

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	9	SUS-T.1 "Santa Matilde"
--------	-------------	------	---	-------------------------

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	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 proporcionará 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 tráfico externos. Se tendrán en cuenta la afección del oleoducto Málaga-Arahal 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 la 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 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 el plano I.5.6, según específica 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 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. 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							
PRODUCTIVO LOGISTICO							
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	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
57.203,00	20,00%			11.440,00	4,00%		
						Totales	68.643,00
						Dotaciones	24,00%
						Viario	
						m²s 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 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:	Río Campanillas	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

