

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.16 "Guadaljaire"

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	8	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-LO.16	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,0938
------	---------------	------	---	--	--------------------------------	---------------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.

Reestructuración urbana de las manzanas ocupada por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la residencia y que provoca, por una trama urbana obsoleta, problemas de funcionalidad y movilidad en el entorno. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio, terciario y dotacional, siendo prioritario que la ordenación pormenorizada establezca la permeabilidad de su trama contemplándose las relaciones con sus colindantes (P.I Guadaljaire y P. Comercial Valdició), y dando respuesta urbana a la Avenida de Velázquez y al proyecto de reurbanización del eje de carretera de Cádiz.

Otras condiciones para su desarrollo.

Las plantas bajas de las parcelas residenciales será comercial.

De la ordenación grafiada se considera vinculante las conexiones viarias.

El paso viario bajo la rasante y su conexión con la Avenida de Velázquez se resolverá por este ámbito.

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
29.694,00	29.694,00			1,0938	32.480,25	29.232,23	3.248,03	

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	96	286	86	8.580,66	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	20.021,54	1,00	20.021,54	Espacios Libres	5.000	16,84%
VIVIENDA PROTEGIDA	8.580,66	0,17	1.458,71	SIPS	2.500	8,42%
SERVICIOS TERCIARIOS	10.000,00	1,10	11.000,00	Educativo Deportivo		
TOTAL M2T :	38.602,20		TOTAL UAS : 32.480,25	TOTAL M2S:	7.500	25,26%
Edificabilidad Residencial m ² t :		28.602,20		Viarío	840	2,83%
				m2s/100 m2t Residencial		26

Ordenación Pormenorizada Potestativa

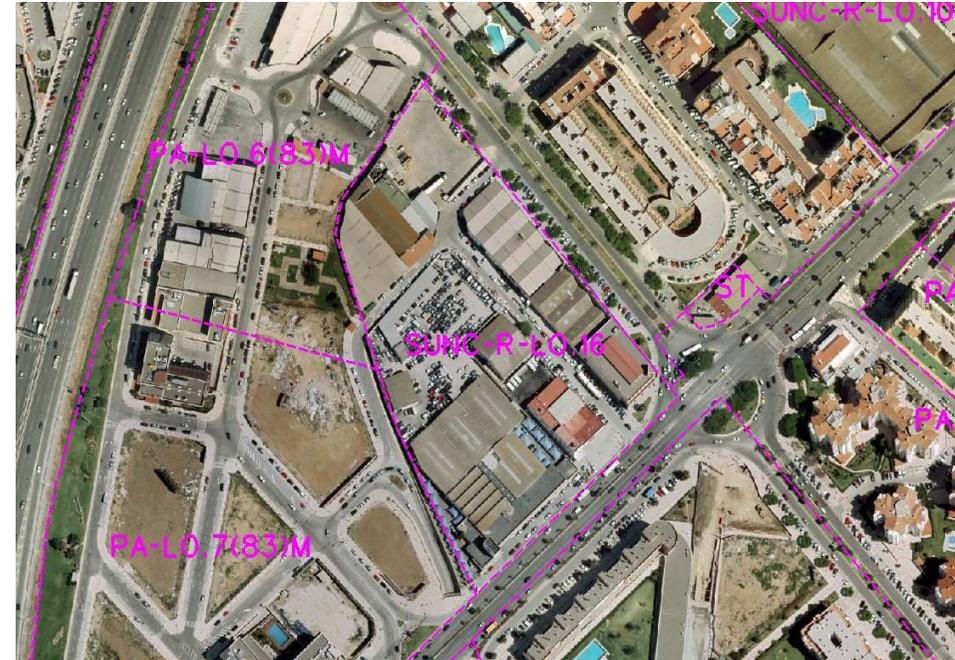
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		20.021,54	51,87%		Ordenación Abierta
VIVIENDA PROTEGIDA		8.580,66	22,23%		Ordenación Abierta
SERVICIOS TERCIARIOS		10.000,00	25,91%		Ordenación Abierta
TOTAL :		38.602,20	100,00%		

Desarrollo y Gestión

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

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

