

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>	<b>SUS-LE.1 "Wittenber"</b>
--------	---------------------	------	-----------	-----------------------------

## ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	328.037	328.037		0,17	<b>0,9559</b>	15,00	30,00%

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Control Paisajístico: Potenciar la estructura de cumbreras y apoyar la ordenación sobre la topografía existente, manteniendo como espacios libres los puntos de mayor altura y visibilidad.

Superficie mínima espacio libre 50%.Concentrar edificación en puntos de menor impacto.

Posible edificación singular, en altura, que concentre edificabilidad y marque su posición en el entorno.

Infraestructuras: Conexión con Miraflores del Palo, paso bajo autovía y Carretera de Ollás, paso sobre Arroyo Gálica.

Urbanización: Parque borde arroyo Gálica. Sup. Mínima 75.000 m2.

Nº Max de viviendas 486. Se respetará como edificación existente las viviendas construidas con anterioridad a este Plan General.

El planeamiento de desarrollo de este ámbito será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función de dicho informe, dicho planeamiento ajustará a su escala la delimitación de las zonas de dominio público las zonas inundables, así como las zonas de servidumbre y policía de los arroyos, debiendo quedar excluidos de su ámbito el dominio público y la zona de servidumbre delimitados.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

## ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia	
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		15.229,57	7,17	109.196,02	169		CJ	
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		17.962,00	10,75	193.091,50	150	B+1	UAS	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		14.224,96	1,00	14.224,96	167		CJ	
SERVICIOS TERCIARIOS		8.350,00	5,38	44.923,00				
USO HOTELERO								
USO EMPRESARIAL								
<b>TOTALES:</b>		<b>55.766,53</b>		<b>361.435,48</b>	<b>486</b>			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	282.213,08	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	43.078,85	10% Cesión Aprovech. - UAS			36.143,55	
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
194.927,00	59,42%	12.500,00	3,81%	11.232,00	3,42%			
						Totales	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	218.659,00	66,66%
						Viario		
						m² dotacional/100m² residencial		461,15

### CRITERIOS NO VINCULANTES

## OTRAS DETERMINACIONES

### CONDICIONES DE PROGRAMACION

Ver Título XVII de la Memoria de Gestión.

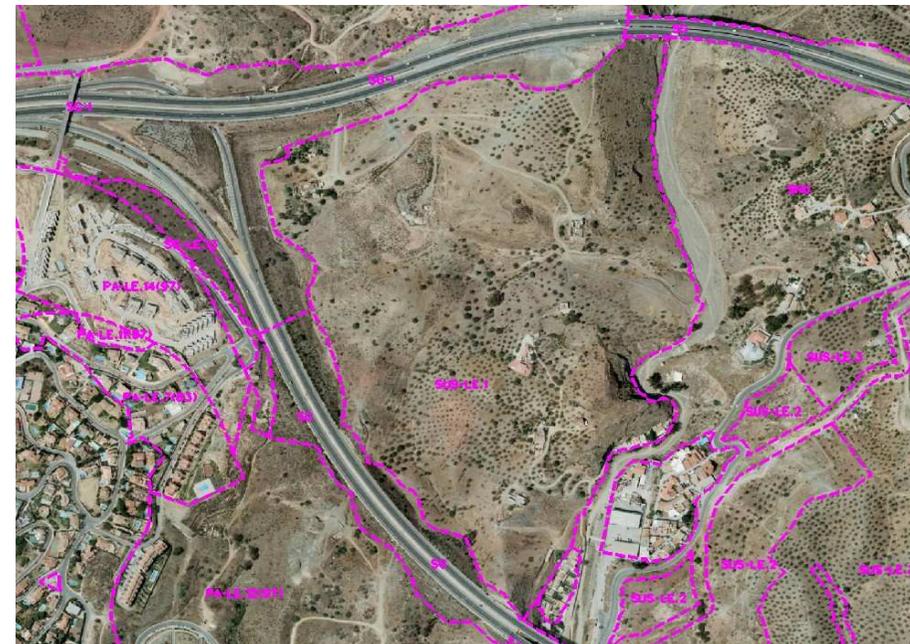
### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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 se determine.

### CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	----	CARRETERAS:	<b>A-7 y A-7001</b>
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	----	AERONAUTICA:	----
EJECUCION:	<b>COMPENSACIÓN</b>	D.P. HIDRAULICO:	<b>Arroyo Gálica</b>	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL:	<b>Impacto Moderado</b> Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

