.A. (áreas libres)	4.197,84 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 y/o Unifamiliar
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 preferentemente próximo a las Calles Pedro Bazón y Las Arenas.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Asociadas a las dimensiones del viario básico del Sector
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Salvo justificación del Plan Parcial)	B4

EDIFICABILIDAD

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

Máxima Superficie edificable de cualquier uso (*) 28.205,97 m²t

Máxima Superficie edificable residencial (95%) (*) 26.795,67 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.
- *Equipamientos y Áreas libres públicas.* Los equipamientos se localizarán preferentemente en el ángulo Norte del Sector. Las áreas libres se localizarán preferentemente a lo largo del paseo del Sur, conformando junto a las áreas libres del Sector SR6 adyacente un parque lineal en el costado Oeste del Sector.

OTRAS CONDICIONES (indicativas)**Sección mínima**

Dimensiones del viario	Entre edificaciones	Dominio Público
Calle de Las Arenas	25 mts.	18 mts.
Vías transversales (Este-Oeste)	25 mts.	15 mts.

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.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZOS	4 años
INSTRUMENTOS	P. Parcial, P. Reparcelación, P. Urbanización.
OTRAS CONDICIONES	

- Podrán establecerse distintas fases de desarrollo del Sector. Sus límites se apoyarán, en su caso, en las dos vías primarias transversales 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	0,747 m² Utc

Utc = Uso y Tipología característicos