

ARI(OD)-MESAS DEL CORRAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	124.634 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	81.020 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	124.634 m ²	Superficie espacio libre público:	(10,00%) 12.463 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	(2,50%) 3.116 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0,3000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	11.217* m ²
Máxima edificabilidad:	37.390 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	245 / 124*
Densidad máxima de viviendas:	20 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 8.2.2	Aprovechamiento medio:	0,2951
Coeficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo homog:	36.777 UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9836	Derechos de los propietarios:	33.102 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. Máx. por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
C2	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C2 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C2 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.

- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
 - Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
 - Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
 - Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
- La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
- Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambas márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambas márgenes.
- El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
- El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
- El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
- El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de los nuevos viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
- Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (*) establecidas.
- Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

Se intenta ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina.

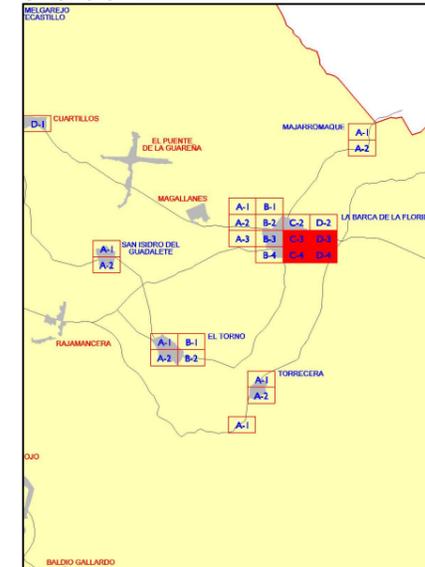
La ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98, o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo delimitar el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 2 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

