

IDENTIFICACION			
BARRIO	PD	HOJA	24
SUNC-R-PD.3 "Monte Dorado"			

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-PD.3	Residencial	146.079,00	73.179,00	72.900,00	0,3012	0,6013	12,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Objetivos: Garantizar la adjudicación de parcelas a los afectados por la parcelación ilegal de 1987 y por las obras del túnel de 1990. Cubrir los déficits de urbanización, abordar la ordenación y permeabilidad viaria interna y externa del ámbito y establecer la gestión así como la cuantificación y distribución de los costos de urbanización.

Condiciones para su desarrollo:

- 1.- De ordenación: Se creará una zona verde en el paso del Acueducto de San Telmo y un viario de conexión por el actual arroyo aceiteros, según acuerdo entre ayuntamiento la Agencia Andaluza del Agua y proyecto redactado. Ordenanzas: UAS-2, UAS-1, CTP. El viario será coherente con las pendientes y dotaciones previstas en aras de una adecuada integración funcional del ámbito con el entorno. No se prevé la reserva de suelo para vivienda protegida por ser una unidad con menos de 15 viviendas / hectárea y al considerarse que se trata exclusivamente de regularización (en algún caso reparcelación) de una parcelación ilegal, donde el único suelo vacante se destina a cesiones públicas según acuerdo entre ayuntamiento y parcelista ilegal. El conjunto del PGOU contiene reservas por encima del 30 % exigido. Ateniéndose al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.
- 2.- De gestión: El ámbito contendrá una o varias unidades de ejecución sistemáticas y asistemáticas. Las asistemáticas se delimitarán reconociendo las edificaciones existentes con las finalidades del art.105.5 de la LOUA, donde será de aplicación el art. 55.2.B en cuanto a la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo, siendo en la obtención de la licencia de obras donde se produzca y realicen los ajustes correspondientes. El PERI ajustará la delimitación del área de reparto sistemática constituida por los suelos en cuyo desarrollo resulte necesario las delimitaciones de unidades de ejecución sistemáticas a los efectos de la reparcelación. El sistema de actuación para la ejecución del planeamiento en dichas unidades será el de cooperación.
- 3.- De tramitación.- 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 y 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.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE		44.000,00	1,00	44.000,00	178	B+1 / B+2	UAS / CTP
TOTALES:		44.000,00		44.000,00	178		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	79.049,02	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		4.400,00	
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	
36.841	25,22%			4.436	3,04%	41.914	28,69%
				Viario		m²s dotacional/100m² residencial	
						95,26	

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	87.- Acueducto de San Telmo	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-PD.3	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COOPERACION Y EXPROPIACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Aceiteros	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

