

IDENTIFICACION				SUNC-R-LO.5 "Avda. Los Guindos I"			
BARRIO	LO	HOJA	8 - 11				
ORDENACION ESTRUCTURAL							
Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial							
30,00%							
ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-LO.5	Residencial	9.656,00	9.656,00		1,30	1,0811	95,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Reestructuración urbana de la manzana ocupada por usos pseudoindustriales inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio y dotaciones, con un aporte prioritario de permeabilidad peatonal y espacios libres y esparcimiento en el interior de la manzana.

1.- La ordenación grafiada se considera vinculante en la localización de los espacios libres públicos y las conexiones peatonales grafiadas, en las distancias entre edificación en la avenida de los Guindos, que será como mínimo de 30 metros. El acerado en el margen de esta actuación se contemplará con un mínimo de 10 m. con doble alineación de arbolado a modo de bulevar apoyando los usos comerciales en planta baja. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- Las plantas bajas se destinará a uso comercial. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m. entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA								
Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia	
RESIDENCIAL LIBRE		6.756,96	1,00	6.756,96	62	B+5	OA-2	
RESIDENCIAL PROTEGIDO		2.895,84	0,17	492,29	30	B+5	OA-2	
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		2.900,00	1,10	3.190,00		B+5	OA-2	
TOTALES:		12.552,80		10.439,25	92			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	9.395,33	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		1.043,93		
Dotaciones					Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	3.500	36,25%
3.500	36,25%					Viario		
					m²s dotacional/100m² residencial		36,26	

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES			
CONDICIONES DE PROGRAMACION			
El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.			
CARGAS COMPLEMENTARIAS			
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.			
CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES			
DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.5	VIA PECUARIA:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---

