

ARI-F-03- SAN JOSÉ OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	38.468 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	13.243 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	38.468 m ²	Superficie min. espacio libre público:	6.155 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,7000 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	26.928 m ²	Edificabilidad mínima de VPO	7.674 m ²
Densidad máxima de viviendas:	63 viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	240 / 85
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0,6714
Coefficiente Subzonal:	1,2128	Aprovechamiento objetivo en subzona:	23.710 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8805	Derechos de los prop. en subzona:	19.166 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	IV	--	--	--	(*)	Según Planos

- (*)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 cerrada, abierta semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Viario Interior: se consideran vinculantes la conexión viaria desde la Av. de Descartes (cruzando la vía ferrea) y la conexión principal que atraviesa longitudinalmente toda la actuación hasta la Av. Juan Carlos I
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 200
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 16% de la superficie bruta.
- Las dotaciones públicas ascienden a 28m² por cada 100m² de uso residencial

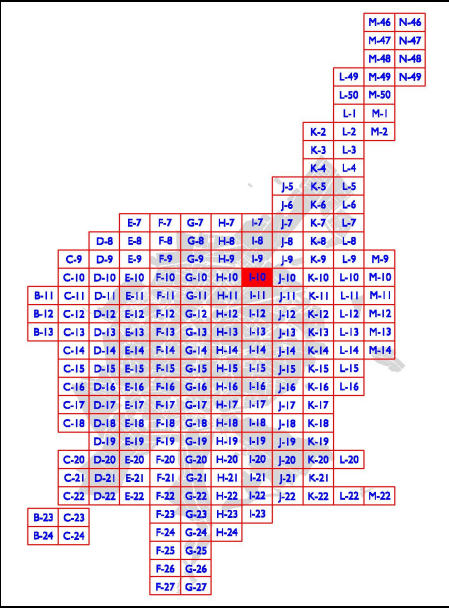
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación de un vacío de borde existente entre la vía férrea y la Barriada de S. José Obrero, sirviendo de enlace con los nuevos crecimientos planteados al noreste.
- La ordenación pretende eliminar la inadecuada pasarela elevada sobre el ferrocarril, sustituyéndola por un paso bajo el mismo, que debe adaptarse a la actuación que finalmente se realice en el trazado ferroviario.
- Los volúmenes edificados se plantearán siguiendo el trazado de la nueva avenida propuesta.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial y/o terciario.
- La ocupación media será del 50%, para el conjunto de las parcelas edificables.
- Los volúmenes señalados como edificables y los espacios no edificables en sus parcelas servirán de referencia, pudiendo sufrir modificaciones justificadas en el Estudio de Detalle. La ocupación en planta de los volúmenes edificables señalados no podrá superar el 65% para cada uno de ellos
- Se deberá incluir en la urbanización la totalidad del vial principal en su conexión suroeste, incluso en terrenos de la 2.Q.1 contigua.
- 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

