

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U. Residencial / 7. Área de reparto 7



| | | | | | |
|-----------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| LOCALIZACIÓN | Coria-Río Pudio | DESARROLLO | Plan Parcial | INICIATIVA | Privada |
| SUP. TOTAL DEL ÁMBITO | 233.410 m² | SUP. S.G.s. INTERIORES ADSCRITOS | 22.000,0 m² | SUP. NETA (sin S.G.s.) | 211.410 m² |
| USO CARACTERÍSTICO | Residencial | USOS COMPATIBLES | Terciario-dotacional | Nº MÁXIMO VIVIENDAS | 1.025 |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 0,530 | APROVECHAMIENTO MÁXIMO (100%) | 123.846,8 u.a. | APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZ.(90%) | 111.462 u.a. |
| EDIFICABILIDAD GLOBAL | 0,4686 m²/m² | EDIFICABILIDAD MÁXIMA (100%) | 109.392,7 m² | EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZ. (90%) | 98.453,4 m² |

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

| Usos | Superficie parcelas | Coficiente Edificabilidad | Edificabilidad en parcela neta | Coficiente de homogeneización | Aprovechamiento homogeneizado |
|------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 23.005 m ² | 2 | 46.010 m ² | 1,1 | 50.611 u.a. |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR | 80.669 m ² | 0,7 | 56.468,3 m ² | 1,15 | 64.938,5 u.a. |
| TERCIARIO | 11.524 m ² | 0,6 | 6.914,4 m ² | 1,2 | 8.297,3 u.a. |
| TOTAL | 115.198 m² | | 109.392,7 m² | | 123.846,8 u.a. |
| PROGRAMACIÓN | | | | | |
| APROBACIÓN | Cuarto año | INSCRIPCIÓN | Quinto año | RECEPCIÓN PROVISIONAL | Sexto año |
| | | LICENCIAS | Séptimo año | | |

**AMBITO DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U. R/7-AR7**

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A) Será condición previa a la ejecución de la obra de urbanización la realización de la canalización del Río Pudío. Se propone como criterio de ordenación que el 20% de la superficie edificable se destine a vivienda en bloque, el 70% a unifamiliar aislada y el 10% a terciario y dotacional; 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.
- B) Residencial en bloque, parcela mínima, 300 m², altura máxima: 4 plantas. Vivienda unifamiliar en hilera o pareada, altura máxima, dos plantas. Parcela mínima 125 m². Otros usos de acuerdo con la ordenanza de zona 5 Ciudad Jardín.
- C) Los viales señalados en trazo continuo en el esquema son vinculantes. Consisten en a) crear una vía que siga el nuevo trazado del Río Pudío enlazando el sector 2 y la carretera de la Manta a la altura de la nueva vía de borde oeste del sector 1; b) vía de enlace del eje central norte-sur del sector 1 con el camino del Chicharrache, por el centro del sector; c) vía de borde de la autovía, con ramal hacia el camino del Chicharrache en el sur. Se arborarán los bordes de la autovía y el Río Pudío. El Sistema General adscrito se dedicará a Espacios Libres, como parque urbano.
- 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.