

**IDENTIFICACION**

|        |    |      |    |  |
|--------|----|------|----|--|
| BARRIO | LO | HOJA | 11 | <b>SUNC-R-LO.6 "Camino de Los Guindos"</b> |
|--------|----|------|----|--|

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

|  |        |
|--|--------|
| Vivienda Protegida<br>% 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.6 | Residencial | 6.730,00         | 6.730,00              |                              | 1,30                         | 1,0800              | 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 conexiones peatonales y la localización de los espacios libres interiores y el equipamiento. Las plantas bajas se destinará a uso comercial fomentando la actividad del espacio público interior a la manzana. Los recorridos peatonales grafiados se considerarán incluidos en la dotación de espacios libres de uso público. Se permitirá edificación exenta de altura no mayor a la existente en el entorno, justificadamente, para la consecución de mayores espacios libres públicos. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- Todos los recorridos peatonales propuestos tienen la consideración de espacios libres a los efectos de dotaciones. 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.

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 afección 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                  |                                | 4.724,30                                 | 1,00          | 4.724,30                         | 43                  | B+5                         | OA-2                    |  |
| RESIDENCIAL PROTEGIDO              |                                | 2.024,70                                 | 0,17          | 344,20                           | 21                  | B+5                         | OA-2                    |  |
| SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES |                                | 2.000,00                                 | 1,10          | 2.200,00                         |                     | B+5                         | OA-2                    |  |
| <b>TOTALES:</b>                    |                                | <b>8.749,00</b>                          |               | <b>7.268,50</b>                  | <b>64</b>           |                             |                         |  |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS      | 6.541,65                       | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS |               | 10% Cesión Aprovechamiento - UAS |                     |                             | 726,85                  |  |
| 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           |  |
| 2.900                              | 43,09%                         |  |               | 730                              | 10,85%              |                             |                         |  |
|                                    |                                |  |               | Dotaciones                       |                     | 3.630                       | 53,94%                  |  |
|                                    |                                |  |               | Viario                           |                     |                             |                         |  |
|                                    |                                |  |               | m²s dotacional/100m² residencial |                     |                             | 53,79                   |  |

**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:  | --- | CARRETERAS:  | --- |
| UNIDAD DE EJECUCION:       | UE.SUNC-R-LO.6 | VIA PECUARIA:  | --- | AERONAUTICA: | Si  |
| EJECUCION:                 | COMPENSACION   | D.P. HIDRAULICA:                                       | --- | COSTAS:      | --- |
|                            |                |  |     | IMPACTO      |     |
|                            |                |  |     | AMBIENTAL:   | --- |

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

