

ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-10-5**Superficie total (m²):..... 32.405,00

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):.....0,00

Superficie aportada:..... 32.405,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Fábrica Schindler, entre las calles San Joaquín, Yolanda de Bar, María de Aragón y Padre Chaminade.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la ordenación de la zona con tipología residencial acorde con el entorno, cuando se trasladen las instalaciones industriales.
- Obtener la zona antigua de la fábrica para equipamiento público.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Obtener la edificación primitiva de la factoría de Giesa (calle de San Joaquín) para equipamiento público del barrio. Se dispondrá un paso abierto al uso público en planta baja, al menos en horario de día.
- Crear un paseo peatonal público porticado y con la zona central ajardinada y arbolada, desde Torre Ramona al equipamiento.
- La anchura de este paseo, entre fachadas será, al menos, de 40 metros.
- Condiciones de composición y ornato: La fachada se tratará como un paramento continuo y plano, sin vuelos cerrados. Se permiten miradores de las características definidas en los cuatro primeros apartados del grado 3 definido en el artículo 4.3.11.1 a) de las normas urbanísticas del plan general, en las fachadas de la edificación de ocho plantas de altura (frente al paseo central y a las calles Quevedo y María de Aragón).
- Todas las parcelas de las manzanas a, b, c, y d disfrutarán de derecho de luces y vistas sobre los patios de manzana. El fondo de la parcela d 2 será de 15,75 metros.
- En los bloques de mayor altura, el número de plantas no es máximo, si no obligatorio, salvo que un estudio de detalle, referido a las cuatro manzanas, lo disminuya con la debida coherencia.
- El material dominante en las fachadas exteriores de los bloques de mayor altura serán de ladrillo cara vista, sin vitrificar, en tono "salmón" mate, salvo que se disponga un material alternativo en un proyecto básico o un estudio de detalle referido a las cuatro manzanas.
- Los soportales de las fachadas al paseo tendrán una profundidad de 4,50 metros, medidos desde la alineación de fachada, estarán sujetos a servidumbre permanente de uso público y abiertos a la calle y satisfarán las determinaciones del artículo 2.2.26 de las normas urbanísticas del plan general. Se realizarán mediante pilares de hormigón visto y planta circular de igual diámetro en toda la manzana, y en número no menor de 10 y mayor de 14. Los pilares llegarán hasta el forjado de techo de la planta baja que tendrá cota uniforme en toda la longitud de la fachada. Mediante proyecto básico o estudio de detalle, referido a las cuatro manzanas podrá variarse la solución formal de los soportales.
- El proyecto de urbanización, deberá prever el cierre con obra de la fachada posterior del equipamiento con la calle de nueva apertura de la ordenación.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

| | a | b | c | d 1 | d 2 | Total |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| Viviendas (máximo) | 12.123 m ² | 11.151 m ² | 12.564 m ² | 8.573 m ² | 2.748 m ² | 47.159 m ² |
| Otros usos (mínimo) | 1.347 m ² | 1.239 m ² | 1.396 m ² | 953 m ² | 305 m ² | 5.240 m ² |
| Total | 13.470 m ² | 12.390 m ² | 13.960 m ² | 9.526 m ² | 3.053 m ² | 52.399 m ² |
| Número de viviendas (máximo). | 108 | 100 | 112 | 77 V.P.O. | 24 | 77 V.P.O. 344 libres |
| Superficie neta de suelo | 2.576 m ² | 3.344 m ² | 2.673 m ² | 2.547 m ² | 850 m ² | 11.990 m ² . |

Plazo para presentar

proyecto de reparcelación:6 meses

Remisión a zona:..... A 1/2

Densidad (viv/Ha):..... 130,00

Sistema de Actuación:.....Compensación

Altura máxima: B+7 y B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):..... 1,47

% aprovechamiento municipal:..... 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18.

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 30,00

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 63,00

Varios: 9,50 (incluido vías colectoras).

Sistemas Generales adscritos:.....

Zonas Verdes: 23,50 (mínimo vinculante).

Hoja del Plano de Regulación:..... L-16.

Observaciones:

- La edificabilidad lucrativa real sobre parcela bruta es 1,617 m²/m².
- La superficie edificable real total es 52.399 m².

