

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-LO.5 "Avda. Los Guindos I"**

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	8 - 11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-LO.5	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,0811
------	---------------	------	--------	------------------------------------	--------------------------------	--------

**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 en el interior de la manzana.

**Otras condiciones para su desarrollo.**

Ordenar el interior de la manzana como espacios libres públicos arbolados.

Las plantas bajas se destinará a uso comercial

La ordenación grafiada se considera vinculante la conexión viaria entre camino de los Guindos y avenida de los guindos y la localización de los espacios libres y equipamiento.

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 anexas a las parcelas residenciales para aparcamientos obligatorios hasta un máximo de 35 m. de anchura

**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
9.656,00	9.656,00			<b>1,0811</b>	10.439,25	9.395,33	1.043,93	

**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	1,3000	100	<b>97</b>	29	2.895,84	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	6.756,96	1,00	6.756,96	Espacios Libres	3.500	36,25%
VIVIENDA PROTEGIDA	2.895,84	0,17	492,29	SIPS		
SERVICIOS TERCIARIOS	2.900,00	1,10	3.190,00	Educativo Deportivo		
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>12.552,80</b>	<b>TOTAL UAS :</b>	<b>10.439,25</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	3.500	36,25%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :		9.652,80		Viaro		
				m2s/100 m2t Residencial		<b>36</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		6.756,96	53,83%	B+5	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		2.895,84	23,07%	B+5	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		2.900,00	23,10%	B+5	Ordenación Abierta, OA-2
<b>TOTAL :</b>		<b>12.552,80</b>	<b>100,00%</b>		

**Desarrollo y Gestión**

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

**Afecciones**

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

