14 SUS-CA.16 "Manceras Oeste"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	IeTecho edif. m2t/m2sm2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	80.091,46	80.091,46	0,3500	0,9559	32,00	55,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

La ordenación del sector queda altamente condicionada con las exigencias del POTAUM, al pertenecer este al área de oportunidad B.2 (Vega de Guadalhorce-Campanilllas). La ocupación del sector se basará en el predominio de los espacios libres frente a las zonas edificadas y a la realidad del entorno edificado y a las preexistencias de la zona, para lo cual se ira a alturas de edificación de B+3 como máximo. De este modo se apostara por una mayor amplitud viaria y sus áreas e itinerarios peatonales, restringiendo el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando prioridad a la red peatonal y al viario de utilización compartida y adoptando tipologías edificatorias que permitan el retranqueo respecto del viario y los espacios públicos, potenciado las edificaciones aisladas que generen un espacio libre privado que en su mayor parte deberá ir ajardinado. Los espacios libres de dominio y uso público se localizaran en una parte importante en la zona limitrofe con el núcleo de Los Manceras y junto al arroyo Rebanadilla. La estructura viaria principal que articula el sector se basara en la grafiada en el plano de calificación en el que se representan los trazados fundamentales que conectan con el resto de la estructura de los sectores que componen el área de oportunidad. Las aceras, espacios e itinerarios peatonales irán arbolados, manteniendo un alto grado de cualificación de estos espacios conseguido mediante la calidad de sua acabados y la funcionalidad de su equipamiento y mobiliario urbano. En la ordenación de los usos se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: La edificabilidad residencial será el 85% de la del sector, de la cual el 55% se destinara a vivienda protegida. El 15% de la edificabilidad total se destinara a actividades económicas compatibles con el uso residencial (servicios terciarios y empresariales). Las dotaciones se localizarán de forma centrada y con fáciles accesos, se compondrán como mínimo de 21 m2 de su

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

El planeamiento de desarrollo no podrá llevarse a cabo hasta tanto no queden establecidas las huellas de ruido del tráfico aéreo producidas por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento y se informe por la Dirección General de Aviación Civil su no afección por la huella acústica del aeropuerto.

Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 21, 22 y 23 de la normativa del POTAUM e igualmente lo indicado en el apartado de "Criterios de Actuación" de la ficha de Area de Oportunidad B-2.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

	Usos		Sup. de Suelo	Superficie de Techo Edificable		CP	Aprov.Objetivo	Número de	Altura Máxima	Tipología
USUS		Edifi. m2s	m2t		Relativos	UAS	Viviendas	Nº de Plantas	de Referencia	
RESIDENC	RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD			3.57	3,99	3,58	12.794,88	40	B+2	C-J - OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD			7.14	18,16	4,18	29.879,31	60	B+1	UAD - UAS	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA				13.10	04,86	1,00	13.104,86	154	B+2	OA-1 - MC
SERVICIOS	SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL USO HOTELERO			4.20	5,00	4,18	17.576,90		B+1	CO - OA-1
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO										
	TOTALES:			28.032,01			73.355,95	254		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS 68.903,48 Excesos /			Excesos / De	efectos Aprovechamiento - UAS		-2.883,13	10%	0% Cesión Aprovech UAS		7.335,60
	Dotaciones							Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres Educ		ativo S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	13.105,00	16,36%		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
8.009,00	10,00%	3.048,00	3,81%	820,00	1,02%	1.228,00	1,53%	m ² s dotacional/100m ² t residencial		55,00

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

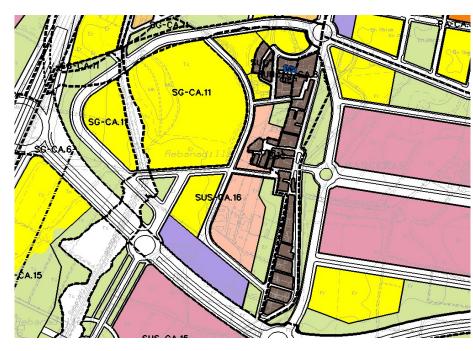
CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

ORDE	DESARROLLO) Y GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES					
퓝	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:		CARRETERAS:			
≅∣	INSTRUMENTO DE DESARROLEO.	TEANTAKOTAL			AERONAUTICA:		SI	
Ä	UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:		COSTAS:			
핑	UNIDAD DE EJECUCION.				IMPACTO			
ş	EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arrovo Rebanadilla	1			
귈	EJECUCION:			Al loyo Reballadilla	AMBIENTAL			

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA