

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.14 "Juan XXIII, nº 2"

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-LO.14	AP. MEDIO (UA/m ²)	2,5000
------	---------------	------	----	-------------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.

Resolver adecuadamente la transición morfológica y volumétrica que se produce entre medianeras de distinta consideración y altura. Implantar un uso terciario que refuerce el valor del espacio urbano en el cruce de importantes ejes de la ciudad, (Juan XXIII y Héroe de Sostoa) donde se prevé una salida de estación de metro, reuclificación y reurbanización de la antigua Carretera de Cádiz, así como la previsión de centralidad urbana en el ámbito de Repsol.

Otras condiciones para su desarrollo.

Altura máxima de PB+7 en Héroe de Sostoa, escalonada hasta alcanzar PB+6 en la medianera de la avenida Juan XXIII. En planta baja no se permitirá una ocupación mayor del 95 % y en plantas altas del 80%. Se procurará el retranqueo de la alineación a vial, que permita una mejor transición peatonal entre calles y mayor anchura del acerado.

Compensación de los suelos delimitado en el PGOU-97 como SLEL-LO.7 (625 m²s). y SLEL-LO.10 (283 m²s).

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
1.684,00	1.684,00			2,5000	4.210,00	3.789,00	421,00	

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
Terciario	2,5000					

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
TERCIARIO	4.210,00	1,00	4.210,00	Espacios Libres	908	53,92%
				SIPS		
				Educativo		
				Deportivo		
TOTAL M2T:	4.210,00	TOTAL UAS:	4.210,00	TOTAL M2S:	908	53,92%
Edificabilidad Residencial m ² t :				Viarío		
				m2s/100 m2t Residencial		

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
TERCIARIO	730,00	m2t	%		Ordenación Abierta, OA-2
TOTAL:	730,00	4.210,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

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

Afecciones

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
IMPACTO AMBIENTAL	

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

