

ARI-F-10-PICADUEÑA BAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	18.365 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	5.415 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	18.365 m ²	Superficie espacio libre público:	5.143 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	1,0500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	4.917 m ²
Máxima edificabilidad:	19.283 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	183 / 54
Densidad máxima de viviendas:	100 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0,6714
Coeficiente Subzonal:	0,8550	Aprovechamiento objetivo en subzona:	18.500 UA
Coeficiente Tipológico:	0,9594	Derechos de los prop. en subzona:	12.979 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	--	--	(*)	A-B
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	IV	0	--	--	(*)	C-D-E

- (*) 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. A viales y zonas verdes públicas retranqueo 0.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Tipo VI (16m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 183
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 28% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 31m² por cada 100m² de uso residencial.

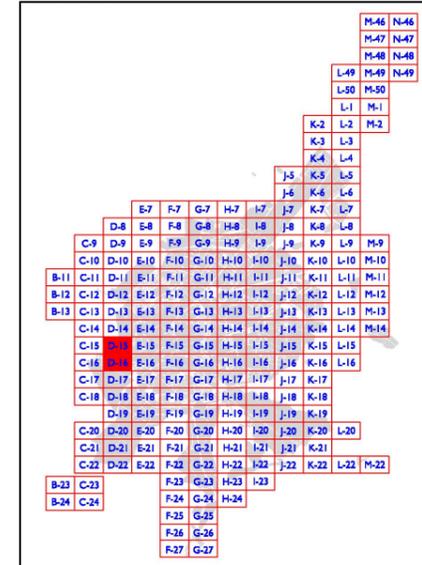
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Se sitúa entre las calles Guita y Picadueña Baja, limitándose en su frente sudoeste por la Ronda de Circunvalación. Se trata con esta actuación de reordenar y recalificar una zona actualmente con una imagen muy degradada en uno de los frentes más transitados de la ciudad.
- La ordenación propone dar un frente edificado con seis plantas de altura máxima a la Ronda, completando el viario interior y dotando de espacios libres a la actuación.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- La máxima edificabilidad residencial será como máximo el 85% del total, destinándose el 15% restante a comercial y 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: 8 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

