

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-04		ESTACIÓN TRANSFORMADORA			
BARRIO CIUDAD	MN-1	HOJA	13-10	ÁREA DE REPARTO	MN-04/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1,1887 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El traslado de la Subestación Eléctrica de Empalme es una necesidad a la vez que una oportunidad para la recualificación del Distrito. Por una parte, erradicando un uso degradante para el sector. De otra, porque la posición de estos suelos, entre la Bachillera y el Cementerio y su proximidad al río, les confiere además una esencial potencialidad para implementar tejidos urbanos diversos y adecuadamente dotados. El objetivo principal, por tanto, es su transformación para constituir un sector urbano diverso (actividades residenciales, terciario y equipamientos) que, al tiempo, ayude a la integración y mejora urbana de la Bachillera y constituya un área de centralidad urbana que reeconomeice este sector degradado y residual.

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, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública abierta a Torneo y al río, en torno a un centro de actividades terciarias, resolviendo la permeabilidad transversal entre las distintas tramas residenciales que configuran el sector.
- La posición singular de los usos Terciarios debe tener una respuesta en la ordenación de volúmenes que venga a solventar, de una parte, la necesaria continuidad del viario peatonal del área residencial, hacia la plaza pública; así como la disposición de algún elemento construido que sirva de referente espacial en la configuración morfológica de esta importante vía urbana.
- Las dotaciones aislarán razonablemente la presencia inmediata del Cementerio.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

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
58.520	57.466	1.054	1,1887	68.311	61.479	6.831	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²i/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²i	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	1,3000	74.706	27,00	158	140	10.640	15,58%

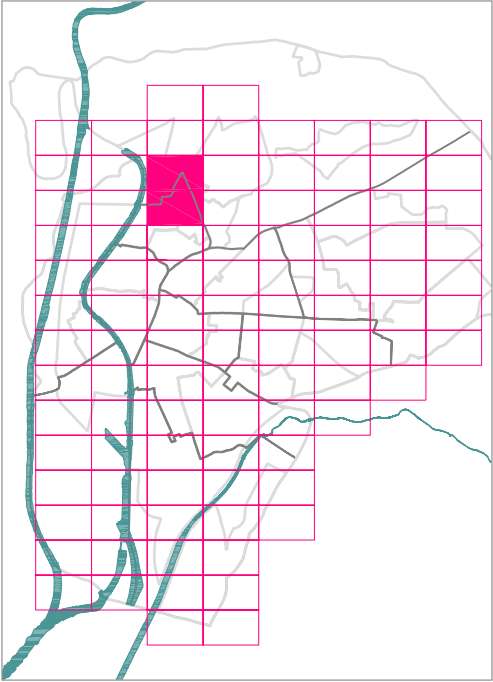
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²i	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCARIOS	60.706	1,00	0,95	57.671		10	TERCIARIO
VIVIENDA PROTEGIDA	14.000	0,80	0,95	10.640		06	ABIERTA
TOTAL	74.706			68.311			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			26.068	44,55%	VIARIO (TOTAL)	10.930	18,68%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
10.336	4.310	0	6.419	5.002			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

