

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN						SUNC-R-CA.23 "Pilar del Prado"	
ZONA	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO:	AR.UE.SUNC-R-CA.23	AP. MEDIO (UA/m²)	0,7956

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 benedicios entre los propietarios. La zonificación sera la residencial unifamiliar y el nº de plantas B+1.

Cesión de viario y espacios libres y urbanización del ambito, 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.

En materia de viviendas de protección pública, se estará a lo dispuesto en la LOUA únicamente para el suelo que quedara vacante posterior a la adjudicación de parcelas de los propietarios afectados.

Dadas las circunstancias edificatoria existente, el planeamiento de desarrollo podrá ajustar la delimitación del area 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 ambito de sujeción al pago de cuotas de urbanización, (art. 105.5 de la ley 7/2002).

Ordenación Estructural								
Superficie (m² suelo)	Superficie con aprovech. (m²s)	Suelo Público asociado m²s	Sist. Local adscr. (m²s)	Ap. Medio UA / m²s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
10.050,00	9.366,00	684,00		0,7956	7.451,45	6.706,31	745,15	

Usos Globales						
Uso	Edificabilidad Global (m²t/m²s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial	0,8500	71	71		1.380,00	

Ordenación Pormenorizada Preceptiva						
Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m² suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	7.161,65	1,00	7.161,65	Espacios Libres	1.243	12,37%
VIVIENDA PROTEGIDA	1.380,00	0,21	289,80	SIPS	757	7,53%
				Educativo		
				Deportivo		
				TOTAL M2S:	2.000	19,90%
TOTAL M2T :	8.541,65	TOTAL UAS :	7.451,45	Viario	2.221	22,10%
Edificabilidad Residencial m² t :		8.542,50		m2s/100 m2t Residencial		23

Ordenación Pormenorizada Potestativa					
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m²s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		7.161,65	83,84%	B+1	Colonia Tradicional Popular, CTP-1
VIVIENDA PROTEGIDA		1.380,00	16,16%	B+1	Colonia Tradicional Popular, CTP-1
TOTAL :		8.541,65	100,00%		

Desarrollo y Gestión			Afecciones	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	Sistemático		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si		IMPACTO AMBIENTAL	Impacto Compatible
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación			Ver arts. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

