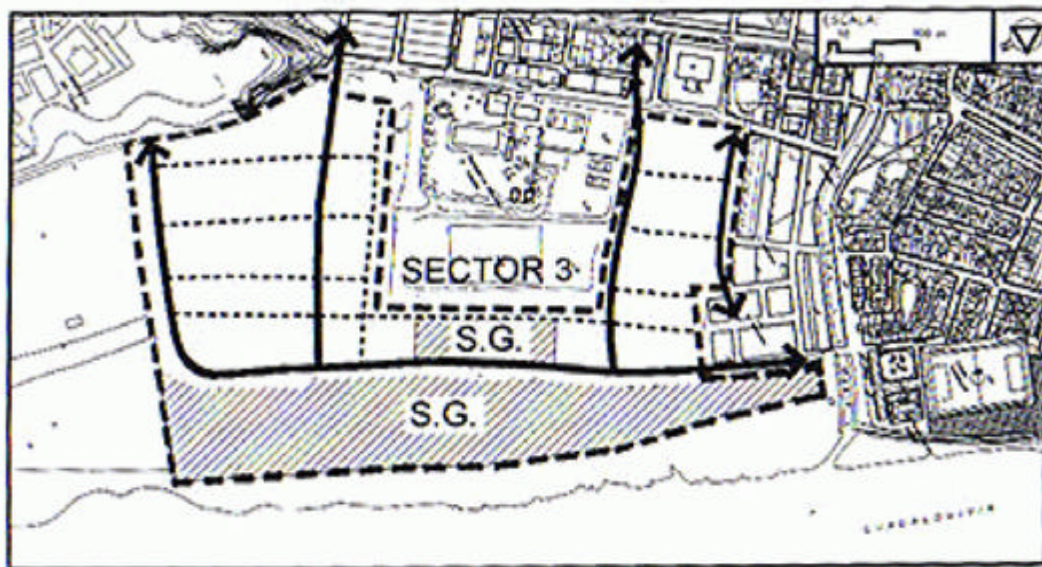


**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR**  
**S.A.U. Residencial / 3. Área de reparto 3**



LOCALIZACIÓN	<b>Coria – Guadalquivir</b>	DESARROLLO	<b>Plan Parcial</b>	INICIATIVA	<b>Privada</b>
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	<b>213.116 m2</b>	SUP. S.G.s. INTERIORES ADSCRITOS	<b>74.935 m2</b>	SUP. NETA (sin S.G.s.)	<b>138.181 m2</b>
USO CARACTERÍSTICO	<b>Residencial</b>	USOS COMPATIBLES	<b>Terciario y dotacional</b>	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	<b>673</b>
APROVECHAMIENTO TIPO	<b>0,412</b>	APROVECHAMIENTO MÁXIMO (100%)	<b>87.895,1 u.a.</b>	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZ.(90%)	<b>79.105,6 u.a.</b>
EDIFICABILIDAD GLOBAL	<b>0,3651 m2/m2</b>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (100%)	<b>77.805,6 m2</b>	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZ. (90%)	<b>70.025,0 m2</b>

**PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO**

Usos	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	19.276,2 m2	2	38.552,5 m2	1,1	42.407,7 u.a.
VIVIENDA UNIFAMILIAR	46.180,1 m2	0,7	32.326,1 m2	1,15	37.175,0 u.a.
TERCIARIO-DOTACIONAL	11.545,0 m2	0,6	6.927,0 m2	1,2	8.312,4 u.a.
<b>TOTAL</b>	<b>77.001,4 m2</b>		<b>77.805,6 m2</b>		<b>87.895,1 u.a.</b>
<b>PROGRAMACIÓN</b>					
APROBACIÓN	<b>Sexto año</b>	INSCRIPCIÓN	<b>Séptimo año</b>	RECEPCIÓN PROVISIONAL	<b>Octavo año</b>
		LICENCIAS	<b>Noveno año</b>		

**AMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR  
S.A.U. R/3-AR3**

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- A) Se propone como criterio de ordenación que el 25% de la superficie edificable se destine a vivienda colectiva en régimen de protección pública, el 60% a residencial unifamiliar y el 15% 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 ninguna caso el aprovechamiento homogeneizado total.
- B) El Sector tiene asignados para su obtención dos áreas de sistemas generales; la reserva de la franja oriental al sector, tendrá una superficie de 64.935 m2, se dedicará a parque de ribera, e integrará como mínimo las zonas de protección de costas y fluvial, formando su límite occidental el límite del Plan Parcial, su límite oriental la zona marítimo- terrestre, el sur el límite del término municipal y el norte el río Pudio. La otra franja de Sistema General incluida en el sector se dedicará a ampliación de la zona deportiva municipal de 10.000 m2 de superficie.
- C) En el sistema General de Espacios Libres en la Ribera del Guadalquivir las actuaciones vinculadas a las márgenes fluviales deberán concretarse en un proyecto de reforestación que asegure la idoneidad de las especies y ordenación de la plantación respecto a la situación existente. El instrumento de desarrollo deberá establecer una periodización de actuaciones que interrumpa los trabajos entre marzo y julio para permitir la nidificación de la avifauna; caracterizar las distintas agrupaciones vegetales, entendiéndolas como vegetación original para determinar las especies a utilizar, plantear el proyecto con el objetivo de mínima afección a la topografía actual, con uso reducido de maquinaria pesada.
- D) Residencial en bloque, 4 plantas en bloque abierto o manzana cerrada, a desarrollar en el subsector Norte; parcela mínima, 600 m2; vivienda unifamiliar en hilera o pareada con dos alturas, parcela mínima 130 m2. Los usos terciarios se desarrollarán en dos alturas, parcela mínima 500 m2.
- E) Se preveen dos subsectores a efectos de ordenación, aunque el Plan Parcial sea único: el primero tendrá determinaciones similares a las del P.P. del Canjilón, aunque con más presencia de vivienda unifamiliar, y estará al norte del eje de Blanca Paloma. El segundo se situará al sur del polideportivo con usos mixtos, equipamientos y espacios libres. La franja situada en el centro del sector entre polideportivo y sistema general se destinará a sistemas interiores en la zona no ocupada por el Sistema General interior. El diseño de estos sistemas garantizará en todo caso el tránsito libre entre las piscinas y el nuevo parque de ribera.
- F) Los viales señalados en trazo continuo en el esquema son vinculantes. Se trata de: a) eje de borde fluvial desde el camino del Bajo que limite con el parque de ribera y se desvíe en paralelo al límite del término municipal hacia el camino de Odiel. En este eje se situará un puente para uso fundamental peatonal, aunque con capacidad para tránsito pesado ocasional, que permita la conexión del parque de ribera con las zonas verdes de la orilla norte del Pudio. b) eje desde vía de borde hacia la calle Guadaira. c) ejes desde vía de borde hacia la calle Tenerife. D) conexión con el viario previsto en el plan del Canjilón, vía de borde por el norte.
- G) Para la aprobación inicial del Plan Parcial será preceptivo haber dado trámite de audiencia al Ayuntamiento de Puebla del Río, con el objeto de coordinar el tratamiento del espacio de límite entre ambos términos. En caso de existir acuerdo entre ambos términos, se redactará un documento de conjunto que refleje la ordenación consensuada por ambas corporaciones para la zona de límite, que deberá ser aprobado por los dos plenos.
- H) 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.
- I) El sistema de actuación será el de compensación.