

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)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	711.866,40	711.866,40		0,35	0,3030

ORDENACION 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 Valdeurra, 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. Será necesario Estudio Acústico. 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 desarrollo de este planeamiento puede vulnerar las servidumbres aeronáuticas, por lo que su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, no pudiendo aprobarse ni darse inicio a su ejecución sin el informe favorable de dicho Ministerio. El aprovechamiento definitivo del sector será el resultante de esta autorización ministerial. 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. A los efectos del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, se considera como uso característico productivo. El Sector se incluye dentro del Área de Oportunidad A.2 del POTAU. 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		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	142.371,00
						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.

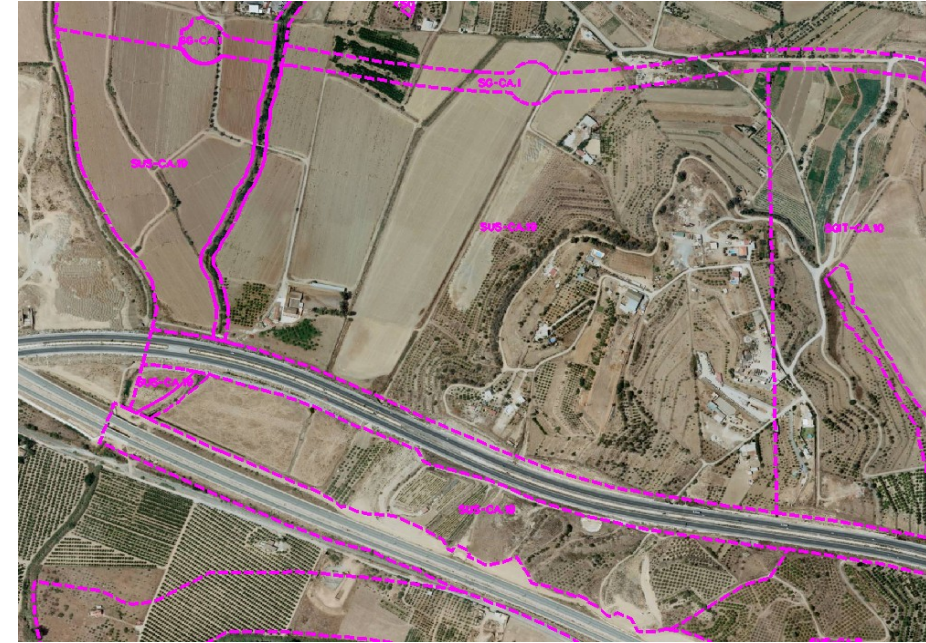
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	42, Fortaleza romana Campanillas	CARRETERAS:	A-357
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	A. Cantos y Valdeurra	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

