

ÁREA DE INTERVENCIÓN:	F-72-2
Superficie total (m ²):	25.041,11
Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):.....	
Superficie aportada:	25.041,11
IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:	
- Núcleo Jardines de Ricla. Area SI/2 Santa Isabel.	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:	
- Conexiones con el área SI/2.	
- Ordenación y dotación de servicios de las parcelas y edificaciones existentes.	
CONDICIONES VINCULANTES:	
- El planeamiento de desarrollo deberá contener las siguientes determinaciones.	
Determinaciones generales:	
* El plan fijará la regulación detallada de las condiciones de edificación, la regulación de los usos admitidos, el trazado y características de las infraestructuras y servicios, la reserva de terrenos destinados a equipamientos, vivienda protegida, dotaciones, zonas verdes y espacios libres públicos, dimensionados y diseñados en consonancia con las necesidades específicas de la estructura de la propiedad y las construcciones del núcleo existente, así como la evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan, y las previsiones relativas a la programación y gestión de las actuaciones previstas.	
* El plan especial que se formule fijará la cuantía y ubicación de la reserva de vivienda protegida según las determinaciones legales vigentes, de modo que su implantación sea compatible con aquellas condiciones de protección que se relacionen con la estructura actual de la propiedad y de las construcciones existentes y su catalogación.	
* Incluirá:	
* Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario general.	
* Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privada.	
* Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales.	
Determinaciones relativas a la parcelación:	
* Se establece una parcela mínima de 600 m ² .	
* El plan especial determinará la agrupación o agregación de todas aquellas parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad; dicha determinación se materializará con la aprobación del proyecto de reparcelación.	
Determinaciones relativas al uso:	
* Se considerarán usos lucrativos admitidos la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros.	
Determinaciones relativas a las características de la edificación:	
* Altura máxima B+2 y 10,5 m de altura de cornisa.	
* Se aportará un plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución de los elementos discordantes –con señalamiento de plazos- por otros que resulten adecuados.	
GRADO:	1
Edificabilidad real s/ suelo bruto (m ² /m ²):	0,195
Aprovechamiento medio sector (m ² /m ²):	*
% aprovechamiento municipal:	10
Uso y tipología de la edificación:	A4/1
Densidad (viv/Ha):	15
Altura máxima:	B+2
Plazo máximo para la ordenación y aprobación del proyecto de urbanización:	5 años
RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:	*
CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):	
Dotaciones:	3,25
Viarios (incluido vías colectoras):	22,50
Zonas verdes (mínimo vinculante):	10
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG, ni viv. autonóm.):	35,75
Sistemas Generales adscritos:	20,01
Hoja del Plano de Regulación:.....	O-13

* ver condiciones vinculantes de ordenación (determinaciones generales)

