

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO Campanillas

HOJA

14

SUS-CA.16 "Manceras Oeste"

Identificación y Localización

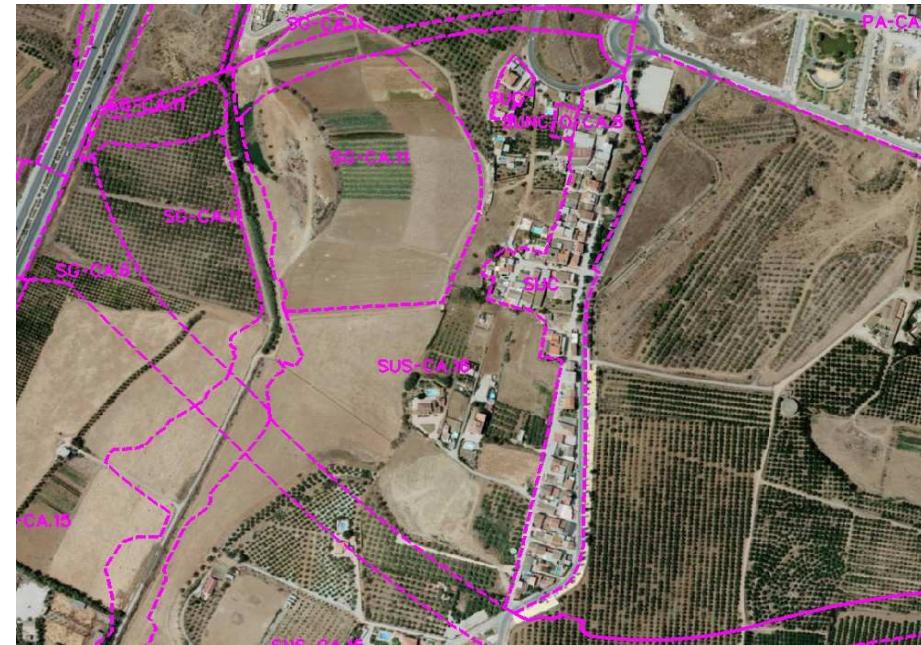
ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m ² s)	S. con Apr. (m ² s)	S. Público Asoc. (m ² s)	Ie.-Techo edif. m ² t/m ² s. -m ² t	A. Medio UA/m ² s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	80.091,46	80.091,46		0,35	0,9559	32,00	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 Guadalhorche-Campanillas). La ocupación del sector se basará en el predominio de los espacios libres frente a las zonas edificadas y a la realidad del entorno edificado y a las preexistencias de la zona, para lo cual se irá a alturas de edificación de B+3 como máximo. De este modo se apostará 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 dotaionales, otorgando prioridad a la red peatonal y al vial de utilización compartida y adoptando tipologías edificatorias que permitan el retranqueo respecto del vial y los espacios públicos, potenciando las edificaciones aisladas que generen un espacio libre privado que en su mayor parte deberá ir ajardinado. Los espacios libres de dominio y uso público se localizarán en una parte importante en la zona limítrofe con el núcleo de Los Manceras y junto al arroyo Rebanadilla. La estructura vial principal que articula el sector se basará en la grafiada en el plano de calificación en el que se representan los trazados fundamentales que conectan con el resto de 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 destinará a vivienda protegida. El 15% de la edificabilidad total se destinará a actividades económicas compatibles con el uso residencial (servicios terciarios y empresariales). Las dotaciones se localizarán de forma centrada y con fáciles accesos, se compondrán 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. El planeamiento de desarrollo de este ámbito, será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función de dicho informe, dicho planeamiento ajustará a su escala la delimitación de las zonas de dominio público y las zonas inundables, así como las zonas de servidumbre y policía de los arroyos, debiendo quedar excluidos de su ámbito el dominio público y la zona de servidumbre delimitados. El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU. En la parte del sector afectada por las huellas de ruido, no se consideran compatibles los usos residenciales, ni se podrá calificar en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario. Será necesario Estudio Acústico. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.



ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m ² s	Superficie de Techo Edificable m ² t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		3.573,99	3,58	12.794,88	40	B+2	C-1 - OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		7.148,16	4,18	29.879,31	60	B+1	UAD - UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		13.104,86	1,00	13.104,86	154	B+2	OA-1 - MC
SERVICIOS TERCERIOS Y EMPRESARIAL		4.205,00	4,18	17.576,90		B+1	CO - OA-1
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:	28.032,01	73.355,95			254		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	68.903,48	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	-2.883,13	10% Cesión Aprovech. - UAS		7.335,60	
Dotaciones							
Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales	m²s
Educativos Libres						13.105,00	% Suelo Total
m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	Vial	
8.009,00	10,00%	3.048,00	3,81%	820,00	1,02%	1.228,00	1,53%
m ² s dotacional/100m ² t 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:	
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Rebanadilla	COSTAS:	-----
				IMPACTO	
				AMBIENTAL	

