

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>	<b>SUS-G.4 "Huertecilla-Tarajal"</b>
--------	--------------------	------	-----------	--------------------------------------

## 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	Densidad Viv./Ha
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	510.484,24	510.484,24		0,4500	<b>0,3030</b>	1,68

## 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 este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

El desarrollo de este planeamiento y 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, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

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 Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		102.011,91	1,00	102.011,91	44,41%	B+2	PROD-1/PROD-3.B
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		120.000,00	1,20	144.000,00	52,24%		PROD-5
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL							
RESIDENCIAL		7.706,00	0,70	5.394,20	3,35%	B+2	UAD
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
<b>TOTALES:</b>		<b>229.717,91</b>		<b>251.406,11</b>	<b>100,00%</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	139.209,05	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	87.056,45	10% Cesión Aprovech. - UAS			25.140,61
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	26,68%			14.000,00	2,74%	14.000,00	2,74%
				Totales	m2s	% Suelo Total	
				Dotaciones	164.200,00	32,17%	
				Viario			
				m²s dotacional/100m²t		71,48	

## 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.

Reajuste 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 reajuste 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 proporción a sus aprovechamientos.

### CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	<b>A-7 (50m)</b>
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	<b>VP-9, Ve. Ardales-Málaga</b>	AERONAUTICA:	<b>SI</b>
EJECUCION:	<b>COMPENSACIÓN</b>	HIDRAULICA:	<b>Río Guadalhorce, Merino, Carambuco</b>	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL:	<b>Impacto Compatible Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU</b>

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

