

IDENTIFICACION

BARRIO	CA	HOJA	20	SUNC-O-CA.1 "Clavicordio"
--------	----	------	----	----------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%

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-O-CA.1	Residencial	2.553,00	2.553,00		0,86	0,6742	86,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- El objeto de esta actuación es la de completar al trama urbana existente, resultado de un crecimiento en ladera un tanto anárquico y cuya edificación produce un considerable impacto en el paisaje, caracterizado por una gran densificación y su viario inconexo. Se pretende paliar en lo posible estas deficiencias, completando para ello con un viario que facilite la movilidad y elimine los fondos de saco. Al propio tiempo dado la posición límite de este núcleo con el suelo no urbanizable, se pretende crear con este una fachada mas amable que la de simples medianeras de edificaciones. En especial el cierre norte-oeste que se plantea con un acceso peatonal mediante escalinata para dar salida a la calle Clavicordio.
- 2.- La ordenación y zonificación es vinculante. Los parámetros de referencia para la edificación son los de la ordenanza CTP-1, si bien la edificabilidad neta y la ocupación por parcela serán la resultante del techo máximo permitido en la ordenación propuesta. Zona verde mínima de 200 m2s.
- 3.- Las plantas altas de las edificaciones se retranquearan respecto del fondo de parcela un mínimo de 3 m., estableciendo con la apertura de huecos en estas plantas la formación de una fachada trasera.
- 4.- Mediante Estudio de Detalle se definirán las alineaciones interiores de las edificaciones en cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior, así como la volumetría resultante.
- 5.- A los efectos de lo previsto en el art. 17 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía respecto a las dotaciones, se reservan solo las viables, dadas las características reducidas de su ámbito.
- 6.- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas.
- 7.- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según específica el art. 9.3.18 de este PGOU.
- 8.- 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 POTESTATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación			
RESIDENCIAL LIBRE	1.077,00	1.536,91	1,00	1.536,91	15	B+1	CTP-1			
RESIDENCIAL PROTEGIDO	462,00	658,67	0,28	184,43	7	B+1	CTP-1			
TOTALES:	1.539,00	2.195,58		1.721,33	22					
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	1.549,20	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			172,13			
Dotaciones										
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales	m2s	% Suelo Total
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario	809	31,69%
205	8,03%							m²s dotacional/100m² residencial	9,34	

PLAZO DE EJECUCION

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: Art. 5.5.3.2 del PGOU

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

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:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-O-CA.1	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo de la Costilla	COSTAS:	---
				IMPACTO	Impacto Moderado
				AMBIENTAL:	Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa

