

IDENTIFICACION			
BARRIO	LO	HOJA	8
SUNC-R-LO.11 "Térmica"			

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.11	Residencial	115.944,00	115.944,00		1,00	0,7233	75,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se pretende generar un área de nueva centralidad urbana en el litoral oeste de la ciudad, con complejidad de usos (vivienda, hotelero, comercial y oficinas) que irradian actividad con un nuevo tejido urbano que debe adquirir singularidad formalizado el encuentro entre el eje de la avenida de Moliere y el paseo marítimo, con creación de espacios públicos interiores y exteriores cuya orientación tenga el mar, y como referencia la chimenea y el espigón de la térmica. Se cumplirán las condiciones del convenio urbanístico.

- 1.- La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública en el eje de la avenida de Moliere, en el que se considera obligatorio la disposición de algún elemento singular (gran manzana o similar) como referente espacial en la configuración morfológica de la gran avenida y su irrupción al mar. Esta plaza se constituirá como centro de actividades terciarias y residenciales, y deberá resolver la permeabilidad transversal y longitudinal entre las distintas tramas residenciales del entorno. Los 38.648 m²t de servicios terciarios se distribuirán en 10.500 m² hotelero, 12.000 m² de oficinas y 16.148 m² comercial, estos preferentemente en Planta Baja de edificación. No obstante, podrá corregirse esta distribución con un límite máximo de un diez por ciento. No se considera necesaria dotación educativa.
- 2.- Se respetará la chimenea de la térmica, incoado BIC, con carácter de monumento, definiendo un espacio público y respetando una distancia mínima de 70 m. al edificio más cercano. Se recuperará el espigón actual de la Térmica como pantalán pilotado para reducir el bloqueo de sedimentos y beneficiar la estabilidad de la playa.
- 3.- Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación, al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare.
- 4.- 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.
- 5.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afectación hidráulica.

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		54.107,20	1,00	54.107,20	601		OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		23.188,80	0,10	2.318,88	273		OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		38.648,00	0,71	27.440,08			OA-2
TOTALES:		115.944,00		83.866,16	874		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	75.479,54	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			8.386,62
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
55.000	47,44%			4.200	3,62%	5.400	4,66%
						Totales	m2s
						Dotaciones	64.600
						Viario	
						m ² s dotacional/100m ² t residencial	83,57

CRITERIOS NO VINCULANTES

El plan especial se elaborará de acuerdo con los criterios, objetivos y previsiones contenidas en el punto 3,4 del capítulo tercero del título VIII de la memoria propositiva.

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

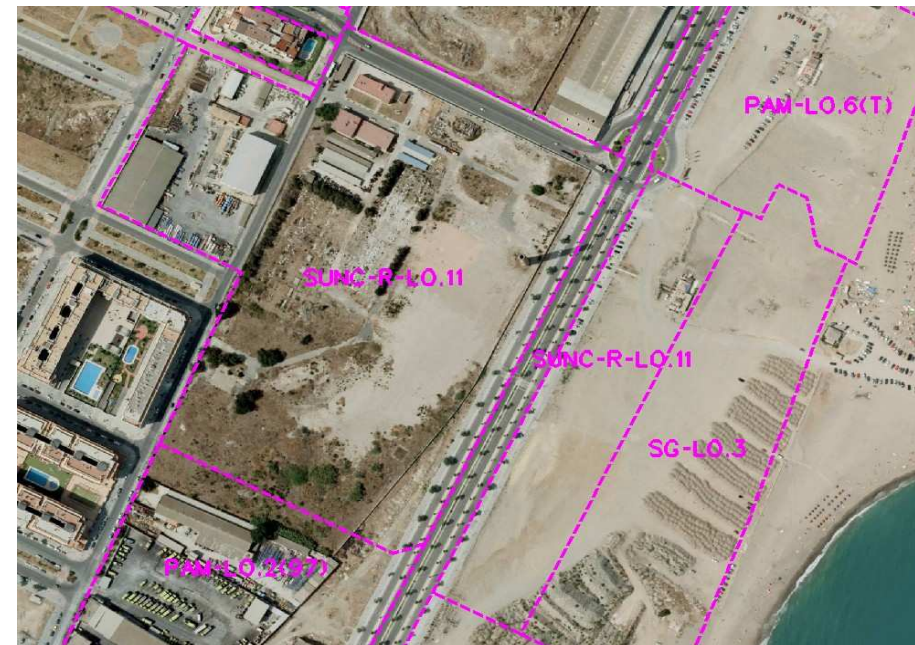
CARGAS COMPLEMENTARIAS

Las previstas en el convenio urbanístico. El costo de la reubicación de la subestación eléctrica existente y la ejecución del paseo marítimo incluido dentro del ámbito se considerarán cargas de urbanización del mismo. Se mantiene la contribución por metro cuadrado de techo establecida en el plan especial de infraestructuras del litoral oeste (PGOU/97).

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.11	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Cauce innominado (embovedado)	COSTAS:	SI
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

