

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-CA.18 "Vega San Gines"**

BARRIO	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-R	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,9229
--------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Con la ordenación propuesta se pretende un desarrollo urbanístico que huya del estereotipo de ensanche de la ciudad existente, estableciendo un conjunto de elementos mas o menos aislados de edificaciones inmersos en un espacio ajardinado o asimilado al paisaje rural propio de la vega. En este sentido se pretende la creación de cinturones de áreas libres verdes como transición de los núcleos existentes (Campanillas y Los Manceras).

El POTAUM en sus determinaciones incluye esta zona como parte integrante del Área de Oportunidad de contenido Residencial B2, con la fijación de los siguientes parámetros: a). Que al menos el 60% de las viviendas del sector sean de protección oficial; b). Que se alcancen los niveles máximos para dotaciones locales previstos en el art. 17.1.2º. a. de la Ley 7/2002. c). Que al menos el 15% de la edificabilidad total se reserve para usos terciarios.

Se garantizarán las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad. Para ello se dispondrá de viario de servicio perimetral no interfiriendo el tráfico externo.

La estructura general y orgánica del sector (viario principal y zonificación genérica), serán vinculantes.

La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

Se preservaran los en la medida de los posible los cortijos de la zona y posibilitara su conservación incorporandolo al equipamiento publico, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.

### 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.

Deberá indemnizar económicamente al Ayuntamiento, la urbanización correspondiente al 10% que no puede materializarse.

### 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
363.037	363.037		<b>0,9229</b>	341.182,17	301.542,16	34.118,22	5.521,79

### Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Numero Min. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	0,3700	2,54	30,00	<b>1.101</b>	661	66.087,41	60,00%

### 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	16.522,28	3,58	59.230,26	Espacios Libres	90.000	24,79%
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	27.536,00	4,18	115.165,20	SIPS		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	66.087,41	1,00	66.087,41	Educativo		
EMPRESARIAL				Deportivo		
COMERCIAL	24.178,00	4,18	100.699,30	<b>TOTAL M2S:</b>	<b>90.000</b>	<b>24,79%</b>
HOTELERO				Viario		
EQUIPAMIENTO PRIVADO						
<b>TOTAL M2T:</b>	<b>134.323,69</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>341.182,17</b>	m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t Residencial : <b>82</b>		
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:			110.145,69			

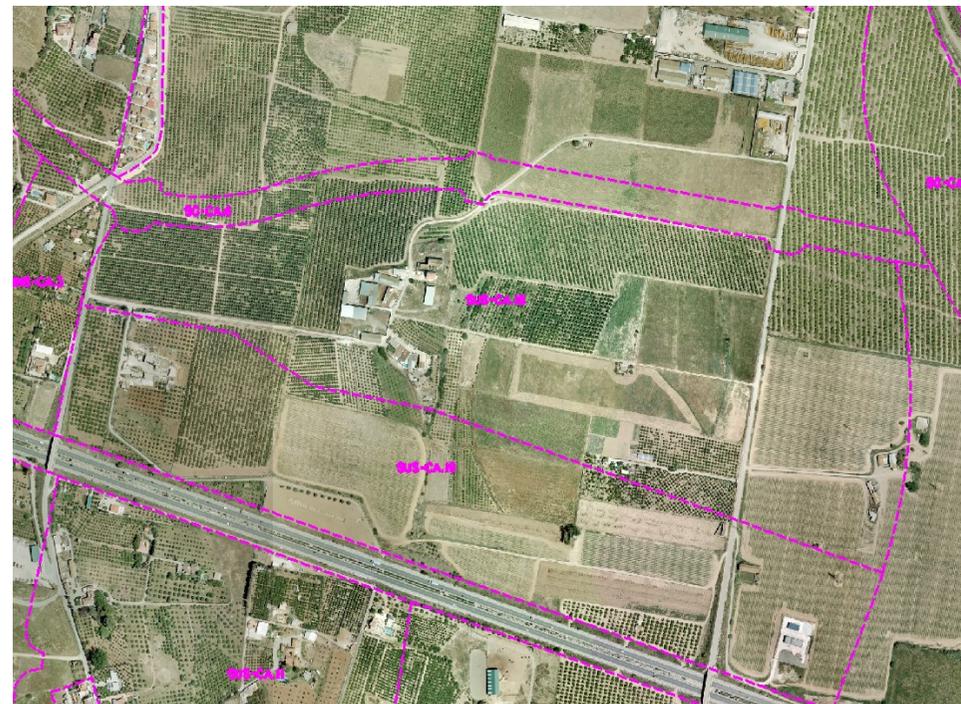
### Ordenación Pormenorizada Potestativa

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		16.522,28	12,30%	B+3	CJ,OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		27.536,00	20,50%	B+1	UAD,UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		66.087,41	49,20%	B+3	CJ,OA-1
EMPRESARIAL					
COMERCIAL		24.178,00	18,00%	B+1	CO
HOTELERO					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL:</b>		<b>134.323,69</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	<b>PLAN PARCIAL</b>	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL	<b>1. Severo</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<b>COMPENSACION</b>	<b>Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU</b>	

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

