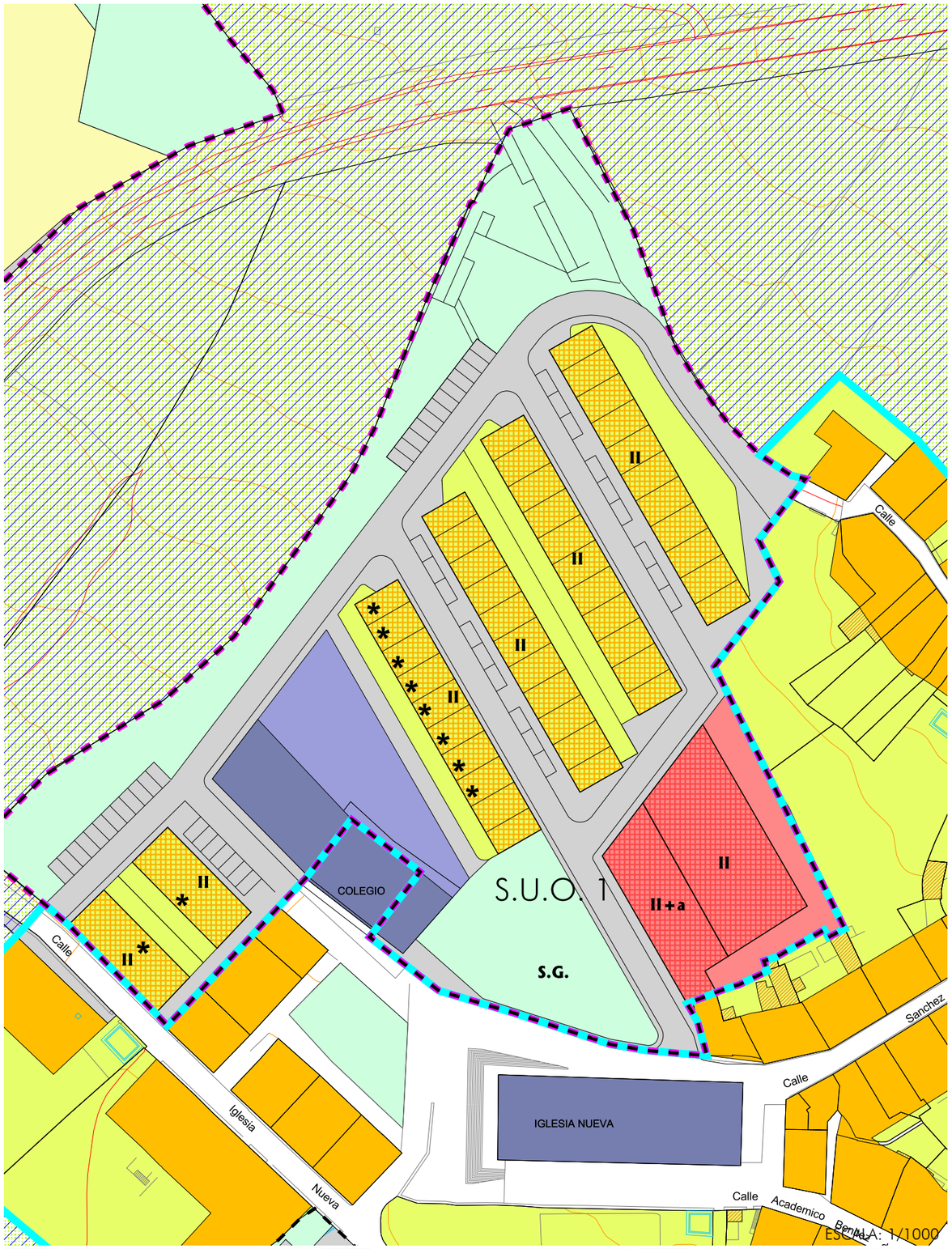
PLANO DE ORDENACIÓN



	ESPACIO LIBRE PÚBLICO		VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE		TERCIARIO
	VIARIO	*	VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA		LÍMITE SUELO URBANIZABLE
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		ESPACIO LIBRE PRIVADO	SG	SISTEMA GENERAL

S.U.O. 01 — SECTOR RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO: **AR-SUO-01** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,4961 Ua/m²**

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs
16.087	15.500	587	0,4961	7.690	6.921	769

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFCABILIDAD MÍNIMA VIV. PROTEGIDA (m^2t)	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
RESIDENCIAL	0,5392	8.358	33	53	1.794	0

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se configura este sector de suelo urbanizable para detener y subvertir el incipiente proceso de desarrollo de actividades industriales en una parcela alargada desarrollada desde la calle Iglesia hasta la salida del camino real a Galaroza, y del conjunto histórico. Para promover el traslado de la actividad industrial al SUO 2, y eliminar de esta forma las naves existentes, se planifica un área residencial de edificación unifamiliar en franjas, apoyadas sobre viales desarrollados en líneas de cota y conectados al camino actual que se configura como viario principal.

Como objetivos importantes asociados a los anteriores se plantean la ampliación del colegio existente en el suelo de este sector y la ampliación del sistema general de espacios libres en torno a la iglesia nueva, sobre el que se apoyará una parcela destinada a uso terciario comercial-hotelero.

El extremo norte del sector y el borde noreste se ordenará como espacio libre para cualificar la salida del camino a Galaroza y para mantener una distancia razonable de la nueva edificación con la carretera.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2techo	COEFICIENTE USO Y TIPOL.	COEFICIENTE URBANIZ.	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA UNIF LIBRE	4.186	1,00	1,00	4.186
VIV UNIF PROTEGIDA	1.794	0,80	1,00	1.433
TERCIARIO HOTELERO	2.378	0,87	1,00	2.070
TOTAL	8.358			7.690

MINIMO DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		3.799 M^2 SUELO	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS M^2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
2.691	1.108	5.055	1.056

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELA MÍNIMA			POSICIÓN EDIFICACION		
SUERFICIE M^2s	FRENTE MI	FONDO MI	ALINEACIÓN	FONDO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA
70	5	14	A VIAL	10	2
70	5	14	A VIAL	10	2
S/P	-	-	A VIAL	S/P	2 / 2+a

NOTAS:
S/P (según plano de ordenación)
El número mínimo de plaza

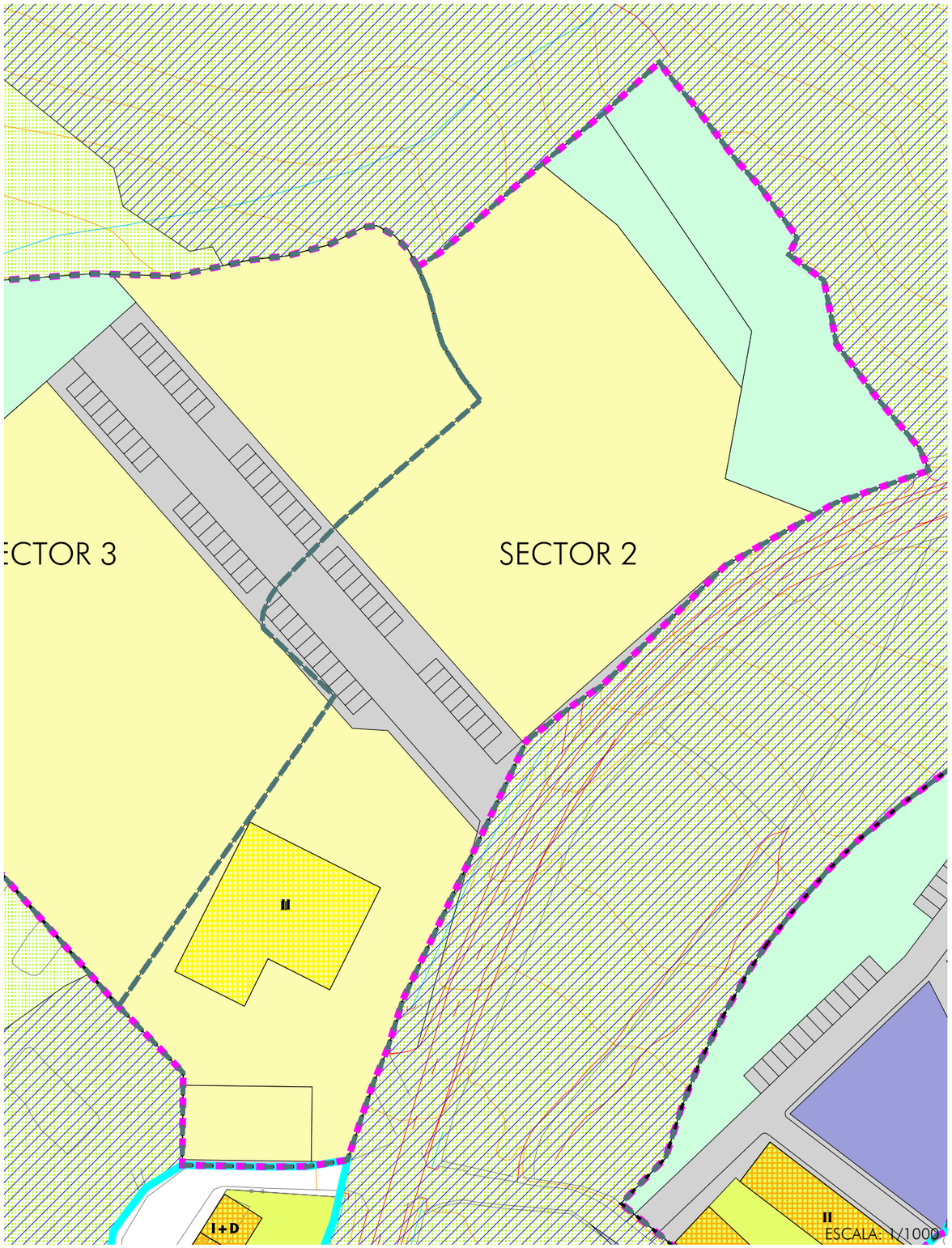
DETERMINACIONES VINCULANTES

Al ser un suelo con ordenación pormenorizada desde el Plan General, todas las determinaciones se consideran vinculantes.
Son vinculantes las superficies destinadas a la ampliación del colegio, a espacio libre público y a terciario hotelero, así como su ubicación en torno a la iglesia y el colegio.
Se permite la sustitución del uso terciario por uso de equipamiento de carácter privado, en este caso podrá incrementarse la edificabilidad para no disminuir el aprovechamiento medio del área de reparto, en este caso será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle sobre la parcela para definir los volúmenes.

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

PLANO DE ORDENACIÓN



ESPACIO LIBRE PÚBLICO	INDUSTRIAL
VIARIO	LÍMITE SUELO URBANIZABLE
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	LÍMITE SECTOR

S.U.O. 02 — SECTOR INDUSTRIAL 1

ÁREA DE REPARTO: **AR-SUO-02** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,4500 Ua/m²**

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M^2 SUELO	SUPERFICIE M^2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M^2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M^2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs
13.359	13.359	0	0,4500	6.012	5.410	601

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m^2t/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m^2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFCABILIDAD MÍNIMA VIV. PROTEGIDA (m^2t)	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
INDUSTRIAL	0,4500	6.012	0	0	-	0

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La ordenación de este sector tiene como objetivo la calificación de suelo industrial para satisfacer la demanda del sector de la Industria de derivados del cerdo ibérico. En ningún caso se permitirá la instalación de secaderos que no vayan acompañados de salas de despiece y fábricas de embutidos. Tampoco se permitirán instalaciones de mataderos. Se plantea la ubicación en esta zona por su fácil accesibilidad desde la carretera y desde la población, así como por la difícil conjunción entre una localización elevada favorable a los vientos, y el bajo impacto paisajístico, al situarse a las espaldas del acceso principal, y tras una masa de árboles.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M^2techo	COEFICIENTE USO Y TIPOL.	COEFICIENTE URBANIZ.	APROVECHAMIENTO UAs
INDUSTRIA CARNICA	5.232	1,00	1,00	5.232
INDUSTRIA ARTESANÍA	780	1,00	1,00	780
TOTAL	6.012			6.012

MINIMO DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		2.581 M^2 SUELO	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS M^2 SUELO
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
2.581	0	1.417	0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

PARCELAS EDIFICABLES			POSICIÓN EDIFICACION		
PARCELA Nº	SUPERFICIE M^2suelo	EDIFICAB. MAX. m2t	ALINEACIÓN	FONDO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA
1	5.553,00	3.081,55	S/P	S/P	2
2	3.418,00	2.150,00	S/P	S/P	2
3	390,00	780,00	S/P	S/P	2

NOTAS: S/P según plano de ordenación

DETERMINACIONES VINCULANTES

Al ser un suelo con ordenación pormenorizada desde el Plan General, todas las determinaciones se consideran vinculantes.

El número de aparcamientos representado en el plano de ordenación

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE POR PARCELA PARA DEFINICIÓN DE VOLÚMENES
PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO