

SECTOR-F-01-HIJUELA DE SIETE PINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	135.884 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	27.900 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	135.884 m ²	Superficie min. espacio libre público:	67.942 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	20.383 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,5000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	55.033 m ²
Máxima edificabilidad:	67.942 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	665 / 611
Densidad máxima de viviendas:	49 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.3	Aprovechamiento medio:	0,3302
Coefficiente Subzonal:	1,2502	Aprovechamiento objetivo en subzona:	43.062 UA
Coefficiente Tipológico:	0,6338	Derechos de los prop. en subzona:	32.298 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)		
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	VI	0	--	--	(*)	Todas las manzanas

- (*)La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo será las establecidas en las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada. A viales y zonas verdes públicas retranqueo 0.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Tipo V (18 m de anchura mínima y 20,5 m en vial de borde de zona verde)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 340
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 50% de la superficie bruta.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 15% de la superficie bruta.
- Las reserva de dotaciones públicas están muy por encima del mínimo establecido en la LOUA.

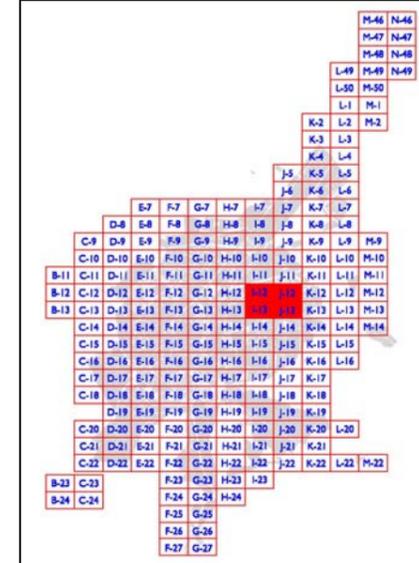
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Ordenar uno de los más importantes vacíos que persisten en la zona este del núcleo principal, dando continuidad a la zona verde del antiguo Sector 27 "La Marquesa", conectándola con la Avenida de Europa e integrando una importante franja de equipamiento público. Así mismo, en la ordenación se remata el borde norte del antiguo PAU de Fernando Portillo dando continuidad a sus viarios.
- La ordenación pormenorizada grafiada será vinculante con relación a la conexión del viario de borde entre la calle Praga y el vial de nueva apertura en la UE 10.5 del PGM0-95,
- La ordenación de volúmenes de las manzanas será orientativa, procurando liberar el máximo espacio libre en el interior de cada manzana.
- El 90% de la edificabilidad residencial se destinará a materializar viviendas de protección pública, siendo ésta como máximo el 90% de la total, destinándose el 10% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS:	Plan Parcial: 2 años	Proyecto de Urbanización: 2 años	Ejecución: 3 años
----------------	----------------------	----------------------------------	-------------------

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

