

IDENTIFICACION

BARRIO	LO	HOJA	8 - 11	SUNC-R-LO.3 "Guindos - C/ Cartaya"
--------	----	------	--------	------------------------------------

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.3	Residencial	9.260,00	8.792,00	468,00	1,30	1,1272	96,00

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.

1.- La ordenación grafiada se considera vinculante en la ordenación de los espacios públicos y las conexiones viarias y peatonales. Las distancias entre edificación en la avenida de los Guindos será como mínimo de 30 metros, y 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. Por las dimensiones del ámbito, mantenimiento de edificación comercial y a resultas de una ordenación coherente con el entorno (art. 17.2 de la LOUA) se establece un porcentaje menor de dotaciones respecto al techo edificable residencial, que se compensa en la ordenación de ámbitos colindantes con la previsión de mayores espacios libres. El límite del ámbito en las edificaciones comerciales grafiadas existentes se justificará según criterios de propiedad. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- Se permitirá edificación exenta de altura no mayor a la existente en la realenga de San Luis, justificadamente, para la consecución de mayores espacios libres públicos. 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. Tras la edificación paralela a la avenida de los Guindos se preverá una calle peatonal en continuidad a la prevista en el SUNC-R-LO.5.

3.- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el art. 9.3.18 de este PGOU.

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		6.844,60	1,00	6.844,60	60	B+5	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		2.933,40	0,19	557,35	29	B+5	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		2.260,00	1,11	2.508,60			
TOTALES:		12.038,00		9.910,55	89		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	9.394,28	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			991,05
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
1.200	12,96%			925	9,99%		
						Totales	m2s
						Dotaciones	2.125
						Viario	
						m²s dotacional/100m² residencial	21,73

CRITERIOS NO VINCULANTES

La calle Nerva será preferentemente peatonal

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:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.3	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

