

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## IDENTIFICACIÓN

### SUNC-R-CA.18 "Casillas La Bodega"

ZONA	Campanillas	HOJA	21	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-CA.18	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,6401
------	-------------	------	----	-------------------------------------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Esta pieza de suelo en su mayor parte edificado figuraba en el planeamiento anterior con la clasificación de suelo no urbanizable, lo cual supone una incongruencia con el entorno (Parque Tecnológico) que ostenta la categoría de suelo urbano consolidado y lo envuelve casi por completo. Tiene como objetivo principal reconocer la preexistencia actual y estableciendo una ordenación que determine la estructura viaria necesaria para garantizar la movilidad y los accesos a la fachada norte del ámbito.

La estructura viaria resulta vinculante en su cuantía y funcionalidad, si bien podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle siempre que quede garantizado el reparto equilibrado de cargas y beneficios entre los propietarios. La zonificación será la residencial unifamiliar y el nº de plantas B+1.

Cesión de viario y espacios libres y urbanización del ámbito, así como las conexiones necesarias con las infraestructuras existentes en el entorno. Las edificaciones lindantes con el suelo no urbanizable presentarán un retranqueo mínimo de tres metros, al menos en su planta alta de manera que puedan abrirse huecos a modo de fachada en dicho retranqueo.

Dadas las circunstancias edificatoria existente, el planeamiento de desarrollo podrá ajustar la delimitación del área de reparto, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación actuales. En este caso la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización, (art. 105.5 de la ley 7/2002).

### Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Superficie con aprovech. (m <sup>2</sup> s)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	Sist. Local adscr. (m <sup>2</sup> s)	Ap. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
12.202,00	12.202,00			<b>0,6401</b>	7.811,00	7.029,90	781,10	

### Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial	0,6401	64	<b>78</b>			

### 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
VIVIENDA LIBRE	7.811,00	1,00	7.811,00	Espacios Libres	678	5,56%
				SIPS		
				Educativo		
				Deportivo		
<b>TOTAL M2T:</b>	<b>7.811,00</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>7.811,00</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	678	5,56%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :		7.811,00		Viario	4.768	39,08%
				m2s/100 m2t Residencial		<b>9</b>

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m <sup>2</sup> t	%		
VIVIENDA LIBRE	6.759,00	7.811,00	100,00%	B+1	Unifamiliar Adosada, UAD-1
<b>TOTAL:</b>	<b>6.759,00</b>	<b>7.811,00</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	<b>Plan Especial de Reforma Interior</b>	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	<b>Sistemático</b>	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	<b>Si</b>	IMPACTO AMBIENTAL	<b>Impacto Compatible</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<b>Compensación</b>		Ver arts. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

