

# ARI-F-08-HARINERA

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	10.199 m <sup>2</sup>	Superficie aprox. suelo edificable:	2.018 m <sup>2</sup>		
Superficie de suelo con aprovechamiento:	7.436 m <sup>2</sup>	Superficie espacio libre público:	1.859 m <sup>2</sup>		
Superficie de suelo público asociado:	2.763 m <sup>2</sup>	Superficie equipamiento público:	446 m <sup>2</sup>		
Coeficiente edificabilidad:	1,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad mínima de VPO	1.718 m <sup>2</sup>		
Máxima edificabilidad:	7.436 m <sup>2</sup>	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	64 / 19		
Densidad máxima de viviendas:	87 viv/ha				
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0,6714		
Coeficiente Subzonal:	0,9500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.427 UA		
Coeficiente Tipológico:	1,0227	Derechos de los prop. en subzona:	4.730 UA		

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m <sup>2</sup> )	Parcela mínima privativa (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
F3	Residencial plurifamiliar aislado	(*)	--	20	S/P	0	0	0	(**)	A-B
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	(*)	--	15	II	0	0	0	(**)	C-D

- (\*) La parcela mínima será cada una de las manzanas A, B, C y D
- (\*\*) 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.
- S/P: según Planos

### DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana cerrada, abierta semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

### OTRAS DETERMINACIONES:

- Viario Interior: Se reordenarán y se dotarán de mayor número de plazas de aparcamientos las calles Pablo Neruda y Victoriano Romero Palomo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 100
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 25% de la superficie de la UE.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 6% de la superficie de la UE.
- Las dotaciones públicas ascienden a 40m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de uso residencial.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 77% de la total, destinándose el 23% restante a comercial y/o terciario.

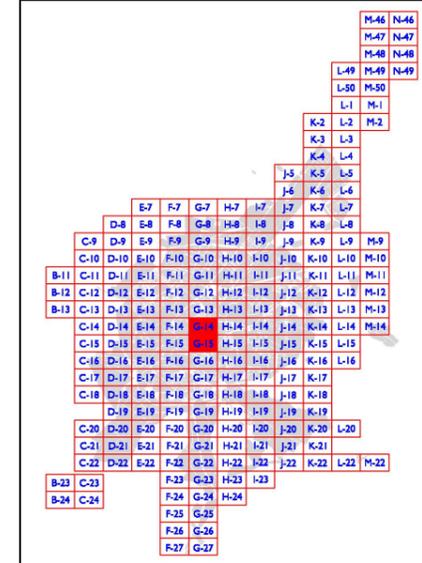
### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en el núcleo central de la ciudad, se trata de un solar actualmente ocupado por las instalaciones de la Harinera Nuestra Sra. de Regla instalaciones que por su situación y obsolescencia, se encuentran sin actividad.
- Se delimita al Oeste por la traza de la vía férrea, al Norte por la Calle Jorge Bocuze, al Sur por la Av de Arcos que la separa de la fábrica de Botellas y al Este por la calle Pablo Neruda.
- La ordenación debe integrar en el entorno urbano solar resultante del desmantelamiento de las instalaciones existentes, manteniendo la edificación catalogada como equipamiento público, proponiendo una ordenación edificatoria dándole continuidad a la desarrolladas con el PERI ferroviario del PGOU-95 así como a las de usos terciarios de la calle Victoriano Romero, creando un espacio urbano de calidad.
- En la actuación deben reurbanizarse las zonas afectadas de las calles Pablo Neruda, Victoriano Palomo Jorge Bocuze y Av. de Arcos
- 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: 4 años      Proyecto de Urbanización: 5 años      Ejecución: 7 años

### SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA AEREA



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

