

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO		Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR		125.248,00 m2
SUPERFICIE S.G.	S.G.A. (áreas libres)	6.315,86 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 integrará en la edificación de vivienda colectiva y se localizarán preferentemente ante el vial previsto a lo largo del Camino de las Arenas y vías transversales previstas en el Sector.

3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD

ALINEACIONES Y RASANTES	Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Sector
ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Salvo justificación del Plan Parcial)	B4

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)	0,600 m2t/m2s
Máxima Superficie edificable de cualquier uso (*)	75.148,80 m2t
Máxima Superficie edificable residencial (95%) (*)	71.391,36 m2t
Densidad Residencial máxima	5.700,00 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, junto a las áreas libres del Sector SR5, adyacente, un parque lineal, en el costado Este del Sector.

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

ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL. Con independencia del cumplimiento o consideración de normas y/o recomendaciones de naturaleza medioambiental, establecidas de forma genérica para el conjunto del Suelo Urbanizable o particular para el Sector, se realizará un Estudio de Impacto Ambiental específico con carácter previo o simultáneo a la redacción del Plan Parcial, a cuya documentación se integrará.

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 colindantes.

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	0,672 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos