

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO Campanillas | HOJA 14-15

SUS-T.4 "Cerámicas"

Identificación y Localización

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m ² s)	S. con Apr. (m ² s)	S. Público Asoc. (m ² s)	Ie.-Techo edif. m ² t/m ² s.. -m ² t	A. Medio UA/m ² s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	381.583,70	381.583,70		0,50	0,9559	48,00	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Estos suelos han servido durante décadas como soporte de las industrias cerámicas dedicadas a la fabricación de materiales de construcción. Ello ha supuesto una profunda transformación de la topografía originaria del terreno, debido a las excavaciones a cielo abierto para la extracción de las arcillas que sirvieron como materia prima de la citada industria, de esta forma y con la acumulación del agua de lluvia se han creado en algunos casos lagunas artificiales. Con el objetivo de diversificar y compatibilizar los distintos usos en el territorio, se propone la implantación del uso residencial como global, en un entorno mayoritariamente productivo. La ordenación que se desarrolle tendrá en cuenta los siguientes criterios: a). La estructura viala general resolverá las conexiones con su entorno favoreciendo la movilidad en todas sus formas, en especial con los sectores de Trévezel dando continuidad a su vial principal así como las conexiones con la carretera A-7076 (SGIT-T.3) y la carretera A-7054 (SG-T.2), además de establecer vías de servicio al norte y oeste junto a esos sistemas generales; b). El sistema de espacios libres se localizara preferentemente de forma centrada sin perjuicio de crear espacios de transición con las grandes vías de comunicaciones que circundan el sector, debiendo tenerse en cuenta además la posibilidad de incorporar a estos espacios alguna laguna de las existentes en recuerdo del pasado industrial de la zona. La cuantía mínima para parques y jardines será del 15% de la superficie del sector y las reservas de dotaciones restantes serán las establecidas en el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente; c). La zona para la edificación residencial se caracterizará por el equilibrio entre espacio ocupado por la edificación y espacio libre de parcela, debiendo este último ir ajardinado y arbolado, para lo cual será necesario el empleo de tipologías de ciudad jardín, y altura máxima de la edificación de B+4 plantas; d). Se apostará por una red vial amplia priorizando las áreas e itinerarios peatonales, restringiendo el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales. 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 y 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 planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, 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 los planos I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU. Será necesario Estudio Acústico. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.



ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m ² s	Superficie de Techo Edificable m ² t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		113.520,99	3,58	406.405,14	1.261		C-J;OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD							
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		48.651,86	1,00	48.651,86	572		OA-1
SERVICIOS TERCERIOS Y EMPRESARIAL		28.619,00	2,99	85.570,81			CO;OA-1
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		190.791,85		540.627,81	1.833		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	328.280,27	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	158.284,76	10% Cesión Aprovech. - UAS	54.062,78		
Dotaciones				Total	m ² s	% Suelo Total	
Espacios Libres	Educativo	S.I.P.S.	Deportivo	Dotaciones	104.895,00	27,49%	
m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	Vario			
15.000	21.996,00	5,76%	10.998,00	2,88%	14.664,00	3,84%	m ³ s dotacional/100m ² t residencial 64,68

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 AFECIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLÓGICA:	-----	CARRETERAS: A-357,A-7076	AERONÁUTICA: SI
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP-8, Ve. Pizarra-Málaga	COSTAS: -----	IMPACTO
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Prado Jurado y Asperones	AMBIENTAL	

