

UED- AL 4. (UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-AL.4b)

A.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.- Delimitación:

El ámbito, discontinuo, definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.

2.- Sistemas generales incluidos en el Sector:

No se establecen.

3.- Regulación de Usos:

Uso predominante Residencial multifamiliar.

Usos compatibles según Ordenanza aplicable 2 (RET) 2º.

Usos prohibidos según Ordenanza aplicable 2 (RET) 2º.

4.- Plazos para establecer la ordenación detallada:

No se establece, por estar ya definida en la ordenación del Plan General.

5.- Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:

1,141 m2 edificables/m2.

6.- Densidad máxima (excluyendo sistemas generales):

No se establece

Número máximo de viviendas:

248

7.- Índice de variedad urbana:

No se establece.

B.- OTRAS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

(Las determinaciones numéricas de esta Ficha han sido corregida de acuerdo con la Modificación del límite de la Unidad de Ejecución UE-AL.4, aprobada por Comisión de Gobierno de 8 de junio de 2.001, dando lugar a dos Unidades de Ejecución: UE-AL-4a y UE-AL-4b, ésta objeto de la presente Ficha).

1- Situación: Planos nº 17-18. Ordenación y Gestión del Suelo (1/1.000)

Ámbito discontinuo que comprende dos áreas de suelo urbano situado entre la Ronda del Ferrocarril y el Sistema General Ferroviario, incorporando parte de las actuales instalaciones ferroviarias:

- Zona de muelles, comprende los terrenos situados en las traseras de las calles Vitoria, Colón y Toledo, y viario de nueva apertura.
Corresponde a una superficie de parcela de 20.210 m².
- Estación intermodal, comprende una franja de suelo urbano, colindante con el sector de Suelo Urbanizable SUE-R1 "Ronda del Ferrocarril".
Corresponde a una superficie de parcela de 5.935 m².

2- Clase de suelo: Urbano no consolidado con ordenación detallada.**3- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:**

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

4- Uso característico: Residencial, Equipamientos y Espacios Libres.

De aplicación la ordenanza 2 (RET), Grado 2º de este Plan General.

5- Objetivos:

Remate de la estructura de la ciudad, con la incorporación al tejido urbano de áreas actualmente destinadas básicamente a instalaciones ferroviarias, estableciendo la continuidad de la calle Reyes Católicos y su conexión con la Ronda del Ferrocarril, consolidando una nueva fachada residencial; consecución de un espacio libre público en un área urbana consolidada deficitaria en zonas verdes; y establecimiento de un área dotacional del transporte con la implantación de una estación intermodal de autobuses (ya prevista en el planeamiento en revisión), integrada con la actual estación de RENFE, ampliando la plaza de acceso a la misma.

6- Determinaciones numéricas:

6.1-	Superficies de Suelo:	
-	Superficie total del ámbito	26.145 m ²
-	Superficies resultantes:	
	a) Suelos de cesiones:	
	Viales	9,905 m ²
	Espacios libres públicos.....	1.952 m ²
	Equipamientos	---
	b) Suelo privado:	
	Residencial.....	
	■ ordenanza 2.2.....	8.280 m ²

	(incluye 2.062 m2 de zonas libres privadas)	
	Equipamientos	
	■ Servicios Públicos (Estación intermodal)	5.935 m ²
6.2-	Condiciones de Ordenación:	
-	Ordenanza aplicable:	
	2(RET)-2º
-	Altura máxima:	
	Residencial	VI plantas (baja+5)
	Equipamiento	III plantas (Baja+2)
-	Ocupación máxima:	
	Residencial	
 100 % de la parcela edificable resultante de las alineaciones establecidas	
	Equipamiento	50% de la parcela edificable resultante
-	Fondo máximo edificable (sobre rasante):	
	En manzana cerrada	
	■ Planta baja	la totalidad de la parcela edificable
	■ Plantas superiores a la baja	15 m.
	En bloque exento	No se establece
	Equipamiento	No se establece
-	Area de movimiento:	
	Residencial en bloque exento	la definida por las alineaciones definidas
	Equipamiento	la definida gráficamente
-	Superficie máxima construida:	
	Lucrativa:	
	Residencial	29.840 m ²
	Equipamiento:	
	■ Servicios Públicos (Estación intermodal)	8.904 m ²
-	Edificabilidad máxima bruta lucrativa (s/superficie total)	1,141m ² /m ²
	(sin incluir equipamiento de servicios públicos: Estación Intermodal)	
-	Coeficientes de ponderación:	
	Residencial y usos compatibles en planta baja	1
	Dotacional	0,8

7- Observaciones:

La superficie de viales podrá reducirse siempre que conlleve el aumento en la misma superficie de la destinada a espacios libres.

La ordenación volumétrica definida en este Plan General podrá modificarse mediante la tramitación de uno o varios Estudios de Detalle, sin que puedan superarse las determinaciones numéricas señaladas en esta ficha.

El desarrollo de esta Unidad de Ejecución está vinculada a la realización del Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, que se adjunta a esta ficha, considerándose parte integrante de la misma. Sin la formalización del Convenio Urbanístico, los terrenos incluidos en esta Unidad de Ejecución mantendrán las condiciones urbanísticas definidas para cada uno de ellos en el anterior Plan General.

La implantación del área dotacional de transporte de pasajeros (Estación Intermodal) requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, pudiendo destinarse a usos terciarios un máximo del 30 % de la superficie edificable máxima, sin que se puedan superar el resto de las condiciones establecidas en esta ficha.

Los equipamientos, tanto públicos como privados, de esta Unidad de Ejecución tendrán una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² sobre parcela neta, siendo objeto de ordenación pormenorizada mediante la tramitación de los Estudios de Detalle correspondientes.

