

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	14-21	SUS-CA.7 "Liria Este"
--------	-------------	------	-------	-----------------------

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	339.511,80	339.511,80		0,45	0,9559	43,00	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Con esta actuación se pretende unir los núcleos de Campanillas y Santa Rosalía, completando el vacío actualmente existente con una mezcla de usos que creen ciudad, este sector asumirá el uso residencial en su fachada a la vía de acceso al PTA. La ordenación del ámbito se basa en el respeto a la forma de un paisaje caracterizado por la implantación de la Escuela de Formación Agraria y a una fisonomía singular del terreno, de esta manera se distribuyen los usos lucrativos en agrupaciones rodeadas de espacios libres ajardinados, creando espacio urbano de gran calidad ambiental. Se garantizarán las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad. Para ello se dispondrá de viario de servicio perimetral anexo a las vías básicas. Incremento moderado del uso terciario además del comercial dotacional previsto reglamentariamente, al objeto de suplir los déficit de las áreas consolidadas colindantes. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 15% de la superficie del sector. Las reservas para el resto de dotaciones cumplirán con el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La altura máxima de la edificación será de B+3 plantas. 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 planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU. En la parte del sector afectada por las huellas de ruido, no se consideran compatibles los usos residenciales, ni se podrá calificar en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

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		90.904,32	3,58	325.437,47	1.010	B+3	CJ; OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD			4,18				
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		38.958,99	1,00	38.958,99	458	B+3	CJ; OA-1
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		22.917,00	4,18	95.793,06		B+1	CO
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		152.780,31		460.189,52	1.468		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	292.085,40	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	122.085,17	10% Cesión Aprovech. - UAS			46.018,95
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
50.926,00	15,00%	17.616,00	5,19%	13.212,00	3,89%	11.744,00	3,46%
						Totales	93.498,00
						Dotaciones	27,54%
						Viario	
						m² dotacional/100m² residencial	72,00

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.

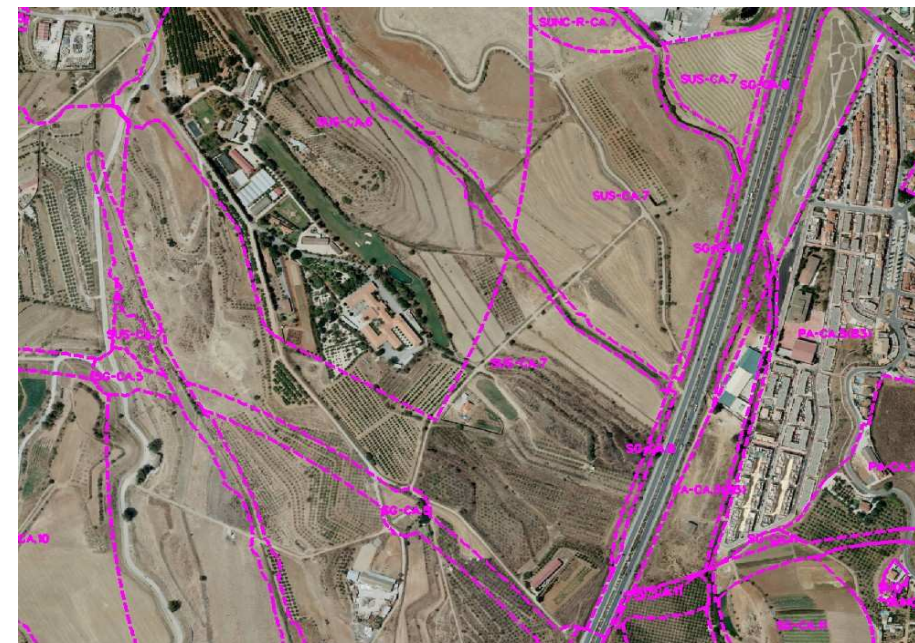
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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. Contribuirá a la obtención de suelo y urbanización necesaria para la ejecución del desdoblamiento de la carretera de Cártama entre la plaza de Plácido Fernández Viagas y la rotonda situada en el extremo suroeste del PTA, que se distribuirá en proporción al aprovechamiento subjetivo del sector, junto con los ámbitos

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	A-7056
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Rebanadilla N-S y Liria	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

