

ARI-F-02-AVENIDA DE EUROPA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	12.150 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	6.780 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.150 m ²	Superficie min. espacio libre público:	2.353 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0,8600 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	10.449 m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2.351 m ²
Densidad máxima de viviendas:	88 viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	106 / 26
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0,6714
Coeficiente Subzonal:	0,9000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	10.849 UA
Coeficiente Tipológico:	1,0383	Derechos de los prop. en subzona:	8.158 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frete mínimo (ml)	Altura máx.	Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)	Retranqueos	Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
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 las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada en Avenida de Europa, el resto libre.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Tipo VI (16 m) en viales perpendiculares a la Av. de Europa.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 53
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 19% de la superficie bruta.
- Las dotaciones públicas ascienden a 30m² por cada 100m² de uso residencial

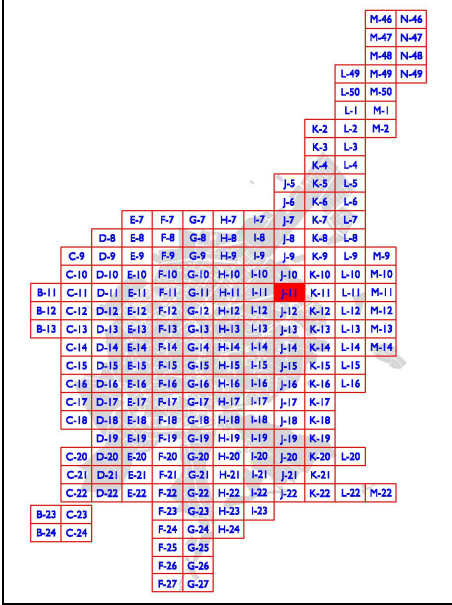
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación y recalificación del frente de manzanas a la Avenida de Europa, acorde con la importancia de este eje de penetración de la ciudad, mejorando las conexiones de la zona de San José Obrero y completando la zona verde pública existente.
- Las edificaciones se plantearán con un zócalo destinado a usos comerciales dando a la Av. de Europa.
- La volumetría grafiada es orientativa, excepto en lo expresado respecto a la alineación a la Av. de Europa.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 75% de la total, destinándose el 25% 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: COMPENSACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle: 5 años	Proyecto de Urbanización: 6 años	Ejecución: 7 años
---------	----------------------------	----------------------------------	-------------------

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

