

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAIVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO

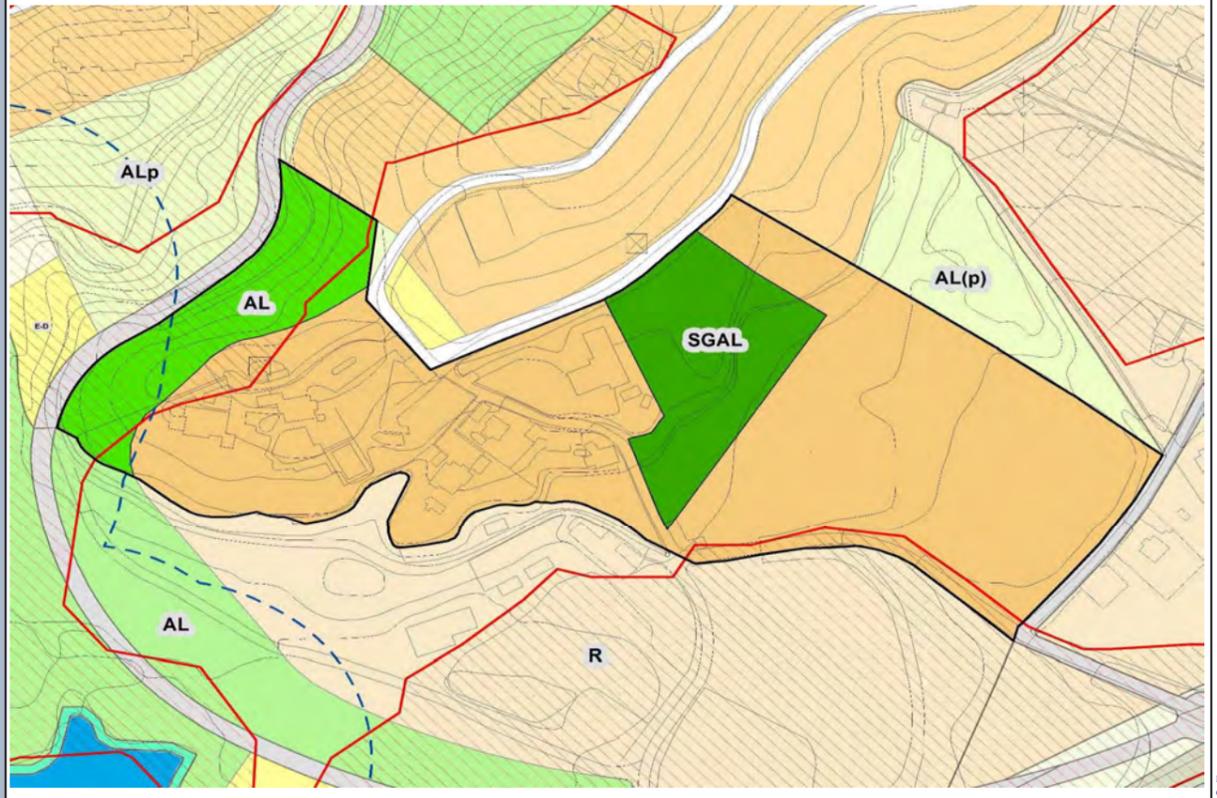
CAMPANILLAS

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS	DE ORDENACION	La localización de las áreas libres es vinculante, para alejar la edificación del dominio público hidráulico, servidumbre y zonas de riesgo de inundación Si la ordenación pormenorizada afecta a cauces públicos, se deberá obtener autorización del organismo de cuencas El planeamiento de desarrollo establecerá los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas protegidas SEGÚN PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA . Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.		
	DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento Deberán ejecutarse las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.		
	DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación.		
	OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. La ordenación pormenorizada potestativa es indicativa debiendo, no obstante, justificarse los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo		
PROGRAMACION	DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)	GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
		PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	12 meses desde A.D. PGOU
		GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. P.P.O
			PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
		EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
		INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.	
		FIN	18 meses desde inicio de obras	

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en cuanto a la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Se grafia aquí una ordenación no vinculante, con excepción de aquellos elementos de la ordenación estructural definidos como sistemas generales y/o establecidos como vinculantes por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva de esta ficha. El planeamiento de desarrollo será el instrumento que ordene detalladamente y de forma precisa esta ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.
------------	-----	--



IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-15 CAMPANILLAS	AREA DE REPARTO	AR.2-SURS
	CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA	SECTORIZADO

ORDENACION ESTRUCTURAL							
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	SUPERFICIE NETA (M2S)	79.341		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,080	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE M2T	TOTAL M2T	6.347	TECHO MINIMO RESIDENCIAL EN REGIMEN DE PROTECCION (M2T)	1.714	30%
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS			16		
SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)	SG ADCRITOS EXTERNOS (M2S)	7.934		
	15.868	7.934	7.934				

OBJETO	CESION Y EJECUCION DE OBRAS	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)	A.MEDIO (UA/M2S)	0,23	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA) (1+2)	18.509	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) art. 59.3 de la LOUA	16.658
	CESION AYUNT. (UA)	1.851	Excesos de aprovechamiento OBJETIVO de los Sistemas Generales adscritos externos (UA) (1)	0	A. OBJETIVO de los propietarios de terrenos del sector (UA) (2)	18.509
	COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGIA Y LOCALIZACION(ZONA) (A) B C		2,92			
	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA					

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE (m2t)	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
TERCIARIO/TURISTICO	635	0,6	0,6	2	457
REGIMEN DE PROTECCION	1.714	1	0,6	2	2.057
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	3.999	1	2	2	15.995

CARGAS DE URBANIZACION	INTERNAS	Las propias del sector
	EXTERNAS	Destinados a cargas externas asignando las obras adscritas a dichas cargas según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio de Sostenibilidad Económica.
		205.765,94 €

DERETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de policía, Cuenca 11 (Se corresponde con plano de ordenación 35-OPT1).
Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada), plurifamiliar (pueblo mediterráneo) (planta baja + 1 + ático) y otros usos como el turístico, hotelero, comercial, etc., de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III, título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU