

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO:	AR.UE.SUNC-R-LO.13	AP. MEDIO (UA/m <sup>3</sup> )	2,2276
------	---------------	------	----	------------------	--------------------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

#### Objetivos.

Intervención sobre una parcela de titularidad pública, cercana al nudo viario entre calle Héroe de Sostoa con la avenida Juan XXIII, donde se ha previsto una estación de metro. Apoyando la mejora de accesibilidad que supone la cercana salida de estación de metro, y apoyando la recualificación del eje de Carretera de Cádiz, se pretende diversificar los usos, residenciales, terciarios y dotacionales.

#### Otras condiciones para su desarrollo.

Obligación de redactar Estudio de Detalle para la implantación de los usos dotacionales, ordenación volumétrica y ocupación de planta sótano y sus accesos.

La altura máxima en la edificación que debe completar y cerrar la manzana será de PB+5, con uso pormenorizado residencial y sus compatibles según la normativa del PGOU. El edificio exento tendrá una altura máxima de PB+7 y uso pormenorizado terciario-administrativo.

En planta sótano podrá ocuparse el 100% de las alineación prevista en el PGOU-97.

## Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Superficie con aprovech. (m <sup>2</sup> )	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	Sist. Local adscr. (m <sup>2</sup> )	Ap. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
1.696,00	1.696,00			<b>2,2276</b>	3.778,09	3.400,28	377,81	

## 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	2,4404		<b>21</b>	6	665,99	30,00%

## Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		% s/ Suelo Total
				Uso		
VIVIENDA LIBRE	1.553,97	1,00	1.553,97	Espacios Libres	1.450	85,50%
VIVIENDA PROTEGIDA	665,99	0,17	113,22	SIPS		
SERVICIOS TERCIARIOS	1.919,00	1,10	2.110,90	Educativo		
				Deportivo		
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>4.138,96</b>		<b>3.778,09</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	1.450	85,50%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :				Vario		
				m2s/100 m2t Residencial	<b>65</b>	

## Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		1.553,97	37,54%	B+5	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		665,99	16,09%	B+5	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		1.919,00	46,36%	B+7	Ordenación Abierta, OA-2
<b>TOTAL :</b>	<b>4.138,96</b>	<b>100,00%</b>			

## Desarrollo y Gestión

## Afecciones

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

