

**IDENTIFICACION**

BARRIO	P	HOJA	11	<b>SUNC-O-P.5 "Calle Juan Gris II"</b>
--------	---	------	----	--

**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-P.5	Residencial	5.323,00	1.962,00	3.361,00	1,0707	2,3069	115,00

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

Se plantea la reestructuración de la manzana conformada por naves de uso comercial, talleres y almacenaje, así como la reubicación de la parcela medianera, dotacional existente de (SIPS) ya obtenido en el desarrollo del PAM-P4 (97). Se pretende eliminar la condición de medianería entre ambos usos y que la nueva ordenación, que contempla el cambio de uso de las naves existentes, permita que la parcela dotacional tenga doble fachada, a calle Juan Gris y al futuro parque de San Rafael y conformar una imagen urbana unitaria al frente del parque.

- 1.- El Estudio de Detalle determinará la distribución de usos y volumetría con los siguientes criterios; Fijar las alineaciones y rasantes del viario, así como de la parcela de uso dotacional existente, obtenida en desarrollo del PAM-P.4 (97), sin disminuir su superficie así como la ordenación volumétrica en relación a la fachada al parque del antiguo cementerio de san Rafael y ocupación de planta sótano para la dotación de aparcamientos obligatorios, así como sus accesos en coherencia con los espacios libres y peatonales previstos. La superficie de parcela para la reserva de viviendas protegidas se situará a calle Juan Gris.
- 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 afección 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 especifica 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 afección hidráulica.

**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	560,00	3.569,54	1,00	3.569,54	42	B+7	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO	240,00	1.529,80	0,19	290,66	19	B+7	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		600,00	1,11	666,00		Baja	OA-2
<b>TOTALES:</b>	<b>800,00</b>	<b>5.699,34</b>		<b>4.526,20</b>	<b>61</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	11.051,81	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			452,62
<b>Dotaciones</b>							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
1.162	21,83%			3.361	63,14%		
						Totales m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	4.523
						Viario	84,97%
						m <sup>2</sup> s dotacional/100m <sup>2</sup> t residencial	88,70

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

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

