

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION				
BARRIO	Guadalhorce	HOJA	10	SUS-G.3 "La Corchera"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	167.654,45	167.654,45		0,4600	0,9559	31,00	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Ordenación pormenorizada del ámbito a partir del esquema estructural propuesto, para implantación del uso residencial en el entorno del antiguo edificio industrial, al objeto de generar actividad que fomente su rehabilitación y colabore a su inserción en la trama urbana, implantando en dicho elemento y su entorno usos de comercio, ocio, institucionales y equipamiento de centralidad, tal como el cultural.

De acuerdo con criterios de ordenación adecuados al paisaje del lugar, se adoptará un esquema de edificación sobre espacio libre, como conjunto paisajístico de parque equipado, donde la estructura y el orden urbano no resulten de la geometría de la planta, sino de las relaciones visuales entre edificios.

- La altura máxima de la edificación será con carácter general en el Sector de PB+5.
- Excepcionalmente:
 - o A) El uso empresarial se dispondrá en edificios exclusivos con altura máxima de PB+4,y se regularán de acuerdo con las condiciones del grado 5 de la ordenanza de Uso Productivo. Se destinará a uso empresarial (terciario de oficinas) una edificabilidad de 23.000 m2t.
 - o B) En el lado opuesto (este) de la vía N-S arterial que transita entre el sector Buenavista y el Tarajal, la edificación de uso empresarial (terciario de oficinas, podrá disponerse en uno o varios edificios de altura máxima PB+9.

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.

A los efectos del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, se considera como uso característico residencial.

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

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos		Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD			32.494,73	3,58	116.331,13	361	B+5	CJ
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD								
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA			13.926,32	1,00	13.926,32	164	B+5	CJ
SERVICIOS TERCIARIOS			7.700,00	4,78	36.806,00		B	UAS
USO HOTELERO								
USO EMPRESARIAL			23.000,00	4,18	96.140,00		B+4/B+9	PROD-5(OA-2)
TOTALES:			77.121,05		263.203,45	525		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS		144.234,80	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		92.648,30	10% Cesión Aprovech. - UAS		26.320,35
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
						Totales		
						m2s		% Suelo Total
						Dotaciones		69.500,00
						Viviario		41,45%
						m²s dotacional/100m²t residencial		149,72

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

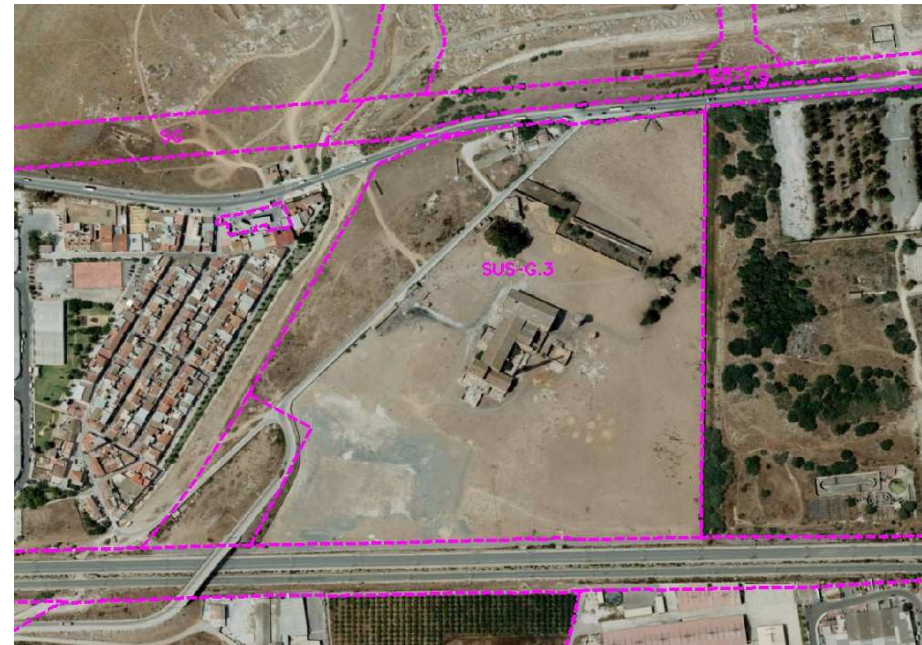
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. Ejecutará las conexiones viarias hasta alcanzar la Avda. Ortega Y Gasset sobre suelos obtenidos del sector colindante.

Contribuirá a la ejecución de la conexión viaria con el sector ubicado al sur, al otro lado del ferrocarril, conjuntamente con el mismo, en proporción a sus aprovechamientos.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	42. Fort.Romana Campanillas 50, Antiguo Camino Cártama	CARRETERAS:	A-7054 (25 m)
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP.9 Ve. Ardales-Málaga	AERONAUTICA:	-----
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arroyo Merino	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

