

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	10	SUS-G.5 "Guadalhorce- Aeropuerto -1"
--------	-------------	------	----	--------------------------------------

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	EMPRESARIAL	49.418,91	49.418,91		0,65	0,3030

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Ordenación promenorizada del ámbito a partir del esquema estructural propuesto, con destino preferente a acoger actividades empresariales incentivadas pro la proximidad al Aeropuerto, construyendo la nueva fachada de la ciudad ante el mismo y su nueva terminal.

Deberá desarrollar actividades en la gama de usos que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

Los tipos de edificación, odrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

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 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.

Será necesario Estudio Acústico.

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							
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		32.122,29	1,20	38.546,75	100,00%		PROD-5
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL							
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		32.122,29		38.546,75	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	13.476,54	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		21.215,54	10% Cesión Aprovech. - UAS		3.854,67
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
16.000,00	32,38%						
				Totales	m2s	% Suelo Total	
				Dotaciones	16.000,00	32,38%	
				Viario			
				m²s dotacional/100m²t		49,81	

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.

Su desarrollo precisará la puesta en servicio de la Avda. Joaquín Vargas con la sección prevista, correspondiendole para ello la obtención de suelos y ejecución de obras necesarias a tal fin.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Merino y Río Guadalhorce	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Impacto Compatible Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

