

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO Campanillas HOJA 9

SUS-T.1 "Santa Matilde"

Identificación y Localización

## 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	COMERCIAL	286.018,30	286.018,30		0,35	0,3030

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Atender al segmento de demanda de usos comerciales de mediana y gran superficie, valorando su posicionamiento estratégico próximo a vías de gran capacidad que proporcionarán fáciles accesos. Su proximidad al parque metropolitano del río Campanillas, servirá de complemento para los usos previstos como espacio de esparcimiento y descanso. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio perimetrales, con el fin de no interferir los tráficos externos. Se tendrán en cuenta la afectación del oleoducto Málaga-Aralán que transcurre por el sector. El sistema local de espacios libres se localizará entre las vías de comunicación al norte y al sur del sector y en el meandro fósil del río Campanillas, en cuantía mínima del 20% de la superficie del sector. La reserva de dotaciones restantes serán las establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas. Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobreponerse las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU. Al ser un sector, afectado por las isofonas de 50dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario. La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación. El planeamiento de desarrollo de este ámbito, será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función del 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 afectaciones ferroviarias. Será necesario Estudio Acústico. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.



Ordenación Pormenorizada Indicativa

## ORDENACIÓN 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							
PRODUCTIVO LOGÍSTICO							
COMERCIAL		100.106,41	1,60	160.170,26	100,00%	B+2	CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		100.106,41		160.170,26	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	77.997,19	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	66.156,04	10% Cesión Aprovech. - UAS	16.017,03		
Dotaciones							
Espacios Libres	Educativo	S.I.P.S.	Deportivo	Total	m2s	% Suelo Total	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Vialario	
57.203,00	20,00%	11.440,00	4,00%			m² dotacional/100m²t	68,57

## 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 AFECIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLÓGICA:	-----	CARRETERAS: A-357	
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONÁUTICA: SI	
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Río Campanillas	COSTAS: -----	
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

