

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-P.4 "Calle Nehemías"

ZONA	Prolongación	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-P.4	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,2031
------	---------------------	------	-----------	--	--------------------------------	---------------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos
Actuación necesaria para regularizar la calle Juan Gris adecuándola a la propuesta de conexión transversal y nueva rotonda, conexión entre el Camino de San Rafael y el nuevo vial transversal que posibilita, gracias al soterramiento de las vías del tren, una adecuada vertebración interzonal.

Condiciones para su desarrollo.
Necesidad de redactar Estudio de Detalle.

La ordenación detallada definirá el viario, incrementando las zonas de esparcimiento y áreas libres, incluyendo una parcela de uso residencial para compensar a los locales afectados por la actuación y las cargas derivadas de la reurbanización del ámbito delimitado.

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
5.714,00	1.670,00	4.044,00		1,2031	2.009,12	1.808,21	200,91	

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	0,4400	39	22	7	664,25	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
				Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	1.549,91	1,00	1.549,91	Espacios Libres	
VIVIENDA PROTEGIDA	664,25	0,19	126,21	SIPS	
SERVICIOS TERCIARIOS	300,00	1,11	333,00	Educativo Deportivo	
TOTAL M2T :	2.514,16	TOTAL UAS :	2.009,12	TOTAL M2S:	
Edificabilidad Residencial m ² t :		2.214,16		Viario	
				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
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		1.549,91	61,65%	B+7	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		664,25	26,42%	B+7	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		300,00	11,93%	Baja	
TOTAL :		2.514,16	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

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

