

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

| | | | | |
|--------|-------------|------|---|--------------------------|
| BARRIO | Campanillas | HOJA | 9 | SUS-CA.14 "Santa Águeda" |
|--------|-------------|------|---|--------------------------|

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 | 99.407,27 | 99.407,27 | | 0,3500 | 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 Águeda y por otro atender a las demandas del área de Campanillas de necesidad de implantación de "Minipolígonos 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 Águeda 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 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.

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 Nº 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 |
| | | | | | | Dotaciones | 14,00% |
| | | | | | | Viario | |
| | | | | | | 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 | HIDRAULICA: | Río Guadalorce, Campanillas | COSTAS: | ---- |
| | | | | IMPACTO AMBIENTAL: | Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU |

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

