

ARI-C-02-ALBARIZONES NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	24.428 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	10.374 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	23.481 m ²	Superficie min. espacio libre público:	3.287 m ²
Superficie de suelo público asociado:	947 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.408 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2.818 m ²
Máxima edificabilidad:	9.392 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	80 / 31
Densidad máxima de viviendas:	35 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.1.1	Aprovechamiento medio:	0,2856
Coeficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.228 UA
Coeficiente Tipológico:	0,8760	Derechos de los prop. en subzona:	6.036 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			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	II	0	--	0	*	Según planos
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	Según planos
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	Según planos

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) La edificabilidad en C1 será la marcada en las Normas Particulares.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII), cuidándose especialmente en manzanas en las que coexistan diferentes tipologías.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial Interior: Mínimo 12 m. excepto vial estructurante este 15,50 m. con la sección marcada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 61
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 7% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 53m² por cada 100m² de uso residencial.

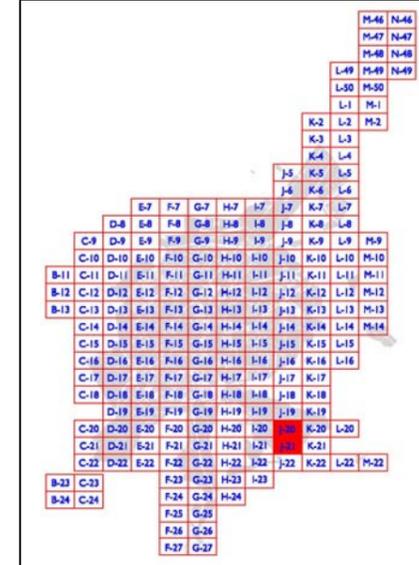
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en las franjas norte y este del núcleo de Los Albarizones, la ordenación propuesta pretende resolver los problemas de borde que aquejan a dicho núcleo, diseñando una trama urbana que lo ponga en condiciones de integrarse en el futuro crecimiento de la zona de Montealegre.
- La ordenación pormenorizada será vinculante.
- 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: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

