

Superficie total: 60,6 Has.  
Zonas: 1  
Uso dominante: industrial  
Aprovechamiento lucrativo: 363.600 m2t.  
Cuatrienio: Primero.

**DETERMINACIONES**

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama del resto del polígono de I.a Portalada y al posible enlace con la Autopista.
2. Se incluirá en el Plan Parcial un nuevo acceso al Polígono desde la carretera de Villamediana.
3. El diseño atenderá especialmente a la problemática de la línea de alta existente.

**SECTOR RIO LACALZADA**

Superficie total: 4,8 Has.  
Zonas: 1  
Uso dominante: Residencial  
Aprovechamiento lucrativo: 43.200 m2t.  
Número máximo de viviendas: 288.  
Cuatrienio: Primero.

**DETERMINACIONES**

1. Se tendrá en cuenta en el diseño del Sector el Proyecto de Interceptor de Pluviales.
2. Se prestará especial atención a los edificios que lindan con el Parque señalado en planos, tanto en su definición volumétrica como en las Ordenanzas reguladoras de la futura edificación.
3. No podrán concederse licencias de primera ocupación de viviendas hasta la iniciación de las obras de construcción del paso sobre la Carretera de Circunvalación.

**SECTOR AVENIDA DE BURGOS**

Superficie total: 6,7 Has.  
Zonas: 1  
Uso dominante: Almacén - exposición  
Aprovechamiento lucrativo: 40.200 m2t.  
Cuatrienio: Segundo.

**DETERMINACIONES**

- Se reservará el suelo necesario para la remodelación del cruce de avenida de Burgos-carretera de Circunvalación.

**SECTOR LAS TEJERAS**

Superficie total: 12 Has.  
Zonas: 1  
Uso dominante: Dotacional público  
Uso lucrativo dominante: Dotacional privado  
Aprovechamiento lucrativo: 18.000 m2t.  
Índice de edificabilidad: 0,60 m2t/m2s.  
Cuatrienio: Segundo.

**DETERMINACIONES**

1. La superficie de ocupación en usos privados no superará el 25% del total de las parcelas resultantes.
2. Se resolverá el acceso desde la carretera de Circunvalación de acuerdo con lo que establezca el organismo competente y en función de los usos que se plantee en el Plan Parcial.
3. Se tendrá en cuenta en el diseño del sector el proyecto de Interceptor de Pluviales.
4. Se resolverá convenientemente el tratamiento del Camino de Santiago en su paso por el sector.
5. La redacción del Plan Parcial se realizará por iniciativa municipal.

**SECTOR UNIVERSIDAD**

Superficie total: 25,2 Has.  
Zonas: 2  
Cuatrienio: Primero.  
(ambas zonas tienen el carácter de sistema general de equipamiento comunitario)

**— ZONA 1**

Uso dominante: Enseñanza Universitaria  
Superficie: 15,1 Has.  
Índice de edificabilidad: 0,60 m2t/m2s.

**— ZONA 2**

Uso dominante: Depuradora de residuales  
Superficie: 10,1 Has.  
Índice de edificabilidad: 0,10 m2t/m2s.

**DETERMINACIONES**

1. En el diseño de la zona universitaria se atenderá especialmente a la continuidad con el resto del Campus.
2. La estación depuradora llevará las medidas necesarias para reducir al mínimo las molestias e impacto visual.

3. Se reservarán terrenos para el futuro acceso a Varea.
4. Se comenzará el proceso de edificación del Campus preferentemente en la zona situada al Sur del Colector, evitando la existencia de construcciones en el resto hasta que resulte imprescindible. Se fomentará la continuidad de los cultivos agrícolas existentes hasta ese momento.

**SECTOR RIO MAYOR**

Superficie total: 12,8 Has.  
Zonas: 1.  
Uso dominante: Deportivo.  
Índice de edificabilidad: 0,5 m2t/m2s.  
Cuatrienio: Primero.

**DETERMINACIONES**

1. Se tendrá en cuenta en el diseño del Sector el Proyecto de Interceptor de Pluviales.
2. Se deberán respetar las tuberías de suministro de agua existentes en la prolongación de la calle Divino Maestro.
3. Se ubicará en el Sector el Nuevo Estadio de Fútbol así como el Palacio de los Deportes y el Ferial, incluso el aparcamiento al servicio de éstos usos.
4. La puesta en servicio del Estadio de Fútbol, Palacio de los Deportes y el Ferial estará condicionada a la existencia previa del paso peatonal previsto en C/ Divino Maestro y del cruce de Circunvalación por República Argentina. Al estar condicionada la prolongación de esta calle por el derribo del Estadio actual, podrá establecerse un periodo de tolerancia que permita la utilización del nuevo Estadio sin este acceso.

**CAPITULO II. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

**Artº 4.2.1. Areas de Reparto**

Las áreas de reparto del suelo urbanizable programado son dos, y están constituidas por los sectores programados en cada cuatrienio y sus sistemas generales adscritos.

**Area de reparto nº 1**

Incluye los sectores siguientes: Río Bajero, Madre de Dios, Siete Infantes, El Cubo, La Estrella Sur, La Portalada II, Río Lacalzada, Universidad y Río Mayor, todos ellos programados en el segundo cuatrienio.

Las zonas correspondientes, con sus usos, superficies (en Has.) y edificabilidades (expresadas en m2t. del suelo dominante), son las siguientes:

Sector	Zona	Uso dominante	Superficie (Has.)	Aprovechamiento lucrativo (m2t)
RIO BAJERO	—	Residencial	6,6	74.250
MADRE DE DIOS	—	Residencial	9,5	72.000
SIETE INFANTES	1	Residencial	14,7	165.375
EL CUBO	—	Residencial	26,6	235.800
LA ESTRELLA SUR	—	Residencial	2,9	17.400
LA PORTALADA II	—	Industrial	60,6	363.600
RIO LACALZADA	—	Residencial	4,8	43.200

(Se han exceptuado los sectores y zonas que tienen el carácter de sistema general).

El uso característico es, por lo tanto, el residencial.

**Area de de reparto nº 2**

Incluye los sectores siguientes: Piqueras, Avenida de Burgos, Las Tejeras. Las zonas correspondientes, con sus usos, superficies y edificabilidades son los siguientes:

Sector	Zona	Uso dominante	Superficie (Has.)	Aprovechamiento lucrativo (m2t)
PIQUERAS	1	Residencial	13,5	131.550
AVDA. BURGOS	—	Almacén-Exposición	6,7	40.200
LAS TEJERAS	—	Dotacional	12	18.000

(Se han exceptuado los sectores y zonas que tienen el carácter de sistema general).

El uso característico es, por lo tanto, el residencial.

**Artº 4.2.2. Coeficientes de ponderación relativa**

La necesaria ponderación entre el uso característico de cada área de reparto y los usos de las diferentes zonas en ella incluidos se efectúa mediante los coeficientes de ponderación relativa siguientes, calculados de acuerdo con lo expuesto en la Memoria y en el artículo 4.1.9.

**Area de reparto nº 1**

USO PREDOMINANTE EN LA ZONA	COEFICIENTE DE PONDERACION RELATIVA
Residencial	1
Industrial	0,8