

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	9	SUS-CA.14 "Santa Agueda"
--------	-------------	------	---	--------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	le. -Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	99.407,27	99.407,27		0,35	0,3030

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Es intención de esta ordenación por un lado suplir los déficit de equipamiento del que adolece el núcleo de Santa Agueda y por otro atender a las demandas del área de Campanillas de necesidad de implantación de "Minipoligonos Artesanales" que sirvan al segmento productivo de la pequeña empresa o el autónomo. Por la afección de las huellas de ruido del aeropuerto no es posible por la normativa ambiental de implantar usos residenciales, por lo que se justifica la fijación de los usos antes referido y blindar el crecimiento residencial. Los espacios de transición con el núcleo de Santa Agueda se realizara mediante la implantación de zonas verdes. El sector de planeamiento resulta discontinuo para poder cumplir con la dotación de equipamiento a la barriada. En especial deberá cederse 3.500 m2 para equipamiento y 1.900 m2. para espacio libre al sur de calle Almecino. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señalas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Se tendrá en cuenta las Afecciones Arqueológicas de la Necrópolis de la Estación de Campanillas. Las reservas dotacionales restantes serán las establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector, así como la posición relativa de las zonas verdes en el conjunto. 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 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. Se tendrán en cuenta las afecciones ferroviarias. 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	% S/ Techo Total	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		31.313,54	1,00	31.313,54	90,00%	B+1	PROD-1,2
PRODUCTIVO EMPRESARIAL							
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		3.479,00	1,60	5.566,40	10,00%	B+1	CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		34.792,54		36.879,94	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	27.108,36	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	6.083,59	10% Cesión Aprovech. - UAS			3.687,99
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
9.940,00	10,00%			3.976,00	4,00%		
						Totales	13.916,00
						Viario	14,00%
						m²s dotacional/100m²t	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.

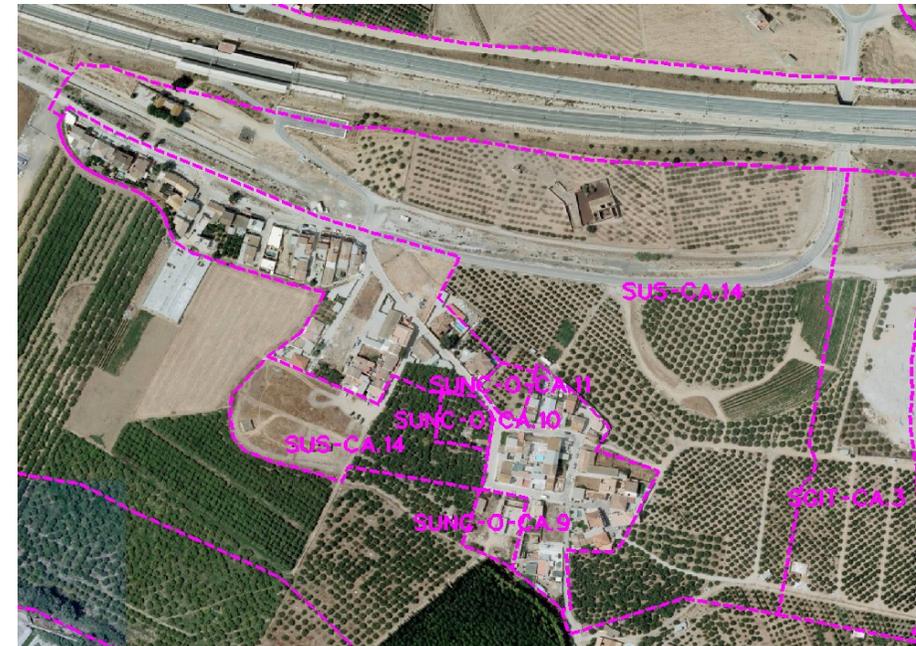
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	-----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Rio Guadalhorce	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

