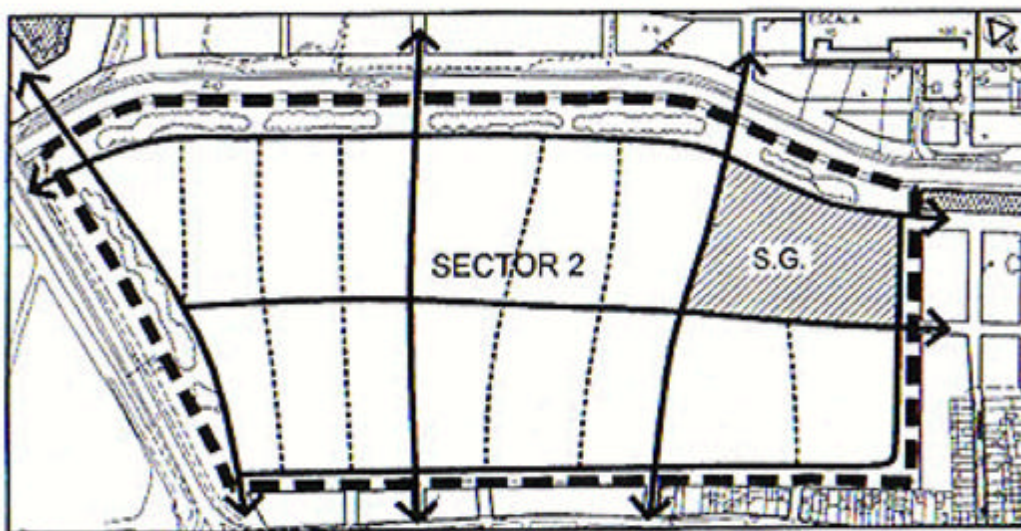


ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U. Residencial / 2. Área de reparto 2



LOCALIZACIÓN	Coria –Río Pudio	DESARROLLO	Plan Parcial	INICIATIVA	Privada
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	138.763,0 m²	SUP. S.G.s. INTERIORES ADSCRITOS	16.000,0 m²	SUP. NETA (sin S.G.s.)	122.763,0 m²
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	USOS COMPATIBLES	Terciario	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	485
APROVECHAMIENTO TIPO	0,430	APROVECHAMIENTO MÁXIMO (100%)	59.627,2 u.a.	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZ.(90%)	53.664,4 u.a.
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3792 m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (100%)	52.617,4 m²	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZ. (90%)	47.355,7 m²

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Usos	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	10.876,8 m ²	2	21.753,6 m ²	1,1	23.929,0 u.a.
VIVIENDA UNIFAMILIAR	38.240,7 m ²	0,7	26.768,5 m ²	1,15	30.783,7 u.a.
TERCIARIO	6.825,6 m ²	0,6	4.095,4 m ²	1,2	4.914,4 u.a.
TOTAL	55.943,1 m²		52.617,4 m²		59.627,2 u.a.

PROGRAMACIÓN

APROBACIÓN	Tercer año	INSCRIPCIÓN	Cuarto año	RECEPCIÓN PROVISIONAL	Sexto año
		LICENCIAS	Séptimo año		

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U. R/2 – AR2**

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A) Se propone como criterio de ordenación que el 20% de la superficie edificable se destinará a vivienda colectiva, el 70% a residencial unifamiliar y el 10% a terciario, no obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ningún caso el aprovechamiento homogeneizado total. La reserva de cesión gratuita adscrita a Sistemas Generales se dedicará a servicios de interés público y social.
- B) Vivienda de Protección Pública, bloques de 4 plantas o en hilera, parcela mínima en bloques, 300 m²; parcela mínima en hilera, 125 m². Vivienda unifamiliar, en hilera con dos alturas, parcela mínima 150 m². Los usos terciarios se desarrollarán en dos alturas, parcela mínima 500 m².
- C) Los viales señalados en trazo continuo en el esquema son vinculantes. Se trata de: a) asegurar la continuidad del viario de borde del Río Pudío, enlazando con la autovía de circunvalación y el sector 7; b) eje entre la plaza Pablo Picasso y la calle Marismas, incluyendo puente; c) eje entre la calle Huerta de Rita y la de Raya Real, incluyendo puente; d) vía de borde de la autovía de circunvalación, incluyendo puente independiente de la autovía; e) eje interior en prolongación de la calle Albañal hasta la vía de borde de la autovía; f) vía de borde en los lados sur y oeste, resolviendo el contacto con manzanas existentes. Los viarios vinculantes se enlazarán con los puentes necesarios sobre la canalización del Río Pudío (al menos 3). Se crearán franjas verdes en el borde de la autovía y el Río Pudío, siendo ambos bordes lugares de localización preferente de los espacios verdes de carácter local que se computarán como tales en el caso de que se cumplan los anchos mínimos que establece la Ley del Suelo. En el caso de que el plan parcial proponga un acceso a la autovía, será ajustándose la conexión viaria a lo indicado en estas normas y se hará con la aprobación de la autoridad de carreteras competente.
- D) Será necesario conservar una franja mínima de 10 metros de anchura, adyacente y paralela a la futura canalización del arroyo, libre de edificación, de manera que resulte funcional en aguas altas y como alternativa ante procesos de taponamiento del cauce.
- E) El 10% del aprovechamiento correspondiente a los propietarios (el resultante tras ceder gratuita y obligatoriamente el 10% a la administración) destinado a viviendas se dedicará a viviendas bajo algún régimen de protección pública. Este porcentaje se aplicará al aprovechamiento determinado por el Plan Parcial.
- F) El sistema de actuación será el de compensación.