

**IDENTIFICACION**

|        |    |      |    |   |
|--------|----|------|----|---|
| BARRIO | LO | HOJA | 12 | <b>SUNC-O-LO.15 "Héroe de Sostoa 36 - 40"</b> |
|--------|----|------|----|---|

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

|  |
|--|
| Vivienda Protegida<br>% Edificabilidad Residencial<br>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-LO.15 | Residencial | 2.648,00         | 1.821,00              | 827,00                       | 2,80                         | 3,2570              | 227,00           |

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

El objetivo de esta delimitación es distribuir la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente resolviendo el conflicto que supone el incremento de altura previsto por el planeamiento en calles de cuatro metros de anchura y una reestructuración morfológica de las dos manzanas existentes encaminada a unificar la ordenanza, y concentrar la edificación permitiendo calles anchas en proporción a la altura, favoreciendo el aumento de plazas de aparcamientos en sótano.

1.- El Estudio de Detalle determinará la ordenación de volúmenes con los siguientes criterios; La altura máxima permitida (PB+7+Atico), la ordenanza será Ordenación Abierta (OA-2). Se podrá ocupar justificadamente el suelo bajo rasante de los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público. En cuanto dotaciones se incluirá la superficie de viario peatonal y rodado que se delimitan en el plano de calificación, siendo el mínimo de anchura mínima de calle de 14 metros en calle Estepona. Las plantas bajas del edificio residencial se destinarán a uso comercial. En el parámetro de ocupación se permitirá la ocupación del 100% en todas las plantas, a excepción del ático.

2.- A los efectos de la ejecución del planeamiento el Estudio de Detalle definirá dos unidades de ejecución cuya correspondencia será incluir a propietarios que el PGOU de 1997 otorgaba la calificación de ordenación abierta en una (UE-1) y a los propietarios de CTP en otra (UE-2). En las propiedades municipales incluidas en el ámbito se actuará conforme al artículo 112 de la LOUA.

**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             | 665,00                         | 4.350,08                                 | 1,00          | 4.350,08                         | 42                  |                             | OA-2          |                                  |
| RESIDENCIAL PROTEGIDO         | 285,00                         | 1.864,32                                 | 0,14          | 261,00                           | 18                  |                             | OA-2          |                                  |
| COMERCIAL                     |                                | 1.200,00                                 | 1,10          | 1.320,00                         |                     |                             | OA-2          |                                  |
| <b>TOTALES:</b>               | <b>950,00</b>                  | <b>7.414,40</b>                          |               | <b>5.931,08</b>                  | <b>60</b>           |                             |               |                                  |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 5.337,98                       | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS |               | 10% Cesión Aprovechamiento - UAS |                     |                             | 593,11        |                                  |
| Dotaciones                    |                                |  |               |                                  |                     |                             |               |                                  |
| Espacios Libres               |                                | Educativo                                |               | S.I.P.S.                         |                     | Deportivo                   |               | Totales                          |
| m2s                           | % Suelo Total                  | m2s                                      | % Suelo Total | m2s                              | % Suelo Total       | m2s                         | % Suelo Total | m2s                              |
| 725                           | 27,38%                         |  |               |                                  |                     |                             |               | 725                              |
|                               |                                |  |               |                                  |                     |                             |               | Viario                           |
|                               |                                |  |               |                                  |                     |                             |               | 973                              |
|                               |                                |  |               |                                  |                     |                             |               | m²s dotacional/100m² residencial |
|                               |                                |  |               |                                  |                     |                             |               | 11,67                            |

**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-LO.15    | VIA PECUARIA:  | --- | AERONAUTICA:       | --- |
| EJECUCION:                 | COMPENSACION       | HIDRAULICA:  | --- | COSTAS:            | --- |
|                            |                    |  |     | IMPACTO AMBIENTAL: | --- |

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

