

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	14	SUS-CA.18 "Vega San Gines"
--------	--------------------	------	-----------	-----------------------------------

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	616.135,80	616.135,80		0,70	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 POTAU, 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 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 con las áreas adyacentes. 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 el entorno del parque metropolitano asociado al río Campanillas (PM-4 del POT, SGIIT-CA.2 del Plan General). 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. Se potenciaran los usos comerciales en la zona sur y este junto a la autovía del Guadalhorce y al parque metropolitano por las afecciones acústicas de estos suelos, así como su localización en el bulevar central 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 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 afección 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. Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 db noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario. Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínima vinculante el Aprovechamiento Obligativo 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		164.970,48	3,58	590.594,32	1.833	B+6	C-J - OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD			4,18				
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		201.630,58	1,00	201.630,58	2.372	B+6	OA-1 - MC
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		64.694,00	4,18	270.420,92		B+6	CO - OA-1
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		431.295,06		1.062.645,82	4.205		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	530.067,79	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	426.313,45	10% Cesión Aprovech. - UAS			106.264,58
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
76.986,00	12,49%	73.320,00	11,90%	21.996,00	3,57%	29.328,00	4,76%
						Totales	201.630,00
						Dotaciones	32,72%
						Viario	
						m²s 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.

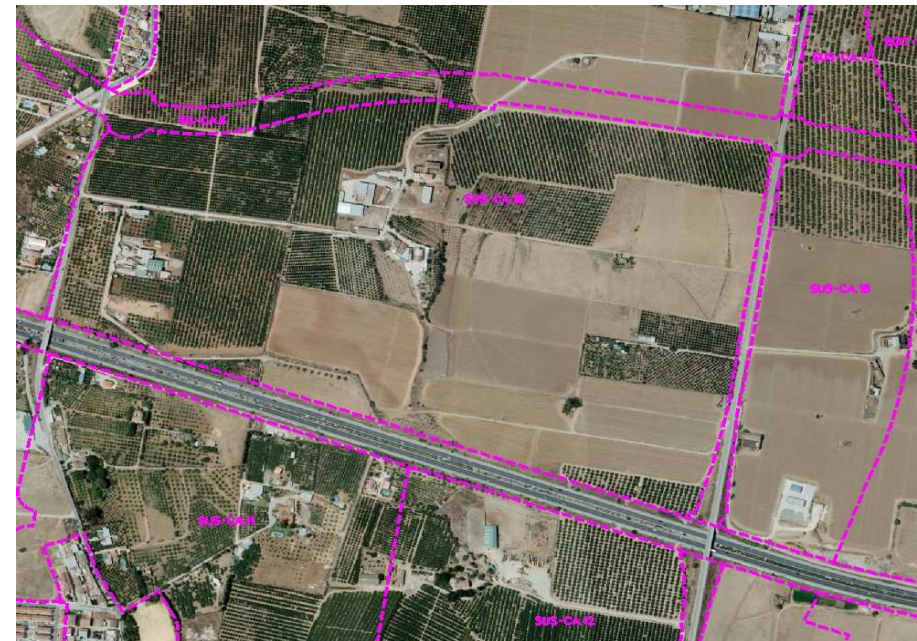
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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-357 ; A-7055
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Río Campanillas	COSTAS:	-----
				IMPACTO Ambiental	Severo
					Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

