

IDENTIFICACION				ATU-MU-O-LE.1 "Elcano"			
BARRIO	C	HOJA	17	Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana-Ordenada			

ORDENACION 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
ASISTEMÁTICA	Comercial	1.689,09	1.689,09				

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Cambio de uso de Residencial según AD PGOU 2011 con ordenanza CJ-2 a Comercial para implementar un supermercado ocupando las cuatro parcelas que conforman el ámbito.
- 2.- El cambio de calificación supone un incremento de la edificabilidad de 0,83 m²s/m²t de residencial con ordenanza CJ-2 (1.280,04 m²t) a 1 m²s/m²t de Comercial (1.542,22 m²t) lo que supone $1542,22 - 1.280,04 = 262,18 \text{ m}^2\text{s} = 262,18 \text{ UA}$ (Por rango de valores de repercusión equivalentes) $10\% = 26,22 \text{ m}^2\text{s}$
- 3.- Mediante informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras se indicará la rasante a la que quedaría el viario de calle Abogado Victoriano Frías y a la que se adecuará el futuro edificio comercial.
- 4.- Determinaciones: Altura PB + 1 / Ocupación 80% PB / Alineación obligatoria a viario en PB hacia Avda. Juan Sebastián Elcano. Resto determinaciones: ver memoria EO.
- 5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28.b) de la LISTA se permitirá la sustitución en metálico de los 120 m²s que se deben ceder correspondientes al suelo dotacional por realizarse un incremento de la edificabilidad superior al 10% del ámbito (artº 47 RG LISTA tras DL3/2024). El incremento supone un 20.5% aprox.
- 6.- Se deberán urbanizar y ceder 146,87 m²s
- 7.- Como determinación vinculada a la justificación del interés general y la justificación de la viabilidad ambiental y paisajística del art. 4.2b de la LISTA se aprueba la obligación de implementar en la cubierta del edificio una cubierta ajardinada que mitigue la imagen de cubierta comercial desde las viviendas situadas en el entorno y en especial en la zona norte de la parcela, así como el efecto isla de calor que este tipo de cubiertas metálicas provocan.

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011)			1,00				
RESIDENCIAL LIBRE (INCREMENTO)			1,00				
COMERCIAL		1.542,22	1,00	1.542,22		B+1	CJ -2
TOTALES:		1.542,22		1.542,22			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS		26,22		
Dotaciones				Totales		m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		Social-Deportivo		SIPS	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	
						Viario	146,87 m²s
						m²s dotacional/100m²t residencial	

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFEECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFEECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ME PGOU Incluye Ord (art. 24-27-69 LISTA)	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	ASISTEMÁTICA	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:		HIDRAULICA:	Artº 42 Ley de Aguas Arroyo Jaboneros	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada

