

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	170.718,50	170.718,50		0,46	0,9559	32,00	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.

El planeamiento de desarrollo de este ámbito será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función de dicho informe, dicho planeamiento ajustará a su escala la delimitación de las zonas de dominio público las zonas inundables, así como las zonas de servidumbre y policía de los arroyos, debiendo quedar excluidos de su ámbito el dominio público y la zona de servidumbre delimitados.

El desarrollo de este planeamiento puede vulnerar la servidumbres aeronáuticas, por lo que su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo dignificativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, no pudiendo aprobarse ni darse inicio a su ejecución sin el informe favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento definitivo del sector será el resultante de esta autorización ministerial. Será necesario Estudio Acústico. A los efectos del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, se considera como uso característico residencial.

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 Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		33.831,36	3,58	121.116,27	376	B+5	CJ
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD							
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		14.499,15	1,00	14.499,15	171	B+5	CJ
SERVICIOS TERCIARIOS		7.200,00	4,78	34.416,00		B	UAS
USO HOTELERO							
USO EMPRESARIAL		23.000,00	4,18	96.140,00		B+4/B+9	PROD-5(OA-2)
TOTALES:		78.530,51		266.171,42	547		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	146.870,83	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	92.683,45	10% Cesión Aprovech. - UAS			26.617,14
Dotaciones				Totales			
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
34.000,00	19,92%	10.500,00	6,15%	22.000,00	12,89%	3.000,00	1,76%
						m ² dotacional/100m ² residencial	143,80

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

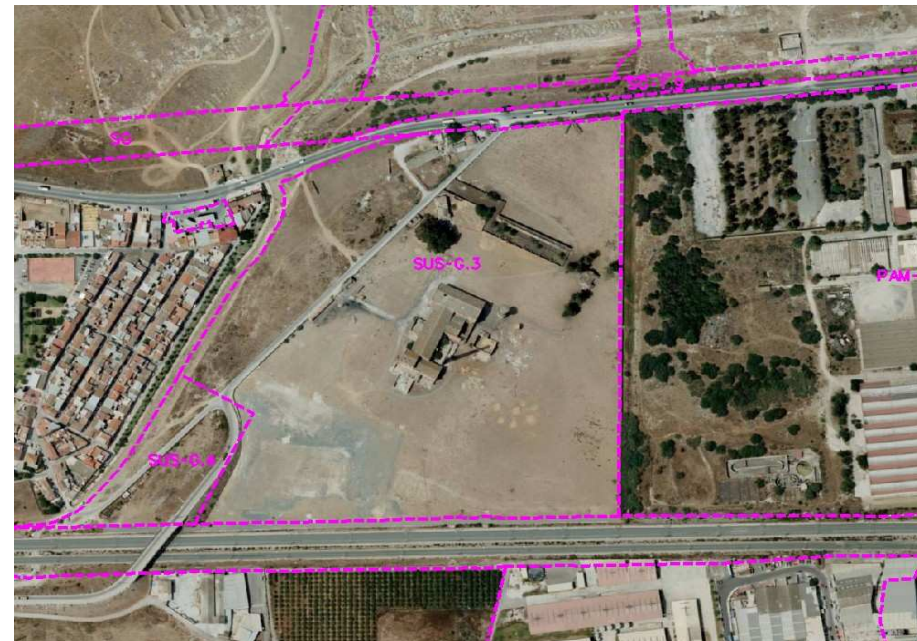
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. Ejecutará las conexiones viarias hasta alcanzar la Avda. Ortegá y Gasset sobre suelos obtenidos del sector colindante.

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:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Merino	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL:	----

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

