

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	20-21	SUS-CA.4 "Maqueda Central"
--------	-------------	------	-------	----------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	le.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	531.137,00	531.137,00		0,30	0,3030

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se trata de crear un nuevo espacio de ciudad entre el gran foco de actividad económica que representa el PTA y los núcleos tradicionales de Maqueda - Santa Rosalía. Deberá poseer unas cualidades urbanas y ambientales en consonancia con el espacio de excelencia del Tecnológico y contribuir a paliar los déficit dotacionales de los núcleos existentes. Los espacios libres para parques y jardines deberán situarse de forma equilibrada para servir eficazmente a todo el sector y a los núcleos colindantes existentes. En particular se reservaran para estos usos las cotas altas del Cerro de Maqueda. Se garantizaran las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad. Para ello se dispondrá de viario de servicio perimetral por el Este y el Norte del sector. La ordenación pormenorizada que se establezca, se basara 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 cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 15% de la superficie del sector. La altura máxima en numero de plantas de la edificación será de B+3 para usos empresariales y B+1 para los industriales, estos últimos se localizaran en la oeste del sector, reservando las zonas mas próximas al PTA para los usos empresariales. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. 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 afección 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 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU. 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 N° de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		77.814,10	1,00	77.814,10	48,83%	B+1	PROD-1, 2
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		78.448,00	1,20	94.137,60	49,23%	B+3	PROD-5 (CJ)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		3.079,00	1,60	4.926,40	1,93%	B+1	CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		159.341,10		176.878,10	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	144.841,06	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	14.349,23	10% Cesión Aprovech. - UAS			17.687,81
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
79.670,00	15,00%			21.245,00	4,00%		
						Totales	100.915,00
						Viario	19,00%
						m²s dotacional/100m²t	63,33

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.

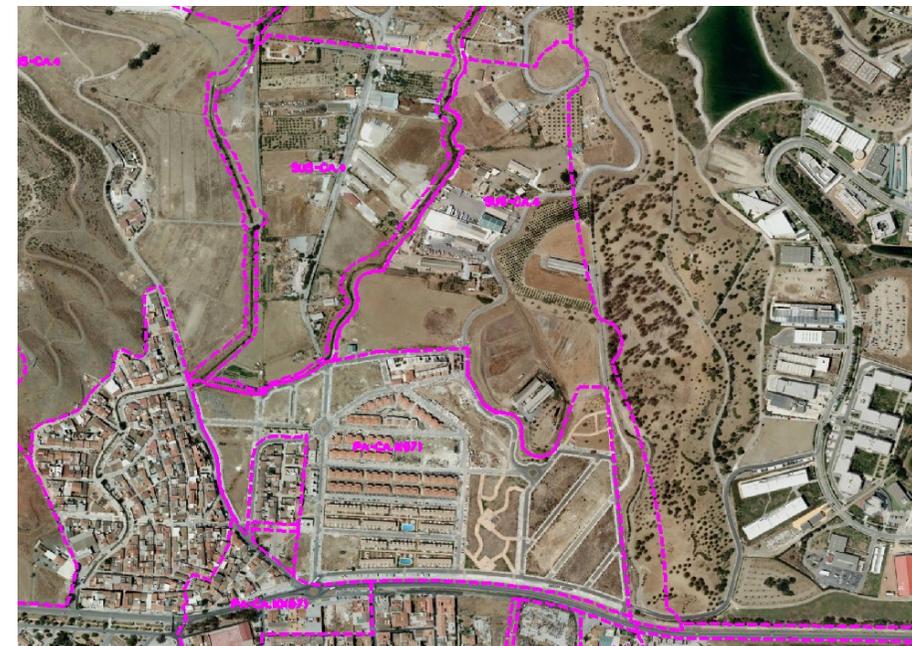
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	-----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Cantos y Maqueda	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

