

**Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo**

### Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACION	HOJA	USO GLOBAL	SUPERFICIE m2s	Ie m2t/m2s
CA	SUS-CA.5	"Maqueda Norte"	21	PRODUCTIVO- PROD.EMPRESARIAL	234.391	0,300
	SUS-CA.6	"Liria Oeste"	21	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	348.468	0,300
	SUS-CA.8	"Rosado Oeste"	14	PRODUCTIVO	159.988	0,350
	SUS-CA.9	"Rosado Central"	14	PRODUCTIVO	232.544	0,350
	SUS-CA.10	"Rosado Este"	14	PRODUCTIVO-LOGISTICO	268.617	0,350
	SUS-CA.11	"Castañetas"	14	PRODUCTIVO	243.773	0,300
	SUS-CA.12	"Vega la Victoria"	14	PRODUCTIVO	333.808	0,300
	SUS-CA.13	"Estación Sta. Agueda"	9	PRODUCTIVO-COMERCIAL	103.392	0,350
	SUS-CA.14	"Santa Agueda"	9	PRODUCTIVO	99.407	0,350
	SUS-CA.15	"Rebanadilla"	14	PROD.LOGISTICO- PROD.EMPRESARIAL	173.398	0,300
	SUS-CA.19	"San Gines Sur"	14	PROD.EMPRESARIAL-COMERCIAL	253.078	0,300
	SUS-CA.22	"Los Cuartones"	21	PRODUCTIVO- PROD.EMPRESARIAL	60.052	0,300
	SUS-CA.23	"Extensión PTA"	21	PROD.EMPRESARIAL	579.035	0,280
CH	SUS-CH.5	"Carambuco"	4	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	107.402	0,305
	SUS-CH.6	"La Loma 1"	7	PRODUCTIVO	490.306	0,350
	SUS-CH.7	"La Loma 2"	7	PRODUCTIVO	414.150	0,260
G	SUS-G.1	"San Julián"	5	PRODUCTIVO	226.304	0,273
	SUS-G.2	"Calle Pascal"	5	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	101.513	0,300
	SUS-G.4	"Huertecilla-Tarajal"	10	PRODUCTIVO-EMP.-RESIDENCIAL	606.937	0,427
	SUS-G.5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	10	EMPRESARIAL	78.486	0,400
	SUS-G.6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	10	EMPRESARIAL	70.128	0,400
	SUS-G.7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	7	EMPRESARIAL	190.994	0,400
	PT	SUS-PT.2	"Sta. Catalina"	28	PRODUCTIVO-COMERCIAL	232.907
T	SUS-T.1	"Santa Matilde"	9	COMERCIAL	218.475	0,350
	SUS-T.2	"Zocueca Oeste"	9	PROD.LOGISTICO	185.919	0,350
	SUS-T.3	"Zocueca Este"	10	PRODUCTIVO	93.298	0,350
<b>TOTAL SECTORES USO PRODUCTIVO</b>					<b>6.106.769</b>	

### Area de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo

CÓDIGO	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE m2s	Ie m2t/m2s	EDIFICABILIDAD MAXIMA m2t	COEFICIENTE PONDEARACIÓN GLOBAL DEL SECTOR	A. REAL uu.aa.	A. MEDIO m2t/m2s del uso característico	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO uu.aa	10 % CESION uu.aa.	Diferencia 10% A.M.	EXCESOS/ DEFECTOS uu.aa.
SUS-CA.5	"Maqueda Norte"	PRODUCTIVO- PROD.EMPRESARIAL	234.391	0,300	70.317,18	1,11	78.192,58	0,2800	59.066,43	7.819,26		11.306,89
SUS-CA.6	"Liria Oeste"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	348.468	0,300	104.540,34	1,11	116.248,54	0,2800	87.813,89	11.624,85		16.809,80
SUS-CA.8	"Rosado Oeste"	PRODUCTIVO	159.988	0,350	55.995,78	1,01	56.667,78	0,2800	40.316,96	5.666,78		10.684,04
SUS-CA.9	"Rosado Central"	PRODUCTIVO	232.544	0,350	81.390,40	1,01	82.367,80	0,2800	58.601,09	8.236,78		15.529,93
SUS-CA.10	"Rosado Este"	PRODUCTIVO-LOGISTICO	268.617	0,350	94.015,83	0,91	85.930,23	0,2800	67.691,40	8.593,02		9.645,81
SUS-CA.11	"Castañetas"	PRODUCTIVO	243.773	0,300	73.131,78	1,01	74.009,58	0,2800	61.430,69	7.400,96		5.177,93
SUS-CA.12	"Vega la Victoria"	PRODUCTIVO	333.808	0,300	100.142,40	1,01	101.344,20	0,2800	84.119,62	10.134,42		7.090,16
SUS-CA.13	"Estación Sta. Agueda"	PRODUCTIVO-COMERCIAL	103.392	0,350	36.187,35	1,30	47.045,76	0,2800	26.054,89	4.704,58		16.286,29
SUS-CA.14	"Santa Agueda"	PRODUCTIVO	99.407	0,350	34.792,54	1,24	43.142,74	0,2800	25.050,63	4.314,27		13.777,84
SUS-CA.15	"Rebanadilla"	PROD.LOGISTICO- PROD.EMPRESARIAL	173.398	0,300	52.019,28	1,16	60.342,34	0,2800	43.696,20	6.034,23		10.611,91
SUS-CA.19	"San Gines Sur"	PROD.EMPRESARIAL-COMERCIAL	253.078	0,300	75.923,32	1,32	100.218,78	0,2800	63.775,59	10.021,88		26.421,31
SUS-CA.22	"Los Cuartones"	PRODUCTIVO- PROD.EMPRESARIAL	60.052	0,300	18.015,60	1,11	20.033,20	0,2800	15.133,10	2.003,32		2.896,78
SUS-CA.23	"Extensión PTA"	PROD.EMPRESARIAL	579.035	0,280	162.129,80	1,12	182.233,80	0,2800	145.916,82	18.223,38		18.093,60
SUS-CH.5	"Carambuco"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	107.402	0,305	32.757,64	1,26	41.273,57	0,2800	27.065,33	4.127,36		10.080,88
SUS-CH.6	"La Loma 1"	PRODUCTIVO	490.306	0,350	171.607,05	1,06	181.561,60	0,2800	123.557,08	18.156,16		39.848,36
SUS-CH.7	"La Loma 2"	PRODUCTIVO	414.150	0,260	107.679,00	1,03	111.397,94	0,2800	104.365,80	7.032,14	-4.107,65	
SUS-G.1	"San Julián"	PRODUCTIVO	226.304	0,273	61.667,84	1,19	73.471,78	0,2800	57.028,61	7.347,18		9.095,99
SUS-G.2	"Calle Pascal"	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	101.513	0,300	30.453,97	1,28	38.982,51	0,2800	25.581,34	3.898,25		9.502,92
SUS-G.4	"Huertecilla-Tarajal"	PRODUCTIVO-EMP.-RESIDENCIAL	606.937	0,427	258.919,32	1,08	280.618,52	0,2800	152.948,12	28.061,85		99.608,55
SUS-G.5	"Guadalhorce- Aeropuerto -1"	EMPRESARIAL	78.486	0,400	31.394,44	1,20	37.673,32	0,2800	19.778,49	3.767,33		14.127,50
SUS-G.6	"Guadalhorce- Aeropuerto -2"	EMPRESARIAL	70.128	0,400	28.051,20	1,20	33.661,44	0,2800	17.672,26	3.366,14		12.623,04
SUS-G.7	"Guadalhorce- Aeropuerto -3"	EMPRESARIAL	190.994	0,400	76.397,60	1,20	91.677,12	0,2800	48.130,49	9.167,71		34.378,92
SUS-PT.2	"Sta. Catalina"	PRODUCTIVO-COMERCIAL	232.907	0,350	81.517,45	1,16	94.349,20	0,2800	58.692,56	9.434,92		26.221,72
SUS-T.1	"Santa Matilde"	COMERCIAL	218.475	0,350	76.466,25	1,60	122.346,00	0,2800	55.055,70	12.234,60		55.055,70
SUS-T.2	"Zocueca Oeste"	PROD.LOGISTICO	185.919	0,350	65.071,65	0,84	54.659,65	0,2800	46.851,59	5.465,97		2.342,10
SUS-T.3	"Zocueca Este"	PRODUCTIVO	93.298	0,350	32.654,20	1,25	40.754,20	0,2800	23.511,02	4.075,42		13.167,76
TOTAL SECTORES			6.106.769		2.013.239,22		2.250.204,18			220.912,76	-4.107,65	490.385,72
TOTAL SISTEMAS GENERALES			31,60%		1.929.918							-486.339,41
TOTAL					8.036.687			Aprovechamiento Medio = 0,2800	Usos característicos (Productivo Industrial)			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO									
AFECCIONES SECTORIALES									
CODIGO	DESCRIPCION	ARQUEOLOGIA	AMBIENTAL	VIA PECUARIA	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	CARRETERAS		AERONAUTICA	COSTAS
						Matricula	Distancia		
SUS-CA.1	Santa Rosalia Norte			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga	Rios-Arroyos		A-7054	SI	
SUS-CA.2	Santa Rosalia Central				Cantos			SI	
SUS-CA.3	Santa Rosalia Este			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-7054	SI	
SUS-CA.4	Maqueda Central		Moderado		Cantos y Maqueda			SI	
SUS-CA.5	Maqueda Norte		Moderado		Cantos y Maqueda			SI	
SUS-CA.6	Liria Oeste		Moderado	VP-8, Ve.Pizarra-Málaga	Rebanadilla Sur		A-7054	SI	
SUS-CA.7	Liria Este		Moderado		Rebanadilla Norte-Sur y Liria		A-7056	SI	
SUS-CA.8	Rosado Oeste		Moderado		Rojas		A-357	100	SI
SUS-CA.9	Rosado Central		Moderado		Liria y Rebanadilla		A-357	100	SI
SUS-CA.10	Rosado Este		Moderado		Rebanadilla		A-357	100	SI
SUS-CA.11	Castañetas		Moderado				A-357	100	SI
SUS-CA.12	Vega la Victoria		Severo				A-357 y A-7055	100-	SI
SUS-CA.13	Estación Santa Agueda	40 Necropolis Estación Campanillas	Moderado				A-7055		SI
SUS-CA.14	Santa Agueda	40 Necropolis Estación Campanillas	Moderado						SI
SUS-CA.15	Rebanadilla		Moderado		Rebanadilla		A-357 y A-7056	100-	SI
SUS-CA.16	Manceras Oeste				Rebanadilla				SI
SUS-CA.17	Vega los Martinez (AO-B2)				Campanillas		A-7055		SI
SUS-CA.18	Vega San Gines (AO-B2)		Severo				A-7055		SI
SUS-CA.19	San Gines Sur		Severo				A-357 y A-7055	100-	SI
SUS-CA.20	Campanillas Noroeste		Severo						SI
SUS-CA.21	Campanillas Noreste		Severo		Campanillas				SI
SUS-CA.22	Los Cuartones		Severo		Pílones				SI
SUS-CA.23	Extensión PTA		Moderado		Pílones				SI
SUS-CA.24	Colmenarejo Sur		Severo		Campanillas y Colmenarejo		A-7058		SI
SUS-CA.25	Colmenarejo Oeste		Severo		Campanillas		A-7058		SI
SUS-CA.26	Colmenarejo Norte		Severo		Uñas de Gato		A-7058		SI
SUS-CH.1	Camino Bajo de Churriana	48 Yacimiento. Finca del Retiro	Moderado	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.	Bienquerido		A-7 y A-404		SI
SUS-CH.2	Carretera de Coín		Moderado	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.			A-7 y A-404		SI
SUS-CH.3	El Higueral	90 Acueducto Fuente del Rey	Severo	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.	Calera		A-404		SI
SUS-CH.4	El Coronel		Severo						SI
SUS-CH.5	Carambuco	47 Finca Carambuco		VP-10, Ve Cno Ch-Málaga			A-404		SI
SUS-CH.6	La Loma 1				Bienquerido		V Distr.		SI
SUS-CH.7	La Loma 2		Compatible		Criano		V.Distr.		SI
SUS-G.1	San Julián	20 Enc. Púnico de San Julián	Moderado				A-7		SI
SUS-G.2	Calle Pascal	19 Yac. Fenicio Cerro del Villar	Moderado		Guadalhorce		A-7		SI
SUS-G.3	Corchera	42 Fortaleza Romana Campanillas		VP-9, Ve.Ardales-Málaga	Merino		A-7054	25	SI
SUS-G.4	Huertecilla-Tarajal		Compatible	VP-9, Ve.Ardales-Málaga	Buenavista, Boticario, Pradojurado, Merino y Guadalhorce		(A-7)	50	SI
SUS-G.5	Guadalhorce-Aeropuerto 1		Compatible		Merino y Guadalhorce				SI
SUS-G.6	Guadalhorce-Aeropuerto 2		Compatible		Guadalhorce				SI
SUS-G.7	Guadalhorce-Aeropuerto 3		Compatible		Guadalhorce				SI
SUS-LE.1	Wittemberg		Moderado		Arroyo Gálica		A-7 A.7001		
SUS-LE.2	Camino de Olias			VP 2 Vereda del Alto del Cerro de Letrina	Arroyo Gálica		A-7001		
SUS-LE.3	El Tinto			VP 2 Vereda del Alto del Cerro de Letrina	Arroyo		A-7		
SUS-LE.4	Jarazmin		Moderado		Arroyo		A-7		
SUS-LE.5	Huerto del Conde		Moderado						
SUS-PT.1	San Cayetano		Moderado	VP-5, Cord Anteq- Málaga	Piedra Horadada y N.I.		A-7075		
SUS-PT.2	Santa Catalina		Moderado	VP-5, Cord Anteq- Málaga	N.I.		A-7075		
SUS-PT.3	Salinas II		Moderado						
SUS-PT.4	Orozco				Salud				
SUS-PT.5	Asperones	9. Asperones	Moderado	VP 8 Vereda de Pizarra a Málaga	Arroyo Merino		A-7075		SI
SUS-PT.6	Soliva Oeste			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-7076		SI
SUS-T.1	Santa Matilde						A-357	100	SI
SUS-T.2	Zocueca Oeste				Prado Jurado		A-357 y A-7054	100-	SI
SUS-T.3	Zocueca Este						A-357 y A-7054	100-	SI
SUNS-BM.1	Arrajanal	37 Villa y Necrópolis Romana					A-7		SI
SUNS-CA.1	Santa Rosalia Sur		Moderado		Cantos, Valdeurraca y Liria				SI
SUNS-CA.2	Las Moras		Moderado		Cantos y Valdeurraca		A-357	100	SI
SUNS-CA.3	Manceras Sur		Moderado						SI
SUNS-CA.4	AO-PTA		Moderado						
SUNS-CH.1	El Albañicocal	11 Abrigo de la Loma del Pino	Severo	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.	Calera		A-7 y A-404		SI
SUNS-G.1	Guadalhorce-Aeropuerto 4		Compatible		Guadalhorce				SI
SUNS-LE.1	Limonar Alto		Moderado		Mayorazgo		A-7		
SUNS-LE.2	Olias		Moderado	VP 4 Vereda del Monte			A 7001 Ma 3110		
SUNS-PD.1	Peinado Chico						A-7		
SUNS-R.1	La Ermita	18 Cerro de la Tortuga, 82 Torres, 85 Alcubillas Culebra y Almend Rey	Moderado		Teatinos		A-7		
SUNS-R.2	Alcubillas			VP-5, Cord Anteq- Málaga			A-7075		
SUNS-T.1	Cerámicas			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-357 y A-7076	100-	SI
SUNS-T.2	Asperones		Positivo	VP-8, Ve.Pizarra-Málaga	Prado Jurado y Boticario		A-7076		SI
SUNS-T.3	Trevenez Oeste			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-7076		SI

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-CA.5 "Maqueda Norte"**

ZONA	Campanillas	HOJA	21	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
234.391	234.391		0,2800	78.192,58	59.066,43	7.819,26	11.306,89

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup>
PRODUCTIVO- PROD.EMPRESARIAL	0,3000	1,11	70.317,18

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		33.752,18	48,00%	1,00	33.752,18
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		35.159,00	50,00%	1,20	42.190,80
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		1.406,00	2,00%	1,60	2.249,60
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>70.317,18</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>78.192,58</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Establecer una separación suficiente de los nuevos suelos residenciales con la central eléctrica de ciclo combinado, intercalando unos usos ambientalmente mas compatibles con estas instalaciones

Permitir usos mas acordes con las actividades del Parque Tecnológico, sobre todo en las áreas colindantes con este y promover al propio tiempo la implantación de actividades industriales de pequeña entidad o artesanal, que complemente la demanda de estos usos que exige la proximidad de nuevos núcleos residenciales.

Intercalar como elemento separador de ambos usos Productivos los espacios dotacionales de la ordenación urbanística (espacios libres y equipamientos).

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio perimetrales, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Sera preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

En las zonas limítrofes con el suelo no urbanizable las tipologías del uso industrial será menos densa debiendo emplearse la ordenanza de Productivo 2.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el estudio oficial, 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 demás disposiciones de aplicación.

La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 14% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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 delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

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 sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACION.

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

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA: <b>SI</b>
PROGRAMACIÓN:		VIA PECUARIA:	AMBIENTAL: <b>1. Moderado</b>
Ver Título XVII de la Memoria de Gestión		D.P. HIDRAULICO: Arroyo Cantos y Maqueda	Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

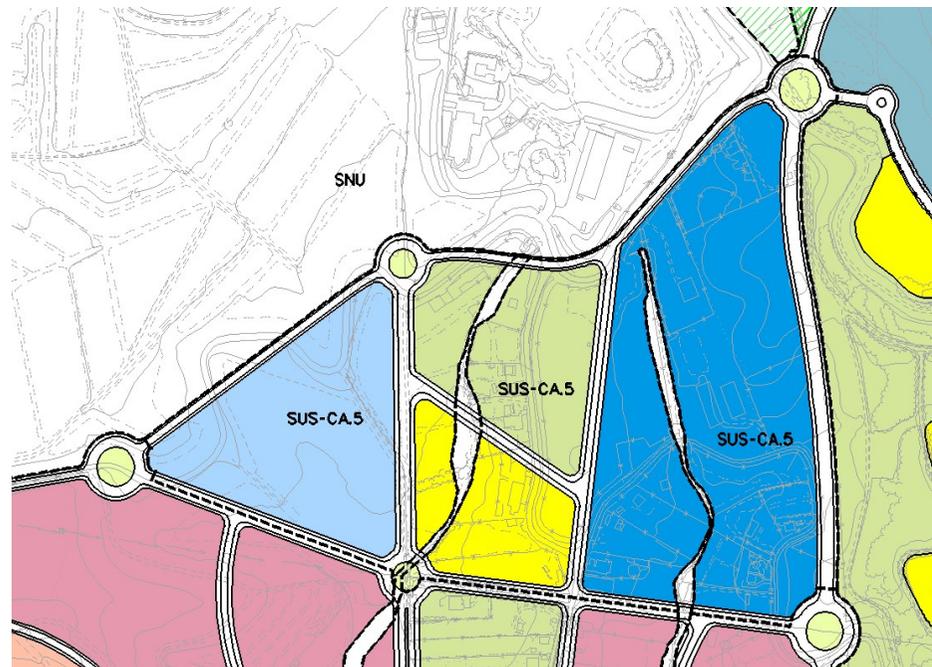
Dotaciones Locales			Distribución Usos Lucrativos		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Uso	(m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+1	PROD-1 Y 2
Espacios Libres	33.000	14,08%			B+3	PROD-5(CJ)
SIPS						
Educativo						
Deportivo						
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>33.000</b>	<b>14,08%</b>				
Viario						
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :		<b>47</b>				

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	21	SUS-CA.6	"Liria Oeste"	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m²)	0,2800
------	-------------	------	----	----------	---------------	-----------------	----------	-------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m² suelo)	Sup. con aprovech. (m² suelo)	Suelo Público Asociado m²s	A. Medio UA / m²s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
348.468	348.468		0,2800	116.248,54	87.813,89	11.624,85	16.809,80

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m²/m²s)	CP Global	Edifi. Total m²t
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	0,3000	1,11	104.540,34

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m²s	Superficie de Techo m²t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		50.181,34	48,00%	1,00	50.181,34
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		52.268,00	50,00%	1,20	62.721,60
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		2.091,00	2,00%	1,60	3.345,60
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>104.540,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>116.248,54</b>

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Destinar este espacio a la implantación de un Parque Tecnológico que albergue un amplio abanico de actividades de investigación desarrollo e innovación relacionadas con sectores agrícolas, pesqueros y alimentarios, ligados estrechamente a la organización del Parque Tecnológico de Andalucía (PTA) y al Instituto Andaluz de Investigación y Formación Agraria, Pesquera, Alimentaria (IFAPA), como extensión de estos.

Establecer una separación suficiente mediante amplias zonas verdes con los nuevos suelos residenciales del entorno, que favorezca un entorno urbano y ambiental tranquilo y sosegado.

Los suelos de equipamientos se situaran prioritariamente en el entorno de las edificaciones existentes del IFAPA

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio con la carretera de Cártama, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Sera preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señalizadas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial, 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 demás disposiciones de aplicación.

La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 25% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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 delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

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 especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

Contribuirá a la obtención de suelo y urbanización necesaria para la ejecución del desdoblamiento de la carretera de Cártama entre la plaza de Plácido Fernández Viagas y la rotonda situada en el extremo suroeste de PTA, que se distribuirá en proporción al aprovechamiento subjetivo del sector, junto con los ámbitos siguientes: SUS-CA.7 (Liria Este) y SUNC-R-CA.7 (Plácido Fernández Viagas).

### Desarrollo y Gestión

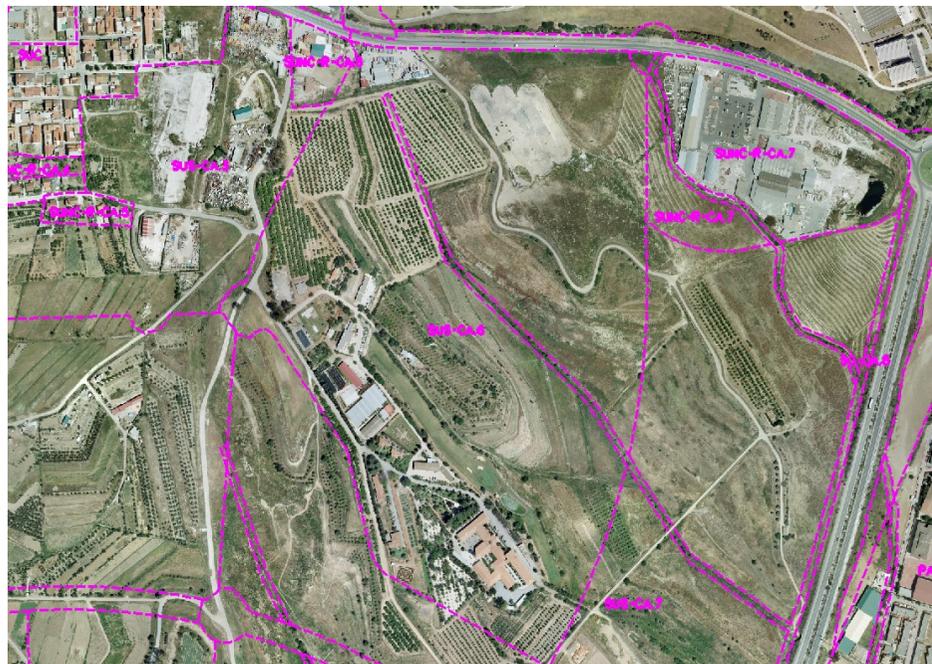
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-7054
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	VIA PECUARIA:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Rebanadilla Sur	AMBIENTAL:	1. Moderado
					Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

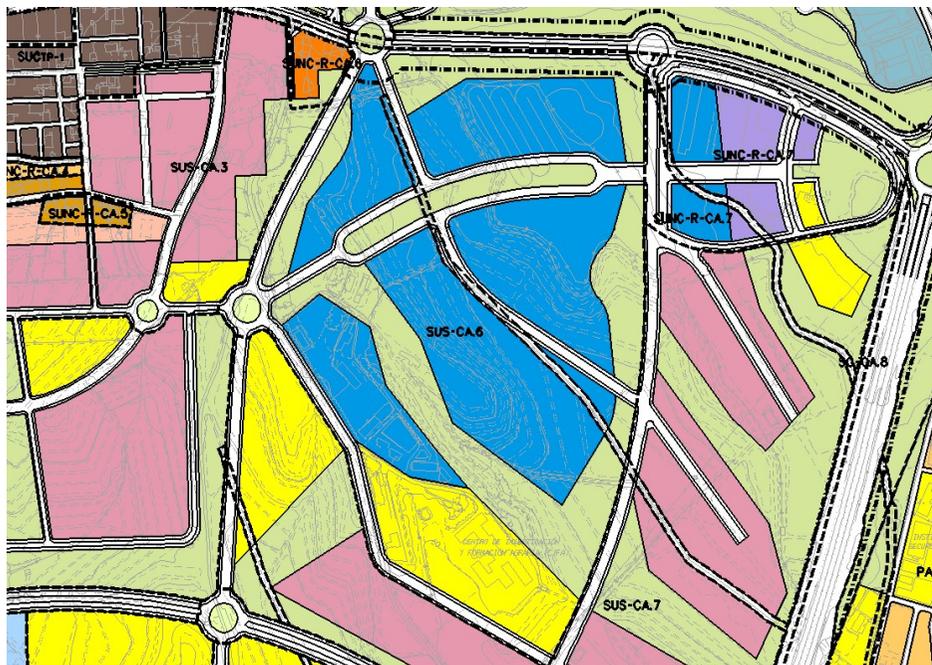
Uso	Dotaciones Locales (m² suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	100.000	28,70%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-2,3b
SIPS			PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+3	PROD-5(C.J)
Educativo			COMERCIAL	B+1	CO
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>100.000</b>	<b>28,70%</b>			
Viario					
m²s dotacional /100 m²t :		<b>96</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANI ZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-CA.8 "Rosado Oeste"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
159.988	159.988		0,2800	56.667,78	40.316,96	5.666,78	10.684,04

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,3500	1,01	55.995,78

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		54.875,78	98,00%	1,00	54.875,78
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		1.120,00	2,00%	1,60	1.792,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>55.995,78</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>56.667,78</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad a la autovía del Guadalhorce y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de las infraestructuras de comunicaciones que la limitan, la hacen idonea para albergar actividades de carácter productivo.

A fin de mantener una perspectiva lo mas acorde con el paisaje del entorno, se crearan cinturones verdes con la autovía al norte y las vías ferroviarias al sur, debiendo componerse con arboles de gran porte y ajardinamiento apropiado.

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Sera preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial, 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 demás disposiciones de aplicación. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 12% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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 delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 (Distancia =100 m)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	SI	
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	1. Moderado	
		D.P. HIDRAULICO: Arroyo Rojas		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU	

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

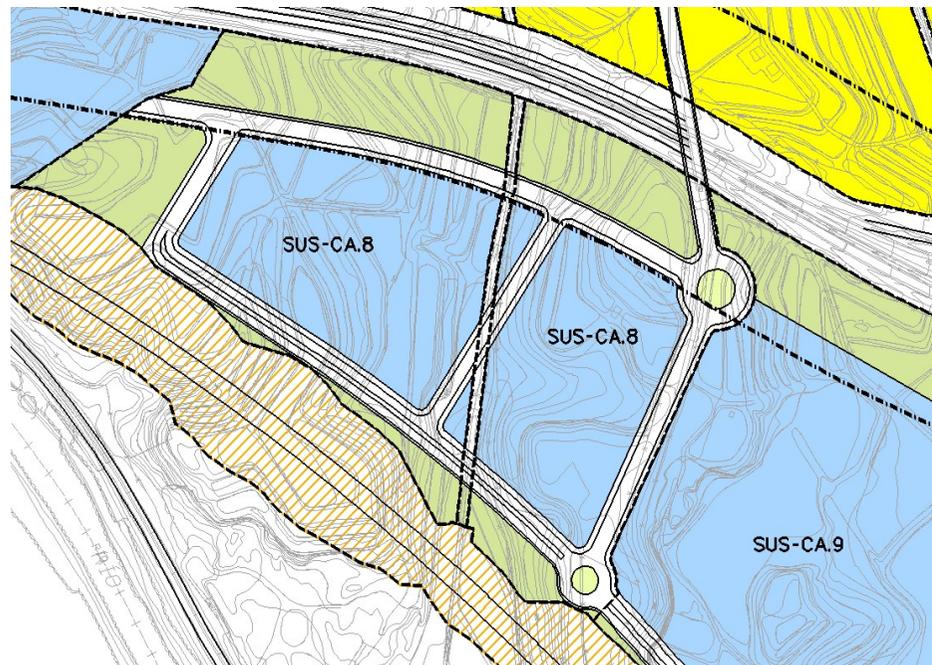
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	20.000	12,50%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-1 Y 2
SIPS			COMERCIAL	B+1	CO
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>20.000</b>	<b>12,50%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>36</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-CA.9 "Rosado Central"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
232.544	232.544		0,2800	82.367,80	58.601,09	8.236,78	15.529,93

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,3500	1,01	81.390,40

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		79.761,40	98,00%	1,00	79.761,40
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		1.629,00	2,00%	1,60	2.606,40
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>81.390,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>82.367,80</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad a la autovía del Guadalhorce y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de las infraestructuras de comunicaciones que la limitan, la hacen idónea para albergar actividades de carácter productivo.

A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crean cinturones verdes con la autovía al norte y las vías ferroviarias al sur, debiendo componerse con árboles de gran porte y ajardinamiento apropiado.

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el destino oficial, 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 demás disposiciones de aplicación.

La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 12% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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 delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 (Distancia =100 m)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	I. Moderado
		D.P. HIDRÁULICO:		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

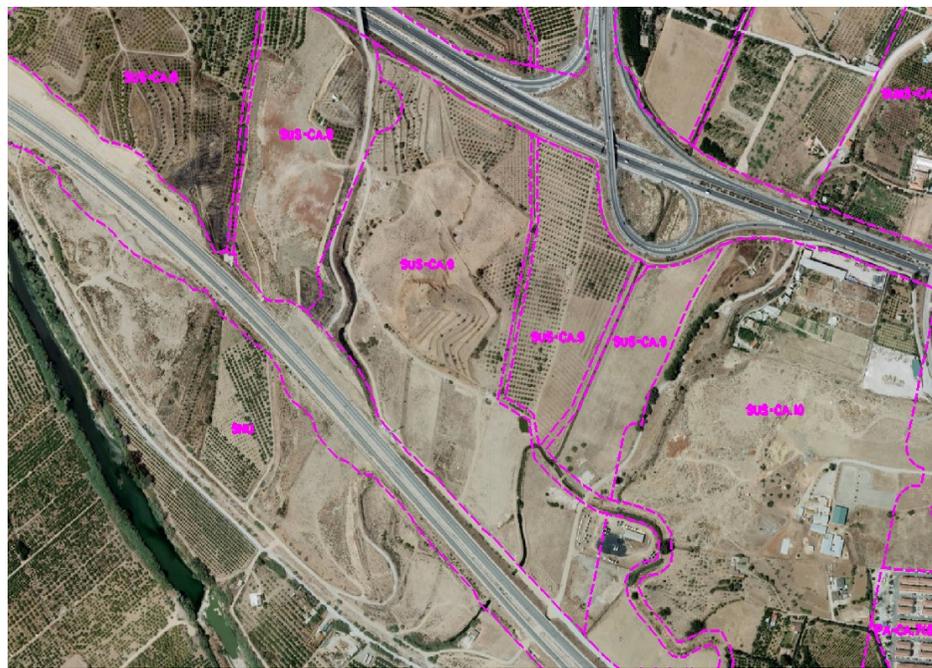
## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	30.000	12,90%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-1 Y 2
SIPS			COMERCIAL	B+1	CO
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>30.000</b>	<b>12,90%</b>			
Viario					

m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :	37
---	----

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

**SUS-CA.10 "Rosado Este"**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
268.617	268.617		0,2800	85.930,23	67.691,40	8.593,02	9.645,81

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,3500	0,91	94.015,83

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		46.067,83	49,00%	1,00	46.067,83
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO		46.068,00	49,00%	0,80	36.854,40
COMERCIAL		1.880,00	2,00%	1,60	3.008,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>94.015,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>85.930,23</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad a la autovía del Guadalhorce y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de las infraestructuras de comunicaciones que la limitan, la hacen idónea para albergar áreas funcionales de carácter logística que posibiliten la instalación de los grandes operadores del sector, este uso soportará como mínimo el 45% del techo edificable en el sector. A fin de mantener una perspectiva lo mas acorde con el paisaje del entorno, se crearan cinturones verdes con la autovía al norte, las vías ferroviarias al sur y el núcleo de Castañetas al este, debiendo componerse con árboles de gran porte y ajardinamiento apropiado.

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Se preservaran en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitara su conservación incorporándolo al equipamiento publico, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.

Deberá cederse una parcela urbanizada para sistema técnico de 2.500 m<sup>2</sup>. con buena accesibilidad y con requisitos dimensionales de poder inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial, 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 demás disposiciones de aplicación.

La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 15% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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. Será necesario Estudio Acústico.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

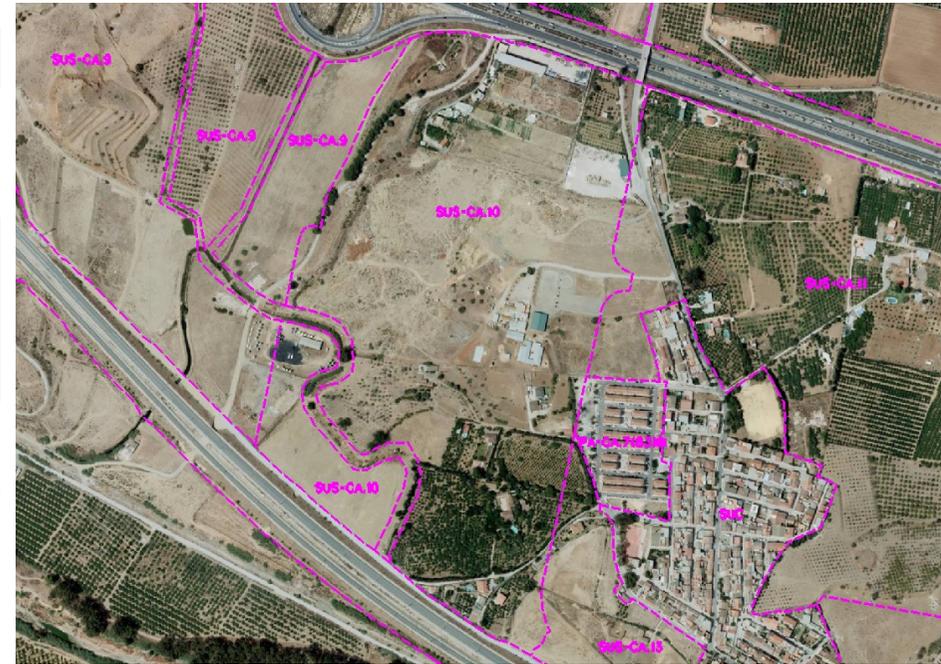
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 (Distancia = 100 m)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:			VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	I. Moderado
Ver Título XVII de la Memoria de Gestión			D.P. HIDRÁULICO:	Arroyo Rebanadilla Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU	

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

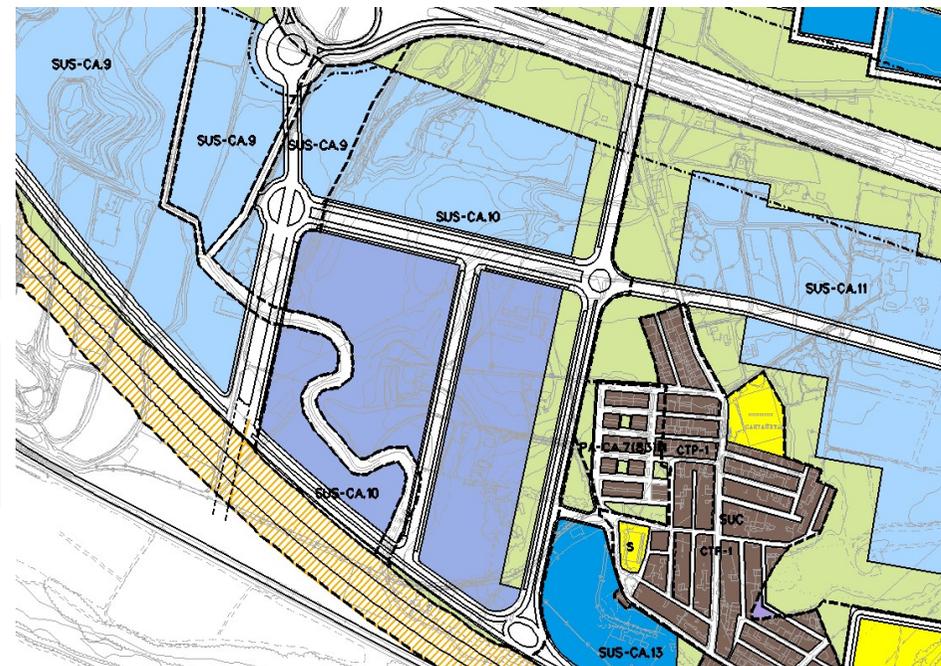
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		% s/ Suelo Total			
Espacios Libres	45.000	16,75%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-1 Y 2
SIPS			PRODUCTIVO LOGISTICO	B+1	PROD-2
Educativo			COMERCIAL	B+1	CO
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>45.000</b>	<b>16,75%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>48</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-CA.11 "Castañetas"**

ZONA	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
243.773	243.773		0,2800	74.009,58	61.430,69	7.400,96	5.177,93

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,3000	1,01	73.131,78

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup>	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		71.668,78	98,00%	1,00	71.668,78
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGÍSTICO					
COMERCIAL	1.463,00		2,00%	1,60	2.340,80
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>73.131,78</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>74.009,58</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Castañetas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las carreteras, así como su encaje en el suelo de la vega, hacen que su destino urbanístico vaya orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctonas del lugar.

A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crearan cinturones verdes con la autovía al norte y el núcleo de Castañetas al sur y oeste.

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Se preservarán en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitará su conservación incorporándolo al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.

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. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 28% del sector. El resto de las dotaciones serán las exigidas por la normativa vigente.

Será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

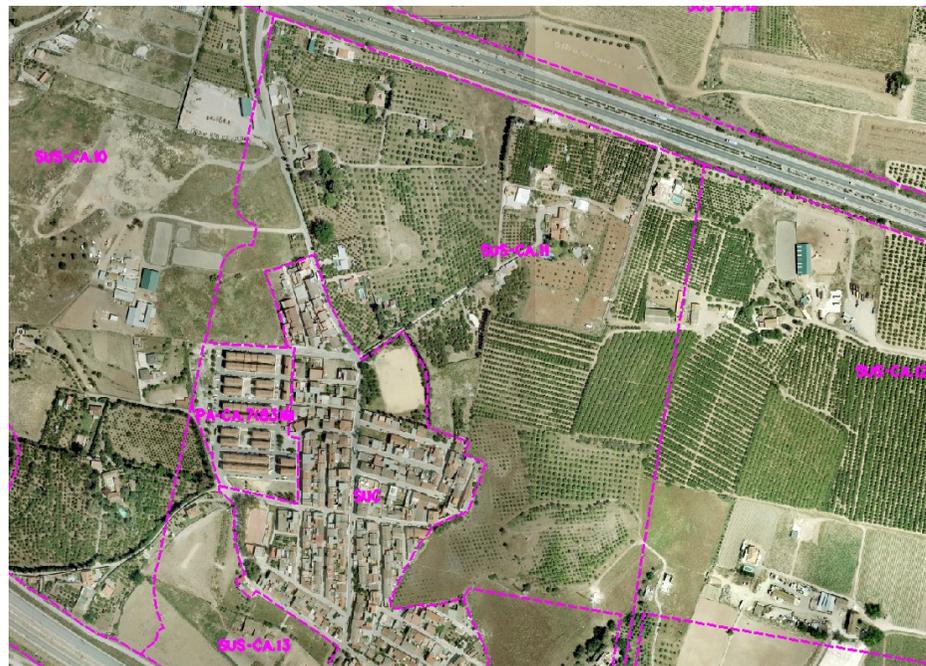
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 (Distancia =100 m)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	I. Moderado
		D.P. HIDRAULICO:		Ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

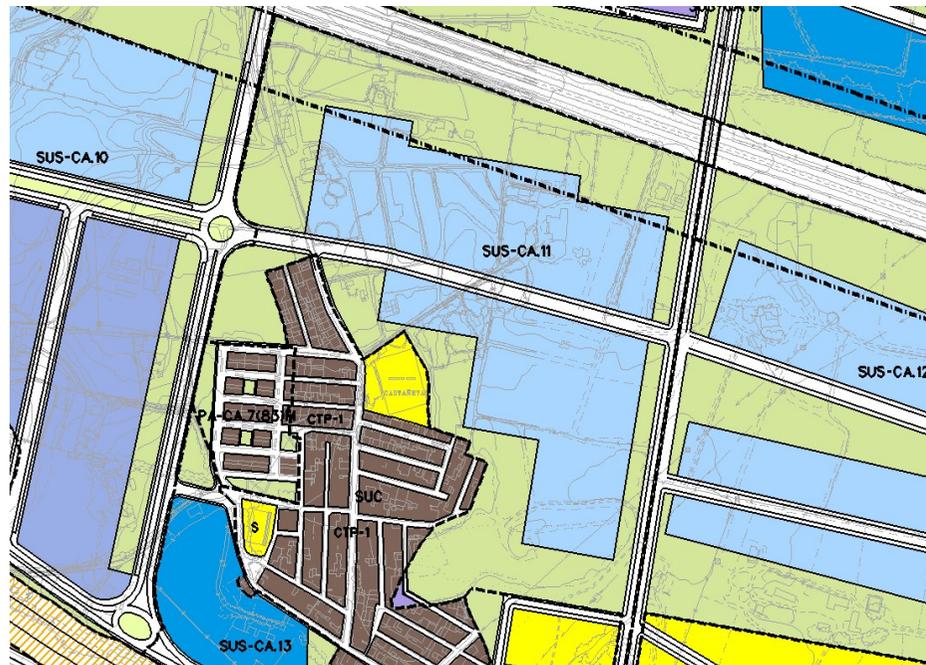
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		% s/ Suelo Total			
Espacios Libres	70.000	28,72%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-2,5(C,J)
SIPS			COMERCIAL	B+1	CO
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>70.000</b>	<b>28,72%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :		<b>96</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

## SUS-CA.12 "Vega la Victoria"

ZONA	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
333.808	333.808		0,2800	101.344,20	84.119,62	10.134,42	7.090,16

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,3000	1,01	100.142,40

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		98.139,40	98,00%	1,00	98.139,40
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		2.003,00	2,00%	1,60	3.204,80
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>100.142,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>101.344,20</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Castañetas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las carreteras, así como su encaje en el suelo de la vega, hacen que su destino urbanístico vaya orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctona del lugar.

A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crearan cinturones verdes con la autovía al norte y el núcleo de Castañetas al sur y oeste.

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

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.

Se preservarán en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitará su conservación incorporándolo al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 28% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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.

Será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL COMPENSACIÓN	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 y A-7055
SISTEMA DE ACTUACIÓN		COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	I. Severo
		D.P. HIDRAULICO:		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

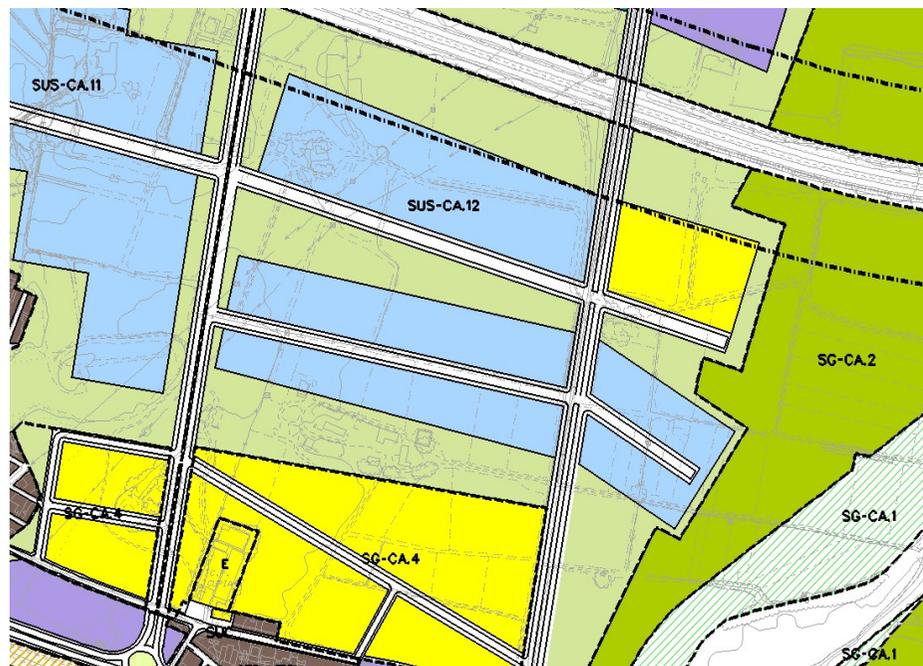
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	95.000	28,46%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-2.5(CJ)
SIPS			COMERCIAL	B+1	CO
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>95.000</b>	<b>28,46%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :		<b>95</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	9	AREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

**SUS-CA.13 "Estación Sta. Agueda"**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
103.392	103.392		0,2800	47.045,76	26.054,89	4.704,58	16.286,29

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO-COMERCIAL	0,3500	1,30	36.187,35

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		CP Relativos	Aprovechamiento UAS
		m2t	%		
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		10.854,00	29,99%	1,00	10.854,00
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		10.854,00	29,99%	1,20	13.024,80
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		14.479,35	40,01%	1,60	23.166,96
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>36.187,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>47.045,76</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Castañetas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las ferroviarias, así como la pretensión del POTAU de establecer en la zona un intercambiador de transporte de ramgo metropolitano la hacen idonea para albergar actividades terciarias y empresariales. La zona de usos terciarios se sitúa en las proximidades de la estación ferroviaria para atender las demandas propias de esta y del entorno inmediato. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa. Se tendrá en cuenta las Afecciones Arqueológicas de la Necrópolis de la Estación de Campanillas, Nº 40. 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. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 13% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente. 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. Será necesario Estudio Acústico. 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 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión Afecciones Principales

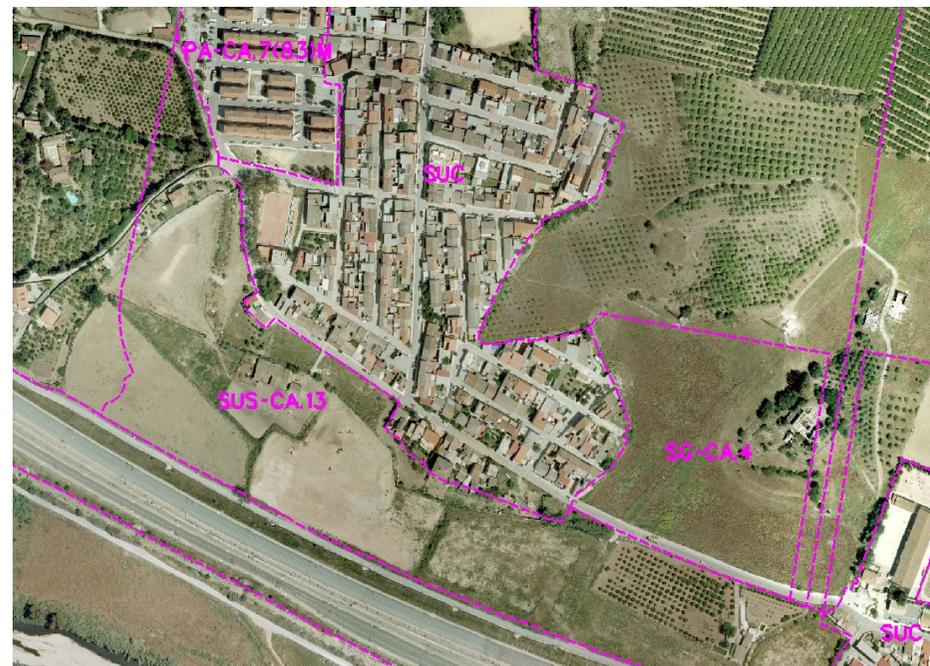
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA: 40 Necrópolis Est. Campanillas	CARRETERAS: A-7055
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA: SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL: I. Moderado
		D.P. HIDRAULICO:	Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

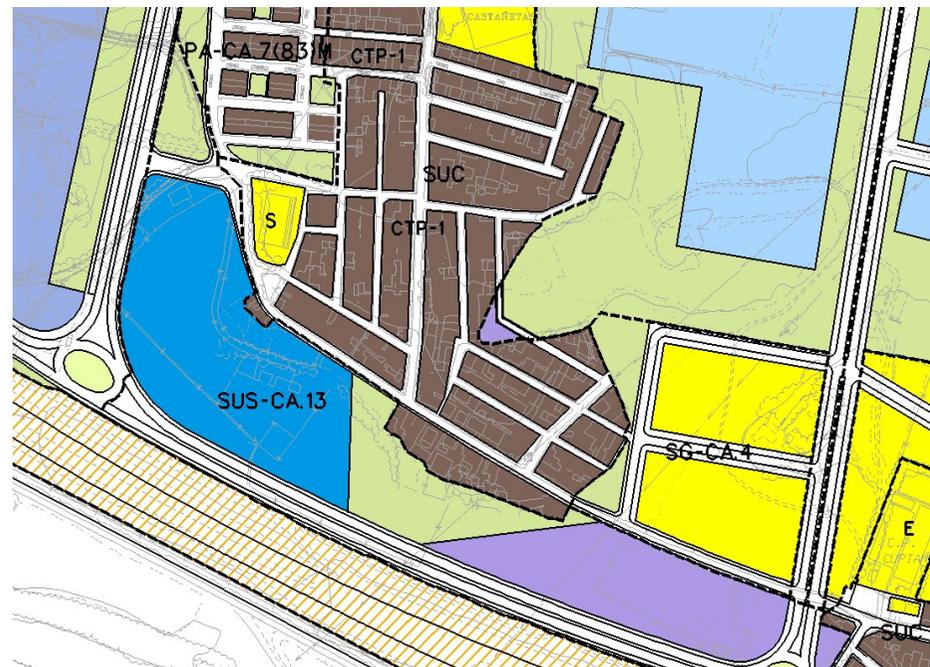
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		% s/ Suelo Total			
Espacios Libres	14.000	13,54%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+1	PROD-2
SIPS			PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+2	PROD-5
Educativo			COMERCIAL	B+1	CO
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>14.000</b>	<b>13,54%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :		<b>39</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

SUS-CA.14 "Santa Agueda"

ZONA	Campanillas	HOJA	9	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
99.407	99.407		0,2800	43.142,74	25.050,63	4.314,27	13.777,84

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,3500	1,24	34.792,54

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		20.875,54	60,00%	1,00	20.875,54
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		13.917,00	40,00%	1,60	22.267,20
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>34.792,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>43.142,74</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Es intención de esta ordenación por un lado suplir los déficit de equipamiento del que adolece el núcleo de Santa Agueda y por otro atender a las demandas del área de Campanillas de necesidad de implantación de "Mini polígonos Artesanales" que sirvan al segmento productivo de la pequeña empresa o el autónomo. Por la afección de las huellas de ruido del aeropuerto no es posible por la normativa ambiental de implantar usos residenciales, por lo que se justifica la fijación de los usos antes referido y blindar el suelo residencial a su crecimiento.

Los espacios de transición con el núcleo de Santa Agueda se realizara mediante la implantación de zonas verdes. El sector de planeamiento resulta discontinuo para poder cumplir con la dotación de equipamiento a la barriada. En especial debiera cederse 3.500 m2 para equipamiento y 1.900 m2. para espacio libre al sur de calle Almenicino.

Sera preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señalizadas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable.

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.

Se tendrá en cuenta las Afecciones Arqueológicas de la Necrópolis de la Estación de Campanillas. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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.

Será necesario Estudio Acústico.

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 especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

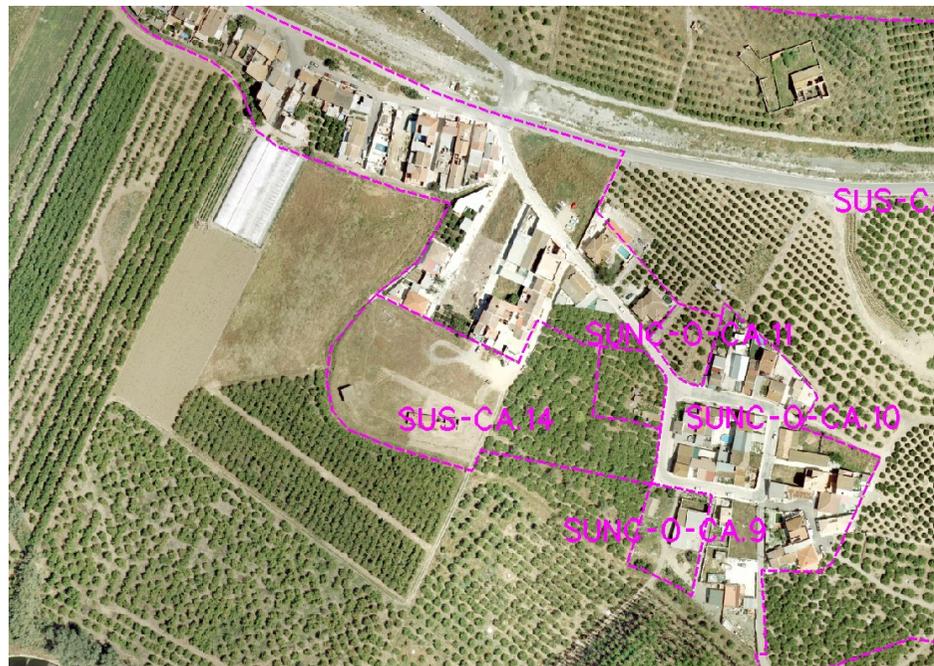
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA: 40 Necrópolis Est. Campanillas	CARRETERAS:
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONÁUTICA: SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL: I. Moderado
		D.P. HIDRAULICO:	Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

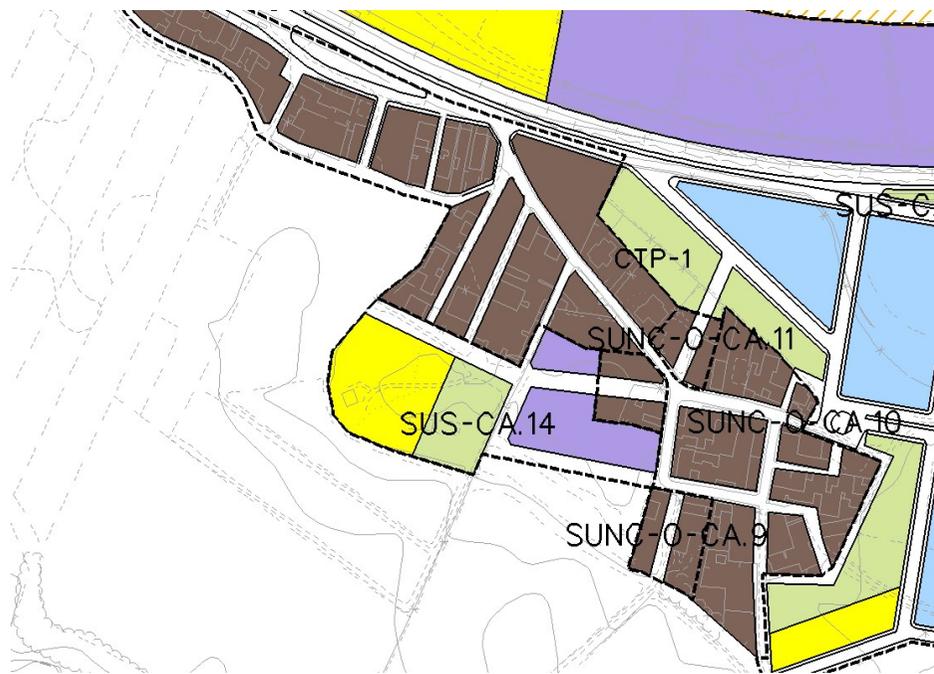
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	12.000	12,07%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+1	PROD-1 Y 2
SIPS			COMERCIAL	B+1	CO
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>12.000</b>	<b>12,07%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :		<b>34</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	14	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-CA.15 "Rebanadilla"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
173.398	173.398		0,2800	60.342,34	43.696,20	6.034,23	10.611,91

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PROD.LOGISTICO- PROD.EMPRESARIAL	0,3000	1,16	52.019,28

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL					
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		31.211,28	60,00%	1,20	37.453,54
PRODUCTIVO LOGISTICO		13.005,00	25,00%	0,80	10.404,00
COMERCIAL		7.803,00	15,00%	1,60	12.484,80
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>52.019,28</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>60.342,34</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

La posición estratégica de la zona con fácil acceso a las grandes vías de comunicación la hacen idónea para la creación de áreas multifuncionales que posibiliten la implantación de actividades logísticas, empresariales y comerciales como complemento del resto de usos del entorno en el que destacan los residenciales junto con el sistema general de dotaciones comunitarias de los Manceras. A fin de mantener un nivel apropiado de aislamiento visual y acústico respecto de las infraestructuras viarias de primer orden que circundan se establecerá un cinturón verde, plantado preferentemente con especies arbóreas características de la Vega, en recuerdo del paisaje agrícola.

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo. Se tendrá en cuenta la afección del Oleoducto Malaga-Arahal que transcurre por el sector.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial 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 demás disposiciones de aplicación. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 20% del sector. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

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 delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357y A-7056
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	I. Moderado
		D.P. HIDRÁULICO:		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

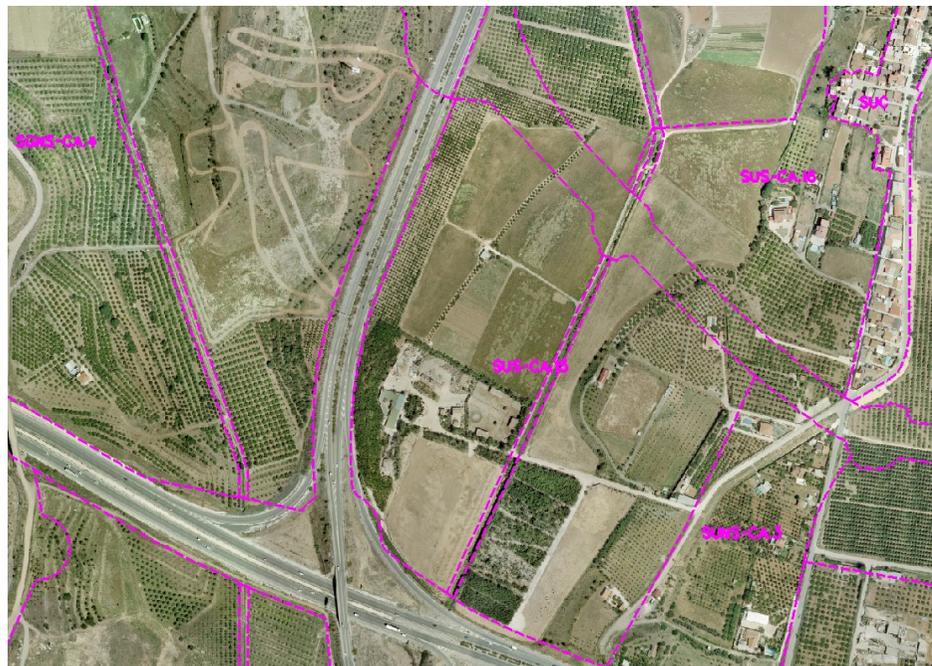
### Afecciones Principales

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

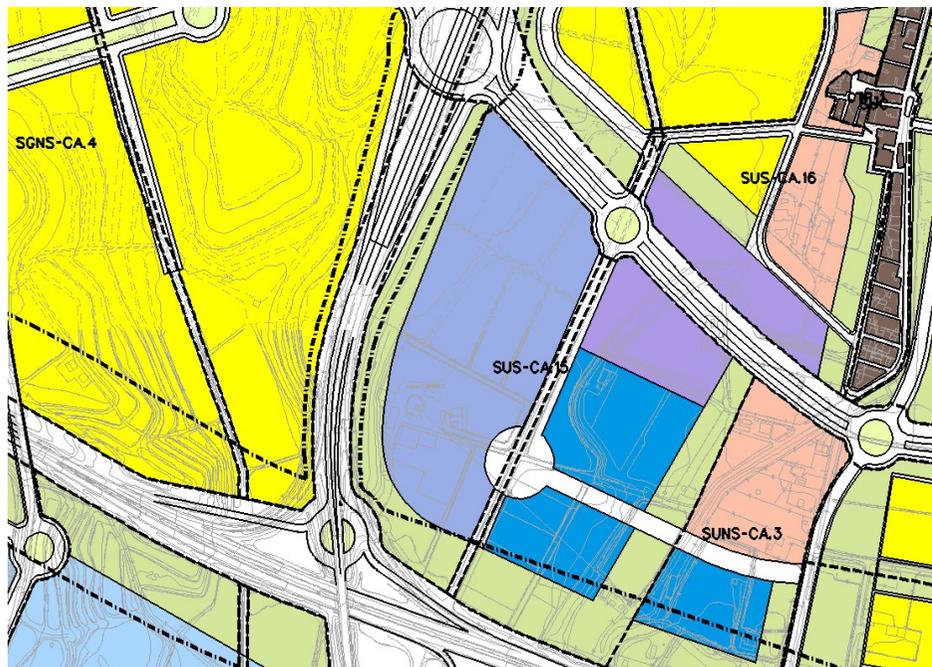
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	38.000	21,91%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+3	PROD-5(C.J)
SIPS			PRODUCTIVO LOGISTICO	B+1	PROD-2
Educativo			COMERCIAL	B+1	CO
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>38.000</b>	<b>21,91%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>73</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-CA.19 "San Gines Sur"**

ZONA	Campanillas	HOJA	14	AREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
253.078	253.078		0,2800	100.218,78	63.775,59	10.021,88	26.421,31

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PROD.EMPRESARIAL-COMERCIAL	0,3000	1,32	75.923,32

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL					
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		53.146,32	70,00%	1,20	63.775,58
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		22.777,00	30,00%	1,60	36.443,20
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>75.923,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>100.218,78</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente. Dada las afecciones que presenta la zona tanto a nivel carreteras como por servidumbres acústicas del tráfico aéreo, se hace apropiada como soporte de actividades empresariales con estándares ambientales asimilados al Parque Tecnológico. A fin de mantener una perspectiva lo mas acorde con el paisaje del entorno, se crearan cinturones verdes especialmente con la autovía al sur. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.

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, 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.

La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 27% del sector. Las reservas de dotaciones restantes serán las exigidas por la normativa vigente. Se preservaran en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitara su conservación incorporandolo al equipamiento publico, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.

Se tendrá en cuenta la afección del Oleoducto Málaga-Arahal que transcurre por el sector.

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.

Se será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

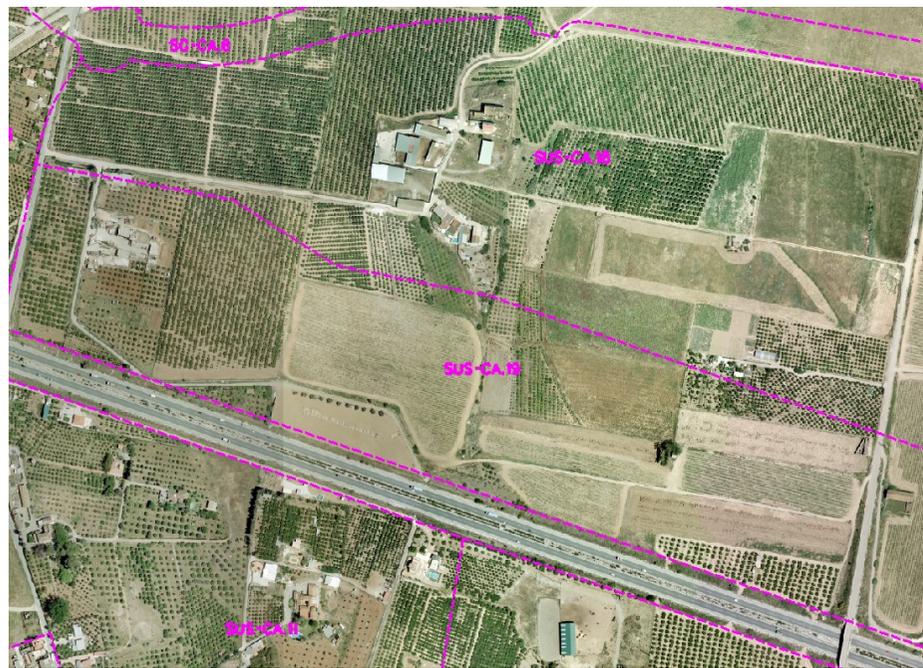
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGIA:	CARRETERAS:	A-357y A-7055
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	I. Severo
		D.P. HIDRAULICO:		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

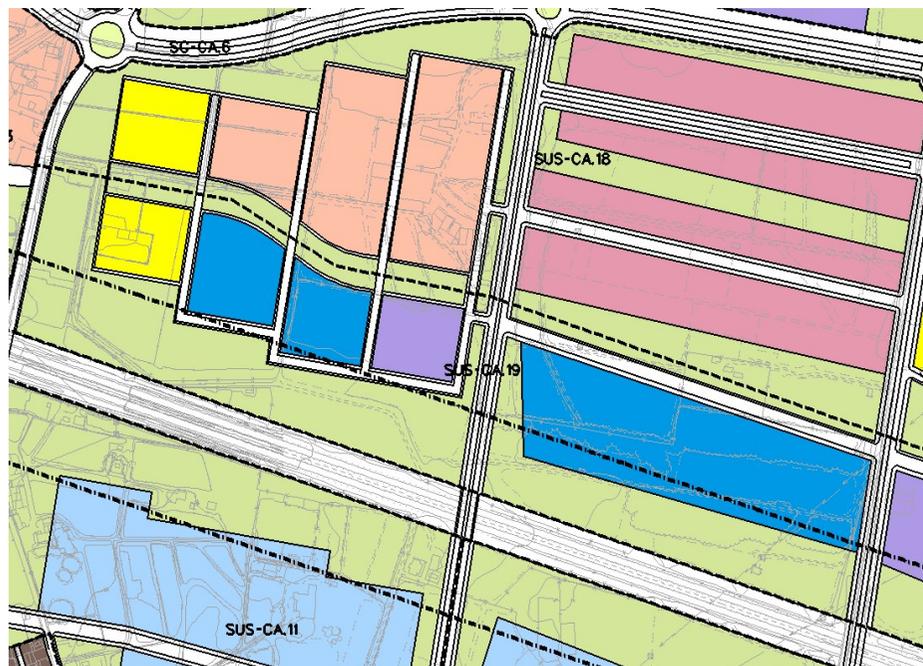
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	70.000	27,66%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+3	PROD-5 (CJ)
SIPS			COMERCIAL	B+1	CO
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>70.000</b>	<b>27,66%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :		<b>92</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	21	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-CA.22 "Los Cuartones"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
60.052	60.052		0,2800	20.033,20	15.133,10	2.003,32	2.896,78

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO- PROD.EMPRESARIAL	0,3000	1,11	18.015,60

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		8.647,60	48,00%	1,00	8.647,60
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		9.008,00	50,00%	1,20	10.809,60
PRODUCTIVO LOGISTICO				0,80	
COMERCIAL		360,00	2,00%	1,60	576,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>18.015,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>20.033,20</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Este suelo contiguo a la ampliación del PTA es apropiado para albergar usos asimilados a los propio de la tecnópolis. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4. 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 y de arroyo de Los Pilones. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo. Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial, 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 demás disposiciones de aplicación. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 35% del sector, preferentemente junto a los dominios públicos hidráulicos. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente. El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua. Será necesario Estudio Acústico.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

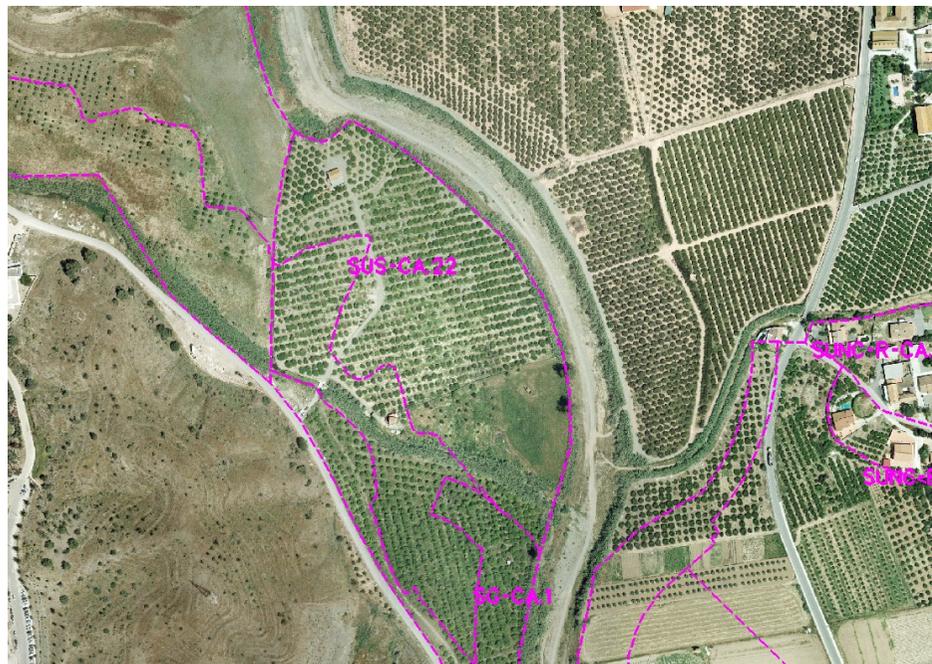
Desarrollo y Gestión		Afecciones Principales	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:
PROGRAMACIÓN:		VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:
Ver Título XVII de la Memoria de Gestión		D.P. HIDRAULICO: Arroyo Pilones	I. Severo Ver At's 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

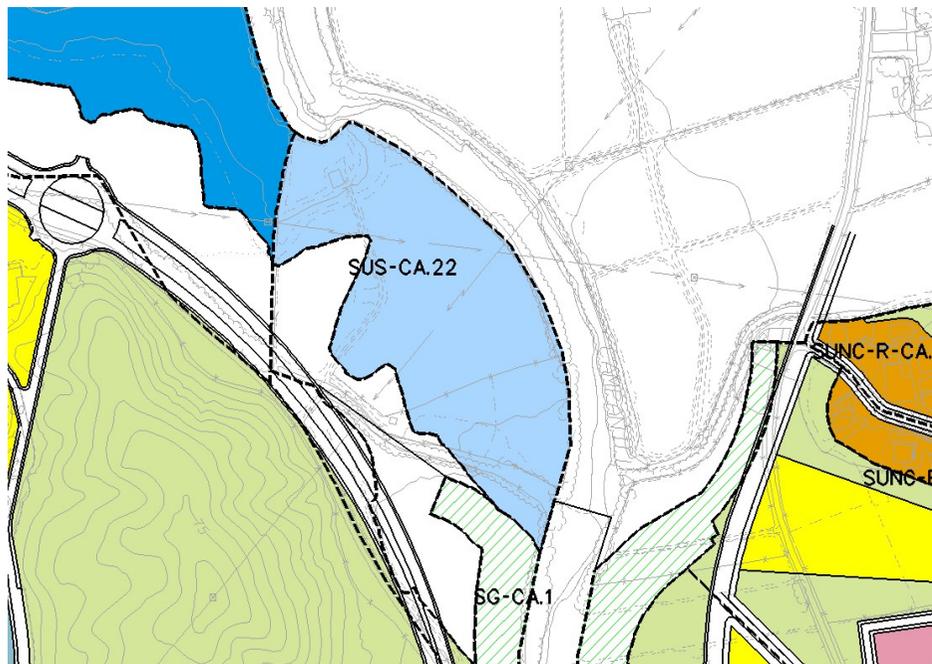
Dotaciones Locales			Distribución Usos Lucrativos		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Uso	(m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total				
Espacios Libres	22.000	36,63%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL		B+2	PROD-2,3b
SIPS			PRODUCTIVO EMPRESARIAL		B+3	PROD-5(C,I)
Educativo			COMERCIAL		B+1	CO
Deportivo						
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>22.000</b>	<b>36,63%</b>				
Viario						
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :						
		<b>122</b>				

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Campanillas	HOJA	21	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m²)	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	-------------------	--------

SUS-CA.23 "Extensión PTA"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m² suelo)	Sup. con aprovech. (m² suelo)	Suelo Público Asociado m²s	A. Medio UA / m²s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
579.035	579.035		0,2800	182.233,80	145.916,82	18.223,38	18.093,60

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m²/m²s)	CP Global	Edif. Total m²t
PROD.EMPRESARIAL	0,2800	1,12	162.129,80

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m²s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		74.579,80	46,00%	1,00	74.579,80
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		81.065,00	50,00%	1,20	97.278,00
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		6.485,00	4,00%	1,60	10.376,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>162.129,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>182.233,80</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Este suelo abarca toda el área de reserva prevista en el PGOU-97 para la futura ampliación de la tecnópolis, atendiendo a las demandas reales de implantación de nuevas entidades que tienen su encaje en las actividades de I+D+I, propias del Parque. Las señas de identidad de la ampliación deben basarse en los estándares de calidad ambiental y urbana que le dieron significación propia al PTA, como lo demuestra el alto porcentaje de espacios libres ajardinados, dotaciones comunitarias y ordenación a tono con el paisaje pretendido.

La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras tendentes a evitar los posibles riesgos de inundación de los terrenos aledaños al arroyo de Los Pilones y río Campanillas.

La ordenación que se adopte por el planeamiento de desarrollo, garantizara la accesibilidad a los parajes rurales del entorno que mantengan la condición de suelos no urbanizables.

Sera preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial, 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 demás disposiciones de aplicación.

La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 35% del sector, situándose preferentemente junto a los dominios públicos hidráulicos y al SNU. Las reservas dotacionales restantes serán las exigidas por la normativa vigente.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

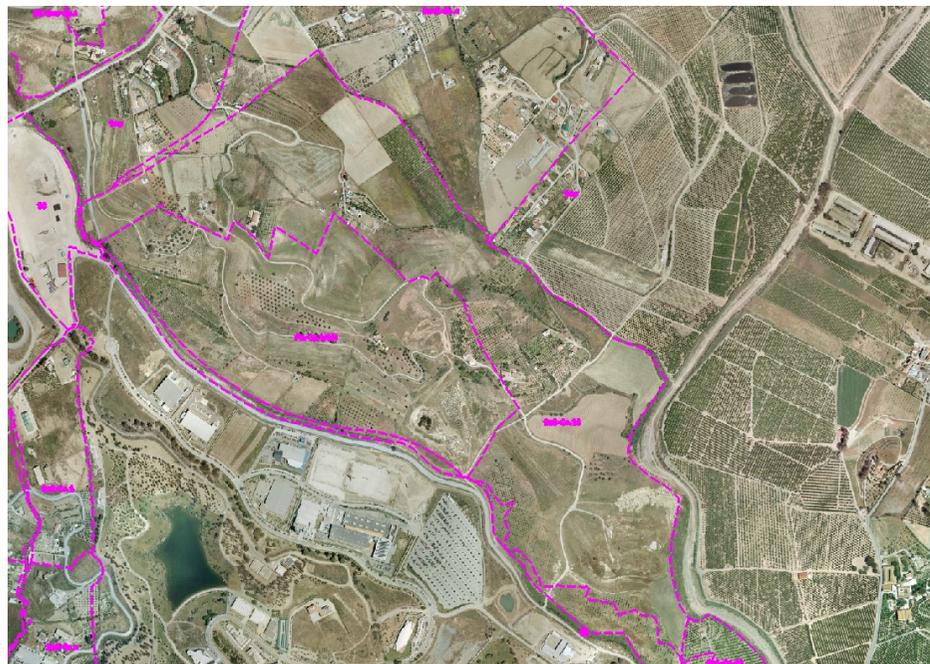
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	AFECCIONES PRINCIPALES	ARQUEOLOGÍA:
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	CARRETERAS:
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AERONAUTICA:
		D.P. HIDRAULICO: Arroyo Pilones	AMBIENTAL:
			I. Moderado
			Ver At's 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

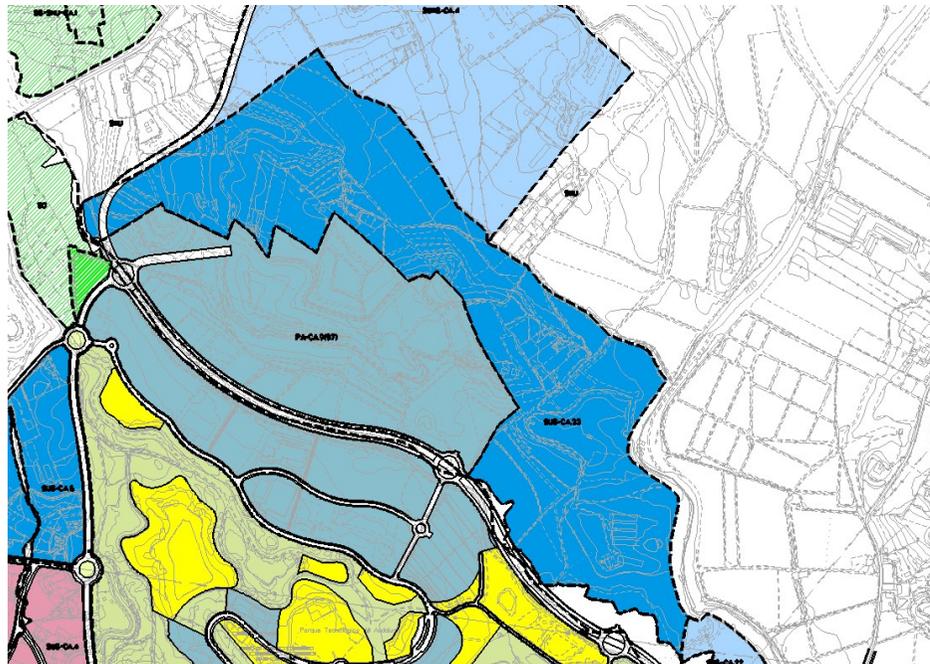
Uso	Dotaciones Locales (m² suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	245.000	42,31%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-2,3b
SIPS			PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+3	PROD-5(C,J)
Educativo			COMERCIAL	B+1	CO
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>245.000</b>	<b>42,31%</b>			
Viario					
m²s dotacional /100 m²t :		<b>151</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Churriana	HOJA	4	ÁREA DE REPARTO	SUS-CH.5 "Carambuco"	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-----------	------	---	-----------------	----------------------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
107.402	107.402		0,2800	41.273,57	27.065,33	4.127,36	10.080,88

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	0,3050	1,26	32.757,64

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO					
EMPRESARIAL		27.846,64	85,01%	1,20	33.415,97
LOGISTICO					
COMERCIAL		4.911,00	14,99%	1,60	7.857,60
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>32.757,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>41.273,57</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Vinculante viario estructurante del sector, de enlace con Ctra. De Coin y viario del entorno.
- Usos Compatibles: Productivo Industrial con tipología 1a y 2.
- Edificación exenta.
- 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 sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU. Será necesario Estudio Acústico.
- 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.

## CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	47. Finca Carambuco	CARRETERAS:	A-404
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		COSTAS:		AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión		VIA PECUARIA:	VP-10 Ve Cno Gr.-Churriana	AMBIENTAL:	
			D.P. HIDRAULICO:			

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

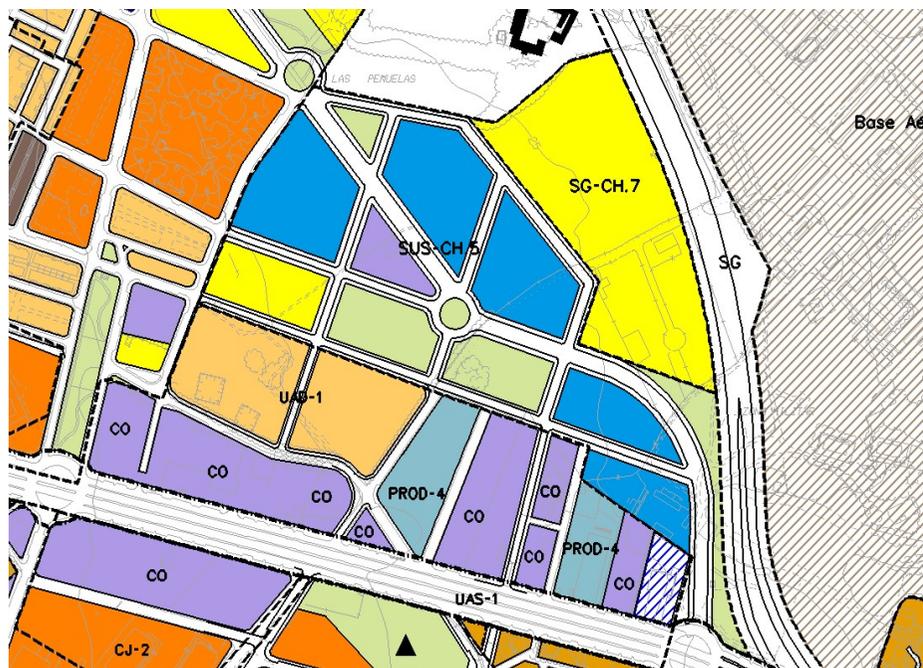
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura maxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	15.628		14,55%	EMPRESARIAL	B+2(12m)	PROD-5(CJ-2a)
SIPS	6.206		5,78%			
Educativo						
Deportivo						
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>21.834</b>		<b>20,33%</b>			
Viario						
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :						
		<b>67</b>				

## Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANI ZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Churriana	HOJA	7	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-----------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-CH.6 "La Loma 1"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
490.306	490.306		0,2800	181.561,60	123.557,08	18.156,16	39.848,36

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup>
PRODUCTIVO	0,3500	1,06	171.607,05

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t		CP Relativos	Aprovechamiento UAS
			%		
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		36.019,28	20,99%	1,00	36.019,28
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		37.758,62	22,00%	1,20	45.310,34
PRODUCTIVO LOGISTICO		70.368,34	41,01%	0,80	56.294,67
COMERCIAL		27.460,81	16,00%	1,60	43.937,30
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>171.607,05</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>181.561,60</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS , CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Techo comercial máximo: 20%  
 Techo logístico Mínimo: 40%  
 Techo empresarial Mínimo: 20%  
 Localización y superficies de zonas verdes y equipamiento.  
 Situación de rotonda exteriores.  
 Conexiones con zonas consolidadas de Churriana.  
 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 especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.  
 El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.  
 Será necesario Estudio Acústico.  
 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.  
 Se deberá tener en cuenta las determinaciones del Estudio par la modificación del saneamiento en la barriada de Churriana.

Desarrollo y Gestión		Afecciones Principales	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS: Vial Distribuidor
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA: SI
PROGRAMACIÓN:		VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:
Ver Título XVII de la Memoria de Gestión		D.P. HIDRAULICO: Arroyo Bienquerido	

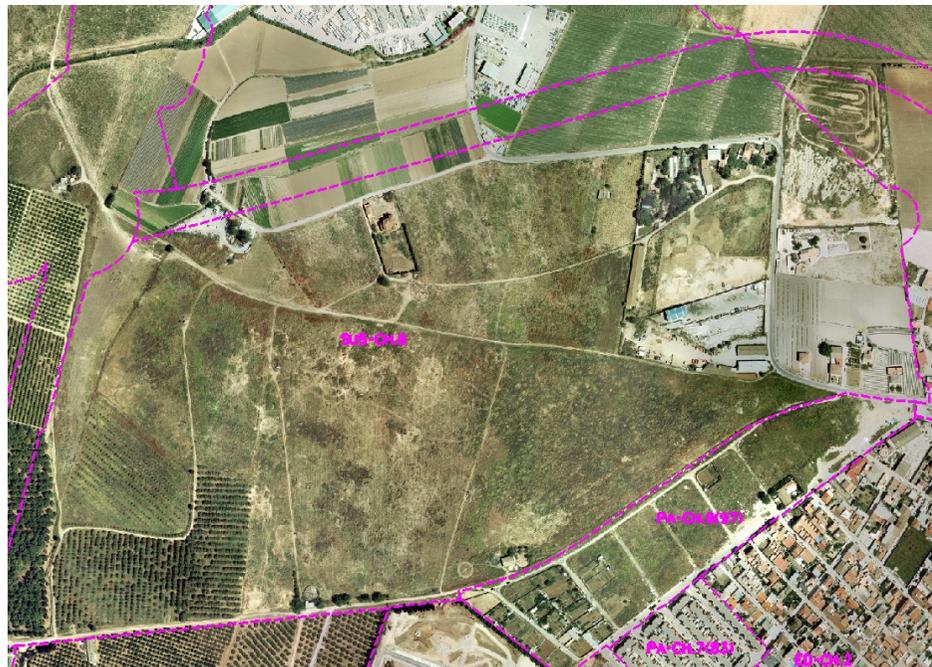
## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

Dotaciones Locales			Distribución Usos Lucrativos		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Uso	(m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total				
Espacios Libres	85.000	17,34%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL		B+1 (9m)	PROD-1a
SIPS	10.500	2,14%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL		B+2 (12m.)	PROD-5(CJ-2)
Educativo			PRODUCTIVO LOGISTICO		B+1 (12m.)	PROD-1a- y 2
Deportivo			COMERCIAL		B (5m)	PROD-1a- y 2
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>95.500</b>	<b>19,48%</b>				
Viario						
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :						<b>56</b>

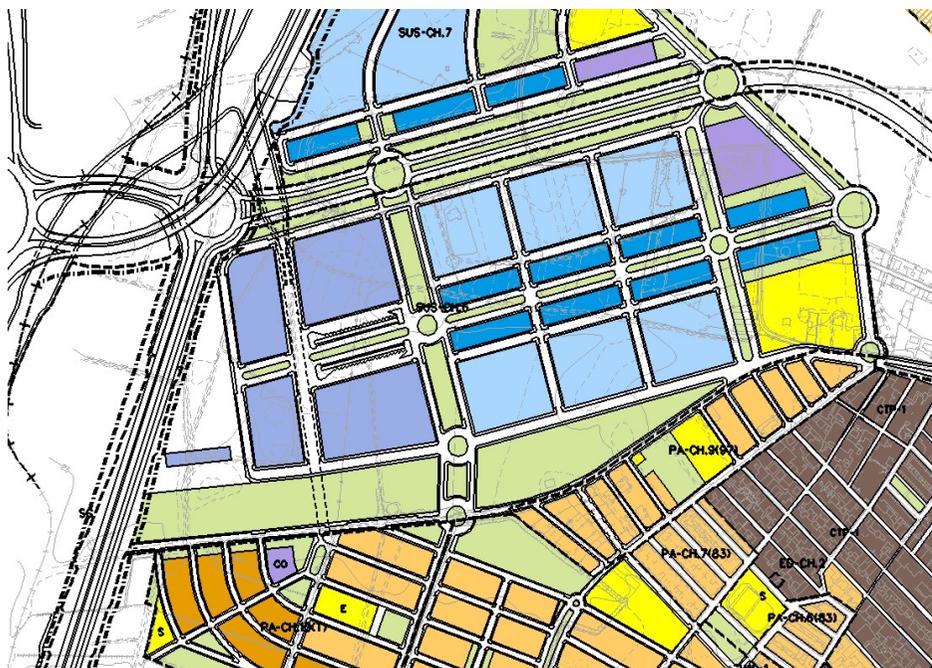
### Criterios No Vinculantes

Organización en bulevares con zona central predominantemente empresarial.  
 Los ejes principales y las conexiones serán de 4 carriles.

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Churriana	HOJA	7	ÁREA DE REPARTO	SUS-CH.7 "La Loma 2"	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-----------	------	---	-----------------	----------------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
414.150	414.150		0,2800	111.397,94	104.365,80	7.032,14	

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,2600	1,03	107.679,00

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		96.644,28	89,75%	1,00	96.644,28
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		7.254,72	6,74%	1,20	8.705,66
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		3.780,00	3,51%	1,60	6.048,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>107.679,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>111.397,94</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS , CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Mantenimiento industria existente o sustitución por cese de actividad. A la industria existente se le otorgará una ordenanza específica (PROD 3º) para su mantenimiento.
- Frentes verdes del sector. Zona Verde mínima 84.000m<sup>2</sup>.
- En caso de no estar hecho con antelación el puente sobre el vial distribuidor en la dirección que se propone en este PGOU, deberá costearse el mismo.
- Se propondrán viales alternativos al puente para el acceso a la zona norte del sector.
- 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 sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

Deberá indemnizar económicamente al Ayuntamiento , el coste de las obras de urbanización correspondiente a la parte del 10% que no puede materializarse en el Sector.

Se deberá tener en cuenta las determinaciones del Estudio par la modificación del saneamiento en la barriada de Churriana.

### Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	Vial Distribuidor
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	T. Compatible
		D.P. HIDRAULICO:		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

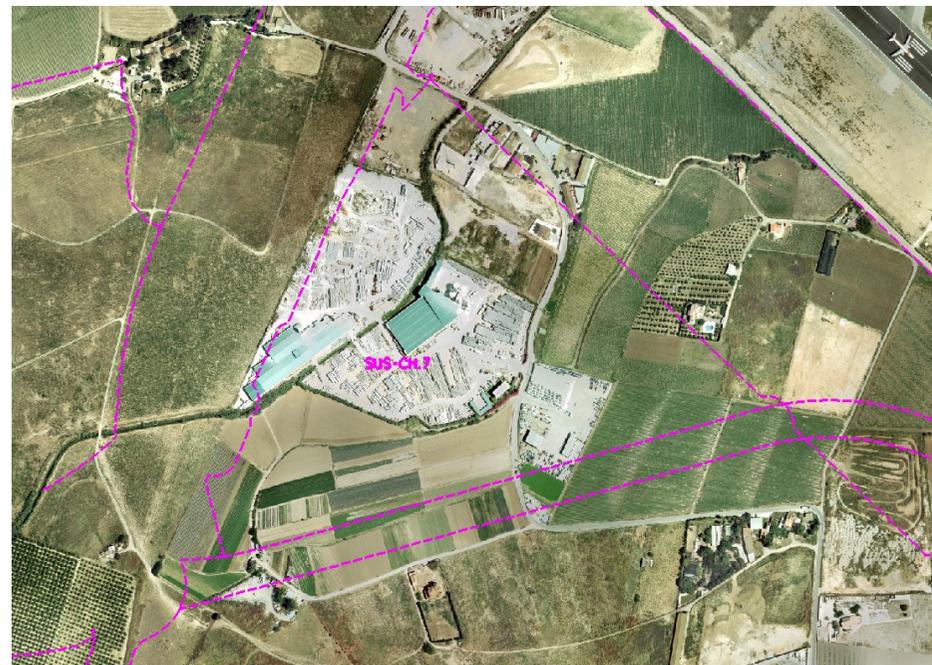
## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	84.592	20,43%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+1 (9m)	PROD-2/PROD 3a
SIPS	17.203	4,15%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+2 (12m.)	PROD-5(CJ-1)
Educativo			COMERCIAL	B(5m)	PROD-2
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>101.795</b>	<b>24,58%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>95</b>			

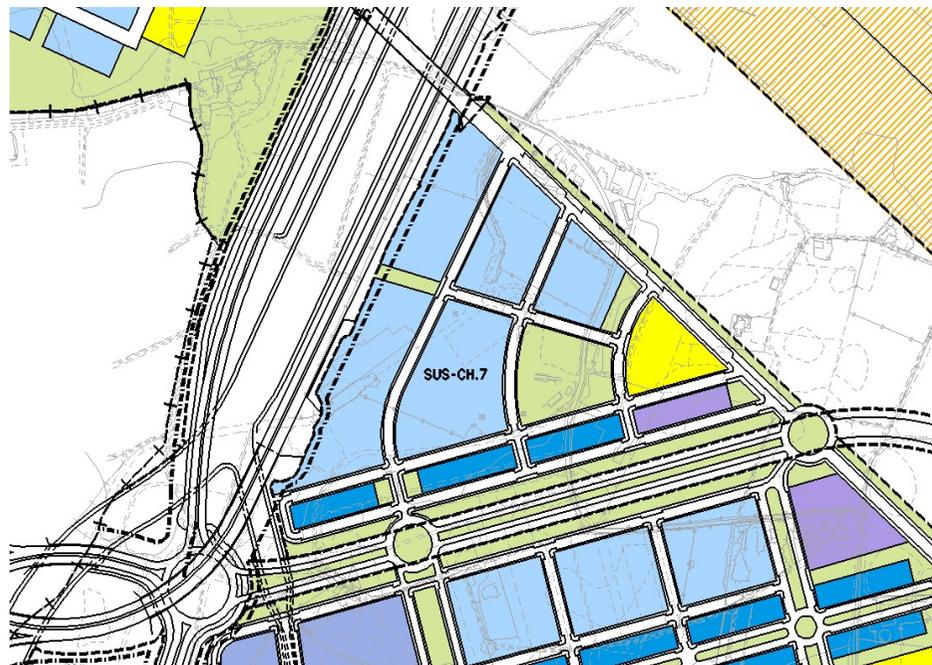
### Criterios No Vinculantes

Zona empresarial perimetral, junto a acceso desde vial distribuidor.

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Guadalhorce	HOJA	5	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-G.1 "San Julián"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
226.304	226.304		0,2800	73.471,78	57.028,61	7.347,18	9.095,99

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,2725	1,19	61.667,84

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		27.318,24	44,30%	1,00	27.318,24
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		22.017,38	35,70%	1,20	26.420,86
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		12.335,00	20,00%	1,60	19.736,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>61.670,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>73.475,10</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- En el entorno este del núcleo de S. Julián la altura máxima será de B+1 y ordenanza PROD 1a.
- Las manzanas en primera línea de la autovía serán de uso empresarial, con compatibilidad de uso comercial hasta el 20% del techo edificable del sector.
- En segunda línea se calificarán de PROD-2.
- La parcela mínima de las zonas empresarial y comercial será de 1.000 m<sup>2</sup>s.
- Será vinculante el bulvar de zona verde en primera línea de la autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento.
- 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 servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

Se será necesario Estudio Acústico.

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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACION.

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.

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	20 Enc. Púnico de San Julián	CARRETERAS:	A-7
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		COSTAS:		AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACION:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión		VIA PECUARIA:		AMBIENTAL:	I. Moderado
			D.P. HIDRAULICO:			Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

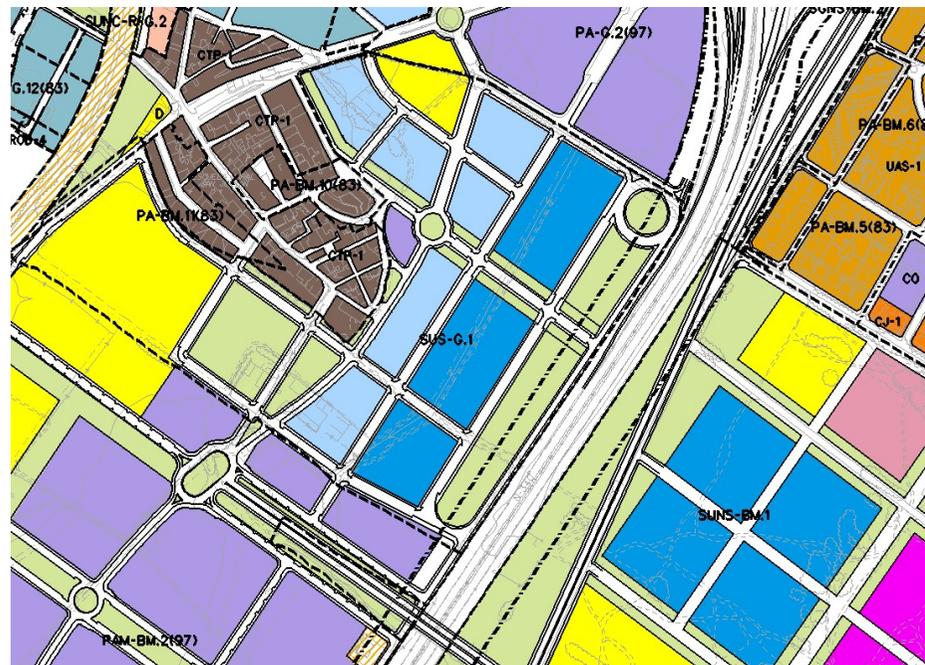
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres			PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2 (12m)	PROD-1a, PROD 2
SIPS			PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+2(12m)	PROD-5(CJ-2)
Educativo			PRODUCTIVO LOGISTICO		
Deportivo			COMERCIAL	B+1 (9m)	PROD-2
<b>TOTAL M2S:</b>			RESIDENCIAL		
Viario			EQUIPAMIENTO PRIVADO		
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :					

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Guadalhorce	HOJA	5	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-G.2 "Calle Pascal"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
101.513	101.513		0,2800	38.982,51	25.581,34	3.898,25	9.502,92

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	0,3000	1,28	30.453,97

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL					
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		24.359,60	79,99%	1,20	29.231,52
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL	6.094,37		20,01%	1,60	9.750,99
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>30.453,97</b>	<b>100,00%</b>		<b>TOTAL UAS: 38.982,51</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Uso Global: Empresarial, con un 20% máximo del techo edificable con uso compatible comercial.
- Vinculante situación y superficie de zonas verdes.
- La zona prevista como arqueológica, del Tell Fenicio, quedará en zona verde.
- Las reservas mínimas de aparcamientos deberán cumplirse obligatoriamente en sótanos, incluidos equipamientos.
- Las zonas verdes podrán compatibilizarse con aparcamientos hasta el máximo permitido, conservando frentes arbolados frente a la autovía y frente a las edificaciones.
- La altura máxima será de 12m.
- 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 servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

Se cederá en el caso que así se reclame por el Ayuntamiento 2,500 m<sup>2</sup>s de Sistema Técnico que será ZV, si no se estima necesario.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

El índice de edificabilidad = 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s es menor que la edificabilidad media del SUS (0,336 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

## Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	19. Yac. Fenicio C. del Villar	CARRETERAS:	A-7
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	SI	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:		AMBIENTAL:	T. Moderado
		D.P. HIDRAULICO:	Río Guadalhorce		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

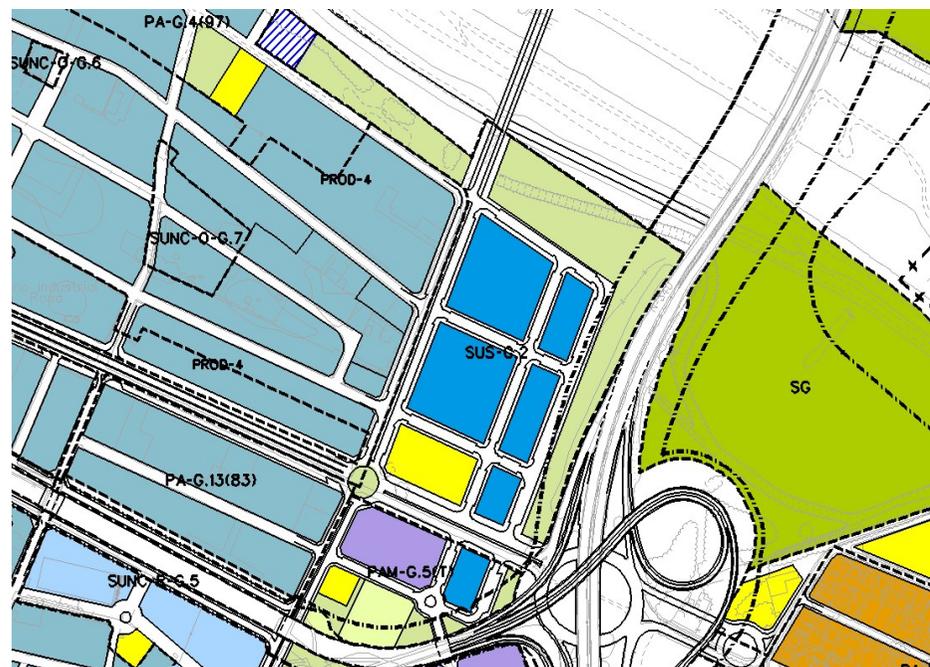
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	32.544	32,06%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+2 (12m)	PROD-5(CJ-3)
SIPS	5.028	4,95%	COMERCIAL	B+1 (12m)	PROD-5(CJ-3)
Educativo : ST	2.500	2,46%			
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>40.072</b>	<b>39,47%</b>			
Viario	34.660	34,14%			
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>132</b>			

## Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO	SUS-G.4	"Huertecilla-Tarajal"	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	---------	-----------------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
606.937	606.937		0,2800	280.618,52	152.948,12	28.061,85	99.608,54

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO-EMP.-RESIDENCIAL	0,4266	1,08	258.919,32

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		127.305,32	49,17%	1,00	127.305,32
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		123.908,00	47,86%	1,20	148.689,60
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL					
RESIDENCIAL		7.706,00	2,98%	0,60	4.623,60
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>258.919,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>280.618,52</b>

## 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.

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 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

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

Será necesario Estudio Acústico.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

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

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.

## Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-7 (Distancia = 50 m)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONÁUTICA:	AMBIENTAL:	I. Compatible
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	Ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

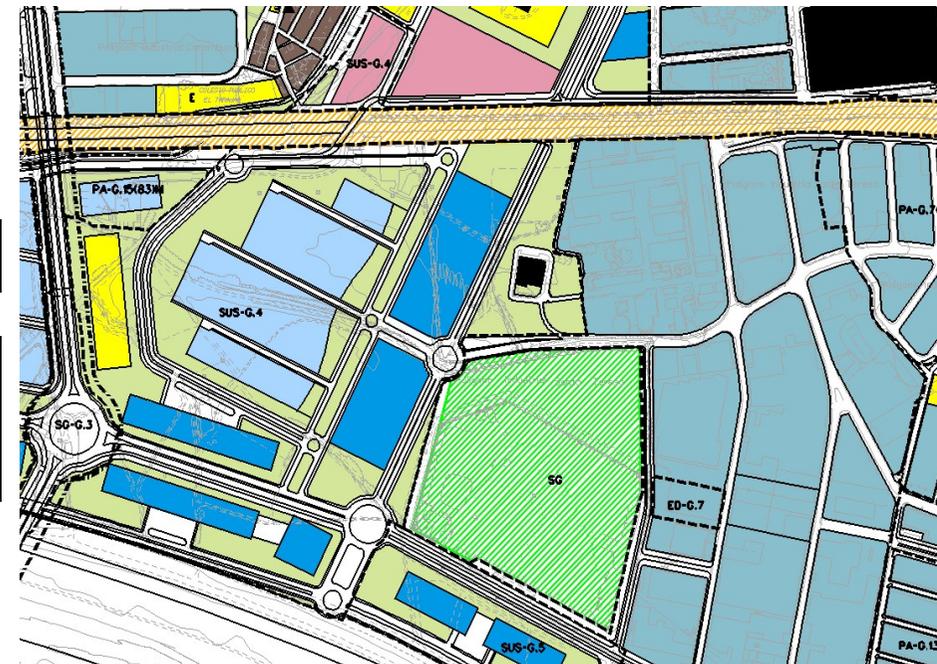
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	136.200	22,44%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PRD-1/PRD-3.B
SIPS	14.000	2,31%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL		PROD-5
Educativo			RESIDENCIAL	B+2	UAD/CJ
Deportivo	14.000	2,31%			
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>164.200</b>	<b>27,05%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :		<b>63</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

**SUS-G.5 "Guadalhorce- Aeropuerto -1"**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
78.486	78.486		0,2800	37.673,32	19.778,49	3.767,33	14.127,49

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
EMPRESARIAL	0,4000	1,20	31.394,44

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL					
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		31.394,44	100,00%	1,20	37.673,32
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL					
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>31.394,44</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>37.673,32</b>

## 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.

Será necesario Estudio Acústico.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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, correspondiéndole para ello la obtención de suelos y ejecución de obras necesarias a tal fin.

## Desarrollo y Gestión

### Afecciones Principales

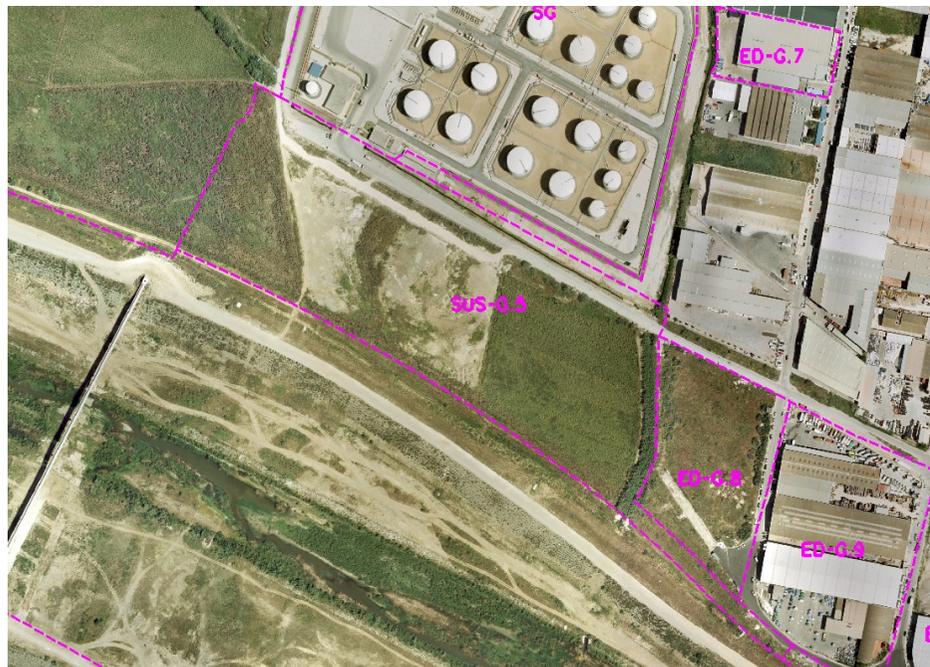
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA: <b>SI</b>
PROGRAMACION:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL: <b>1. Compatible</b>
		D.P. HIDRAULICO: <b>A. Merino y R.Guadalhorce</b>	Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

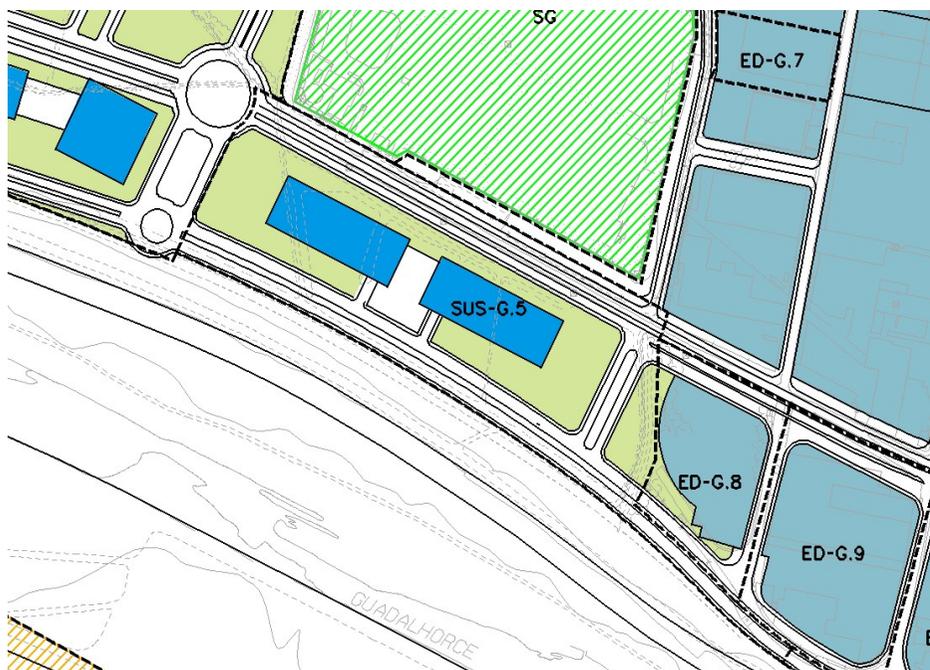
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	16.000	20,39%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL		PROD-5
SIPS					
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>16.000</b>	<b>20,39%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>51</b>			

## Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

**SUS-G.6 "Guadalhorce- Aeropuerto -2"**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
70.128	70.128		0,2800	33.661,44	17.672,26	3.366,14	12.623,04

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
EMPRESARIAL	0,4000	1,20	28.051,20

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL					
EMPRESARIAL EMPRESARIAL		28.051,20	100,00%	1,20	33.661,44
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL					
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>28.051,20</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>33.661,44</b>

## 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 por 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 podrán 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.

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

Será necesario Estudio Acústico.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua. 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 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

Al ser un sector , afectado por las isofofas de 50dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	ARQUITECTURA:	CARRETERAS:
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	COSTAS:	AERONAUTICA: <b>SI</b>
		VIA PECUARIA:	AMBIENTAL: <b>1. Compatible</b>
		D.P. HIDRAULICO: Río Guadalhorce	Ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

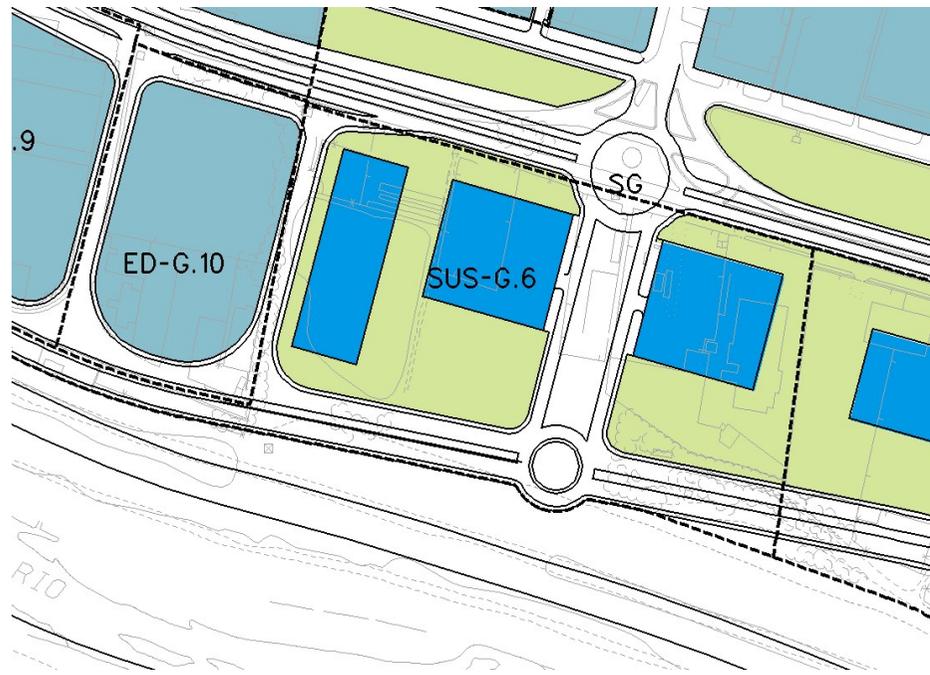
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	14.000	19,96%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL		PROD-5
SIPS					
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>14.000</b>	<b>19,96%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>50</b>			

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Guadalhorce	HOJA	7	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	-------------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

**SUS-G.7 "Guadalhorce- Aeropuerto -3"**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
190.994	190.994		0,2800	91.677,12	48.130,49	9.167,71	34.378,92

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
EMPRESARIAL	0,4000	1,20	76.397,60

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL					
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		76.397,60	100,00%	1,20	91.677,12
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL					
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>76.397,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>91.677,12</b>

## 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, 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 podrán 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.

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

Será necesario Estudio Acústico.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua. 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 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

## Desarrollo y Gestión

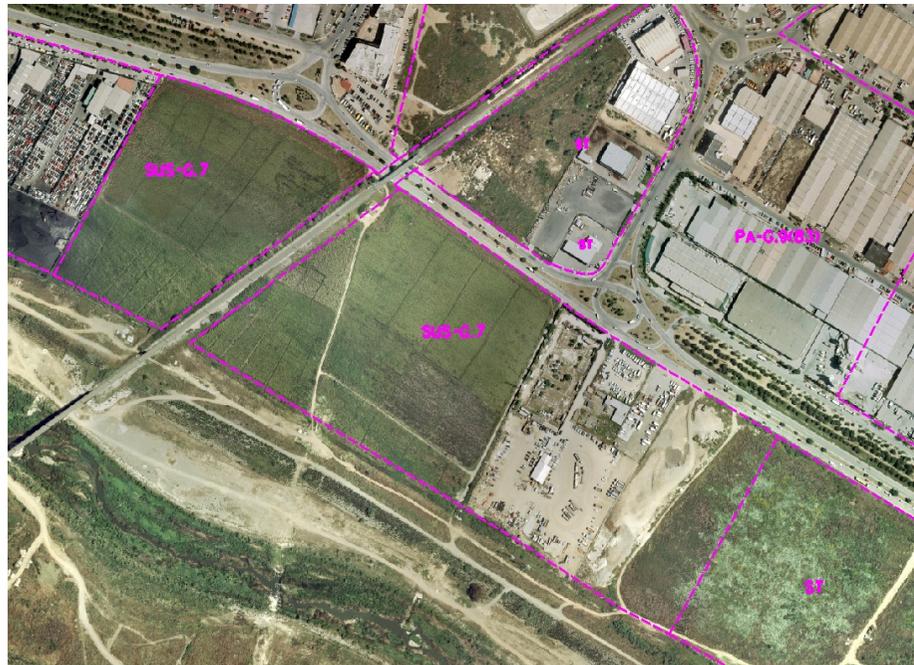
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	AFECCIONES PRINCIPALES	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	1. Compatible
		D.P. HIDRAULICO: Río Guadalhorce		Ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

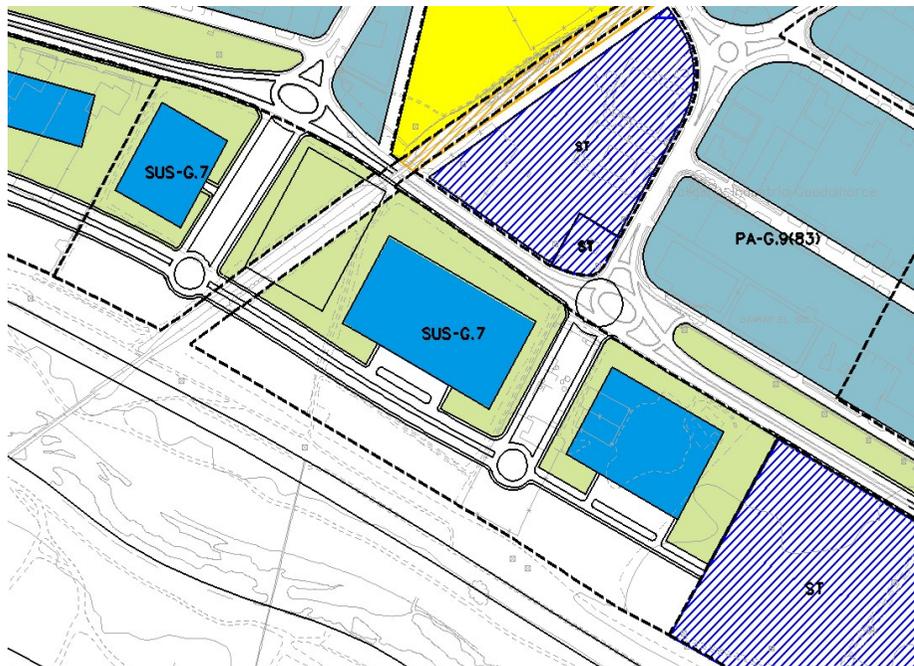
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	38.200	20,00%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL		PROD-5
SIPS					
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>38.200</b>	<b>20,00%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>50</b>			

## Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Pto. De la Torre	HOJA	28	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	------------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

SUS-PT.2 "Sta. Catalina"

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
232.907	232.907		0,2800	94.349,20	58.692,56	9.434,92	26.221,72

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO-COMERCIAL	0,3500	1,16	81.517,45

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		53.646,68	65,81%	1,00	53.646,68
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		9.726,77	11,93%	1,20	11.672,12
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		18.144,00	22,26%	1,60	29.030,40
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>81.517,45</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>94.349,20</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS , CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Zona verde en la ladera.
- Conexiones viarias con zonas consolidadas.
- Pasos, encauzamientos o desvíos del Arroyo de las Cañas.
- El techo mínimo construido de uso Productivo, Industrial o Logístico con tipología PROD 1-b estará entre 25.000m<sup>2</sup>c y 53.735.58m<sup>2</sup>c, según determine el Ayuntamiento en el Plan Parcial en base a la demanda existente o previsible en la zona, ó, en general, de esta tipología.
- El techo máximo comercial será de 30.000m<sup>2</sup>c.
- Tipologías y alturas de cada uno de los usos.

Será necesario Estudio Acústico.

El planeamiento de desarrollo delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

## Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	AFECCIONES PRINCIPALES	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-7075
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	COSTAS:		AERONAUTICA:	
PROGRAMACION:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	VP-5. Cord Antequera-Málaga	AMBIENTAL:	I. Moderado
		D.P. HIDRAULICO:	N.I.		Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres	84.592	36,32%	PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+1 (9m)	PROD-1b
SIPS	17.203	7,39%	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	B+2	CJ-2a
Educativo			COMERCIAL	B	CJ-2a
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>	<b>101.795</b>	<b>43,71%</b>			
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :		<b>125</b>			

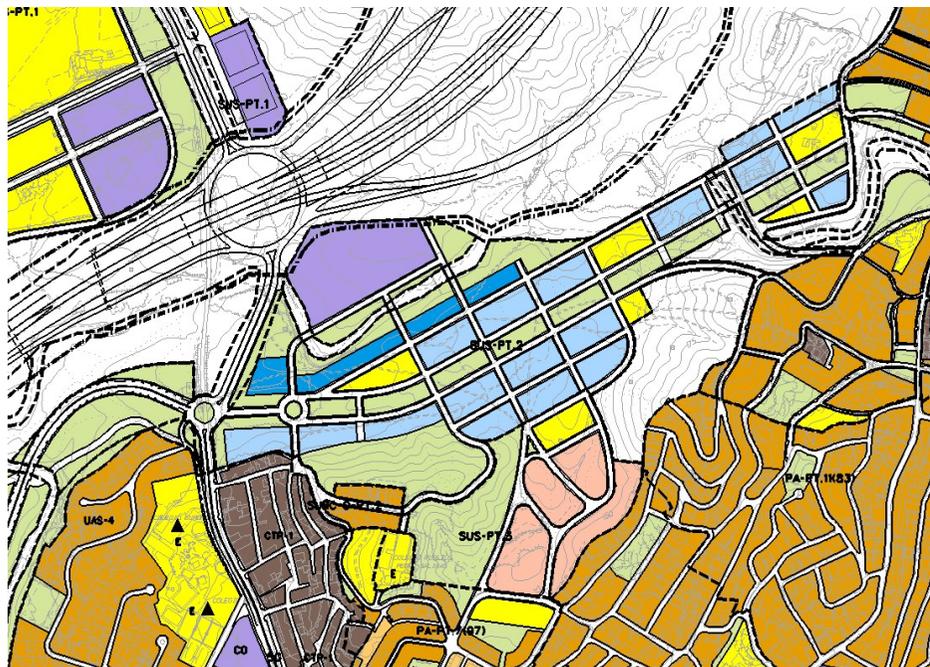
## Criterios No Vinculantes

La organización del sector tendrá en cuenta el techo edificable mayoritario de parcelas de pequeño tamaño y calificación PROD 1-b, considerándose la oportunidad de disponer un bulevar central que parta de una rotonda de la Cª. de Almogía.

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-T.1 "Santa Matilde"**

ZONA	Teatinos	HOJA	9	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	----------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
218.475	218.475		0,2800	122.346,00	55.055,70	12.234,60	55.055,70

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
COMERCIAL	0,3500	1,60	76.466,25

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL					
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		76.466,25	100,00%	1,60	122.346,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>76.466,25</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>122.346,00</b>

## ORDENACION 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 (determinación del POTAUM), 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 la movilidad externa. Se tendrán en cuenta la afección del oleoducto Málaga-Arahal que transcurre por el sector.

Las reservas para dotaciones locales serán las exigidas por la normativa vigente.

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.

Será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACION.

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.

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 (Distancia = 100 m)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión		VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	
			D.P. HIDRAULICO:		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

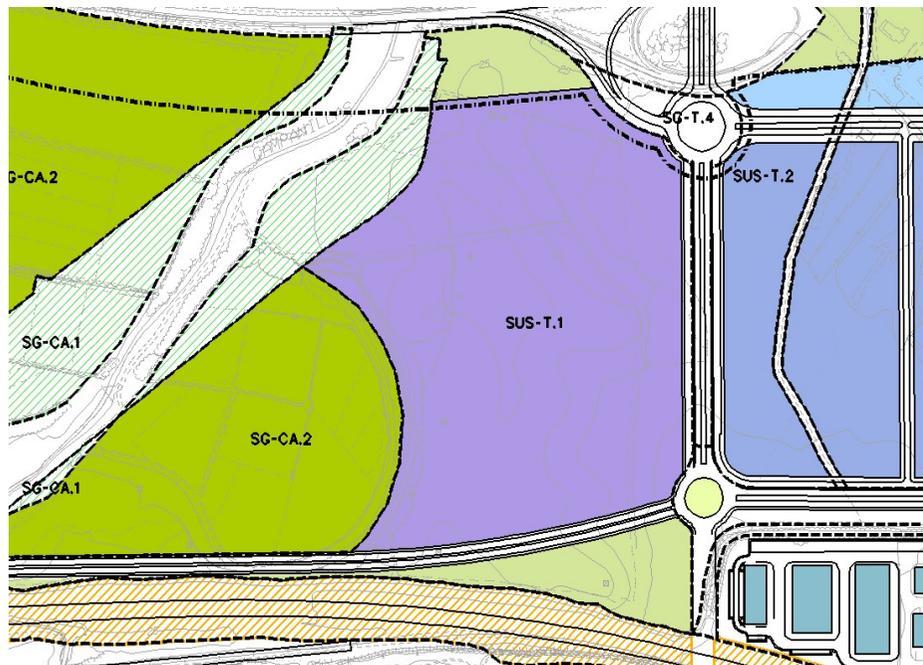
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres			COMERCIAL		CO
SIPS					
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>					
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :					

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Teatinos	HOJA	9	ÁREA DE REPARTO	SUS-T.2 "Zocueca Oeste"	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	----------	------	---	-----------------	-------------------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
185.919	185.919		0,2800	54.659,65	46.851,59	5.465,97	2.342,10

## Usos Globales

Uso	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edif. Total m <sup>2</sup> t
PROD.LOGISTICO	0,3500	0,84	65.071,65

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		7.807,65	12,00%	1,00	7.807,65
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO		55.963,00	86,00%	0,80	44.770,40
COMERCIAL		1.301,00	2,00%	1,60	2.081,60
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>65.071,65</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>54.659,65</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Establecer áreas funcionales de carácter logística en las proximidades a las grandes vías de comunicación que posibiliten la instalación de los grandes operadores del sector. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio perimetrales, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Las reservas de dotaciones locales serán las exigidas por la normativa vigente.

Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter provisional, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el deslinde oficial, 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 demás disposiciones de aplicación.

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 delimitará las zonas de servidumbre y de policía de los arroyos, y será necesario informe preceptivo de la Agencia Andaluza del Agua.

Será necesario Estudio Acústico.

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 sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano I.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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN.

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.

### Desarrollo y Gestión

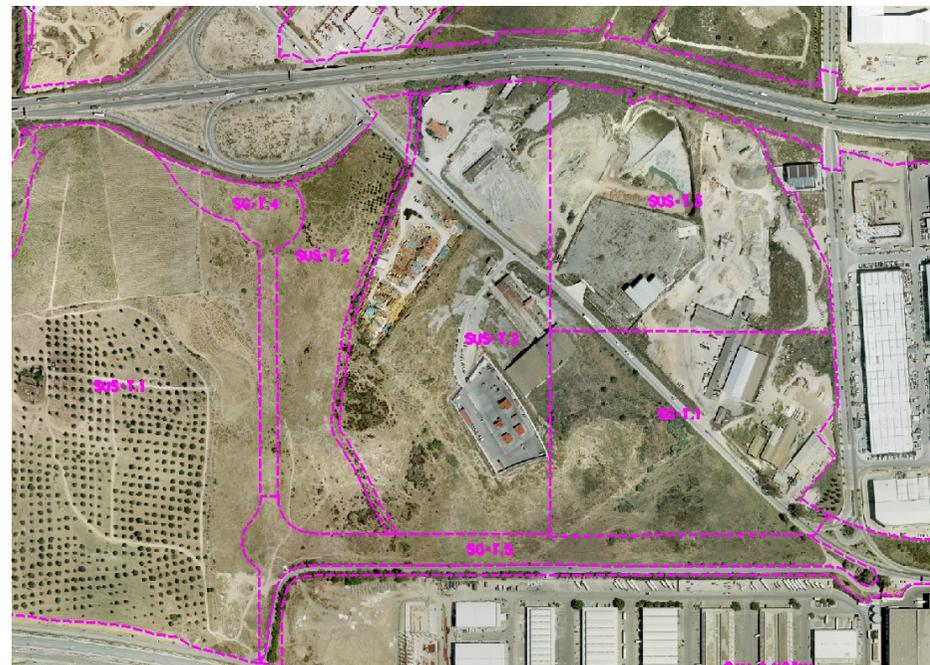
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 (Dist. = 100 m) y A-7054
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		COSTAS:	AERONAUTICA:	SI
PROGRAMACIÓN:			VIA PECUARIA:	AMBIENTAL:	
Ver Título XVII de la Memoria de Gestión			D.P. HIDRAULICO:		Arroyo Prado Jurado

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

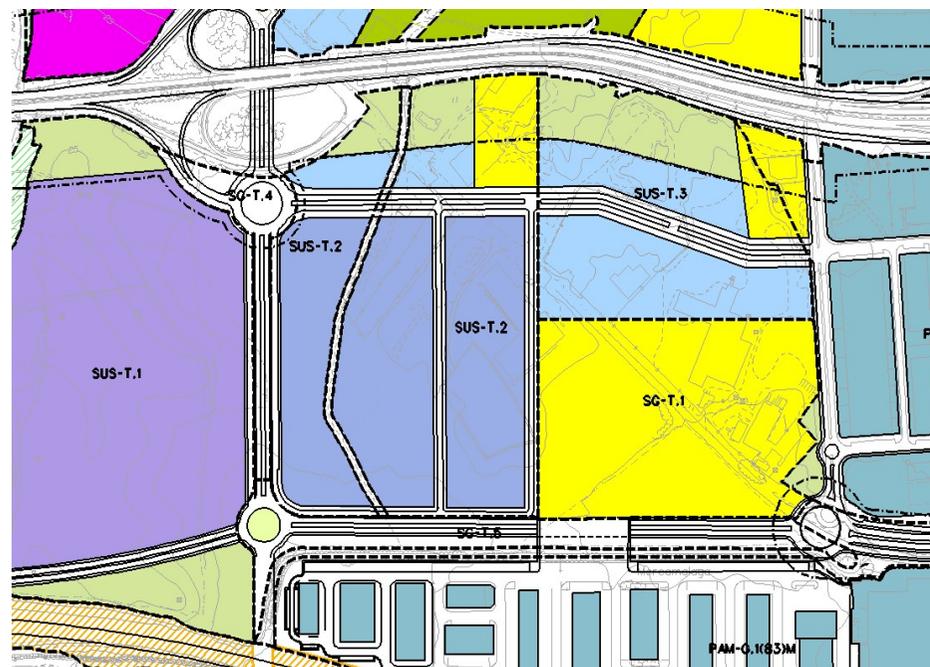
Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres			PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-3b
SIPS			PRODUCTIVO LOGISTICO	B+1	PROD-2
Educativo			COMERCIAL	B+1	CO
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>					
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> :					

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa



# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

ZONA	Teatinos	HOJA	10	SUS-T.3	"Zocueca Este"	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2800
------	----------	------	----	---------	----------------	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
93.298	93.298		0,2800	40.754,20	23.511,02	4.075,42	13.167,76

## Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Edifi. Total m <sup>2</sup> t
PRODUCTIVO	0,3500	1,25	32.654,20

## Cálculo Aprovechamiento Medio

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	CP Relativos	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		19.154,20	58,66%	1,00	19.154,20
PRODUCTIVO EMPRESARIAL					
PRODUCTIVO LOGISTICO					
COMERCIAL		13.500,00	41,34%	1,60	21.600,00
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL M2T:</b>		<b>32.654,20</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>40.754,20</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio perimetrales, con el fin de no interferir la movilidad externa. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.

Las reservas de dotaciones locales serán las exigidas por la normativa vigente.

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.

Será necesario Estudio Acústico.

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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS, CONDICIONES DE GESTIÓN Y PROGRAMACION.

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.

### Desarrollo y Gestión

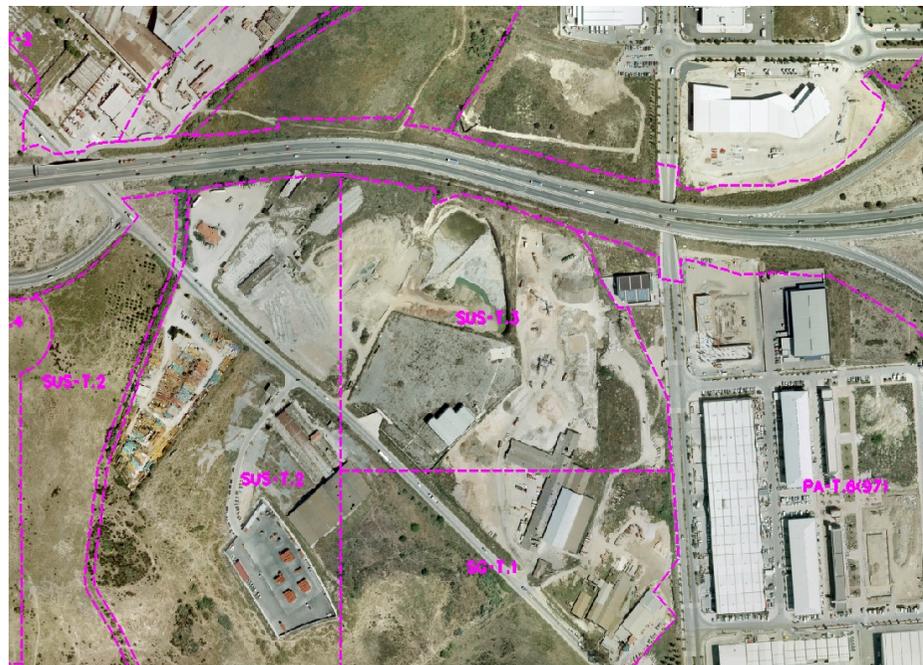
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	Afecciones Principales	ARQUEOLOGÍA:	CARRETERAS:	A-357 (Dist. = 100 m) y A-7054
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	COSTAS:	AERONAUTICA:	AMBIENTAL:	SI
PROGRAMACION:	Ver Título XVII de la Memoria de Gestión	VIA PECUARIA:	D.P. HIDRAULICO:		

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total	Distribución Usos Lucrativos	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
Espacios Libres			PRODUCTIVO INDUSTRIAL	B+2	PROD-2-3b
SIPS			COMERCIAL	B+1	CO
Educativo					
Deportivo					
<b>TOTAL M2S:</b>					
Viario					
m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t :					

### Criterios No Vinculantes

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

