

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.3 "Guindos - C/ Cartaya"

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	8 - 11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-LO.3	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,1272
------	---------------	------	--------	------------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.

Reestructuración urbana de la manzana ocupada por usos pseudoindustriales inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio y dotaciones, con un aporte prioritario de permeabilidad peatonal y espacios libres y esparcimiento.

Otras condiciones para su desarrollo.

Las plantas bajas de las parcelas residenciales será comercial.

La ordenación grafiada se considera vinculante la conexión viaria entre camino de los Guindos

La calle Nerva será preferentemente peatonal.

Las distancias entre edificación en la avenida de los Guindos será como mínimo de 30 metros, y el acerado en el margen de esta actuación se contemplará con un mínimo de 10 m. con doble alineación de arbolado a modo de bulevar apoyando los usos comerciales en planta baja.

Se permitirá la ocupación bajo rasante de los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas residenciales para aparcamientos obligatorios hasta un máximo de 35 m. de anchura

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
9.260,00	8.792,00	468,00		1,1272	9.910,55	8.919,49	991,05	

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	1,3000	100	92	28	2.933,40	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	6.844,60	1,00	6.844,60	Espacios Libres	1.100	11,88%
VIVIENDA PROTEGIDA	2.933,40	0,19	557,35	SIPS	925	9,99%
SERVICIOS TERCIARIOS	2.260,00	1,11	2.508,60	Educativo Deportivo		
TOTAL M2T :	12.038,00	TOTAL UAS :	9.910,55	TOTAL M2S:	2.025	21,87%
Edificabilidad Residencial m ² t :		9.778,00		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		21

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		6.844,60	56,86%	B+5	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		2.933,40	24,37%	B+5	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		2.260,00	18,77%		
TOTAL :		12.038,00	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

