

IDENTIFICACIÓN		ARI-DS-06		NUDO CTRA. SU EMINENCIA			
BARRIO CIUDAD	S-2	HOJA	14-18	ÁREA DE REPARTO	S-06/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1,2350 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Esta actuación se inscribe en la estrategia del Plan General para culminar la integración urbana del ferrocarril en el tramo que resta hasta carretera de Su Eminencia, restituyendo la continuidad urbana en ambos márgenes del mismo. Ello conlleva la reestructuración de la red viaria en superficie junto con la integración urbana de uno de los principales enlaces, como área de oportunidad por su alta accesibilidad y singularidad urbana para la implantación de actividades terciarias cualificadas. La actuación supondrá la remodelación del enlace de Ctra. De Su Eminencia con la nueva vía prevista para dar continuidad al crecimiento sur, en el Píamo, y hasta el núcleo de Quintos, enlace que se diseña incorporando la vía del Guadaira y resolviendo la continuidad del Parque, una vez resuelto la integración urbana del ferrocarril de Cádiz.

La intervención pretende incorporar un hito funcional y arquitectónico en el paisaje urbano del sur que responda a la nueva condición y accesibilidad de estos espacios.

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.
- El PERI deberá ordenar adecuadamente el nuevo viario estructurante previsto sobre el soterramiento del ferrocarril. El Plan Especial podrá afectar aquellos terrenos ferroviarios y viarios adyacentes que sin estar incluidos dentro del ARI sean necesarios para la solución de integración urbana de la infraestructura ferroviaria.
- La ordenación grafiada tiene carácter orientativo.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- Gestión concertada entre administraciones implicadas, se recomienda la constitución de un consorcio.

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
174.801	21.364	153.437	1,2350	26.384	23.746	2.638	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	27.773	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

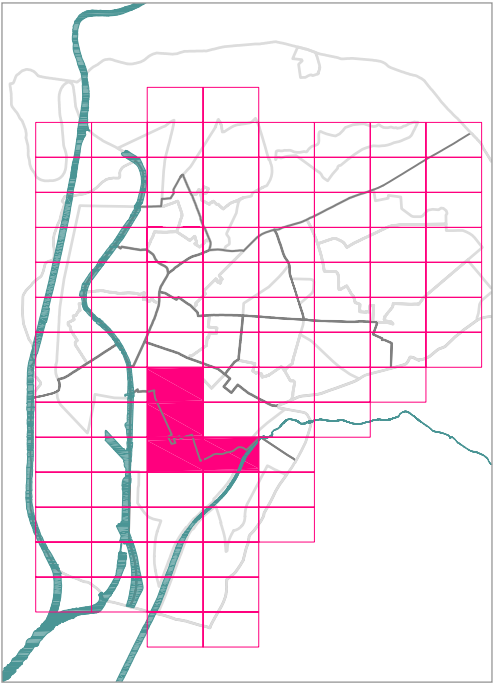
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²i	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	27.773	1,00	0,95	26.384		12	TERCIARIO
TOTAL	27.773			26.384			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			50.213	28,73%	VIARIO (TOTAL)	114.594	65,56%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
50.213	0	0	0	0			

GESTIÓN

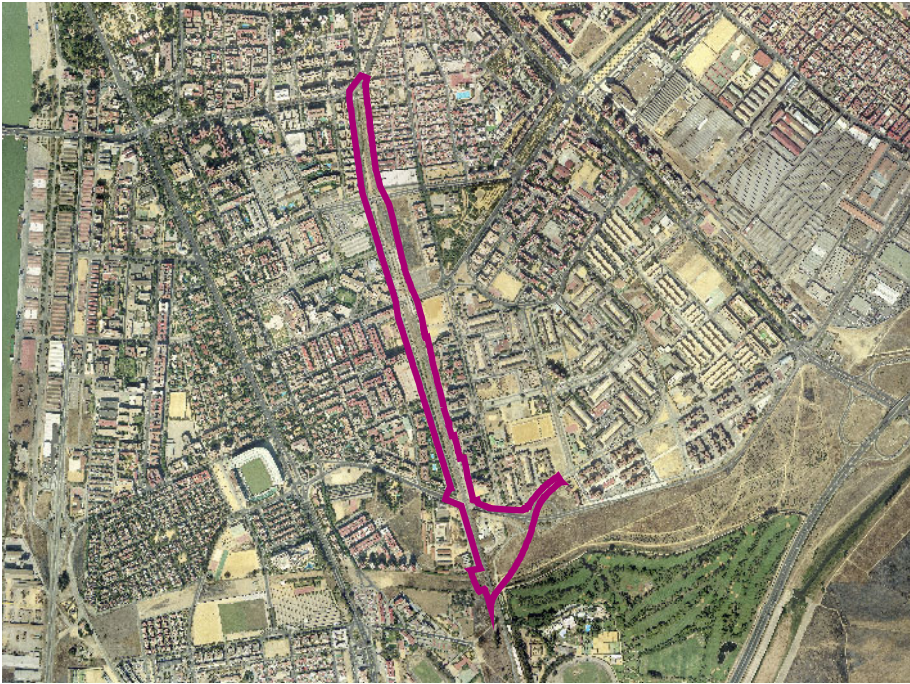
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	

PROGRAMACIÓN

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

