

ARI-F-09-CUATRO CAMINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	19.749 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	9.778 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	19.749 m ²	Superficie espacio libre público:	4.870 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0,9500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	4.840 m ²
Máxima edificabilidad:	18.762 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	190 / 53
Densidad máxima de viviendas:	97 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0,6714
Coeficiente Subzonal:	0,9500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.852 UA
Coeficiente Tipológico:	0,9515	Derechos de los prop. en subzona:	12.562 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 de 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 serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

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

OTRAS DETERMINACIONES:

- Viario Interior: Paralelo a Av. Blas Infante tipo VII (14m), perpendiculares tipo VI (16m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 120
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 24% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m² por cada 100m² de uso residencial.

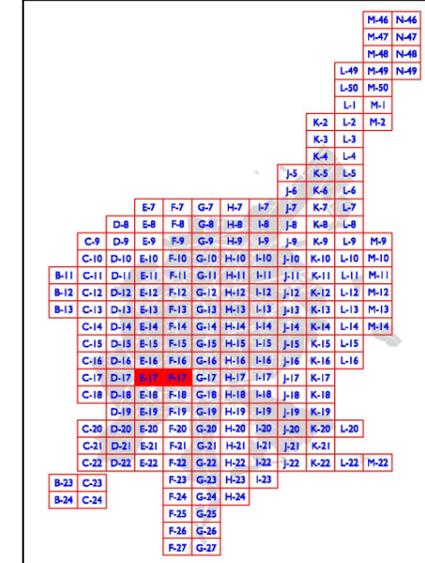
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Está delimitada por la Avenida de Blas Infante y las calles Hijuela de Las Coles, Rendón Sarmiento e Historiador Bartolomé Gutiérrez. Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones muy diversas que taponan la salida de la Barriada Hijuela de las Coles hacia la Avenida Blas Infante y ofrecen a la misma una pésima imagen, pretendiendo la ordenación solucionar ambos problemas
- La ordenación planteada se considera vinculante, pudiéndose ajustar mediante ED las alineaciones sin reducir las secciones ni la unidad de la zona verde.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 86% de la total, destinándose el 14% 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: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

