

| IDENTIFICACION | | | |
|------------------------------------|----|------|----|
| BARRIO | LO | HOJA | 11 |
| SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón" | | | |

ORDENACION ESTRUCTURAL

| |
|--|
| Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00% |
|--|

ORDENACION POMENORIZADA PRECEPTIVA

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2s) | Sup. con Aprop. (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.

- 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 el 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.
- 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 m² de superficie de local para equipamiento, preferentemente en las plantas bajas de la edificación.
- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

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 | |
| TOTALES: | 2.928,00 | 20.186,40 | | 17.667,45 | 95 | | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 15.900,70 | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | | 10% Cesión Aprovechamiento - UAS | | | 1.766,74 | |
| Dotaciones | | | | | | | | |
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | | Totales |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s |
| 6.580 | 42,38% | | | | | | | 6.580 |
| | | | | | | | | 6.020 |
| | | | | | | | | 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 m² construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento.

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.8 | VIA PECUARIA: | --- | AERONAUTICA: | Si |
| EJECUCION: | COMPENSACION | HIDRAULICA: | --- | COSTAS: | --- |
| | | | | IMPACTO | --- |
| | | | | AMBIENTAL: | --- |

Identificación y Localización



Ordenación Pomenorizada Indicativa

