

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** **Superficie total (m²):** **Viaros y espacios que no computan edificabilidad (artículo 105 LUA):** **Superficie aportada:** **IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Manzana delimitada por las calles Luis Bermejo, Eduardo Ibarra y Jerusalén, y por la parcela de sistema general deportivo 28.22.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACION:**

- Ordenar una parcela susceptible de albergar un centro integrado de comercio, oficinas, servicios, usos hoteleros y recreativos, que potencie la centralidad del entorno.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- La superficie neta del solar edificable es de 3.128,40 m<sup>2</sup>.  
 - La superficie edificable de la parcela de usos lucrativos será la indicada en esta ficha, y no la establecida para la zona A-2/4 del suelo urbano consolidado.  
 - Antes de la obtención de licencias, deberá aprobarse definitivamente un estudio de detalle que concrete la ordenación volumétrica de la edificación.  
 - Si la parcela edificable se parcelara, previamente debería aprobarse un estudio de detalle cuyo ámbito fuera todo el suelo susceptible de edificación lucrativa, que repartiera la superficie edificable entre las parcelas resultantes y definieran las características arquitectónicas de las fachadas y las cubiertas con nivel de proyecto básico.  
 - En toda la longitud la planta baja del edificio de usos terciarios será obligatorio disponer un porche con servidumbre de uso público hacia la calle de Eduardo Ibarra, con altura mínima y profundidad mínima de 4 metros.  
 - Sobre el espacio libre público que separa la parcela de usos lucrativos de la del sistema general deportivo 28.22, el proyecto de edificación correspondiente a la reconstrucción del campo de fútbol podrá proyectar pasarelas que conecten ambos edificios por encima de los 4 metros de altura sobre la rasante definitiva del terreno, siempre que no afecten, en proyección horizontal a más de un 20% de la superficie en planta de dicho espacio libre.  
 - En el supuesto de modificarse la ordenación contenida en la ficha mediante plan especial, se considerará una cesión mínima de suelo de sistemas locales, dedicada a espacios libres públicos, del 50% de la superficie del ámbito.

**Superficie edificable en cada parcela (m²):****Plazo para presentar proyecto de parcelación:** **Remisión a zona:** **Densidad (viv/Ha):** **Sistema de Actuación:** **Altura máxima:** **Aprovechamiento medio sector (m²/m²):** **% aprovechamiento municipal:** **RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:****% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):** **CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):****Dotaciones:** **Cesión total (mínimo vinculante, [\*] sin SG):** **Viaros:**  (incluido vías colectoras)**Sistemas Generales adscritos:** **Espacios Libres Públicos (paseos peatonales y plazas):**  (mínimo vinculante) [\*]**Hoja del Plano de Regulación:** 

[\*] salvo lo dispuesto en el último apartado de las Condiciones Vinculantes

