

IDENTIFICACION			
BARRIO	LO	HOJA	11
			SUNC-O-LO.17 "Repsol"

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-O-LO.17	Residencial	177.548,00	170.427,39	7.120,61	1,00	0,9551	75,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se trata de definir una propuesta de carácter emblemático, basada en la calidad arquitectónica, mayor intensidad y mezcolanza de usos con los que se genere, en una zona de enormes carencias, un nuevo área de centralidad y referencia urbana en la ciudad, con edificaciones de singular altura que respondan a las nuevas potencialidades urbanísticas del lugar.

- Las determinaciones de ordenación pormenorizada se detallan en el ANEJO 1 de la documentación de este plan general. Los equipamientos se situarán en la zona norte del vial sobre el soterramiento favoreciendo la continuidad peatonal longitudinal y transversal entre ellos. La zona verde (parque) se concentra al sur del zócalo comercial. El zócalo comercial y las edificaciones en altura se consideraran edificio único, con cubierta del edificio comercial ajardinada. El proyecto del parque se integrará con las edificaciones y el viario proyectado tendrá en cuenta las determinaciones municipales en el proyecto de urbanización, coherente con el Proyecto municipal de construcción de la nueva Avenida-Parque sobre el soterramiento del ferrocarril.
- Se cumplirán las indicaciones de afección subterránea del ferrocarril según la legislación vigente y las de servidumbre arqueológica del plan general. Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación de los suelos para los nuevos usos autorizados. Si en base a los informes que constan en la ordenación pormenorizada y en base a nuevos usos y/o legislación la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental.
- Las licencias de este ámbito deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil. 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.
- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

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	7.900,00	93.212,70	1,00	93.212,70	932	B+34	OA	
RESIDENCIAL PROTEGIDO	4.896,00	39.948,30	0,41	16.295,91	399	B+13	OA	
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES	15.650,00	44.387,00	1,20	53.264,40		B+3	CO	
TOTALES:	28.446,00	177.548,00		162.773,01	1.331			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	152.616,43	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			16.277,30	
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	
79.886	44,99%	15.984	9,00%	2.100	1,18%	10.656	6,00%	m²s dotacional/100m² residencial 81,57

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

Las incluidas en el plan de etapas del ANEJO 1 de este plan general.

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. Las previstas en el convenio urbanístico, recogidas en las estipulaciones cuarta y séptima en concepto de desarrollo del sector e integración funcional y urbana del mismo, según procede por el art. 113.1.k de la LOUA.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PGOU	ARQUEOLOGICA:	43.- Enclaves Alfareros	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-O-LO.17	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Teatinos	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

