

1. DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO		Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos en su caso sistemas generales adscritos)		107.484,92 m2
SUPERFICIE S.G.	S.G.A. (áreas libres)	0,00 m2
	S.G.E. (equipamientos)	0,00 m2
	S.G.V. (viario)	2.955,00 m2
USO GLOBAL		Residencial

2. DETERMINACIONES FUNCIONALES. USOS

TIPOLOGÍAS DOMINANTE:	Vivienda Unifamiliar Aislada
RÉGIMEN DE USOS	

Según normativa del Área Homogénea correspondiente a las tipología que se desarrollen en el Plan Parcial.

Complementariamente cumplirán las siguientes condiciones:

- Taller / almacén asociado a vivienda: 10% máximo

Zonas verdes, Espacios libres de uso y dominio público y Dotaciones Públicas 15 % (art. 24.2 LOTUR)

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)		B2
EDIFICABILIDAD		
Índice de Edificabilidad bruta (máx para cualquier uso)		0,270 m2t/m2s
Máxima Superficie edificable de cualquier uso (*)		29.020,93 m2t
Máxima Superficie edificable residencial (100%) (*)		29.020,93 m2t
Densidad Residencial máxima		2.700,00 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.

	Unifamiliar aislada	Unifamiliar adosada
Parcela mínima	400 m ²	150 m ²
Frente mínimo	15m	5m

CONDICIONES A LA ORDENACIÓN (indicativas)

- *Equipamientos y Áreas libres públicas.* Las reservas de suelo destinadas a equipamiento y áreas libres se localizarán preferentemente ante la Avd. de Madrid (antes N-111), e inmediaciones del vial de ronda, que limita el sector al S.E.

Con objeto de minimizar la incidencia de tráfico local sobre el vial de ronda, las incorporaciones de tráfico del Sector, se producirán únicamente en las intersecciones dotadas con glorieta, esto es, las rotondas denominadas SGV-5 (encuentro de Ronda y Avenida de la Rioja), y SGV-12 (encuentro Ronda-carretera LR-254 Alberite). De acuerdo con lo establecido con carácter general, en el Plan Parcial tanto el vial de ronda como las rotondas se dimensionarán y diseñarán de forma que puedan acoger transporte público.

OTRAS CONDICIONES (indicativas)

Dimensión del viario.	Sección mínima	
	Entre edificaciones	Dominio Público
Vial de Ronda	30 mts.	25 mts.
Calles interiores	20 mts.	10 mts.

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.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN Y DESARROLLO.

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACION
PLAZOS	4 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

- Para la aprobación del correspondiente P.Parcial será necesaria la presentación de un estudio de inundabilidad del ámbito.

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	0,71
Residencial unifamiliar adosada	0,82
Residencial unifamiliar aislada	1,00

Aprovechamiento Medio

0,248 m2 Utc

Utc = Uso y Tipología característicos