

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	14	SUS-CA.19 "Las Moras"
--------	-------------	------	----	-----------------------

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	711.866,40	711.866,40		0,35	0,3030

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad a la autovía del Guadalhorce y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de las infraestructuras de comunicaciones que la limitan, la hacen idónea para albergar actividades de carácter productivo. El área que comprende esta dividida en dos ámbitos, el mayor al norte de la Autovía A-357 y el otro al sur, entre esta última y las líneas ferroviarias. Al estar la parte sur condicionada a limitaciones edificatorias debidas a las afecciones de aquellas infraestructuras de comunicación, se destinarán a usos que requieran poca superficie edificada y que sean acordes con su proximidad al cauce del río Gaudalhorce y a su importancia ecológica. Será necesario la conexión de ambas partes del sector de manera que quede garantizada su integración y funcionalidad. Las reservas de suelo para dotaciones alcanzarán los niveles más altos del Artº 17.1.2º b. de la LOUA, además del cumplimiento del Reglamento de Planeamiento vigente. Los espacios libres se localizarán de forma preferente en el entorno de los arroyos de Cantos y Valdeurraca, así como en los límites con el núcleo de Santa Rosalía y los nuevos desarrollos residenciales previstos. Los usos productivos se orientarán a la implantación de actividades tecnológicas, empresariales, industriales, terciario avanzado, comercial y equipamientos, que favorezcan la integración industrial, la creación de sinergias empresariales y el acceso a servicios innovadores que trascienda de la esfera local. Se preservarán en la medida de lo posible los cortijos de la zona, posibilitando su conservación e incorporación al sistema de equipamiento comunitario en recuerdo del pasado agrícola de la zona. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. La altura máxima de la edificación para usos empresariales será de B+3 Plantas.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

El sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

Se tendrán en cuenta las afecciones ferroviarias.

Será necesario Estudio Acústico. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edif. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia	
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		112.120,24	1,00	112.120,24	45,00%	B+2	PROD-2.5(CJ)	
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		74.745,00	1,20	89.694,00	30,00%	B+3	PROD-2.5(CJ)	
PRODUCTIVO LOGISTICO								
COMERCIAL		62.288,00	1,60	99.660,80	25,00%	B+1	CO	
RESIDENCIAL								
EQUIPAMIENTO PRIVADO								
TOTALES:		249.153,24		301.475,04	100,00%			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	194.125,97	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	77.201,57	10% Cesión Aprovech. - UAS			30.147,50	
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
113.897,00	16,00%			28.474,00	4,00%			
						Totales	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	142.371,00	20,00%
						Viario		
						m²s dotacional/100m²t	57,14	

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.

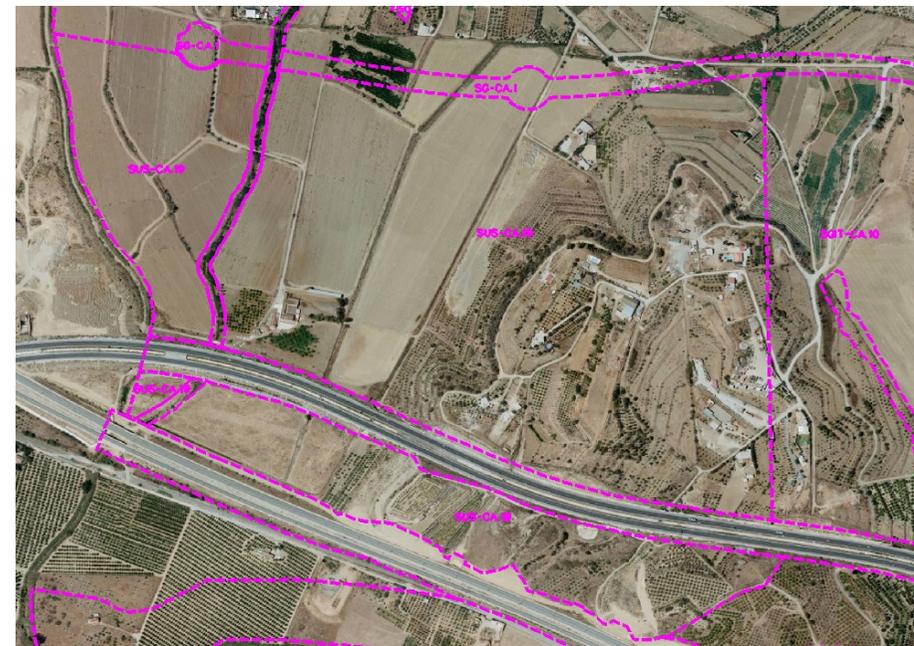
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	42, Fortaleza romana Campanillas	CARRETERAS:	A-357
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arroyo Cantos, Valdeurraca, Rojas	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

