

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.10 "Portillo"

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	8 - 11	ÁREA DE REPARTO:	AR.UE.SUNC-R-LO.10	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,3235
------	---------------	------	--------	------------------	--------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.

- Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial con el objetivo triple objetivo, generando un nuevo espacio público estancial que aumente la dotación de Espacios libres, mejorando las condiciones de movilidad viaria y peatonal, transversal a la Avenida de Velázquez, que permita el acceso a los diversos equipamientos existentes en Guadaljaira y Virgen de Belén y finalmente la recalificación del eje de Carretera de Cádiz, potenciando la diversificación de los usos con usos residenciales, comerciales, terciarios y dotacionales en un lugar de nueva referencia urbana local por su cercanía a la salida de estación de metro,

Otras condiciones.-

- Se procurará una ocupación en planta de los edificios con una anchura máxima de 22 m., sobre y bajo rasante. Sólo se permitirá una ocupación mayor bajo rasante si no se garantizara los aparcamientos obligatorios previstos en el PGOU proyectando cuatro plantas de sótano.

- Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario o administrativo y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.

- En planta baja el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público. En proporción al numero de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m² construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra.

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
16.667,00	14.337,00	2.330,00		1,3235	18.974,65	17.077,18	1.897,46	

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 - Terciario	1,3000	84	139	42	4.176,93	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	9.746,17	1,00	9.746,17	Espacios Libres	5.000	30,00%
VIVIENDA PROTEGIDA	4.176,93	0,17	710,08	SIPS		
SERVICIOS TERCIARIOS	7.744,00	1,10	8.518,40	Educativo Deportivo		
TOTAL M2T :	21.667,10	TOTAL UAS :	18.974,65	TOTAL M2S:	5.000	30,00%
Edificabilidad Residencial m ² t :		13.923,10		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		36

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
VIVIENDA LIBRE		9.746,17	44,98%	B+7	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		4.176,93	19,28%	B+7	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		7.744,00	35,74%	B+15	Ordenación Abierta, OA-2
TOTAL :		21.667,10	100,00%		

Desarrollo y Gestión

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	Compensación		

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

