

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	20-21	SUS-CA.2 "Sta Rosalía Central"
--------	-------------	------	-------	--------------------------------

## 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	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	41.720,47	41.720,47		0,38	<b>0,9559</b>	36,00	30,00%

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Crear una transición formal y funcional entre el núcleo existente y los nuevos desarrollos pasando de una ordenación baja de pueblo de colonización a una trama que aumentando ligeramente la altura edificable permita una mayor liberación de suelo para uso publico y equipamiento comunitario.El espacio libre para parques y jardines deberán situarse de forma central y unificada en el sector que permita un uso mas eficaz.Garantizar las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad.Deberá preverse la disposición de espacio de aparcamientos adicional junto al Deportivo municipal existente en numero mínimo de 50 plazas. La altura máxima de la edificación será de B+2 plantas.Las reservas de dotaciones serán las establecidas en el art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. Será necesario Estudio Acústico.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 desarrollo de este planeamiento puede vulnerar las servidumbres aeronáuticas, por lo que su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, no pudiendo aprobarse ni darse inicio a su ejecución sin el informe favorable de dicho Ministerio.El aprovechamiento definitivo del sector será el resultante de esta autorización ministerial.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.El planeamiento de desarrollo no podrá llevarse a cabo hasta tanto no queden establecidas las huellas de ruido del tráfico aéreo producidas por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento, y se compruebe su no afeción por las isófonas de 50 dB noche.

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	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia	
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		4.376,05	3,58	15.666,26	49	B+2	MC	
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		5.834,00	4,18	24.386,12	49	B+1	UAD	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		4.375,73	1,00	4.375,73	51	B+2	MC	
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		1.268,00	4,18	5.300,24		B+1	CO	
USO HOTELERO								
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO								
<b>TOTALES:</b>		<b>15.853,78</b>		<b>49.728,35</b>	<b>149</b>			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	35.892,54	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	8.862,98	10% Cesión Aprovech. - UAS	4.972,83			
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
4.172,00	10,00%	1.490,00	3,57%	298,00	0,71%			
						Totales	5.960,00	14,29%
						Dotaciones		
						Viario		
						m² dotacional/100m² residencial	40,86	

### 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:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	-----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	<b>SI</b>
EJECUCION:	<b>COMPENSACIÓN</b>	D.P. HIDRAULICO:	<b>Arroyo Cantos</b>	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

