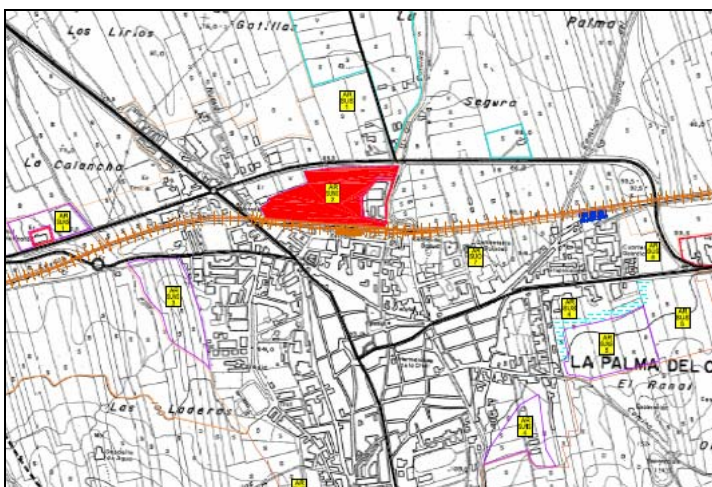
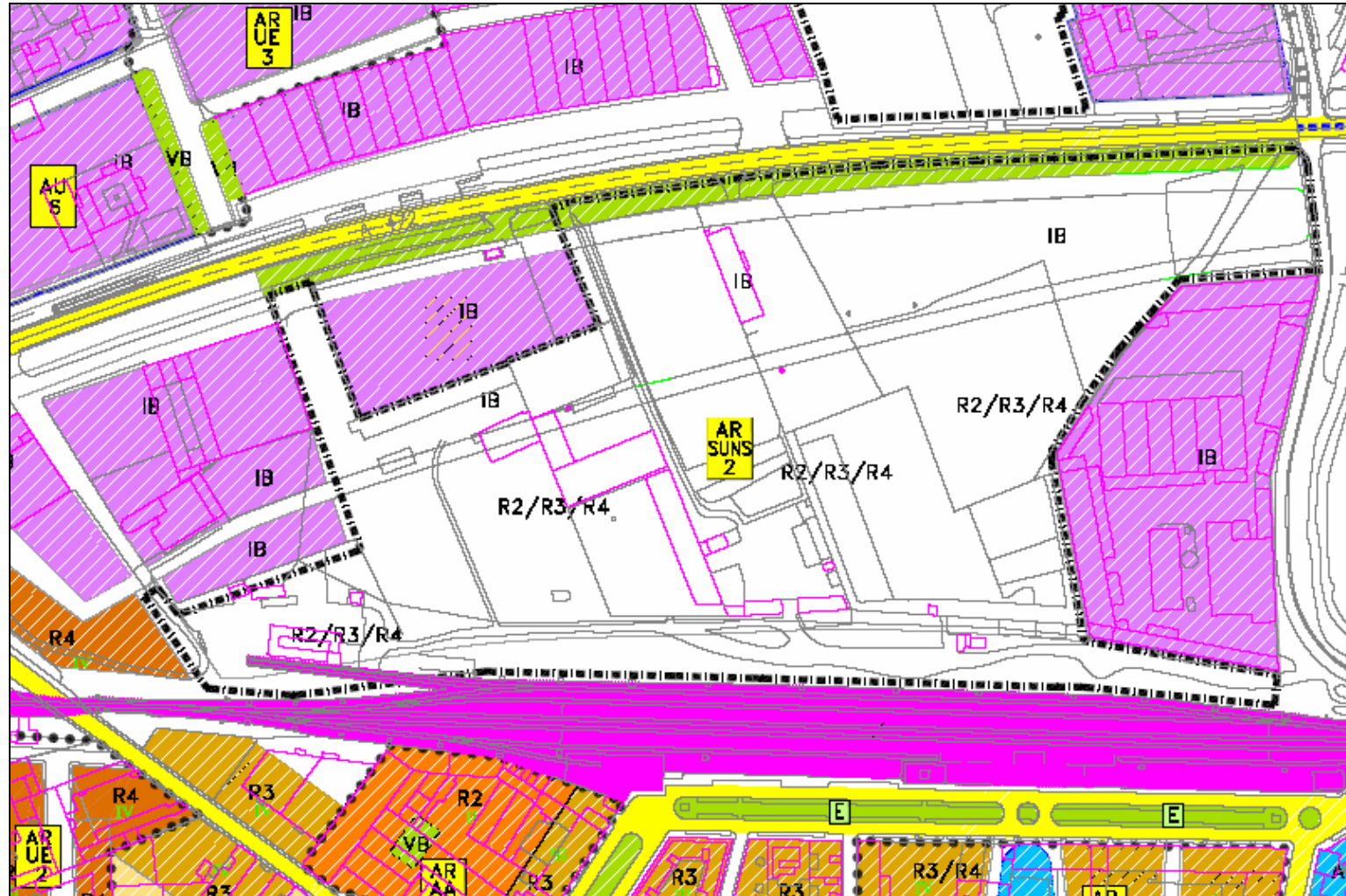




EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE LA PALMA DEL CONDADO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUNS-2 FERROCARRIL



1.- Superficie total: 69.629,00 m²

Delimitación. Limita por el Norte con la carretera A-472, por el Sur con el trazado del Ferrocarril, por el Oeste con las traseras de las edificaciones que se localizan a continuación de la calle Pilar y por el Este con la parcela ocupada por la Bodega situada dando frente a la vía que discurre a lo largo del Arroyo de la Pescadería.

2.- Objetivos

- Obtención de Suelos Destinados a Residencial, mas cercanos al trazado ferroviario y Suelos Industriales localizados a lo largo de la carretera A.472.
- Definición de una trama urbana que de respuesta a la Avenida de la Constitución, en el otro lado del Ferrocarril. Se dise ará con idéntico criterio y dimensionado de la Avenida de la Constitución, desarrollándose en todo el frente ferroviario.
- Establecimiento de dos conexiones de circulación rodada entre ambos extremos del Sector delimitado, cargándose al Sector los costes de los mismos.
- Obtención de un Sistema Local Verde de importancia, dando frente al sistema viario definido anteriormente.

3.- Condiciones urbanísticas de la ordenación.

3.1.- Superficies

Superficie total	69.629,00 m ²
Industrial	11.667,24 m ²
Residencial	27.223,56 m ²

3.2.- Usos

- Residencial Plurifamiliar, libre y de VPO, (R3 Y R4) (el porcentaje mínimo del R4 será del 30%)
- Industrial Básico (IB)
- Espacios libres: Mínimo el 20 % de la superficie del ámbito
- Compatibles:
 - Terciario
 - Dotacional
 - Servicios de infraestructuras y transportes.

3.3.- Edificabilidades

Usos Residenciales	22.468,00 m ² /t
Uso Industrial	7.703,00 m ² /t

3.4.- Número máximo de viviendas: 225 viviendas en total

3.5.- N^o máximo de plantas: Cuatro (4)

3.6.- Ordenanzas de aplicación: las generales del P.G.O.U.

3.7.- Condiciones de desarrollo

El Plan de Sectorización, en función de las demandas existentes en la zona, delimitará el número de viviendas que haya de desarrollarse en cada tipología, siendo mayoritario el R3

4.- Condiciones Urbanísticas de Gestión

4.1.- Uso Característico del SUNS 2.- Residencial en Bloque R3

5.- Incompatibilidades

- Hasta tanto no se desarrollen los Planes de Sectorización, y los correspondientes Planes Parciales, no podrá realizarse en este suelo ninguna edificación, salvo las expresamente autorizables de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- No podrán desarrollarse los Usos residenciales de este ámbito sin que previamente se hayan alcanzado acuerdos para la conexión entre éste y el resto de la trama urbana, salvando el cinturón que supone el trazado ferroviario.
- El Plan de Sectorización podrá dividir éste ámbito en dos Sectores, resolviendo, en todo caso los problemas de conexión que el mismo documento definirá como vinculante.