

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-LE.1 "Wittenber"**

BARRIO	Litoral-Este	HOJA	18	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-R	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,9229
--------	--------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS

**Control Paisajístico:** Potenciar la estructura de cumbreras y apoyar la ordenación sobre la topografía existente, manteniendo como espacios libres los puntos de mayor altura y visibilidad.

Superficie mínima espacio libre 50%. Concentrar edificación en puntos de menor impacto.

Posible edificación singular, en altura, que concentre edificabilidad y marque su posición en el entorno.

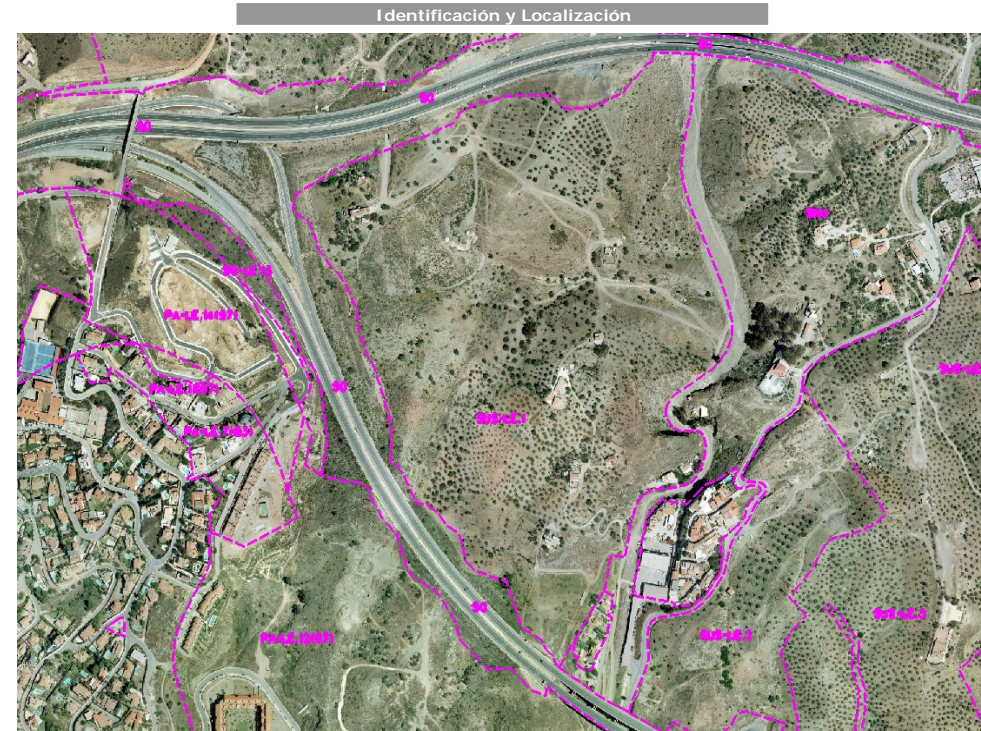
**Infraestructuras:** Conexión con Miraflores del Palo, paso bajo autopista y Carretera de Ollas, paso sobre Arroyo Gálica.

**Urbanización:** Parque borde arroyo Gálica. Sup. Mínima 75.000 m<sup>2</sup>.

**Nº Máximo de viviendas:** 490, respetando como edificación existente las viviendas construidas con anterioridad a este Plan General.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS Y CONDICIONES DE GESTIÓN

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.



### Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
337.446	337.446		0,9229	375.174,53	280.285,91	37.517,45	57.371,16

### Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Numero Min. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	0,1700	6,54	15,00	490	147	14.704,84	30,00%

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD	16.349,30	7,17	117.220,29	Espacios Libres	194.927	57,77%
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	17.962,00	10,75	193.174,40	SIPS	11.232	3,33%
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	14.704,84	1,00	14.704,84	Educativo	12.500	3,70%
EMPRESARIAL				Deportivo		
COMERCIAL	8.350,00	5,97	50.075,00	<b>TOTAL M2S:</b>	<b>218.659</b>	<b>64,80%</b>
HOTELERO				Viario	53.213	15,77%
EQUIPAMIENTO PRIVADO						
<b>TOTAL M2T:</b>	<b>57.366,14</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>375.174,53</b>	m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t Residencial : <b>446</b>		
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:	49.016,14					

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		16.349,30	28,50%		CJ
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		17.962,00	31,31%	B+1	UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		14.704,84	25,63%		
EMPRESARIAL					
COMERCIAL		8.350,00	14,56%		
HOTELERO					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL:</b>		<b>57.366,14</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL	I. Moderado
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU	

### Ordenación Pormenorizada Indicativa

