

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	21	SUS-CA.21 "Campanillas Noroeste"
--------	-------------	------	----	----------------------------------

## 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	201.315,30	201.315,30		0,55	0,9559	50,00	30,00%

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

El área de suelo comprendida en este ámbito ha tenido desde la creación del PTA la vocación de servir de soporte físico al primer crecimiento urbano del núcleo de Campanillas al norte de la antigua carretera de Cártama (calle José Calderón). El desarrollo de este sector tendrá un papel relevante en lo que va a representar la integración del núcleo residencial con el Parque Tecnológico y la oportunidad que supone el poder dotar de equipamientos y áreas libres al núcleo existente del que resulta claramente deficitario. Por otra parte supondrá dotar de áreas residenciales de calidad atendiendo a las demandas de este uso por parte del PTA. Se garantizarán las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad con los accesos previstos en la ordenación. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, en este sentido se consideraran como estructurante el vial de conexión norte-sur en la parte oriental del sector (antiguo carril de la Bodega) y el que con función de by-pass al sur del sector conecta los núcleos de la zona de Colmenarejo con la calle José Calderón. Los espacios libres para parques y jardines se localizarán preferentemente en las proximidades de las márgenes del río Campanillas y en el entorno del PTA, en cuantía mínima del 12% de la superficie del sector. Las dotaciones restantes serán las establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. El número máximo de plantas de las edificaciones será de B+3+ático. 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. 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		62.004,89	3,58	221.977,51	689	B+3+A	C-J - OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD			4,18				
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		26.573,53	1,00	26.573,53	313	B+3+A	OA-1 - MC
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		22.145,00	4,18	92.566,10		B+3	CO - OA-1
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
<b>TOTALES:</b>		110.723,42		341.117,14	1.002		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	173.193,57	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	133.811,86	10% Cesión Aprovech. - UAS			34.111,71
Dotaciones							
Espacios Libres	Educativo	S.I.P.S.	Deportivo	Totales		m2s	% Suelo Total
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones			
24.158,00	12,00%	12.024,00	5,97%	Viario			
		6.012,00	2,99%	m² dotacional/100m² residencial			54,42

### 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>Río Campanillas</b>	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	<b>Moderado</b> Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

