SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

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

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
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	103.391,80	103.391,80		0,3500	**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 Nodo de Transporte metropolitano de segundo nivel que la hacen idónea para albergar actividades terciarias y empresariales. La zona de usos terciarias se situara 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, Nº 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 refieran 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 este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
Se tendrán en cuenta las afecciones ferroviarias.
Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
A los esfectos 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. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº 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							
TOTALES:		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								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	14.474,00	14,00%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
10.339,00	10,00%			4.135,00	4,00%			m^2s dotacional/100m^2t		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.

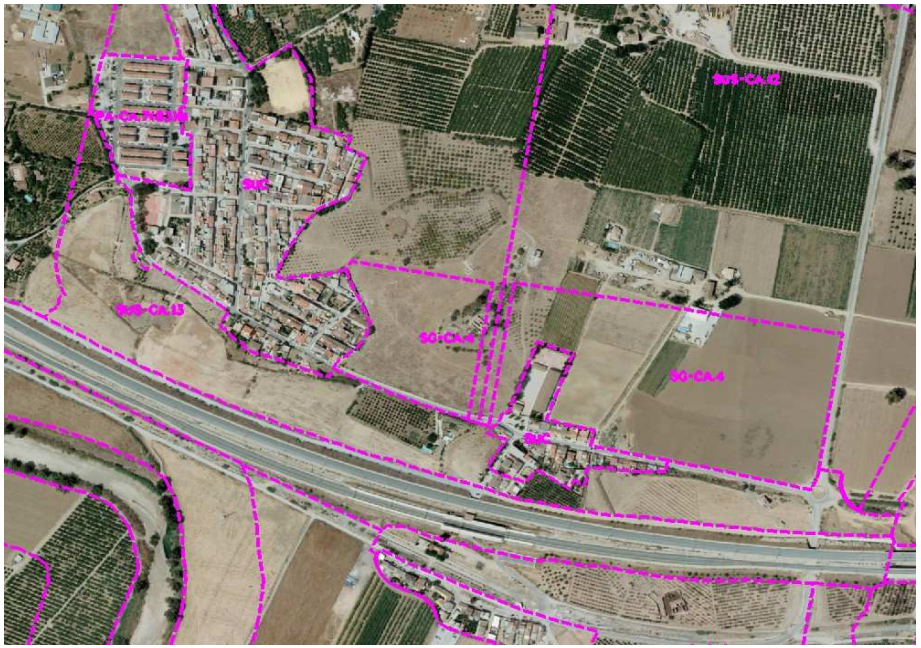
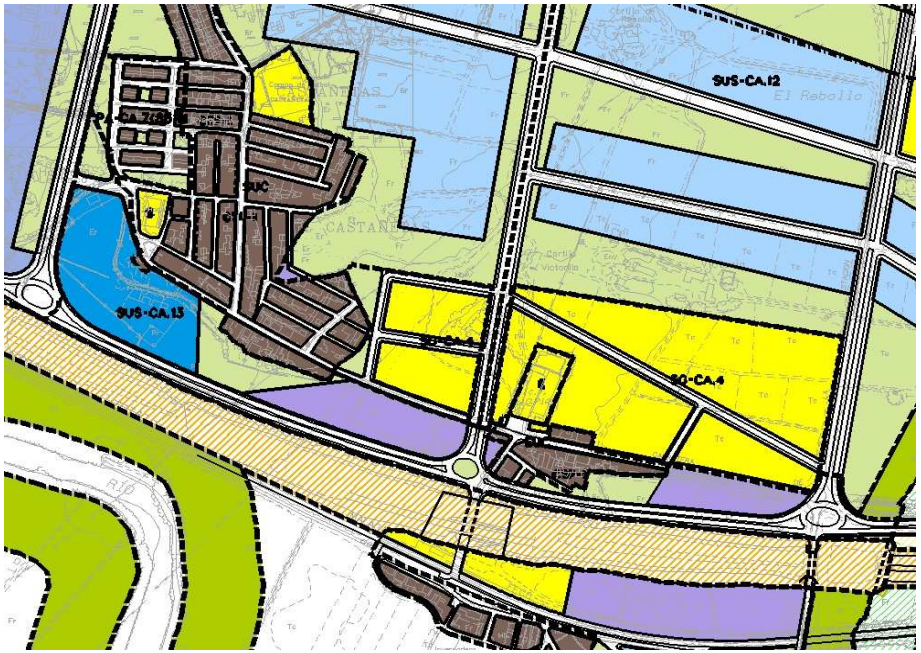
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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**
				AERONAUTICA:	**SI**
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	**-----**	COSTAS:	**-----**
EJECUCION:	**COMPENSACIÓN**	HIDRAULICA:	**Rio Campanillas**	IMPACTO AMBIENTAL	**Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU**

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa