

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

BARRIO	Litoral Este	HOJA	8	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-R	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,07050
--------	--------------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	---------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.- El objetivo principal es crear un nuevo tejido urbano que adquiera singularidad y genere un área de centralidad urbana con mezcla de usos (vivienda, hotelero, comercial, oficinas, equipamientos...) que irradie actividad en un lugar donde el modelo urbano es exclusivamente residencial y los tipos edificatorios se repiten mimética y monótonamente en el frente marítimo. Se considera el Espacio Público peatonal como eje vertebrador de la propuesta, que tienen el mar de referente.

Condiciones para su desarrollo.-

- La ordenación grafada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública en el eje de la avenida de Mollere, en el que se considera obligatorio la disposición de algún elemento singular (gran manzana o similar) como referente espacial en la configuración morfológica de la gran avenida y su irrupción al mar. Esta plaza se constituirá como centro de actividades terciarias y residenciales y deberá resolver la permeabilidad transversal y longitudinal entre las distintas tramas residenciales del entorno.

- La posición de los equipamientos se dispone cercano al SG-LO-1.
 - Se respetará la chimenea de la antigua térmica (incendio BIC con carácter de monumento), definiendo un espacio público respetando una distancia mínima de 70 m. al edificio más cercano.
 - Se mantendrá el espacio actual de la Térmica pero adecuándolo a pantán para reducir el bloqueo de sedimentos y beneficiar la estabilidad de la playa.

CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS Y CONDICIONES DE GESTIÓN:

- Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que por este se determine.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Sup. con aprovech. (m ² suelo)	Suelo Público Asociado m ² s	A. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
130.491,00	130.491,00		1,07050	1.367.545,68	125.721,55	136.754,57	1.105.069,56

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	1,0000	10,48	66	860	258	25.813,50	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Uso/Tip.	Coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
						Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE MEDIA DENSIDAD	60.231,50	1,05	13,89	14,59	878.634,42	Espacios Libres	53.782 41,22%
VIVIENDA LIBRE BAJA DENSIDAD						SIPS	3.400 2,61%
VIVIENDA PROTEGIDA	25.813,50	1,00	1,00	1,00	25.813,50	Educativo	10.000 7,66%
SERVICIOS TERCIARIOS	44.446,00	1,90	5,48	10,42	463.097,76	Deportivo	11.782 9,03%
						TOTAL M2S:	78.964 60,51%
						Viario	18.376 14,08%
TOTAL M2T :	130.491,00				1.367.545,68		
	Edificabilidad Residencial m ² t :			86.045,00		m2s/100 m2t Residencial	92

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE MEDIA DENSIDAD		60.231,50	46,16%	B+6/B+10	Ordenación Abierta
VIVIENDA LIBRE BAJA DENSIDAD					
VIVIENDA PROTEGIDA		25.813,50	19,78%	B+6	Ordenación Abierta
SERVICIOS TERCIARIOS		44.446,00	34,06%	B+10	Ordenación Abierta
TOTAL :		130.491,00	100,00%		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN

PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

