

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino"

ZONA	Teatinos	HOJA	10 - 15	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-T.1	AP. MEDIO (UA/m ²)	0,3228
------	-----------------	------	----------------	--	--------------------------------	---------------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Ordenación pormenorizada del ámbito a partir de las condiciones establecidas, tomando como base el esquema estructural propuesto, para implantación del uso residencial como área de expansión de la ciudad. Su ordenación urbana se concebirá como complemento de los sectores colindantes, con el modelo Ciudad-Jardín y Ordenación Abierta, y características tipológicas y de espacios públicos semejantes, que deberán ajustar su diseño a los previsto en dichas zonas para alcanzar el grado de conjunción preciso.

Deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento los suelos de su propiedad incluidos en los PA.T-1 (T) "Buenavista Oeste" y PA.T-2 (T) "Buenavista Este", con una superficie de 26.663,47 m².

Cesión del Sistema General adscrito al Área de Reparto, de 25.374,78 m²s. Deslinde de Arroyo.

El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial 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 el plano I.5.5, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

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 en el sector. 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.

Deberá ceder una parcela urbanizada para Sistema Técnico de 2.500 m²s con buena accesibilidad y con requisitos dimensionales de poder inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Superficie con aprovech. (m ² s)	Suelo Público asociado m ² s	S.G. Adscrito (m ² suelo)	Ap. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
260.308,71	285.683,49		25.374,78	0,3228	92.211,00	82.990,00	9.221,00	

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial	0,5350	55	1.420	639	57.517,00	45,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
				Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	70.298,00	1,00	70.298,00	Espacios Libres	
VIVIENDA PROTEGIDA	57.517,00	0,16	9.203,00	SIPS	
SERVICIOS TERCIARIOS	11.450,00	1,11	12.710,00	Educativo Deportivo	
TOTAL M2T :	139.265,00	TOTAL UAS :	92.211,00	TOTAL M2S:	
Edificabilidad Residencial m ² t :		127.815,00		Viarío	
				m2s/100 m2t Residencial	

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m ² t	%		
VIVIENDA LIBRE		70.298,00	50,48%	B+4	CJ / OA
VIVIENDA PROTEGIDA		57.517,00	41,30%	B+4	CJ / OA
SERVICIOS TERCIARIOS		11.450,00	8,22%		
TOTAL :		139.265,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Si
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

