



**AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
TORREDELCAMPO**

**CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

**PROPUESTA GENÉRICA**

El Avance del Plan General de Ordenación Urbanística propone un perfil global de Torredelcampo como ciudad. Esto significa que el municipio en su conjunto se caracteriza por una definición en la que priman los valores de origen y recursos agropecuarios, industriales y de servicios como base del desarrollo futuro.

Después de un análisis pormenorizado de los datos estadísticos, de vivienda, población y sectores productivos, se estima que las materias en las que Torredelcampo puede ser innovadora son las siguientes:

- Industrias agroalimentarias y de servicios.
- Zonas residenciales y zonas de ocio en relación con ellas.

Este planteamiento obliga -en un breve plazo de tiempo- a mejorar la cualificación de sus:

- espacios productivos
- paisajes
- espacios de residencia en el núcleo, diseminados y nuevas urbanizaciones.

Contando con la ventaja de las nuevas implantaciones de infraestructuras, aceptando la incorporación de usos compatibles o mixtos y la capacidad de renovar las implantaciones industriales existentes, en el municipio se plantean una serie de expectativas y tensiones.

Se trata de orientar el esfuerzo público a una concepción diferente del modelo de desarrollo y vincularlo a usos productivos avanzados y espacios basados en las nuevas tecnologías como sustrato urbanístico de innovación.

Este desarrollo de un nuevo modelo implica por un lado:

- Garantizar los abastecimientos de agua y energía y depurar las aguas
- Erradicar las industrias contaminantes o incompatibles
- Implantar la disciplina urbanística en los núcleos y/o diseminados actualmente fuera de Ordenación
- Eliminar las infraestructuras peligrosas o ineficientes

De otro lado, el Avance de planeamiento debe plantear una serie de medidas para:

- Sostener y ampliar el tejido productivo existente compatible con usos urbanos
- Determinar áreas de mejora del paisaje



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDELCAMPO**

- Proponer una implantación racional de nudos y rondas viarias mejorando las comunicaciones a nivel urbano y territorial.
- Ofertar suelos susceptibles de urbanización para usos productivos, agrícolas agropecuarios y servicios complementarios, logística, distribución y otros que tengan que ver con las nuevas tecnologías.
- Ofrecer un abanico de soluciones a los diseminados y las parcelaciones que puedan ser objeto de tratamiento urbanístico
- Ofertar suelos residenciales que tengan un alto nivel de calidad y que busquen el nivel de excelencia en instalaciones deportivas y de ocio.
- Mejorar el núcleo urbano, con operaciones de reestructuración urbana, reequipamiento, aperturas viarias y cambios de uso.
- Crear un cinturón verde, paralelo a la vía verde que, junto con dotaciones de equipamientos, conecte físicamente el espacio urbano existente y las nuevas áreas urbanas proyectadas.
- Insertar el Saneamiento Integral y mejorar todo el sistema de vertido, así como la protección de las riadas.
- Utilizar la propuesta de clasificación de suelo para obtener, tras el avance, una radiografía general de suelos susceptibles de incorporar usos productivos innovadores, residenciales y de ocio, que cualifiquen la nueva oferta del municipio.

El Avance de planeamiento es un proceso ordenado para la definición del modelo y sus consecuentes determinaciones en la aprobación inicial. Por lo tanto, los índices de apertura de este documento quedan a expensas de lo que la información pública y la Corporación quieran hacer suyo en la etapa siguiente.

Los criterios, objetivos, alternativas, y propuestas generales de ordenación que han servido de orientación para la redacción del Avance del PGOU sirven como consideraciones previas y tomas de posición necesarias para abordar algunos de los problemas más significativos frente a los que el Avance del PGOU tiene que posicionarse.

La obligación impuesta por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el agotamiento de las Normas Subsidiarias vigentes cuyo desarrollo supera ya el 90% de sus previsiones, la coexistencia con la redacción del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía ( P.O.T.A. ), las demandas ciudadanas manifestadas, junto a las propias necesidades infraestructurales del municipio y la conveniencia de reajustar su modelo urbanístico con la inclusión de nuevos usos estructurantes y productivos , justifican la formulación del PGOU de Torredelcampo .



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDELCAMPO**

La Legislación Urbanística (Art.29 LOUA ) establece que cuando los trabajos de redacción del Plan General cuenten con un grado de desarrollo que permita la formulación de sugerencias o alternativas de planeamiento, se expondrá al público un Avance cuya aprobación tendrá sólo efectos administrativos internos y preparatorios del correspondiente PGOU . El Avance es pues un documento de planeamiento no vinculante, cuya propuesta de ordenación grafiada es de carácter orientativo.

Torredelcampo cuenta en la actualidad con una población real superior a 14.000 habitantes y una proyección demográfica al año 2015 de cerca de 18.000 habitantes, compatible con las condiciones establecidas por el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) con las consiguientes demandas dotacionales , y de servicios urbanísticos a las que el Plan General de Ordenación Urbanística, junto al Plan de Ordenación Territorial, ha de dar respuesta en desarrollo de las directrices y propuestas que se pormenorizan en el Avance , el cual enumera como premisa una serie de objetivos, razones y fundamentos agrupados en los siguientes conceptos :

1. MOTIVACIÓN GENÉRICA: criterios de oportunidad, necesidad y conveniencia, además de la obligación legal de adaptación del planeamiento a la LOUA .

2. ARTICULACIÓN TERRITORIAL: la problemática de las COMUNICACIONES EXTERNAS, viarias, y en general del transporte público metropolitano. Integración y articulación territorial de Torredelcampo en un espacio al que pertenece.

3. SOSTENIBILIDAD: atención fundamental al MEDIO AMBIENTE para el mantenimiento de la calidad de vida que caracteriza a Torredelcampo y creación del necesario marco de sostenibilidad en el que insertar la ordenación urbanística a planificar.

4. CENTRALIDAD Y DIVERSIDAD: creación de una red de usos estructurantes y productivos como oferta al espacio metropolitano y que potencien el desarrollo socioeconómico local.



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDELCAMPO**

5. **MODELO URBANÍSTICO:** la redefinición y reajustes del modelo urbanístico atendiendo a las necesidades del crecimiento poblacional previsto.

6. **FUNCIONALIDAD:** las infraestructuras y servicios urbanísticos requieren soluciones funcionales definitivas, previas y/o simultáneas a la ejecución de las nuevas actuaciones urbanísticas, lo que constituye el objetivo fundamental del PGOU.

Es asimismo finalidad del nuevo PGOU el logro de la necesaria coherencia con el modelo territorial y de las determinaciones normativas de los municipios colindantes teniendo en cuenta la pertenencia de Torredelcampo a un espacio supramunicipal metropolitano, la necesidad de nuevas infraestructuras que trascienden del ámbito municipal, la vocación tecnológico-empresarial

- **ARTICULACIÓN TERRITORIAL.** El Avance aprovecha la implantación de la Ronda de la Autovía y la creación de un hito urbanístico y funcional.

- **USOS ESTRUCTURANTES.** En paralelo con dicha articulación territorial el Avance apuesta por el establecimiento de nuevos usos de tipo Parque Industrial o Empresarial , Centro de Servicios Integrados , grandes Áreas de ocio y deportivas , como ejemplos de la oferta que Torredelcampo debe aportar a corto o medio plazo al espacio metropolitano. En ese conjunto de áreas de nueva centralidad el papel de protagonista, tratamiento de mercancías, parques tecnológicos, complejos de oficinas, centros comerciales, centros de exposiciones, hoteles, salas de conferencias..., nodo multimodal de transporte.

- **GRANDES INFRAESTRUCTURAS.** El PGOU apoya sus previsiones de nuevos crecimientos urbanísticos en la ejecución de la nueva red general de saneamiento y su conexión con la depuradora y Transportes, y en cuanto a abastecimiento de agua el Avance se muestra reivindicativo con respecto al marco territorial para que se adopten soluciones globales de carácter supramunicipal .

En cuanto a las determinaciones de carácter interno municipal, tras un pormenorizado análisis de la información urbanística que ha sido incorporada al



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDEL CAMPO**

Documento, el Avance delimita un conjunto de espacios o áreas de intervención articulados entre sí por una potente red o sistema de Espacios libres y Espacios dotacionales , equipamientos y servicios urbanísticos:

- EL SISTEMA DE AREAS LIBRES se basa en la rehabilitación de zonas verdes existentes, obtención de nuevos parque urbanos en ubicación articuladora de los procesos de crecimiento residencial y productivo ( nuevo parque ferial...), creación de parques forestales , ... y fundamentalmente la formalización de un auténtico sistema articulado de Vía-Parque , gran corredor verde, parque lineal o bulevar, cuyo elemento principal sería la actual variante: se trata de crear a ambos márgenes del vial un "colchón" o bisagra entre ambos desarrollos residencial y productivo , gran espacio de encuentro urbano , susceptible de acoger usos públicos diversos , bulevar, grandes aceras ajardinadas, parque lineal, carril bici, paseo hípico, vías de servicio, parkings...

- EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS se basa en formalizar una estructura articulada que, junto con otros incentivos de la actividad económica generadoras de población residente, propicien la evolución de ciudad media a ciudad residencial equipada. Se pretende además que en los nuevos crecimientos las dotaciones ocupen posiciones estratégicas que permitan agrupar las piezas formalizando centralizaciones dotacionales . El sistema contará con hitos urbanísticos, la dotación de parking públicos en el entorno del Centro Histórico, la moderna oferta de asistencia geriátrica o equipamientos logísticos.

- EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS. El Avance prevé la formulación de un Plan Especial de dotación de infraestructuras la cuales habrán de ejecutarse en paralelo con los procesos de desarrollo urbanístico de forma que los nuevos crecimientos tengan garantizadas las dotaciones y servicios básicos. Se destacan dos intervenciones urgentes : el nuevo colector de saneamiento, que debe llevar aparejada la ejecución de otros elementos de la red garantizando la depuración total de las aguas residuales del municipio; y el cierre completo en anillo de la



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORRE DEL CAMPO**

red de abastecimiento de agua que garantice un abastecimiento uniforme y homogéneo a la población.

Por lo que se refiere a las Áreas de intervención antes citadas el Avance identifica los siguientes espacios (cuya delimitación grafiada tiene el carácter de envolvente máxima), susceptibles de acoger futuros crecimientos y actividades urbanísticas:

- LA CIUDAD RESIDENCIAL. Se delimitan los crecimientos urbanos en el espacio comprendido entre el núcleo existente y crecimientos perimetrales al sur , este y oeste tal como se detalla en la información gráfica.

. Se plantea optimizar la oferta cualitativa de espacios libres y dotacionales, la localización estratégica de aparcamiento público, la dinamización comercial del Centro Histórico, la mejora de la urbanización, instrumentando soluciones para su conservación y mantenimiento, con el objetivo de reducir viario público y gastos de mantenimiento de las jardines privados, evitando alturas edificables incompatibles con el modelo actual.

-EL ESPACIO PROTEGIBLE. El Avance identifica a los suelos sujetos a algún régimen de protección, por ser merecedores de medidas encaminadas al mantenimiento de sus características territoriales, naturales, ambientales o paisajísticas , tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres cuyo régimen jurídico demande la preservación de sus características. En el marco del PGOU se identificarán con aproximación suficiente las áreas del PERI en Suelo no Urbanizable, según anexo adjunto.

La aprobación del Avance por el Pleno Municipal implica la apertura de un período de exposición pública para que se aporten sugerencias y quede garantizada la participación ciudadana en el proceso de elaboración del PGOU que ahora se inicia.

#### **PROPUESTA GENÉRICA DE ESTRUCTURA TERRITORIAL**

El modelo que se propone, para el desarrollo urbanístico del término



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDELCAMPO**

municipal de Torredelcampo para los próximos años es similar al existente y se basa en los siguientes conceptos:

- A.- Desarrollo en el entorno más próximo del núcleo urbano, para rellenar espacios no consolidados y posteriores ampliaciones.
- B.- Mantenimiento de las tipologías existentes, con viviendas unifamiliares aisladas y adosadas y la incorporación de edificaciones plurifamiliares de poca altura para la ejecución de viviendas de promoción privada y de Protección Oficial.
- C.- Mantenimiento y, en algunos casos reducción, de densidades y edificabilidades en los diferentes sectores de suelo urbanizable que se proyecta.
- D.- Ampliación de las zonas verdes existentes, ordenando y urbanizando, con reducido mantenimiento, los espacios libres existentes y los de nueva incorporación, entre los que se encuentran los afectados por servidumbre de protección para destinarlos al uso y disfrute público.

La totalidad del territorio del término municipal de Torredelcampo se clasifica, en el presente Avance de Planeamiento General, en

- URBANO
- URBANIZABLE
- NO URBANIZABLE

#### **SUELO URBANO.**

Dentro de esta clasificación se encuentran:

##### **SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Formado por el núcleo de población existente ya Consolidado y los que en ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanísticos, planes parciales de las antiguas Normas Subsidiarias se están desarrollando actualmente.

##### **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Que comprende los terrenos que, aunque forman parte de áreas homogéneas de edificación continuas o discontinuas de antiguos suelos no urbanizables no disponen de todos los servicios de infraestructura y dotaciones públicas precisas.

##### **SUELO URBANIZABLE.**

Formado por los terrenos más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios establecidos en las determinaciones básicas del Avance del Plan General enumerados en los apartados anteriores.

En el presente Avance del Plan General no se han establecido distinciones entre las 3 categorías previstas en la LOUA:

- Urbanizable ordenado.



### AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDEL CAMPO

- Urbanizable sectorizado.
- Urbanizable no sectorizado.

Con las siguientes superficies:

S. URBANO EXISTENTE	1.841.000 M <sup>2</sup>
S. URBANIZABLE EXISTENTE	557.500 M <sup>2</sup>
S. URBANO MEGATIN	939.000 M <sup>2</sup>
TOTAL NUCLEO URBANO	3.337.500 M <sup>2</sup>
40 % NUCLEO URBANO	1.335.000 M <sup>2</sup>

RESIDENCIAL 1	128.600 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL 2	81.700 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL 3	111.700 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL 4	15.000 M <sup>2</sup>
ZONA INDUSTRIAL 1	148.000 M <sup>2</sup>
ZONA INDUSTRIAL 2	198.800 M <sup>2</sup>
ZONA INDUSTRIAL 3	40.300 M <sup>2</sup>
ZONA INDUSTRIAL 4	158.500 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO 1	22.100 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO 2	57.200 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 1	7.300 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 2	20.000 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 3	15.700 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 4	16.000 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 5	7.500 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 6	21.000 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 7	7.200 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 8	23.200 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 9	25.500 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 10	2.000 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 11	42.800 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE 12	14.900 M <sup>2</sup>

TOTAL RESIDENCIAL PROPUESTO	340.700 M <sup>2</sup>
TOTAL INDUSTRIAL PROPUESTO	585.600 M <sup>2</sup>
TOTAL EQUIPAMIENTO PROPUESTO	79.300 M <sup>2</sup>
TOTAL ZONAS VERDES PROPUESTAS	222.400 M <sup>2</sup>
TOTAL PROPUESTO	1.228.000 M <sup>2</sup>

PLAN ESPECIAL LAS VIÑAS	3.888.000 M <sup>2</sup>
EDIFICACIONES EN LAS VIÑAS	287 VIV
DENSIDAD EXISTENTE EN LAS VIÑAS	0.73 VIV/HA





**AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
TORRE DEL CAMPO**

Uno de los objetivos que deben tener los Planes Generales de Ordenación Urbanística, según se determina en el texto de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA) en su artículo 9.C es *“atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población”*.

En ese sentido, el artículo 10.1.A.b) de la citada LOUA, establece que en los Planes Generales deben determinarse las *“disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública ...”*,

**SUELO NO URBANIZABLE.**

Lo forman los terrenos que, según se establece en los artículos 46 y 52 de la LOUA:

- A.- Tienen la condición de bienes de dominio público natural.
- B.- Están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.
- C.- Son merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características.
- D.- Se entiende necesarios para la protección del litoral.
- E.- son objeto en los Planes de Ordenación de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales.
- F.- Se considera necesaria la preservación de su carácter rural por su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- G.- Constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar.**
- H.- Se considere necesario el mantenimiento de sus características para la protección de infraestructuras, servicios, dotaciones, equipamientos públicos o de interés público.
- I.- Presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros riesgos naturales.

Con estos criterios, los suelos que se clasifiquen como NO

URBANIZABLES, se podrán calificar en todas o alguna de las categorías:

- I.- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- II.- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística.
- III.- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORRE DEL CAMPO**

#### IV.- Suelo no urbanizable del Habitat Rural Diseminado.

En cuanto a la PROTECCIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE, el presente Avance hace suyas las establecidas por la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, este Avance, por su propia condición de orientativo, se reserva la ampliación o ajuste de límites, así como la desprotección en caso necesario de Suelo No Urbanizable Protegido, para la fase de Aprobación Inicial del PGOU, en la que se estudiará con mayor detenimiento y exactitud el resto del Municipio.

Respecto a las zonas que no son urbanas o se encuentran en proceso de desarrollo según el Planeamiento Vigente ni se encuentran protegidas, se establecen suelos con expectativas genéricas de incorporarse al proceso urbanizador mediante actuaciones extensivas

#### **EL ESPACIO PERIRUBANO. LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS. EL PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE “ LAS VIÑAS “.**

Existen áreas con falta de ordenación en la periferia principalmente en la zona Sur y en los alrededores del Megatín. Que resultan preocupantes en sus aspectos morfológicos y en la indefinición de sistemas de servicios y gestión. Y en especial por las construcciones fuera de ordenación en suelo NO urbanizable.

Probablemente el sistema de planeamiento y de gestión urbanística presenta serias limitaciones, en general se relacionan con la rigidez de los sistemas de planeamiento y gestión de suelos Urbanizables, que no contemplan los procesos de autopromoción, que requerirá formas de urbanización diferidas, con figuras de ordenación “ flexibles “, dentro de la legalidad urbanística. Por lo que en las posibles soluciones hay que considerar los siguientes puntos:

- No desintegración de la estructura urbana.
- Mínimo impacto sobre el medio natural.
- No consumir suelo en zonas de interés agrícola.
- Ausencia de equipamientos, servicios e instalaciones.

Por lo tanto, los puntos más importantes serían:

- Modelo de ocupación del espacio, con densidades muy bajas, un equipamiento mínimo, con un mayor acercamiento a la naturaleza.
- Posible utilización positiva para mejorar las condiciones naturales de algunas zonas, con la posibilidad de asociar cierta edificabilidad a la forestación o a la recuperación ecológica.

#### **Propuestas iniciales:**



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDEL CAMPO**

- Establecimiento de sistemas de urbanización diferida.
- Definición de formulas de financiación y gestión adecuadas que garanticen que el coste de las infraestructuras y servicios no recaiga en la Administración Pública.
- Compatibilización del carácter periurbano con el grado suficiente de urbanización según la legislación urbanística vigente.
- Definición de elementos de ordenación mínimos a definir.
- Definición de los elementos a considerar en relación con su localización y articulación con la estructura urbana.

Con todo esto la propuesta principal, para intentar solucionar lo anteriormente descrito, es delimitar Un Plan Especial en Suelo No Urbanizable, para un estudio pormenorizado de la zona delimitando áreas calificadas como “ Hábitat Rural Diseminado “.

#### **Regularización de los asentamientos diseminados.**

- Paralizar el crecimiento indiscriminado de la residencial diseminada, ofreciendo alternativas residenciales a dicha demanda creciente y consolidando el papel que deben jugar en la estructura y relación territorial entre el conjunto de todas ellas.
- Por lo tanto es una situación urbanística compleja.
- No resultaría aceptable el tratar de obviar o negar estos evidentes procesos de asentamientos que se han originados al margen del planeamiento.
- Ordenar sus trazados y señas de identidad desde sus propios elementos que lo conforman.
- Hay que reconocer la gran bolsa de edificaciones irregulares en el termino municipal, ya no solo por índole social o urbanística, sino por ser preciso otorgarles una existencia jurídica y formal ( Haciendo valer sus derechos y cumpliendo con sus obligaciones )
- No se pretende mantener que el urbanismo tenga que aceptar la “ naturaleza positiva “ de las construcciones ilegales, sino corregir y dirigir estas por los caminos del interés social y económico .
- a) Por lo tanto, hay necesidad de proceder a la integración urbanística de amplias zonas del territorio consolidadas por edificaciones principalmente destinadas a viviendas y cuyo grado de irreversibilidad es un hecho constatado.
- b) El PGOU debe de dar respuesta a esta realidad física y a sus implicaciones socio-urbanísticas. Debe de tener voluntad de transformar esta realidad desde una óptica de integración urbanística, solucionando o minimizando los déficits de infraestructuras y equipamientos.
- c) La integración urbanística de estas viviendas en el PGOU supone la asunción que permita resolver la problemática existente.



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDELCAMPO**

#### **DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE EXPANSION URBANISTICA Y ORDENACION URBANA.**

Una vez realizado el análisis inicial de la problemática urbanística del municipio, pasamos a describir las principales propuestas de ordenación urbana

Hemos dividido la propuesta en áreas diferentes, atendiendo al uso, ubicación y problemática particular de cada una de las zonas:

**1. Industrial- Productivo Norte. ( sectores 4-5)**

Esta bolsa de suelo industrial se sitúa al Norte de la Autovía. Su situación con respecto al municipio es estratégica, ya que el tráfico industrial no tiene que atravesar el casco urbano, y se establecen tres nuevas comunicaciones. Una de ellas enlaza con la variante al este del municipio, y de esta manera se pueden comunicar las dos zonas industriales de Torredelcampo. La otra establece una nueva conexión con el camino de entrada a Torredelcampo situado al Noroeste, y una central utilizando la carretera que comunica con la pedanía de Garciez.

**2. Expansión Residencial Sur. ( sector 2)**

Éste área constituye una gran bolsa residencial que se yuxtapone a la zona de actual crecimiento residencial de TORREDELCAMPO. La expansión residencial Sur es una zona privilegiada para el uso residencial por múltiples cualidades. Topográficamente, se sitúa en una ladera con pendiente moderada. En cuanto a comunicaciones, esta zona se sitúa muy cerca del centro neurálgico de TORREDELCAMPO, y dentro de ella se establece una nueva Ronda sur

**3. Expansión Residencial Oeste. ( sector 1)**

Al igual que la zona residencial Sur es un crecimiento anexo al actual, estableciéndose en ella parte de la Ronda que circunda el municipio de Este a Oeste por el Sur.

**4. Expansión Residencial Este. ( sector 3)**

Aunque es una zona con mayor pendiente se ha considerado clasificarla como uso residencial para colmatar esta ladera y crear una nueva fachada así como incorporar la cantera existente para su regeneración e incorporación a los espacios libres del municipio.

**5. equipamiento centro-norte. ( sector 6)**



### **AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDELCAMPO**

6. En esta zona se prevé la gran zona de equipamiento estratégicamente situada entre la autovía y el núcleo urbano. se propone la apertura de una vía de comunicación de toda la zona norte de Torredelcampo.

7. **Agropecuario. ( sector 7)**

Esta bolsa de suelo para posible uso agropecuario se apoya en la carretera que une Torredelcampo con Garciez situado a una cierta distancia del Núcleo Urbano Principal, pero estratégicamente situada al norte del termino y cercano a las explotaciones olivareras, bien comunicados con la red de caminos agrícolas.



### AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TORREDELCAMPO

SECTOR 1	192.900 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	128.600 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	22.100 M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	0 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE	42.200 M <sup>2</sup>

SECTOR 2	97.400 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	81.700 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	0 M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	0 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE	15.700 M <sup>2</sup>

SECTOR 3	140.300 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	115.400 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	0 M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	0 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE	24.900 M <sup>2</sup>

SECTOR 4	310.100 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	0 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	0 M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	240.900 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE	69.200 M <sup>2</sup>

SECTOR 5	186.200 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	0 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	0 M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	145.900 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE	40.300 M <sup>2</sup>

SECTOR 6	142.600 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	15.000 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	57.200 M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	40.300 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE	30.100 M <sup>2</sup>

SECTOR 7	158.500 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	0 M <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	0 M <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	158.500 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE	0 M <sup>2</sup>



**AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
TORREDELCAMPO**

Del total de los terrenos propuestos para la expansión urbanística de Torredelcampo, se pueden apreciar los diferentes porcentajes en función de su uso:

USO INDUSTRIAL.....	47.69 %
USO RESIDENCIAL .....	27.74 %
EQUIPAMIENTOS.....	6.46%
ZONAS VERDES.....	18.11%

Estos porcentajes pretenden responder a las necesidades actuales de Torredelcampo, así como contribuir a la mejora ambiental, productiva y social del municipio.