

IDENTIFICACION			
BARRIO	LO	HOJA	12
<b>SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"</b>			

**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.1	Residencial	46.877,00	46.877,00		0,55	0,4514	56,00

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

El objetivo principal es la correcta y definitiva integración urbana de este ámbito semiconsolidado que actualmente presenta graves carencias y espacios vulnerables e inseguros debido al paso a nivel del ferrocarril del puerto, debido a la voluntad de la administración responsable de esta infraestructura de soterrar el tramo comprendido entre la estación central y la entrada al puerto.

- 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. La nueva ordenación tendrá en cuenta las nuevas condiciones de contorno que categorizan este lugar de relevante nueva centralidad en la estructura urbana como fachada y frente de la nueva entrada del puerto, del futuro Auditorio de la Música y puerto deportivo de San Andrés, y por su relación con el parque de Huelin, paseo marítimo y al eje Estación de Ferrocarril-Puerto.
- 2.- El plan especial calificará la superficie del soterramiento del ferrocarril como **sistema general de comunicaciones ferroviario** bajo rasante. Una vez ejecutada la obra y en desuso el trazado actual, habrá de producirse, por ministerio de la Ley, la desafectación o mutación demanial según proceda. El Plan especial establecerá así mismo la ordenación de los suelos sobre la rasante de esta infraestructura como sistemas locales viarios o espacios libres, con las condiciones y regulación que establezca la legislación ferroviaria, permitiendo, en todo caso, el trazado perpendicular al paseo marítimo de la calle Ferrocarril del Puerto. El nuevo trazado del ferrocarril obliga a reubicar la mayor parte de las viviendas existentes y la Institución Benéfica "Sagrado Corazón de Jesús".
- 3.- Se establece la posibilidad de realizar una edificación de singular altura para usos administrativos, hotelero y/o terciario El planeamiento establecerá como obligación el cuidado de la calidad de todos los edificios y de la urbanización de los nuevos espacios públicos.

**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		15.247,65	1,00	15.247,65	179		OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		6.534,71	0,14	914,86	82		OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		4.000,00	1,25	5.000,00			
<b>TOTALES:</b>		<b>25.782,35</b>		<b>21.162,50</b>	<b>261</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	19.046,25	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			2.116,25
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
8.150	17,39%	5.570	11,88%	6.684	14,26%	2.546	5,43%
				m²s dotacional/100m² residencial		105,36	

**CRITERIOS NO VINCULANTES**

Las viviendas protegidas que en su caso se contemplen a resultas de la proporción de usos que finalmente contemple el Plan especial, se destinará al realojo de los residentes y afectados por la nueva ordenación.

**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. La Institución Benéfica se reubicará preferentemente en la esquina entre calle Orfila y Paseo Antonio Machado, manteniendo similares condiciones dotacionales y asistenciales a las que actualmente tiene y calificándola como equipamiento social-asistencial.

**CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES**

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.1	VIA PECUARIA:	---
EJECUCION:	COOPERACION	HIDRAULICA:	---
		CARRETERAS:	---
		AERONAUTICA:	---
		COSTAS:	---
		IMPACTO AMBIENTAL:	---

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

