

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO		Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos en su caso Sistemas Generales adscritos).		114.898,00 m2
SUPERFICIE S.G.	S.G.A. (áreas libres)	10.561,21 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.
El comercio, salvo justificación del Plan Parcial se integrará en la edificación colectiva y se localizará preferentemente a lo largo del vial de ronda, límite Norte del 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)	B5

EDIFICABILIDAD

Índice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)	0,575 m2t/m2s
Máxima Superficie edificable de cualquier uso (*)	66.066,35 m2t
Máxima Superficie edificable residencial (95%) (*)	62.763,03 m2t
Densidad Residencial máxima	5.462,50 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 en el límite Este del Sector ante el Camino viejo de Logroño a la altura de las instalaciones deportivas existentes, en su caso, en el límite Sur del Sector a lo largo de la Av. de Navarrete
Las áreas libres se localizarán en la línea de encuentro del Sector con el Suelo Urbano contribuyendo a articular su ordenación con áreas semiconsolidadas adyacentes, así como, en su caso, en los tramos de la acequia Cerezos que se integren en la ordenación.

OTRAS CONDICIONES (indicativas)

	Sección mínima	
Dimensiones del viario	Entre edificaciones	Dominio Público
	Vial de Ronda	30 mts.
	Otras vías	20 mts.
		20 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	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 tanto las previsiones urbanísticas de los sectores colindantes 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

0,630 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos