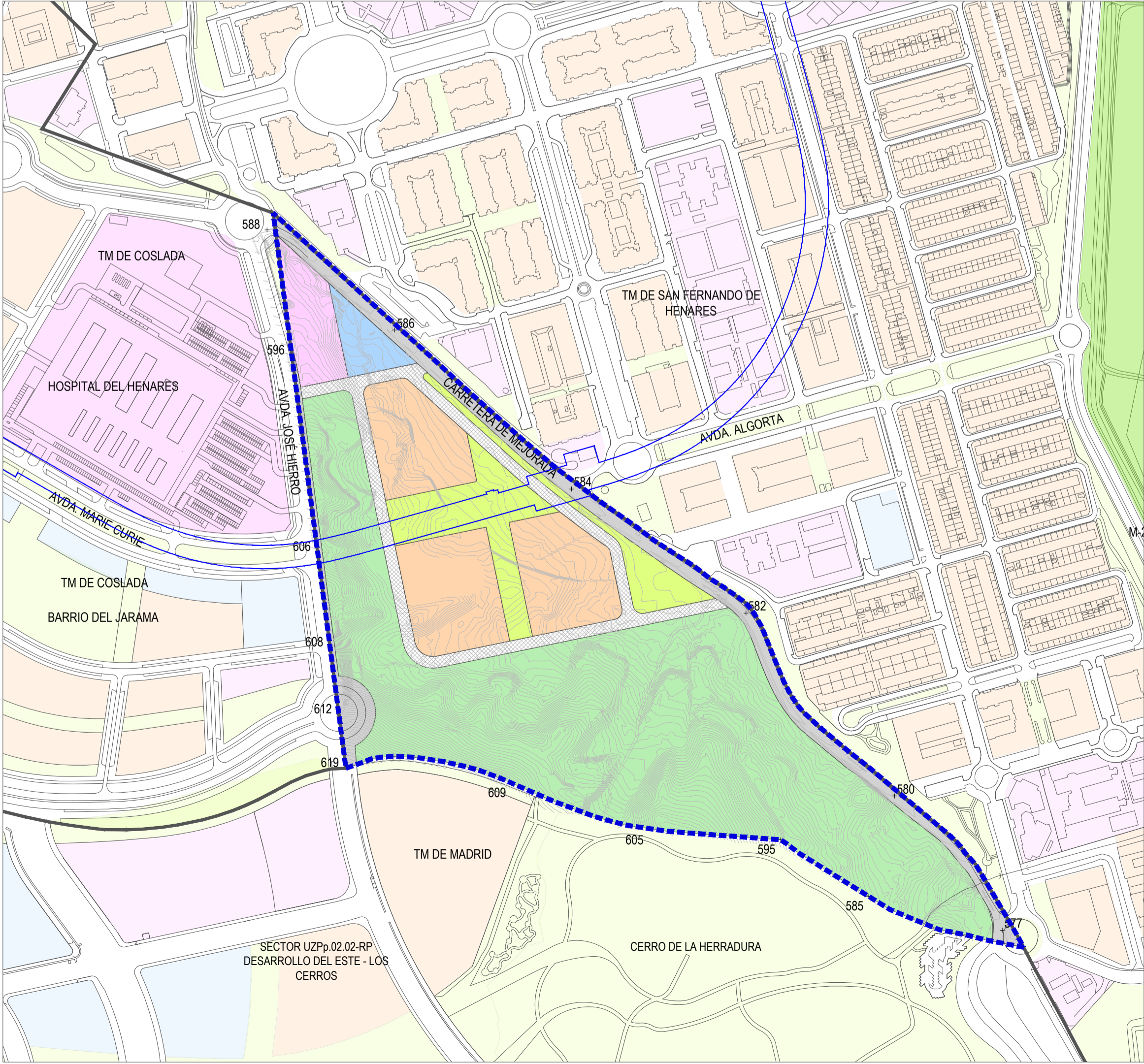




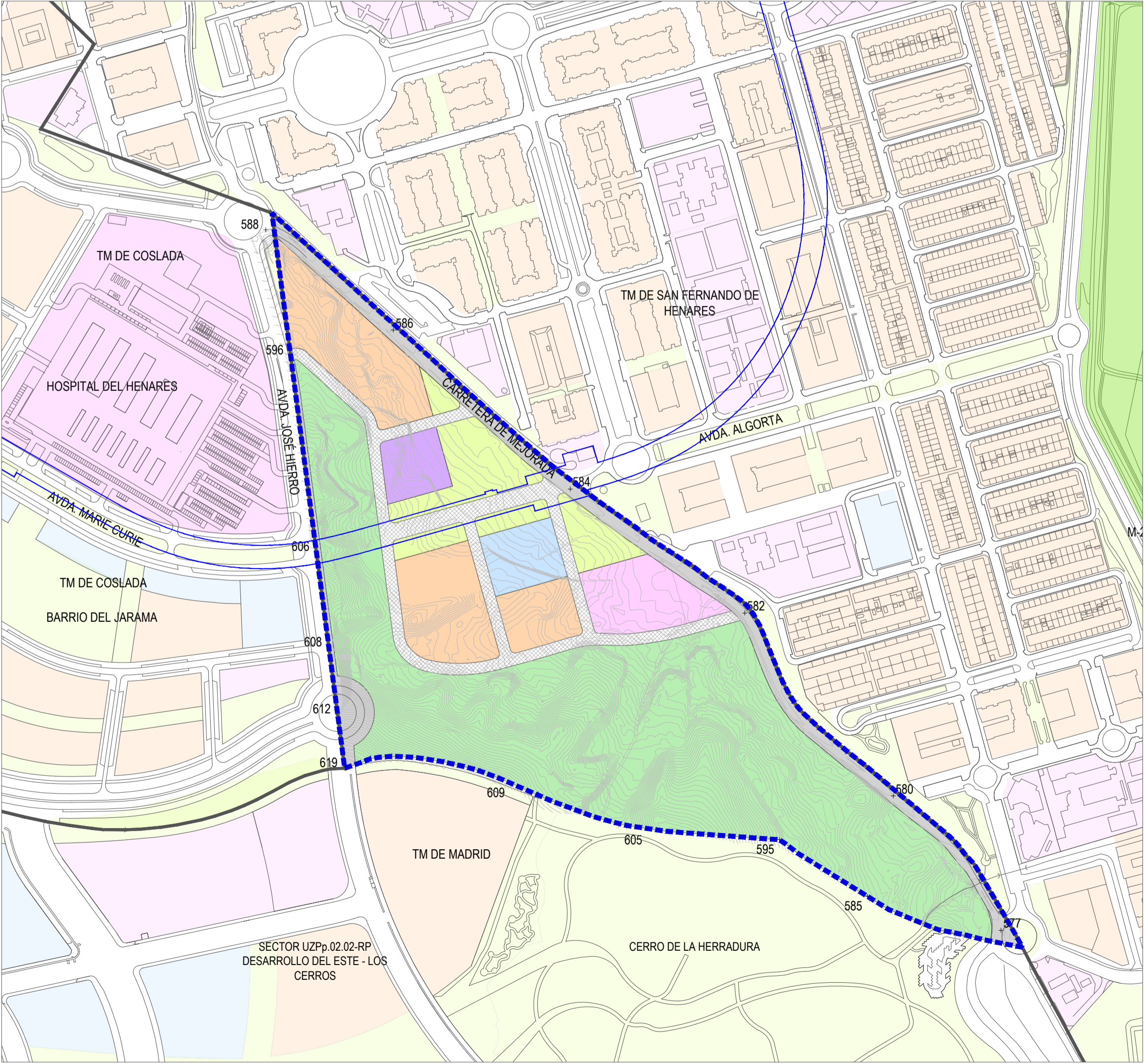
Alternativa de Ordenación Pormenorizada 1 ▲



Alternativa de Ordenación Pormenorizada 2 ▲



▼ Alternativa de Ordenación Pormenorizada 3



▼ Alternativa de Ordenación Pormenorizada 4

ELEMENTOS GENERALES

- Límite de Término Municipal
- ▭ Límite del ámbito UNS 04.05 "Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando"
- Línea de dominio público de la línea subterránea de Metro de Madrid

PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- REDES GENERALES
- ▭ Red viaria
  - ▭ Espacios libres / zonas verdes
- REDES LOCALES
- ▭ Red viaria
  - ▭ Espacios libres / zonas verdes
  - ▭ Equipamientos
- USOS LUCRATIVOS
- ▭ Uso Residencial multifamiliar
  - ▭ Uso Terciario
  - ▭ Uso Dotacional Privado


\*Leyenda correspondiente al ámbito UNS.04.05

DATOS ÁMBITO					
Superficie bruta (m²s)*					217.518,40
Ap. Unitario (m²cH/m²s)					0,36
Ap. Máximo (m²cH)					78.306,62
USOS LUCRATIVOS					
APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD					
Uso global	Aprov. (m²cH)	Coef. Homog (m²cH/m²c)	Edificabilidad (m²c)		nº viviendas
			%	Edif. (m²c)	Aprox
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA UNO (AOP_1)					
Residencial - VL	35.451,73	1,00	42,50%	35.451,73	394
Residencial - V.P.O.**	9.384,28	0,75	15,00%	12.512,38	139
Residencial - V.P.T.**	20.645,42	0,90	27,50%	22.939,36	255
<b>Total Residencial</b>	<b>65.481,43</b>		<b>85,00%</b>	<b>70.903,46</b>	<b>788</b>
Terciario-Resto	11.469,68	1,10	12,50%	10.426,98	
Dotacional privado	1.355,51	0,65	2,50%	2.085,40	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.415,84</b>	<b>788</b>
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DOS (AOP_2)					
Residencial - VL	33.500,16	1,00	40,00%	33.500,16	372
Residencial - V.P.O.**	9.421,92	0,75	15,00%	12.562,56	140
Residencial - V.P.T.**	18.843,84	0,90	25,00%	20.937,60	233
<b>Total Residencial</b>	<b>61.765,92</b>		<b>80,00%</b>	<b>67.000,32</b>	<b>744</b>
Terciario-Resto	13.818,82	1,10	15,00%	12.562,56	
Dotacional privado	2.721,89	0,65	5,00%	4.187,52	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.750,40</b>	<b>744</b>
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA TRES (AOP_3)					
Residencial - VL	37.387,78	1,00	45,00%	37.387,78	415
Residencial - V.P.O.**	9.346,94	0,75	15,00%	12.462,59	138
Residencial - V.P.T.**	22.432,67	0,90	30,00%	24.925,18	277
<b>Total Residencial</b>	<b>69.167,39</b>		<b>90,00%</b>	<b>74.775,55</b>	<b>831</b>
Terciario-Resto	9.139,23	1,10	10,00%	8.308,39	
Dotacional privado	0,00	0,65	0,00%	0,00	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>83.083,95</b>	<b>831</b>
ALTERNATIVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA CUATRO (AOP_4)					
Residencial - VL	35.881,74	1,00	42,50%	35.881,74	399
Residencial - V.P.O.**	9.498,11	0,75	15,00%	12.664,14	141
Residencial - V.P.T.**	20.895,84	0,90	27,50%	23.217,60	258
<b>Total Residencial</b>	<b>66.275,68</b>		<b>85,00%</b>	<b>71.763,48</b>	<b>797</b>
Terciario-Resto	9.287,04	1,10	10,00%	8.442,76	
Dotacional privado	2.743,90	0,65	5,00%	4.221,38	
<b>Total</b>	<b>78.306,62</b>		<b>100,00%</b>	<b>84.427,62</b>	<b>797</b>

\* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.

\*\* Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOU-M-97, debiéndose adaptar a la legislación

\* Se incluye la superficie del ámbito según levantamiento topográfico.  
\*\* Se incluyen las categorías de vivienda protegida recogidas en el PGOU-M-97, debiéndose adaptar a la legislación



PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL ÁMBITO UNS04.05-RP  
"DESARROLLO DEL ESTE-ENSANCHE DE SAN FERNANDO"  
(MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

DIE-03.02

MAYO 2025

ESCALA (TAMAÑO A1): 1:4.000

ESCALA GRÁFICA  
0 50 100 200 300m

Analisis de alternativas de ordenación pormenorizada

Promotor:

Equipo Redactor:

Gestión, Ingeniería y Soluciones  
**GIS**  
Gestión Integral del Suelo S.L.

Comisión Gestora  
Ensanche de San Fernando