ARI-A-02-ARROYO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	ACT. ECONÓMICA

Superficie bruta:	6.827	m^2	Superficie suelo edificable:	2.440	m^2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	6.827	m^2	Superficie espacio libre público:	3.072	m^2
Superficie de suelo público asociado:	0	m^2	Superficie equipamiento público:	0	m^2

Coeficiente edificabilidad:	0,8210	m^2/m^2			
Máxima edificabilidad:	5.605	m^2			
Densidad máxima de viviendas:	12	viv/ha	Número máximo de viviendas:	8	

Área de Reparto:	SUNC - 1.2.2		Aprovechamiento medio:	0,8210	
Coeficiente Subzonal:	0,6433		Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.712	UA
Coeficiente Tipológico:	1,5544		Derechos de los prop. en subzona:	7.842	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m^2)	Parcela mínima privativa (m^2)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos Fach. (ml)	Retranqueos Fondo (ml)	Retranqueos Lateral (ml)	Edif. máxima por parcela (m^2/m^2)	Zonas de aplicación
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000			III	0	--	0	*	Según planos
C1	Residencial en manzana compacta	1000			III	0	--	0	*	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Especial.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación en manzana compacta.

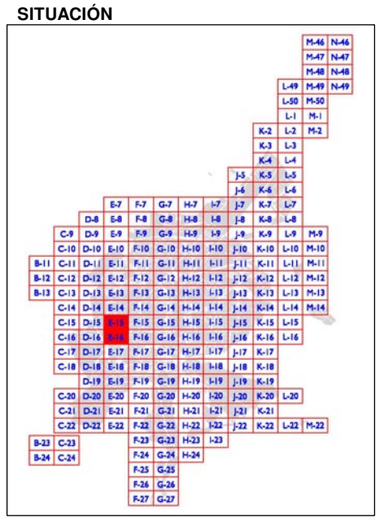
OTRAS DETERMINACIONES:
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 30% de la superficie de la UE.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 12% de la total, destinándose el 78% restante a los usos comercial y/o terciario.

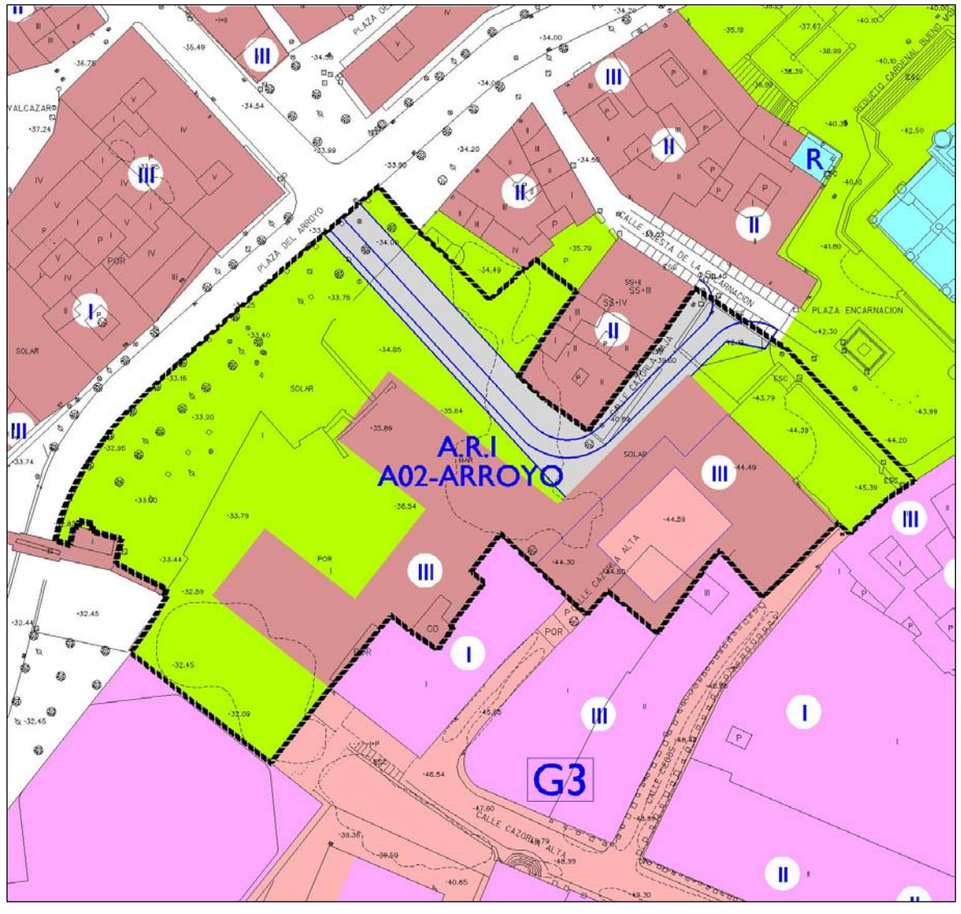
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- La ordenación propuesta tiene como objetivo resolver los bordes de la Bodega González Byass hacia la Calzada del Arroyo y hacia la Plaza de la Encarnación con una edificación para usos complementarios al bodeguero, admitiéndose de forma restringida el uso residencial en los volúmenes dispuestos hacia la Plaza del Arroyo.
- El resto de edificabilidad se destinará a usos terciarios (hotelero, hostelero y comercial) y de actividades económicas complementarias al uso bodeguero.
- En el desarrollo de la unidad de ejecución deben reurbanizarse la Plaza del Arroyo y la Plaza de la Encarnación conectando ambas con la realineada calle Cazorla Baja.
- Dada la compleja topografía de la implantación y de las preexistencias en sus límites, el instrumento de planeamiento de desarrollo debe definir claramente la volumetría a implantar, indicando en cada caso la definición de las rasantes y estableciendo el cómputo de las edificabilidades por usos
- La edificación que se desarrolle en la plaza de la Encarnación debe diseñarse, al menos en planta baja, evocando la conexión de la calle Cazorla Alta con la plaza de la Encarnación.
- En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 1 año Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA