

**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR**  
**S.A.U. Residencial / 6. Área de reparto 6**



LOCALIZACIÓN	<b>Coria-SE-40</b>	DESARROLLO	<b>Plan Parcial</b>	INICIATIVA	<b>Privada</b>
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	<b>211.820 m<sup>2</sup></b>	SUP. S.G.s. INTERIORES ADSCRITOS	<b>26.057 m<sup>2</sup></b>	SUP. NETA (sin S.G.s.)	<b>185.763 m<sup>2</sup></b>
USO CARACTERÍSTICO	<b>Residencial Unifamiliar Aislada</b>	USOS COMPATIBLES	<b>Terciario-dotacional</b>	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	<b>130</b>
APROVECHAMIENTO TIPO	<b>0,160</b>	APROVECHAMIENTO MÁXIMO (100%)	<b>33.934 u.a.</b>	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZ. (90%)	<b>30.541 u.a.</b>
EDIFICABILIDAD GLOBAL	<b>0,1335 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (100%)	<b>28.278 m<sup>2</sup></b>	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZ. (90%)	<b>25.419 m<sup>2</sup></b>

**PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO**

Usos	Superficie parcelas	Coefficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
RESIDENCIAL	65.000 m <sup>2</sup>	0,3	19.500 m <sup>2</sup>	1,2	23.400 u.a.
TERCIARIO-DOTACIONAL	14.630 m <sup>2</sup>	0,6	8.778 m <sup>2</sup>	1,2	10.534 u.a.
<b>TOTAL</b>	<b>79.571 m<sup>2</sup></b>		<b>28.278 m<sup>2</sup></b>		<b>33.934 u.a.</b>

**PROGRAMACIÓN**

APROBACIÓN	<b>Quinto año</b>	INSCRIPCIÓN	<b>Sexto año</b>	RECEPCIÓN PROVISIONAL	<b>Octavo año</b>
		LICENCIAS	<b>Noveno año</b>		

**AMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR  
S.A.U. R/6-AR6**

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- A) Se propone que el 85% de la superficie edificable se destine a vivienda unifamiliar aislada y el 15% a terciario y dotacional; no obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uso de los usos autorizados en la fecha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ningún caso el aprovechamiento homogeneizado total.
- B) Vivienda unifamiliar aislada, altura máxima, dos plantas. Parcela mínima, 500 m<sup>2</sup>. Terciario y dotacional en parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, altura máxima dos plantas.
- C) Los viales señalados en trazo continuo en el esquema son vinculantes. Consisten en a) crear una vía de cornisa que conecte la avenida Primero de Mayo con la carretera de Palomares junto al límite municipal. b) Crear dos vías en prolongación de las calles B y J del polígono industrial, así como en prolongación de su vía de borde con la autovía de circunvalación. c) Materializar como calle el tramo de vía de borde de la SE-40. Contará con arbolado en la franja que la separe de la autovía. Las obras y actividades en las zonas de protección de la autovía requerirán la autorización del organismo de carreteras.
- D) Los espacios libres de parque urbano Sistema General (26.057 m<sup>2</sup>) se destinarán parcialmente (16.800 m<sup>2</sup>) a situarse en la franja de servidumbre de la SE-40, de forma que constituya una barrera acústica con un ancho de 40 m. Para ello la ordenación de esta franja de espacios libres, se completará con actuaciones de reforestación y plantación de setos perimetrales que serán ejecutadas por los propietarios del sector. Se plantarán especies autóctonas o comunes de la zona y los individuos habrán de tener un porte suficiente como para garantizar un aislamiento efectivo desde el momento de la plantación que será, en todo caso, previa a la entrega de licencias de ocupación del sector. El resto de la superficie de Sistema General de Espacios Libres (9.257 m<sup>2</sup>), más la correspondiente al sistema local de zonas verdes (18.576 m<sup>2</sup>), que hacen un total de 27.833 m<sup>2</sup> se ordenarán y ubicarán en la zona de la cornisa del Aljarafe, ajustándose en lo posible a la Unidad Ambiental correspondiente, que está ubicada ocupando parcialmente el sector. El Planeamiento de desarrollo tendrá que ser, previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente y la Demarcación de Carreteras del Estado.
- E) Se deberá contemplar en el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización el sellado u oportuna neutralización de los pozos negros existentes.
- F) Deberán establecerse desde el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización los mecanismos necesarios para la reubicación de actividades industriales existentes (almacenes de distribución, chatarrerías, etc..) que resulten incompatibles con el uso residencial otorgado a estos sectores.
- G) El sistema de actuación será el de compensación.