

IDENTIFICACION			
BARRIO	P	HOJA	11
SUNC-O-P.4 "Calle Nehemias"			

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%
--

ORDENACION POMENORIZADA 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-P.4	Residencial	5.714,00	1.670,00	4.044,00	0,44	1,2031	46,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Actuación necesaria para regularizar la calle Juan Gris adecuándola a la propuesta de conexión transversal y nueva rotonda, conexión entre el Camino de San Rafael y el nuevo vial transversal que posibilita, gracias al soterramiento de las vías del tren, una adecuada vertebración interzonal.

- 1.- El Estudio de Detalle determinara la distribución de usos y volumetría con los siguientes criterios; Completar el viario de conexión entre calle Juan Gris y la nueva ubicación de la rotonda en el camino de san Rafael, incrementando las zonas de esparcimiento y áreas libres, incluyendo una parcela de uso residencial para compensar a los locales afectados por la actuación y las cargas derivadas de la reurbanización del ámbito delimitado. El residencial protegido y libre compartirán la misma edificación.
- 2.- 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. 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.
- 3.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afectación hidráulica.

ORDENACION POMENORIZADA 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		1.549,91	1,00	1.549,91	18	B+7	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		664,25	0,19	126,21	8	B+7	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		300,00	1,11	333,00		Baja	OA-2
TOTALES:	361,00	2.514,16		2.009,12	26		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	6.186,88	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			200,91
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
1.500	26,25%					1.500	26,25%
						Viario	3.853
						m²s dotacional/100m² residencial	67,75

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-P.4	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Cauce innominado entubado	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa

