

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.4 "Guindos V"

BARRIO	LITORAL OESTE	HOJA	8-11	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-lo.4	AP. MEDIO (UA/m²)	1,0674
--------	---------------	------	------	-----------------	-------------------	-------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- **Objetivos.**
Reestructuración urbana de la manzana ocupada por usos 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 de áreas libres. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación urbana construyendo formalmente una plaza jardín, ordenando los frentes de manzana resultantes tanto exterior como interiormente, con un aporte prioritario de mejora de la permeabilidad peatonal.
- **Otras condiciones para su desarrollo.**
- 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.
- El espacio libre de uso público interior de la manzana se concibe como zona verde con un alto porcentaje de recorridos peatonales contabilizados como viario.
- En planta baja de edificación se contempla uso comercial, que tendrá fachada a calle y al espacio interior.

Ordenación Estructural

Superficie (m² suelo)	Sup. con aprovech. (m² suelo)	Suelo Público asociado m²s	S.G. Adsc. (m² suelo)	A. Medio UA / m²s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
18.384,00	18.384,00			1,0674	19.623,09	17.660,78	1.962,31	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m²t/m²s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	1,3000		100	184	55	5.969,76	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos	Edificabilidad Total m²t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m² suelo) % s/ Suelo Total	
VIVIENDA LIBRE	13.929,44	1,00	1,00	1,00	13.929,44	Espacios Libres	5.186 28,21%
VIVIENDA PROTEGIDA	5.969,76	0,21	1,00	0,21	1.253,65	SIPS	
SERVICIOS TERCIARIOS	4.000,00	1,11	1,00	1,11	4.440,00	Educativo	
						Deportivo	
TOTAL M2T :	23.899,20				19.623,09	TOTAL M2S:	5.186 28,21%
Edificabilidad Residencial m²t :				19.899,20		Viario	6.252 34,01%
						m2s/100 m2t Residencial	26

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m²s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL + TERCIARIO	6.945,00	23.899,20	100,00%	B+5	Ordenación Abierta (OA-2)
TOTAL :	6.945,00	23.899,20	100,00%		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PROGRAMACIÓN



Ordenación Pormenorizada Indicativa

