

IDENTIFICACION			
BARRIO	LO	HOJA	8
SUNC-R-LO.16 "Guadaljaire"			

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%
--

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-LO.16	Residencial	29.694,00	29.694,00		1,30	1,0938	95,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se pretende la reestructuración urbana de las manzanas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la residencia y que provoca, por una trama urbana obsoleta y urbanización deficiente, problemas de funcionalidad y movilidad en el entorno. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio, terciario y dotacional, siendo prioritario que la ordenación pormenorizada establezca la permeabilidad y continuidad racional la trama urbana con sus colindantes (P.I Guadaljaire y P. Comercial Valdicó), dando respuesta a las singularidades de fachada a la Avenida de Velázquez, en coherencia con el emblemático proyecto de reurbanización de este eje (antigua Carretera de Cádiz).

1.- De la ordenación grafiada se considera vinculante las conexiones viarias. Las plantas bajas de las parcelas residenciales será comercial. Se tendrán en cuenta en la ordenación las edificaciones comerciales de reciente construcción, con la altura y uso que le corresponda en función de las nuevas previsiones pero estableciendo una transitoriedad que haga compatible el uso actual. Se prevendrá edificación exenta de uso terciario-empresarial, preferentemente ubicada en el eje de norte-sur (calle Leo Delibes), cuya altura, excepcionalmente, podrá superar las 7 plantas. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- El paso viario bajo la rasante y su conexión con la Avenida de Velázquez se resolverá por este ámbito.

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	4.950,00	20.021,54	1,00	20.021,54	196		OA	
RESIDENCIAL PROTEGIDO	2.122,00	8.580,66	0,17	1.458,71	86		OA	
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	2.380,00	10.000,00	1,10	11.000,00			OA	
TOTALES:	9.452,00	38.602,20		32.480,25	282			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	29.232,23	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			3.248,03	
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	
6.500	21,89%			2.200	7,41%	1.000	3,37%	
				m²s dotacional/100m² residencial		33,91		

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.

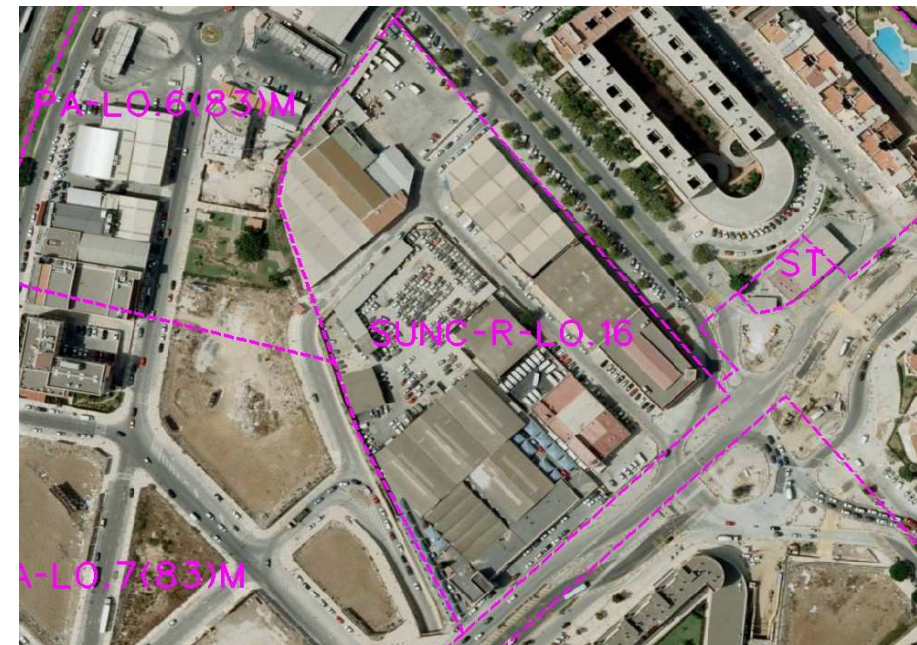
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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 AFECIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.16	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

