

**1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos en su caso Sistemas Generales adscritos).	<b>156.409,21 m2</b>
SUPERFICIE S.G.	<b>0,00 m2</b>
S.G.A. (áreas libres)	<b>0,00 m2</b>
S.G.E. (equipamientos)	<b>0,00 m2</b>
S.G.V. (viario)	<b>2.145,00 m2</b>
USO GLOBAL	Residencial

**2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS**

TIPOLOGÍAS DOMINANTES:	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.

- Las viviendas unifamiliares se localizarán preferentemente en el límite Sur del Sector y a lo largo del vial de ronda que separa el área de las huertas del Iregua.

**3. DETERMINACIONES FORMALES. EDIFICABILIDAD**

ALINEACIONES Y RASANTES	Se definen gráficamente, asociadas al viario básico del Sector
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (Salvo justificación del Plan Parcial)	B3

**EDIFICABILIDAD**

<b>Índice de Edificabilidad bruta</b> (máx para cualquier uso)	0,700 m2t/m2s
<b>Máxima Superficie edificable de cualquier uso (*)</b>	<b>109.486,45 m2t</b>
<b>Máxima Superficie edificable residencial (95%) (*)</b>	<b>104.012,12 m2t</b>
<b>Densidad Residencial máxima</b>	<b>6.650,00 m2t/ha</b>

(\*) 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.* Los equipamientos se localizarán preferentemente en el encuentro de Avenida de Madrid y calle Alberite y, en su caso, ante el vial de ronda. Las áreas libres se localizarán a lo largo del límite Este del Sector conformando un paseo lineal ante las huertas del Iregua.

**OTRAS CONDICIONES (indicativas)**

Dimensiones del viario	Sección mínima	
	Entre edificaciones	Dominio Público
Vial de Ronda (Este)	30 mts (15 desde eje)	20 mts.
Calles Transversales primarias	25 mts.	15 mts.
Calles Transversales secundarias	20 mts.	10 mts.
Calles de coexistencia (vda. Unifamiliar)		10 mts.

El volumen edificable se escalonará desde el interior del Sector hacia su costado Este, donde, ante el vial y paseo de ronda que separa el área de las huertas del Iregua, la edificación tendrá menor altura.

**CONDICIONES AMBIENTALES**

**ZONAS VERDES Y HUERTAS.** Además de la posible integración de áreas verdes y arbolado existente que resulten de interés, el Plan Parcial considerará la posible conservación de huertas, que por su situación y carácter resulten compatibles con la ordenación integrándolas, si fuera posible, en el ámbito de Zonas verdes, locales o generales.

**INUNDABILIDAD.** El Plan Parcial se acompañará de un estudio de inundabilidad y, en su caso, adoptará las determinaciones necesarias para asegurar la protección de bienes y personas.

**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. 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 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**

<b>Residencial colectiva</b>	<b>1,00</b>
<b>Residencial unifamiliar adosada</b>	<b>1,17</b>
<b>Residencial unifamiliar aislada</b>	<b>1,42</b>
<b>Residencial VPO</b>	<b>0,82</b>
<b>Comercio</b>	<b>1,00</b>
<b>Aprovechamiento Medio</b>	<b>0,734 m2 Utc</b>

Utc = Uso y Tipología característicos