

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	10	SUS-G.4 "Huertecilla-Tarajal"
--------	-------------	------	----	-------------------------------

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	522.547,60	522.547,60		0,45	0,3030

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Ordenación pormenorizada del ámbito a partir del esquema estructural propuesto, con destino preferente a acoger actividades empresariales incentivadas por la proximidad al Aeropuerto, requiriendo una imagen muy cualificada como fachada urbana ante el mismo.

Deberá ordenarse para mezcla de usos productivos compatibles con el terciario, cuya composición habrá de definirse de modo que se asegure la adecuación ambiental y la imagen de calidad del conjunto.

Los tipos edificatorios deberán corresponder a la gama amplia de actividades económicas que puede asumir el sector, pero con concepción unitaria en cuanto a la calidad y la escena urbana.

Realizará las conexiones viarias con el exterior del sector, así como la posición relativa de las zonas verdes en el conjunto.

Es preceptiva para el planeamiento desarrollo (Plan Parcial), la aplicación de las Normas y Ordenanzas que estable el Plan General para el uso Productivo.

Por tener menos de 15viviendas/ Ha, y además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.

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 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 la 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 dignificativo 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 isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no odrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario. En la parte del sector afectada por las huellas de ruido, no se consideran compatibles los usos residenciales, ni se podrá calificar en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

Será necesario Estudio Acústico. A los efectos del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, se considera como uso característico productivo.

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		115.740,42	1,00	115.740,42	49,22%	B+2	PROD-1/PROD-3.B
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		111.700,00	1,20	134.040,00	47,50%		PROD-5
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL							
RESIDENCIAL		7.706,00	0,70	5.394,20	3,28%	B+2	UAD
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		235.146,42		255.174,62	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	142.498,73	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	87.158,43	10% Cesión Aprovech. - UAS			25.517,46
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo: ST		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
136.200,00	26,06%			14.000,00	2,68%	14.000,00	2,68%
						Totales m2s	% Suelo Total
						Dotaciones 164.200,00	31,42%
						Viario	
						m²s dotacional/100m²t	69,83

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.

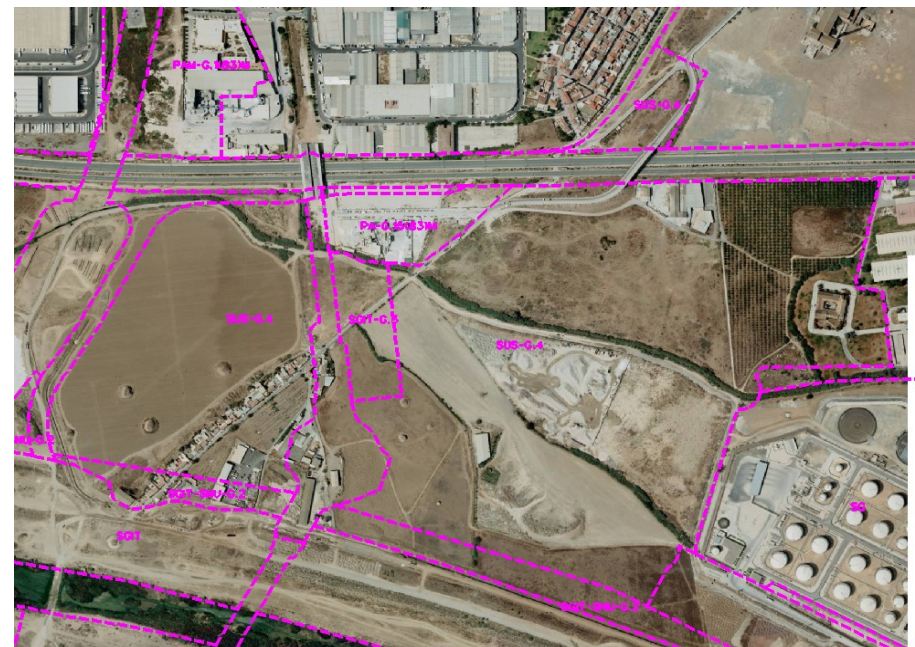
Reajlo de la población afectada por la supresión de las viviendas del Camino de los Chopos, a ubicar en la zona residencial situada al norte del ferrocarril. El exceso de viviendas sobre las precisas para el reajlo contribuirá a costear los gastos de ejecución de las nuevas viviendas.

Contribuirá a la ejecución de la conexión viaria con el sector ubicado al norte, al otro lado del ferrocarril, conjuntamente con el mismo, en porción a sus aprovechamientos.

CONDICIONES DE GESTION Y AFEECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFEECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	A-7 (50m)
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP-9, Ve. Ardales-Málaga	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	A. Buenavista/Boticario/Jurado	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL:	Impacto Compatible Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

