

IDENTIFICACION

BARRIO	PD	HOJA	24	SUNC-R-PD.8 "Olletas - San Miguel"
--------	----	------	----	---

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-PD.8	Residencial	36.229,00	17.891,00	18.338,00	1,00	1,7100	75,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Zona calificada como CO en el PGOU-97 en la confluencia de C/ Salvador de los Reyes, C/ Albéniz y C/ Marmolista con edificaciones infrautilizadas en un punto de conexión y cierre de vial de cornisa importante, donde se pretende un cambio de usos ser modificado su uso. Su proximidad al Parque sobre el antiguo cementerio, apertura de espacios y desorden de las tramas que confluyen en este cruce de vías permite una solución de edificación en altura que libere espacio para la modificación en el trazado del vial de cornisa y ampliación de la zona verde que permite conservar elementos del Acueducto de San Telmo en esta zona incorporándolos al diseño del espacio verde

- El plan especial tendrá en cuenta los siguientes criterios de ordenación:
 - Planta baja y primera comercial-terciario-prolongación.
 - Uso comercial: Superficie a sumar a bajos de edificación residencial. Ordenanzas OA y MC.
 - Urbanización considerando las conexiones vial de cornisa propuestas y posible modificación y rectificación del enlace. Urbanización zona verde. El cambio de trazado del vial de cornisa permitirá, dentro del Planeamiento de Desarrollo definir equipamiento requerido por el reglamento, siendo compatible el vial grafiado con uso deportivo. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.
- Otros criterios específicos de ordenación para el ámbito de Plan Especial serán: a) Mientras persista la actividad industrial se declara expresamente compatible con el planeamiento. b) Se permitirá cuantas obras de reforma o consolidación sean necesarios para el mantenimiento de la actividad industrial actual, así como para la implantación o sustitución de aquellos usos compatibles, sin incremento de techo. c) Se permitirá la renovación parcial de la edificación. d) Se integrarán los restos del acueducto en las zonas verdes propuestas junto al viario de cornisa.

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		19.077,10	1,00	19.077,10	191	B+10 / B+7	OA / MC
RESIDENCIAL PROTEGIDO		8.175,90	0,19	1.553,42	82	B+10 / B+7	OA / MC
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		8.976,00	1,11	9.963,36		B+1	
TOTALES:		36.229,00		30.593,88	273		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	55.756,92	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			3.059,39
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
12.087	33,36%						
				m²s dotacional/100m² residencial		44,35	

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.

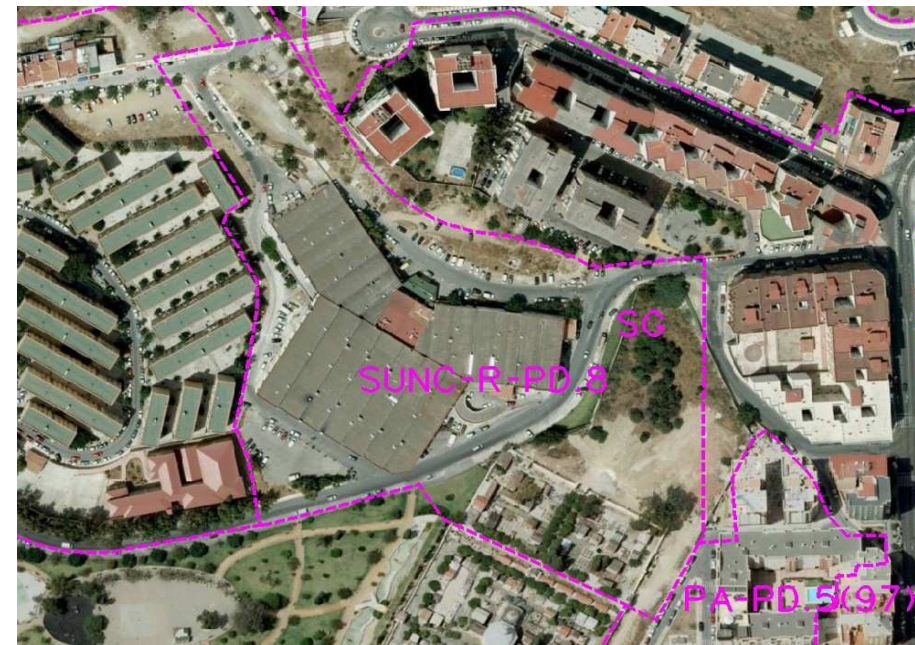
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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:	87.- Acueducto de San Telmo	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-PD.8	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	---
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

