

IDENTIFICACION			
BARRIO	LO	HOJA	11
<b>SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón"</b>			

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%
--

**ORDENACION POMENORIZADA 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.8	Terciario	15.528,00	13.667,00	1.861,00	1,30	1,2927	61,00

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

Reestructuración urbana cuyo objetivo es la sustitución de usos obsoletos e incoherentes con el entorno residencial y las nuevas condiciones funcionales del área, especialmente las que se deriva de la operación del soterramiento del trazado ferroviario y la construcción de la nueva estación-apeadero del tren de Cercanías, que convierte este en un ámbito de relevante importancia en la movilidad de esta zona de la ciudad. Se pretende la implantación de usos residenciales y terciarios, priorizando la liberación de suelo para ampliación de viales existentes y para la consecución de espacios libres y esparcimiento de la población.

1.- El plan especial definirá la ordenación urbanística y proporción de usos compatibles propuestos, pudiendo superar estos la proporción máxima establecida en el art 6.1.4 de la normativa del Plan General. El espacio libre principal se incluirá paralelo a calle Balazón, sirviendo de estructuración de la manzana y de transición entre la barriada de la San Andrés y los nuevos edificios previstos. La proporción de usos y la ordenación de volúmenes se justificarán adecuados al criterio de considerar este ámbito un espacio relevante en el entramado urbano, cruce del nuevo eje viario de entrada que surgirá del soterramiento de las vías del ferrocarril y el nuevo vial de conexión-norte sur entre el Paseo Marítimo y la avenida José Ortega y Gasset, en la calle Balazón es parte integrante. 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 pretenden una alturas máximas de PB+18 en edificación exenta con uso terciario y con fachada al nuevo eje-bulevar y PB+ 6 en la edificación paralela a calle Platero Francisco Vázquez de uso residencial. Coherente con los criterios de ordenación que priorizan la consecución de mayores superficies de espacios libres posibles, se dotará de 1.150 m<sup>2</sup> de superficie de local para equipamiento, preferentemente en las plantas bajas de la edificación.

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 POMENORIZADA 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		5.527,48	0,90	4.974,73	65	B+6	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		2.368,92	0,17	402,72	30	B+6	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		12.290,00	1,00	12.290,00		B+18	OA-2
<b>TOTALES:</b>	<b>2.928,00</b>	<b>20.186,40</b>		<b>17.667,45</b>	<b>95</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	18.065,86	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		1.766,74	
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
6.580	42,38%					6.580	42,38%
						Dotaciones	6.580
						Viario	6.020
						m <sup>2</sup> s dotacional/100m <sup>2</sup> t residencial	83,33

**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. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 1,150 m<sup>2</sup> construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento.

**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.8	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	---
				AMBIENTAL:	---

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pomenorizada Indicativa**

