

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.8 "Calle Balazón"

BARRIO	LITORAL OESTE	HOJA	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-lo.8	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,2598
--------	---------------	------	-----------------	-------------------	--------------------------------	--------

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 m² de local para equipamiento (SIPS) en el edificio terciario.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Sup. con aprovech. (m ² suelo)	Suelo Público asociado m ² s	S.G. Adsc. (m ² suelo)	A. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
15.528,00	13.667,00	1.861,00		1,2598	17.217,35	15.495,62	1.721,74	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m ² t/m ² s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	1,3000		51	79	24	2.368,92	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
						Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	5.527,48	0,90	0,90	0,81	4.477,26	Espacios Libres	6.581 / 42,38%
VIVIENDA PROTEGIDA	2.368,92	0,19	1,00	0,19	450,09	SIPS	
SERVICIOS TERCIARIOS	12.290,00	1,00	1,00	1,00	12.290,00	Educativo	
						Deportivo	
TOTAL M2S :						6.581	42,38%
TOTAL UAS :						17.217,35	
Edificabilidad Residencial m ² t :						7.896,40	m2s/100 m2t Residencial
						6.020	38,77%
							83

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima n° 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)
TOTAL :	2.928,00	20.186,40	100,00%		

GESTIÓN

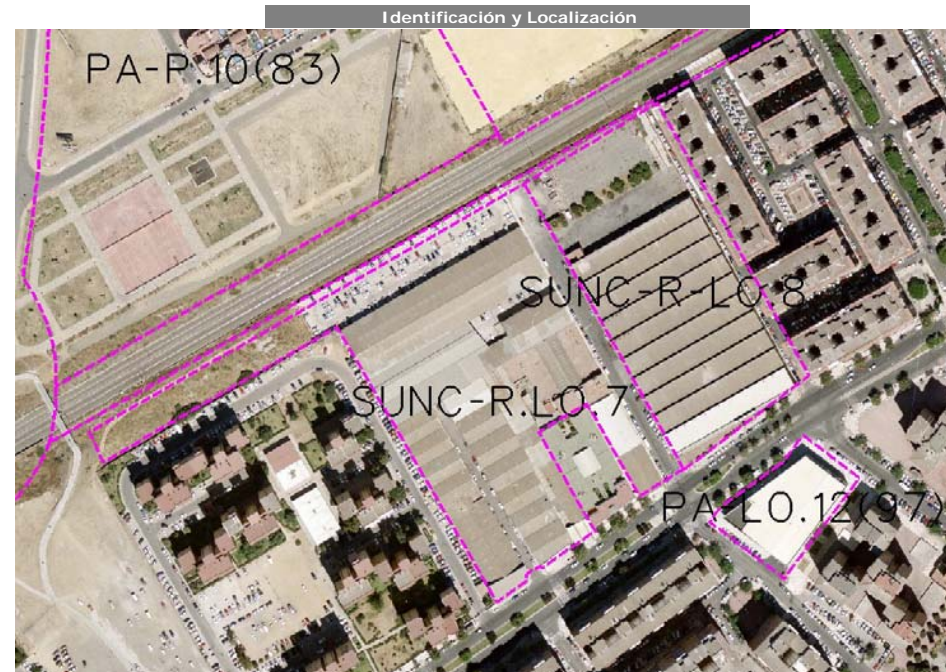
SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PROGRAMACIÓN



Ordenación Pormenorizada Indicativa

