

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

| | | | | |
|--------|-------------|------|----|-------------------------------|
| BARRIO | Campanillas | HOJA | 14 | SUS-CA.17 "Vega Los Martinez" |
|--------|-------------|------|----|-------------------------------|

ORDENACION ESTRUCTURAL

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2 s) | S. con Apr. (m2 s) | S. Público Asoc. (m2 s) | Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t | A. Medio UA/m2s | Densidad Viv./Ha | V. Protegida %Edif Residencial |
|-----------------|-------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|
| AR.SUS-R | RESIDENCIAL | 459.297,30 | 459.297,30 | | 0,7000 | 0,9559 | 68,00 | 55,00% |

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

La ordenación del sector queda altamente condicionada con las exigencias del POTAUM, al pertenecer este al área de oportunidad B.2 (Vega de Guadalhorce-Campanillas). La ocupación del sector se basará en el predominio de los espacios libres frente a las zonas edificadas para lo cual se ira a alturas de edificación de B+6 como máximo. De este modo se apostara por una mayor amplitud viaria y sus áreas e itinerarios peatonales, restringiendo el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando prioridad a la red peatonal y al viario de utilización compartida y adoptando tipologías edificatorias que permitan el retranqueo respecto del viario y los espacios públicos, potenciando las edificaciones aisladas que generen un espacio libre privado que en su mayor parte deberá ir ajardinado, frente a la manzana cerrada, dejando esta última como elemento definidor de la fachada del bulevar central que marca el eje Norte-Sur. Los espacios libres de dominio y uso público se localizaran en una parte importante de forma perimetral, como elemento de transición suave con los núcleos tradicionales existentes (Campanillas y Los Manceras), así como compensador de los déficit de tales espacios en el entorno consolidado. La estructura viaria principal que articula el sector se basara en la grafiada en el plano de calificación en el que se representan los ejes fundamentales que enhebran la estructura de los sectores que componen el área de oportunidad. Las aceras, espacios e itinerarios peatonales irán arbolados, manteniendo un alto grado de cualificación de estos espacios conseguido mediante la calidad de sus acabados y la funcionalidad de su equipamiento y mobiliario urbano. En la ordenación de los usos se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: La edificabilidad residencial será el 85% de la del sector, de la cual el 55% se destinara a vivienda protegida. El 15% de la edificabilidad total se destinara a actividades económicas compatibles con el uso residencial (servicios terciarios y empresariales). Las dotaciones se localizarán de forma centrada y con fáciles accesos, así como en aquellas zonas que complementen los requerimiento de la ciudad existente. Se pondrán como mínimo de 21 m2 de suelo para parques y jardines y 34 m2 de suelo para el resto de equipamientos, por cada 100 m2 de uso residencial. Se potenciaran los usos comerciales en la zona sur junto al Sistema General de comunicaciones "Eje Longitudinal Este", en el bulevar central y en le acceso noreste, como elemento focalizador de actividades. 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, y el 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 en la medida de lo posible los cortijos de la zona, posibilitando su conservación e incorporación al sistema de equipamiento comunitario, como recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas. El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica. Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 21, 22 y 23 de la normativa del POTAUM e igualmente lo indicado en el apartado de "Criterios de Actuación" de la ficha de Area de Oportunidad B-2. Será necesario Estudio Acústico. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

| Usos | Sup. de Suelo Edifi. m2s | Superficie de Techo Edificable m2t | CP Relativos | Aprov. Objetivo UAS | Número de Viviendas | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología de Referencia |
|------------------------------------|--------------------------|--|---------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------|
| RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD | | 122.977,40 | 3,58 | 440.259,09 | 1.366 | B+6 | C-J - OA-1 |
| RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD | | | | | | | |
| RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA | | 150.305,71 | 1,00 | 150.305,71 | 1.768 | B+6 | OA-1 - MC |
| SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL | | 48.225,00 | 4,18 | 201.580,50 | | B+6 | CO - OA-1 |
| USO HOTELERO | | | | | | | |
| USO EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | | | |
| TOTALES: | | 321.508,11 | | 792.145,30 | 3.134 | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 395.138,06 | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | 317.792,71 | 10% Cesión Aprovech. - UAS | | | 79.214,53 |
| Dotaciones | | | | | | | |
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total |
| 57.389,45 | 12,50% | 54.656,00 | 11,90% | 16.396,99 | 3,57% | 21.864,00 | 4,76% |
| Totales | | | | | | 150.306,44 | 32,73% |
| Dotaciones | | | | | | | |
| Viario | | | | | | | |
| | | | | | | m² dotacional/100m² residencial | 55,00 |

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

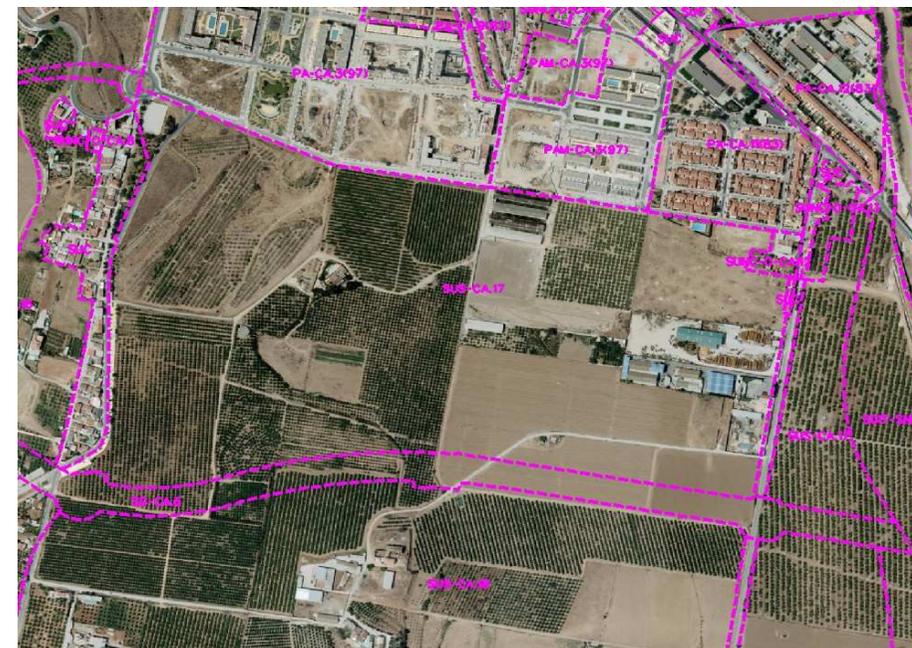
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

| DESARROLLO Y GESTIÓN | | CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES | | | |
|----------------------------|---------------------|--|------------------------|-------------------|----------------------|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO: | PLAN PARCIAL | ARQUEOLOGICA: | ----- | CARRETERAS: | A-7054;A-7055 |
| UNIDAD DE EJECUCION: | | VIA PECUARIA: | ----- | AERONAUTICA: | ----- |
| EJECUCION: | COMPENSACIÓN | HIDRAULICA: | Río Campanillas | COSTAS: | ----- |
| | | | | IMPACTO AMBIENTAL | |

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

