

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	12	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-LO.1	AP. MEDIO (UA/m ²)	0,4513
------	---------------	------	----	------------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.

Definir la ordenación consecuente con las características singulares del lugar, fachada al nuevo auditorio, que actualmente presenta graves carencias de integración urbana con espacios vulnerables e inseguros debido al paso a nivel del ferrocarril del puerto. La afección del proyecto de soterramiento del ferrocarril, cuyo trazado se representa, implicará la reubicación de viviendas y dotaciones existentes. Se pretende la mejora cualitativa de la fachada marítima y la conformación de la nueva calle del ferrocarril del puerto. Se cuidará la calidad de todos los edificios previstos que deberán integrarse adecuadamente en un entorno privilegiado entre el parque existente y el futuro auditorio de la ciudad.

Otras condiciones para su desarrollo.-

Las viviendas protegidas serán destinadas al realojo de los residentes y afectados por la nueva ordenación.

Será vinculante el nuevo trazado recto de la calle ferrocarril del puerto, que conectará calle Ayala y con el paseo marítimo.

Obligación de reubicar la residencia "Sagrado Corazón de Jesús" afectada por el soterramiento y la nueva alineación viaria en un nuevo edificio cuyo emplazamiento se situará en la esquina entre calle Orfila y Paseo Antonio Machado, con fachada al parque de Huelin.

Posibilidad de disposición de edificación singular de mayor altura junto a calle ferrocarril, administrativo o terciario.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Superficie con aprovech. (m ² s)	Suelo Público asociado m ² s	Sist. Local adscr. (m ² s)	Ap. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
47.070,00	47.070,00			0,4513	21.241,27	19.117,14	2.124,13	

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial - Equipamiento	0,5500	47	219	66	6.566,55	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
				Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	15.321,95	1,00	15.321,95	Espacios Libres	7.979 16,95%
VIVIENDA PROTEGIDA	6.566,55	0,14	919,32	SIPS	7.021 14,92%
SERVICIOS TERCIARIOS	4.000,00	1,25	5.000,00	Educativo	5.526 11,74%
				Deportivo	
TOTAL M2T :	25.888,50		TOTAL UAS : 21.241,27	TOTAL M2S: 20.526	43,61%
Edificabilidad Residencial m ² t :		21.888,50		Viario	
				m2s/100 m2t Residencial	94

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		15.321,95	59,18%		Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		6.566,55	25,36%		Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		4.000,00	15,45%		
TOTAL :		25.888,50	100,00%		

Desarrollo y Gestión

Afecciones

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación		

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

