

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

|        |             |      |    |                         |
|--------|-------------|------|----|-------------------------|
| BARRIO | Campanillas | HOJA | 14 | SUS-CA.10 "Rosado Este" |
|--------|-------------|------|----|-------------------------|

## 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 | 279.158,20        | 279.158,20         |                         | 0,35                           | 0,3030          |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad a la autovía de Guadalhorce y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de las infraestructuras de comunicaciones que la limitan, la hacen idónea para albergar áreas funcionales de carácter logística que posibiliten la instalación de los grandes operadores del sector, este uso supondrá al menos el 25% del techo edificable en el sector. A fin de mantener una perspectiva lo mas acorde con el paisaje del entorno, se crean cinturones verdes con la autovía al norte, las vías ferroviarias al sur y el núcleo de Castañetas al este, debiendo componerse con árboles de gran porte y ajardinamiento apropiado. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señalizadas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo. Se preservaran en la medida de lo posible los cortijos de la zona y se facilitará su conservación incorporándolo al equipamiento publico, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas. Deberá cederse una parcela urbanizada para sistema técnico de 2.500 m2. con buena accesibilidad y con requisitos dimensionales de poder inscribir un círculo de 30 m. de diámetro. 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. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará 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. 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. Al ser un suelo afectado por las isofonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario. Se tendrán en cuenta las afecciones ferroviarias. Será necesario Estudio Acústico. El Sector se incluye dentro del Área de Oportunidad A.2 del POTAUM. 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         |                          | 47.629,37                                | 1,00          | 47.629,37                  | 48,75%           | B+2                         | PROD-1, 2               |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL        |                          |  |               |                            |                  |                             |                         |
| PRODUCTIVO LOGISTICO          |                          | 25.648,00                                | 0,80          | 20.518,40                  | 26,25%           | B+1                         | PROD-2                  |
| COMERCIAL                     |                          | 24.428,00                                | 1,60          | 39.084,80                  | 25,00%           | B+1                         | CO                      |
| RESIDENCIAL                   |                          |  |               |                            |                  |                             |                         |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO          |                          |  |               |                            |                  |                             |                         |
| <b>TOTALES:</b>               |                          | <b>97.705,37</b>                         |               | <b>107.232,57</b>          | <b>100,00%</b>   |                             |                         |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 76.126,44                | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | 20.382,87     | 10% Cesión Aprovech. - UAS |                  |                             | 10.723,26               |
| <b>Dotaciones</b>             |                          |  |               |                            |                  |                             |                         |
| Espacios Libres               |                          | Educativo                                |               | S.I.P.S.                   |                  | Deportivo                   |                         |
| m2s                           | % Suelo Total            | m2s                                      | % Suelo Total | m2s                        | % Suelo Total    | m2s                         | % Suelo Total           |
| 44.665,32                     | 16,00%                   |  |               | 11.166,32                  | 4,00%            |                             |                         |
|                               |                          |  |               |                            |                  | Totales                     | 55.831,64               |
|                               |                          |  |               |                            |                  | Dotaciones                  | 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.

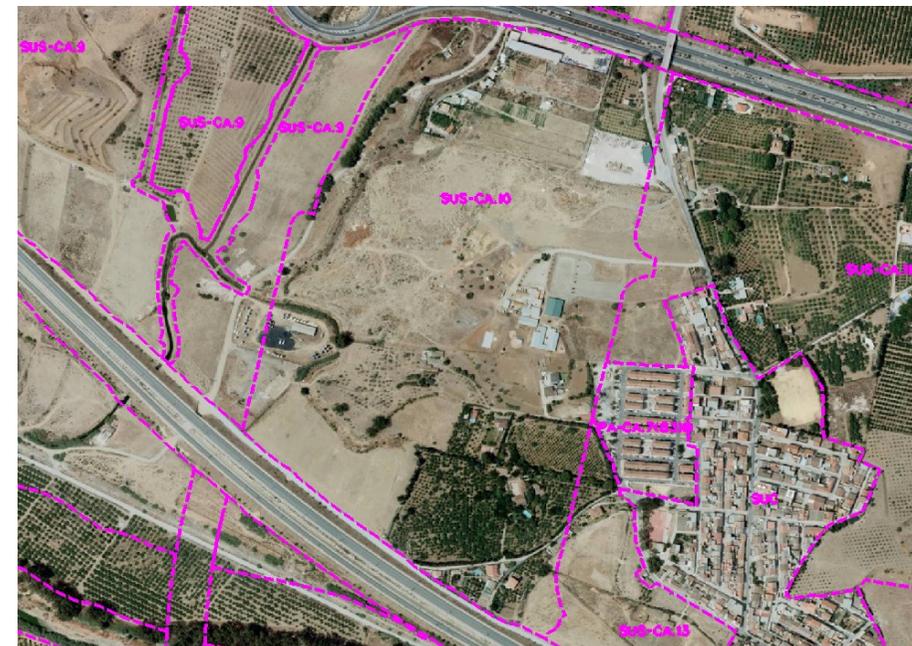
### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:  | -----              | CARRETERAS:       | A-357   |
| UNIDAD DE EJECUCION:       |              | VIA PECUARIA:  | -----              | AERONAUTICA:      | SI  |
| EJECUCION:                 | COMPENSACIÓN | D.P. HIDRAULICO:                                       | Arroyo Rebanadilla | COSTAS:           | -----   |
|                            |              |  |                    | IMPACTO AMBIENTAL | Moderado<br>Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU |

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

