

**IDENTIFICACIÓN** **ARI-DBP-08** **AVDA. DE LAS RAZAS**  
 BARRIO CIUDAD **BP-1** HOJA **12-17** ÁREA DE REPARTO **BP-07/UR** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,7039 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Los suelos vacantes y en desuso, con un marcado carácter residual, pertenecientes al espacio portuario en la zona oriental de la Avenida de La Raza, una vez desafectados del primitivo uso deben integrarse en una operación de remodelación y recuperación por la ciudad de unos suelos que configuren un frente urbano que contextualice las sinergias entre el área universitaria de Reina Mercedes y las propuestas singulares de la margen derecha de la Dársena. Constituyen una oportunidad para complementar las instalaciones universitarias del "campus técnico" de Reina Mercedes con equipamientos y Servicios Avanzados, así como para implantar otros usos urbanos complementarios, tales como los terciarios o actuaciones concretas de vivienda en alquiler de marcado carácter público y social. Dichos usos no podrán superar el 25% de la edificabilidad total. La intervención pretende la puesta en carga de estos espacios aplicando una estrategia de ordenación dual, materializada en la introducción de usos terciarios, que sustituyen las instalaciones industriales de la margen oriental de la Avenida de La Raza y el reciclaje hacia actividades económicas emergentes (nuevas tecnologías, administrativas, comerciales, lúdicas) y equipamientos cualificadores, de las naves colindantes, de indudable valor patrimonial y localizadas en el frente occidental, que formaliza la relación de este ámbito de la ciudad con el río.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafada tiene carácter vinculante en la red viaria propuesta y la localización de las cesiones dotacionales.
- La ordenación de las alturas a ordenar por el Plan Especial responderá, de forma gradual, a las diferentes escalas urbanas de las calles de su entorno: Avda. de La Raza, calle Barrionuevo y calle Tarfia.
- Formulación del Plan Especial conforme Disposición Transitoria Final, apartado 1.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
165.698	165.698	0	0,7039	116.900,06	104.966	11.663	272
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,8300	137.529	0,00	0	0	0	0,00%

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
SERVICIOS AVANZADOS	137.529	0,85	1,00	116.900		11	SERVICIOS AVANZADOS	
TOTAL	137.529			116.900				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				77.229	46,61%	VIARIO (TOTAL)	57.820	34,89%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
57.563	17.052	0	1.615	1.000				

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-	PROGRAMACIÓN	SIN PROGRAMAR
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL		

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

