

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón"**

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-LO.8	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,4355
------	---------------	------	----	------------------------------------	--------------------------------	--------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

**Objetivos.**

Reestructuración urbana en manzana ocupada por usos inadecuados en el entramado residencial (naves de distribución de supermercados Supersol).

La intervención plantea la transformación puntual de la trama en un espacio relevante en la reconversión del trazado ferroviario, cruce del nuevo eje viario de entrada que surgirá del soterramiento de las vías del ferrocarril y el nuevo vial de conexión-norte sur entre el Paseo Marítimo y la avenida José Ortega y Gasset, en el calle Balazón es parte integrante.

**Otras condiciones para su desarrollo.**

Implantación de usos residenciales y terciarios, priorizando la liberación de suelo para ampliación de viales y espacio libre para esparcimiento y zonas verdes públicas. El espacio libre principal se creará paralelo a calle Balazón, sirviendo de estructuración de la manzana y de transición entre la barriada de la San Andrés y los nuevos edificios previstos.

Ordenación de volúmenes adecuado a las nuevas condiciones de contorno, con alturas máximas de PB+20 en edificación exenta con fachada al nuevo eje-bulevar y PB+ 6 en la edificación paralela a calle Platero Francisco Vázquez.

Dadas las condiciones de ordenación con la consecución de mayores espacios libres, se justifica la imposibilidad de localizar suelo para equipamientos, por lo que se prevé la integración de 1.150 m<sup>2</sup> de local para equipamiento (SIPS) en el edificio terciario.

**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
15.528,00	13.667,00	1.861,00		<b>1,4355</b>	19.619,47	17.657,53	1.961,95	

**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	1,3000	51	<b>79</b>	24	2.368,92	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	5.527,48	1,00	5.527,48	Espacios Libres	6.581	42,38%
VIVIENDA PROTEGIDA	2.368,92	0,19	450,09	SIPS		
SERVICIOS TERCIARIOS	12.290,00	1,11	13.641,90	Educativo		
				Deportivo		
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>20.186,40</b>	<b>TOTAL UAS :</b>	<b>19.619,47</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	6.581	42,38%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :		7.896,40		Viarío	6.020	38,77%
				m2s/100 m2t Residencial		<b>83</b>

**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

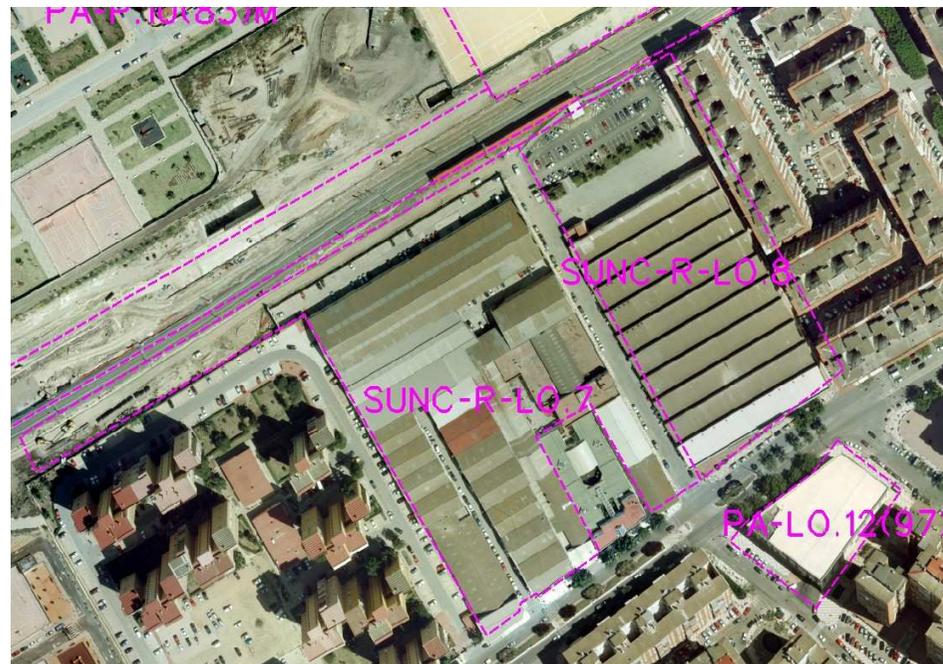
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
RESIDENCIAL	2.160,00	7.896,40	39,12%	B+6	Ordenación Abierta, OA-2
TERCIARIO	768,00	12.290,00	60,88%	B+20	Ordenación Abierta, OA-2
<b>TOTAL :</b>	<b>2.928,00</b>	<b>20.186,40</b>	<b>100,00%</b>		

**Desarrollo y Gestión**

**Afecciones**

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

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

