

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-LO.12 "Nereo"**

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	8	ÁREA DE REPARTO: <b>AR.UE.SUNC-R-LO.12</b>	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	<b>1,5340</b>
------	---------------	------	---	--	--------------------------------	---------------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

- **Objetivos.**
- Actuación que pretende la transformación de un área consolidada por naves industriales en el frente marítimo, cambiando el uso a residencial, terciario y dotacional, incrementando las superficies de áreas libres y esparcimiento y mejorando y readaptando la trama urbana a las condiciones del entorno del frente marítimo, próximo al nuevo edificio de Diputación Provincial
- **Otras condiciones para su desarrollo.**
- La nueva ordenación permitirá la continuidad de la avenida Gregorio Diego y espacios libres de uso público en toda la fachada sur del nuevo edificio de la Diputación, incluyendo en este ámbito de esparcimiento la posibilidad de un edificio público que presida y genere actividad pública a dicho espacio.
- La implantación de la edificación y los usos se realizará en coherencia con la propuesta de nueva centralidad que preconiza este Plan conjuntamente con los sectores de Torre del Río y Térmica, contemplando alturas excepcionales en la fachada marítima y un espacio peatonal público arbolado en la trasera de los mismos. El Plan Especial establecerá la proporción del uso residencial y terciario, no pudiendo ser inferior ninguna de ellas al 25% del total.
- En virtud a lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA, municipalmente se favorecerá la relocalización de empresas en suelo industrial.
- Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación, al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados en el sector. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare.

**Ordenación Estructural**

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Superficie con aprovech. (m <sup>2</sup> s)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	Sist. Local adscr. (m <sup>2</sup> s)	Ap. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
55.074,00	34.155,00	20.919,00		<b>1,5340</b>	52.394,51	47.155,06	5.239,45	

**Usos Globales**

Uso	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial + Terciario	1,3000	78	<b>431</b>	129	12.928,86	30,00%

**Ordenación Pormenorizada Preceptiva**

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	30.167,34	1,00	30.167,34	Espacios Libres	24.000	43,58%
VIVIENDA PROTEGIDA	12.928,86	0,11	1.422,17	SIPS	7.000	12,71%
SERVICIOS TERCIARIOS	28.500,00	0,73	20.805,00	Educativo Deportivo		
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>71.596,20</b>	<b>TOTAL UAS :</b>	<b>52.394,51</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	31.000	56,29%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :		43.096,20		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		<b>72</b>

**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

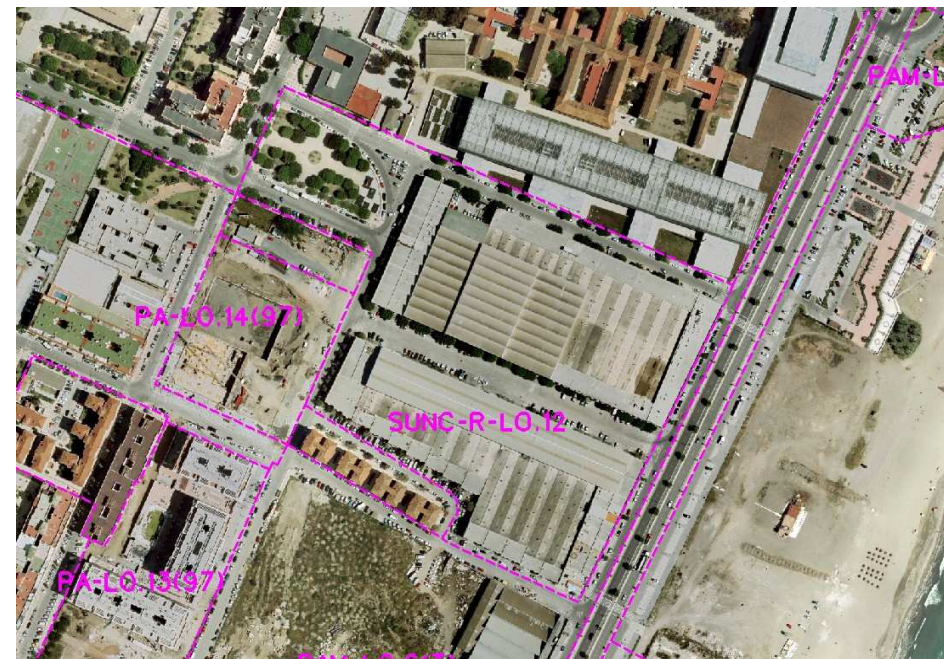
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
VIVIENDA LIBRE		30.167,34	42,14%	B+27	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		12.928,86	18,06%	B+7	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		28.500,00	39,81%	B+27	Ordenación Abierta, OA-2
<b>TOTAL :</b>		<b>71.596,20</b>	<b>100,00%</b>		

**Desarrollo y Gestión**

**Afecciones**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	<b>Plan Especial de Reforma Interior</b>	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	<b>Sistemático</b>	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	<b>Si</b>	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<b>Compensación</b>		

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

