

**1. DETERMINACIONES GENERALES**

CLASE DE SUELO	Urbanizable Delimitado
SUPERFICIE DEL SECTOR* (incluidos en su caso Sistemas Generales adscritos).	<b>221.442,00 m2</b>
SUPERFICIE S.G.	<b>64.726,78 m2</b>
S.G.A. (áreas libres)	<b>37.837,00 m2</b>
S.G.E. (equipamientos)	<b>0,00 m2</b>
S.G.V. (viario)	<b>0,00 m2</b>
USO GLOBAL	Residencial

\*Incluida la superficie destinada al Sistema General de espacios libres y equipamientos.

**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)

- 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 a lo largo del vial de ronda límite Oeste del Sector y el vial de acceso al núcleo de la N-111.

**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 (\*)** 127.329,15 m2t

**Máxima Superficie edificable residencial (95%) (\*)** 120.962,69 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 locales se localizarán ante la variante, contribuyendo a conformar un parque lineal de borde en continuidad con espacios adyacentes, así como a lo largo de la acequia que cruza el sector

OTRAS CONDICIONES (indicativas)

Dimensiones del viario	Sección mínima	
	Entre edificaciones	Dominio Público
Vial de Ronda	30 mts.	20 mts.
Otras vías	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.

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.

CONTAMINACION SONORA. Salvo que del Estudio Actústico que en el marco del Plan Parcial correspondiente se redacte para el ámbito del Sector, se derivara su innecesidad, se instalarán barreras acústicas que disminuyan el nivel sonoro generado por el tráfico de las vías rodadas de mayor capacidad e intensidad.

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	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 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