

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	9	SUS-CA.13 "Estación Sta. Agueda"
--------	-------------	------	---	----------------------------------

## ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)	S. con Apr. (m <sup>2</sup> s)	S. Público Asoc. (m <sup>2</sup> s)	le.-Techo edif. m <sup>2</sup> l/m <sup>2</sup> s. -m <sup>2</sup> l	A. Medio UA/m <sup>2</sup> s
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	103.391,80	103.391,80		0,35	0,3030

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Castañetas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las ferroviarias, así como las expectativas que le otorga el Plan de Ordenación del Territorio como Nudo de Transporte metropolitano de segundo nivel que la hacen idónea para albergar actividades terciarias y empresariales. La zona de usos terciarias se sitúa en las proximidades de la estación ferroviaria para atender las demandas propias de esta y del entorno inmediato. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa. Se tendrá en cuenta las Afecciones Arqueológicas de la Necrópolis de la Estación de Campanillas, N° 40. 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. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieren a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Las reservas de suelo para dotaciones serán las establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. 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. 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 1.5.6, 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. Se tendrán en cuenta las afecciones ferroviarias. Será necesario Estudio Acústico. A los efectos del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, se considera como uso característico productivo. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

## ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo Edificable m <sup>2</sup> l	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		13.172,13	1,00	13.172,13	36,40%	B+1	PROD-2
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		12.159,00	1,20	14.590,80	33,60%	B+2	PROD-5
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		10.856,00	1,60	17.369,60	30,00%	B+1	CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
<b>TOTALES:</b>		36.187,13		45.132,53	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	28.194,94	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	12.424,34	10% Cesión Aprovech. - UAS			4.513,25
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total
10.339,00	10,00%			4.135,00	4,00%		
				Totales	m <sup>2</sup> s	% Suelo Total	
				Dotaciones	14.474,00	14,00%	
				Viario			
				m <sup>2</sup> s dotacional/100m <sup>2</sup> t		40,00	

### 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.

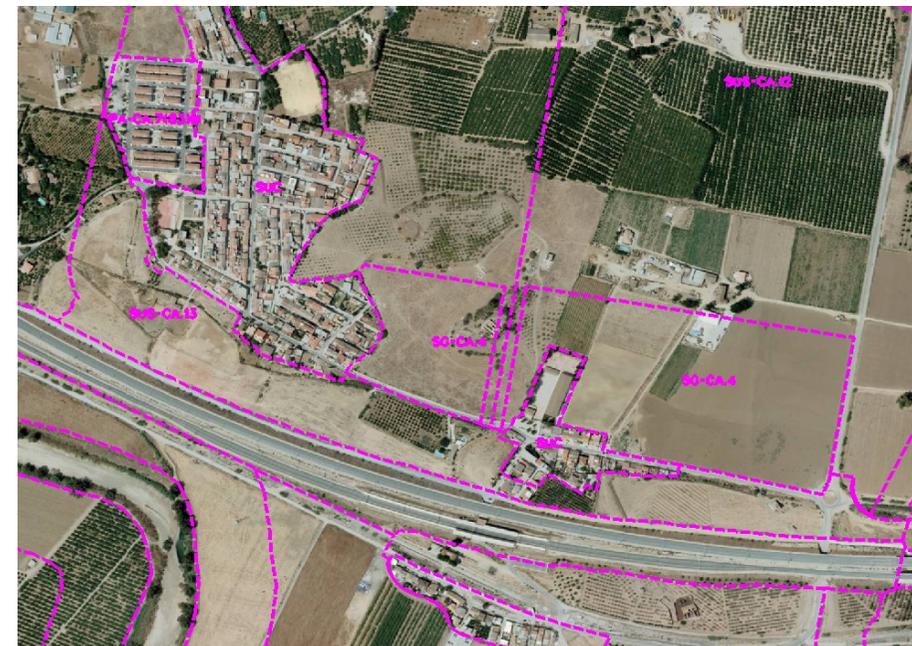
### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	40. Necrópolis Tardorromana Estación de Campanillas	CARRETERAS:	A-7055
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Rio Campanillas	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

