

SAN AGUSTÍN

SUS-1-SA.....	131
SUST-2-SA.....	132
SUNS-3-SA.....	133

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
187.438	33.106	0,781265	172.303	155.073	17.230	- 0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	108.000	58	1.080	32.400	172.303
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,58	108.000	58	1.080	32.400	172.303

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SEL 19041 m2 S.G.V. 14065 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar EA	63.267	1,03	1,23	80.153
R. Unifamiliar Clz2	44.733	1,03	2,00	92.150
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	108.000	-	-	172.303

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	22.200
Equipamientos	13.794
TOTAL	35.994
Viaro	87.784

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	.+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de San Agustín, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

-La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
-El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

- La calificación pormenorizada "colonización 2" no podrá alterarse en el planeamiento de desarrollo.

- El coeficiente de ponderación por tipología para la edificación abierta se establece para los nuevos suelos clasificados en 1.23

- La altura máxima permitida es de Baja+2+Ático

OBSERVACIONES

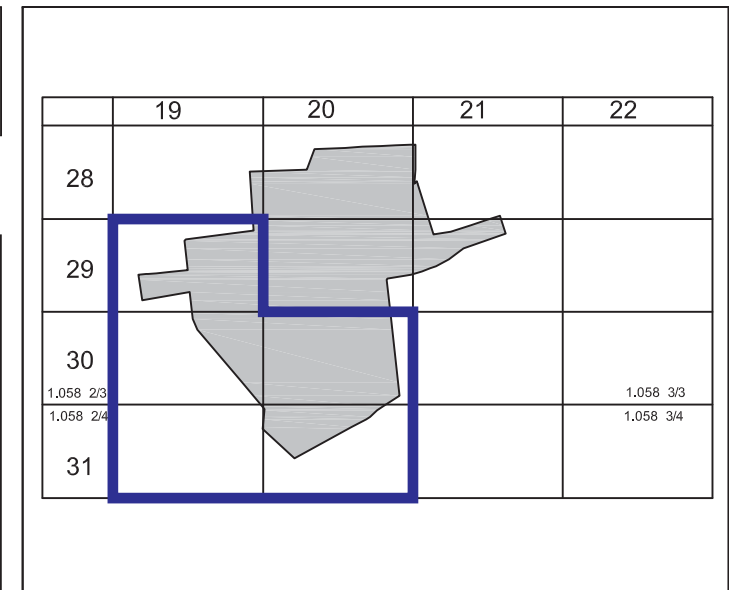
S.G. incluidos SEL. 19041/ m2./ S.G.V 14.065 m2

La ordenación configura el vial de enlace del Alcor que modificaca su trazado, adaptándolo a la estructura urbana preexistente. Se ha calificado todo el suelo colindante con el Poblado de Colonización como COL.2, transición entre aquel y los nuevos desarrollos.

- Se establece un coeficiente de homogeneización específico para el S.U.S. 1 SA de 1,34
La altura de edificación máxima de Residencial Plurifamiliar es de BAJA+2 PLANTAS+ÁTICO

- Este sector se puede ejecutar mediante dos unidades de ejecución cuya delimitación coincide sensiblemente con el SUS-1-SA del P.G.O.U 2001 y con la posterior ampliación de esta revisión.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/10000



Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento V. 2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de San Agustín, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
 El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

LOCALIZACIÓN

	19	20	21	22
28				
29				
30				
1.058 2/3				1.058 3/3
1.058 2/4				1.058 3/4
31				

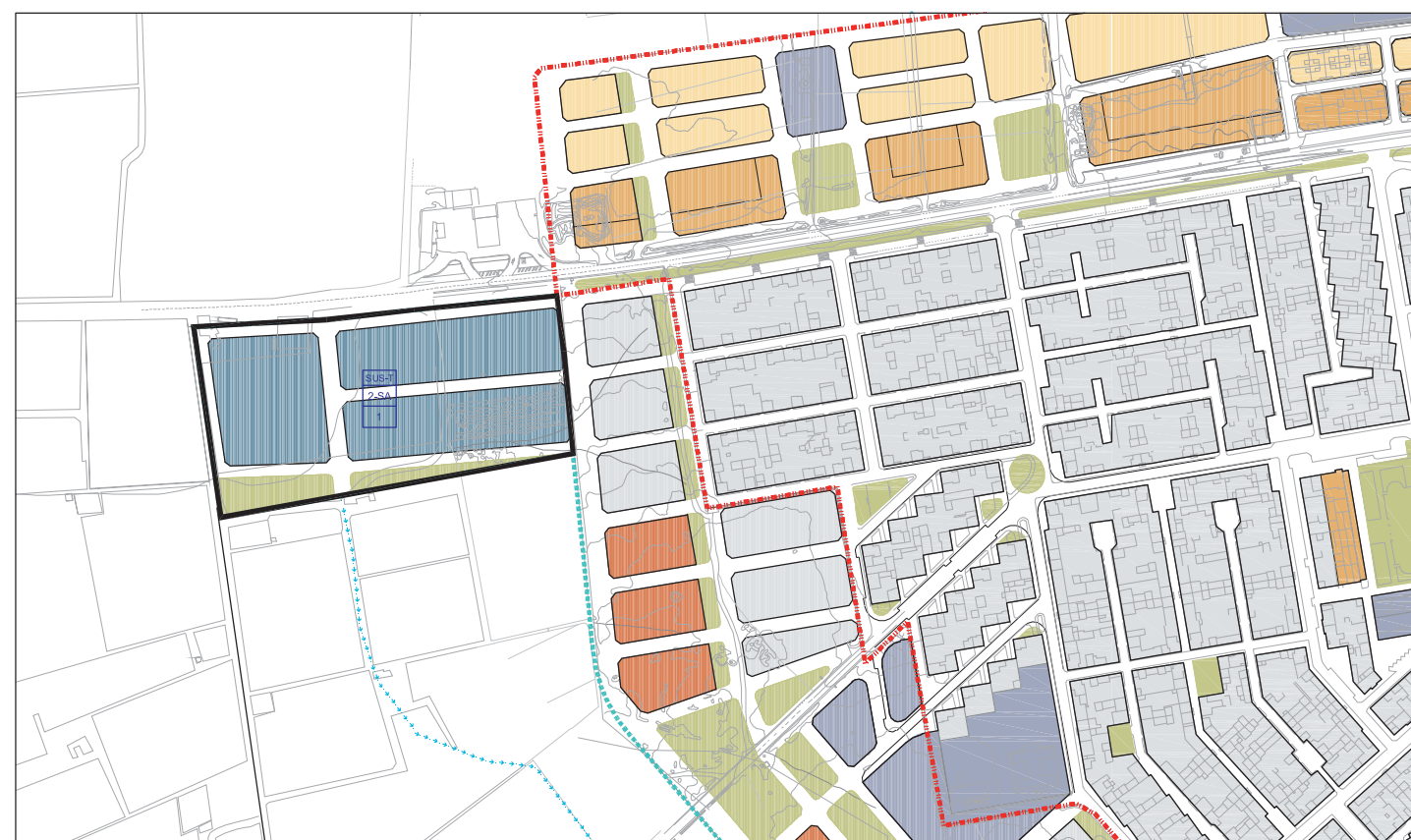
OBSERVACIONES

S.G. adscritos: SEL-2/1: 7.090 m2 (parcial)
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. En este sector se considera compatible, en las manzanas que dan fachada a la carretera de Roquetas de Mar, la ordenanza Residencial en tipología Unifamiliar Colonización. 2, con la de Actividades Económicas en tipología AE. 2

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Art. 10.1.A.e

Superficie del ámbito	157.549 m2
Usos incompatibles	Residencial-Turístico Actividades Económicas
Condiciones de Sectorización	Sector único
Disposición en el territorio	Completamiento del núcleo de San Agustín en su borde Norte
Disposición de los Sistemas Generales	Espacios libres en disposición lineal en el borde del Suelo No Urbanizable

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: 10% de la superficie el ámbito

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Art. 10.2.A.e

Normativa de aplicación	Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural
-------------------------	--

DESARROLLO

Planeamiento	Plan de Sectorización Plan Parcial
--------------	---------------------------------------

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona norte de San Agustín, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Desarrollo como sector único
- Sistema General de espacios libres en borde con suelo no urbanizable

LOCALIZACIÓN

	19	20	21	22
28				
29				
30				
31				

OBSERVACIONES

El ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado, forma parte de la ordenación integral del núcleo de San Agustín, completando los equipamientos situados al norte y formalizando el contacto con los suelos no urbanizables

ORDENACIÓN

E:1/5000 N

