

CRISTALERÍA 06 CD	AUA-CRI-06CD
-------------------	--------------

POLÍGONO/MANZANA CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	PLANO
41137	02,03,04	SC2-14-11-16

SUPERFICIES M2				
BRUTA DEL ÁMBITO M2	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	SUPERFICIE NETA (Sup.Bruta-D.P.Ex)
4.311,00				4.311,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y CONDICIONES PARTICULARES

- Conseguir la transición entre el área del plan especial para la integración del ferrocarril y el propio barrio de Laviada mediante edificaciones de calidad y un espacio público renovado.
- El 10% de la edificabilidad se destinará a usos terciarios.
- La planta baja y primera se destinarán a usos de entre productivo terciario, dotacional privado y residencial.
- Se dejarán dos pasos peatonales entre 8,00 y 15,00 metros de ancho y dos plantas de altura que podrán ser cubiertos o no. Coincidirán sensiblemente con los marcados en la documentación gráfica. Sea como sea la alineación de los pasos, se garantizará su prolongación lineal con los previstos en la AUA-CRI-06AB, marcando el criterio el Estudio de Detalle que se apruebe con anterioridad. Estos pasos peatonales no se incluirán en el cómputo de ocupación en planta baja.
- Las alineaciones de planta baja y primera se consideran máximas, es decir, definen el área de movimiento de la edificación. El resto debe ser objeto de una solución arquitectónica unitaria fijada en el Estudio de Detalle que debe contener una apartado de condiciones de volumetría y estéticas de tratamiento de las fachadas, etc. Podrá contemplarse tanto la solución de torres de XIII plantas dos de ellas y XII la tercera, como de bloque lineal con una altura máxima de XI plantas.
- Los fondos y cambios de altura definidos en la documentación gráfica se consideran orientativos a los meros efectos de justificar la posibilidad de materialización del aprovechamiento lucrativo.
- En la zona de subedificación (100% parcela original), se preverá una capa de mínimo 1 metro de profundidad entre la rasante de calle y la cota superior del forjado de techo del primer sótano. Ésta se calculará para resistir las sobrecargas habituales de los viarios públicos. Los daños en los garajes por humedad, infiltraciones de agua, fisuras estructurales que surjan por el uso normal de los espacios públicos (incluidas las sobrecargas y las plantaciones arbustivas), no serán asumidas por el Ayuntamiento.
- El espacio libre será de uso público con derecho de subedificación en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.
- La calle Diario El Comercio será peatonal.
- Al formar parte del mismo conjunto edificado a los usos compatibles -terciario y dotacional- no se les aplicarán los coeficientes de homogeneización.
- Se permiten los áticos.

OBSERVACIONES:

- El 10,00% del aprovechamiento correspondiente a la administración se aplicará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad lucrativa homogeneizada resultado de la ordenación. En atención a las conclusiones del Informe de CUOTA al documento de Aprobación Provisional, se aclara que el incremento se calculará respecto el aprovechamiento existente que, según datos catastrales resulta de 1.425,00 m2 en uso industrial y 1.423,00 m2 en uso de oficinas que, una vez homogeneizado, resulta de 2.406,57 m2 expresado en uso residencial de vivienda colectiva libre. Según estos datos, el 10,00% del incremento del aprovechamiento expresado en uso residencial de vivienda colectiva libre resulta de 1.699,34 m2.
- La Unidad de Actuación se mantiene a los meros efectos de gestión, para garantizar una actuación conjunta en el ámbito. Se trata de una actuación de reforma y mejora urbana sobre un área degradada, encaminada a la sustitución de edificaciones de usos y tipología incompatibles con las características que ha ido adquiriendo el entorno, algunas en estado ruinoso y ocupando prácticamente la totalidad de las propiedades. La solución técnica que se propone ha tenido en cuenta las actuaciones en manzanas colindantes y las propuestas del AOE-PERI-00 que constituyen un cambio radical para el barrio. Estas preexistencias y propuestas de futuro condicionan, por un lado, las alineaciones y alturas, con el fin de respetar las distancias entre edificaciones y garantizar el máximo soleamiento y ventilación de los espacios públicos y residenciales y, por otro, la tipología de las edificaciones, de transición entre manzana cerrada y bloque abierto. El análisis de soluciones de mayor altura y, por tanto, mayor superficie de espacios libres, ha concluido la incompatibilidad, por un lado con las alturas consolidadas en las manzanas adyacentes y, por otro, la competencia con las propuestas del PERI-00, propuestas que, a todas luces, alcanzan un mayor grado de singularidad. Además de la imposibilidad de cumplir con las distancias entre edificaciones resultado de la altura máxima establecida. Por tanto resulta de aplicación el artículo 172 del ROTU, así como el artículo 18.4 del TRLS'15, dado que para esta actuación de reforma interior y mejora urbana, por un lado, no caben otras soluciones técnicas que no sean similares a la propuesta y, por otro, no existen suelos disponibles en el entorno inmediato. En consecuencia, se exime la AUA-CRI-06AB de las cesiones de sistemas locales que no sean las determinadas en esta Ficha.
- El ámbito presenta afecciones por inundabilidad sujetas a las limitaciones de uso de los artículos 40, 41 y 42 del RD 1/2016, de 8 de enero y 9ter del RD 638/2016 de 9 de diciembre: Ver Anexo I. AFECCIONES ZONAS DE RIESGO (NNUU del PGO).
- El instrumento de desarrollo incluirá una justificación sobre la existencia de actividades realizadas en el ámbito que estén incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. En el caso afirmativo, se incluirá la realización de un estudio de caracterización de suelos por empresa acreditada por ENAC para esta actividad y, en su caso, un estudio de riesgos. Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán, en su caso, detallar y puntualizar los estudios del planeamiento de desarrollo.

CRISTALERÍA 06 CD	AUA-CRI-06CD
-------------------	--------------

DETERMINACIONES GENERALES

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZOS
SUELO URBANO	(SUNC) URBANO NO CONSOLIDADO	ESTUDIO DE DETALLE	PRIVADA	PROYECTO DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	4 AÑOS

USOS

PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIOS	COMPATIBLES
RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA	SEGÚN ORDENANZA	SEGÚN ORDENANZA

ORDENACIÓN

USO PREDOMINANTE	OCUPACIÓN SUELO PLANTA BAJA - m2	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA (plantas sobre rasante)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE m2	COEFICIENTE EDIF. MAX. BRUTA m2/m2
RESIDENCIAL	2.555,00	1.3	XIII y V	19.400,00	4,50
%VIVIENDAS PROTEGIDAS					
DENSIDAD	331				
VIVIENDAS ESTIMADAS	143				
INDUSTRIAL / CIENTÍFICO TECNOLÓGICO					
TERCIARIO					
DOTACIONAL PRIVADO			II		
VIARIO	1.756,00				
ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES					
DOTACIONAL PÚBLICO					
TOTAL	4.311,00			19.400,00	

GESTIÓN

USO LUCRATIVO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	CESIÓN (MAX 10%)	APROVECHAMIENTO MEDIO
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	1,00	19.400,00	1.940,00	4,50
RESIDENCIAL COLECTIVA CIUDAD JARDÍN	1,10			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADA	1,20			
RESIDENCIAL UNIFAMILAR AISLADA	1,30			
RESIDENCIAL VP CONCERTADA	0,57			
RESIDENCIAL VP GENERAL	0,50			
RESIDENCIAL VP ESPECIAL	0,41			
PRODUCTIVO TERCIARIO OFICINAS Y HOTELES	0,84			
PRODUCTIVO TERCIARIO	1,25			
DOTACIONAL PRIVADO	1,25			
PRODUCTIVO INDUSTRIAL/CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	0,85			
TOTAL		19.400,00	1.940,00	