SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	14-15	SUS-T.4 "Cerámicas"

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	381.583,70	381.583,70		0,5000	**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 viaria general resolverá las conexiones con su entorno favoreciendo la movilidad en todas sus formas, en especial con los sectores de Trévenez dando continuidad a su viario 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 caracterizara por el equilibrio entre espacio ocupado por la edificación y espacio libre de parcela, debiendo este ultimo 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 apostara por una red viaria 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.
Localización preferente de los espacios libres en torno a las lagunas artificiales existentes, así como la integración ambiental de las mismas en tales espacios libres.
El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
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		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 TERCIARIOS 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								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	104.895,00	27,49%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
57.237,00	15,00%	21.996,00	5,76%	10.998,00	2,88%	14.664,00	3,84%	m^2s dotacional/100m^2t residencial		64,68

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

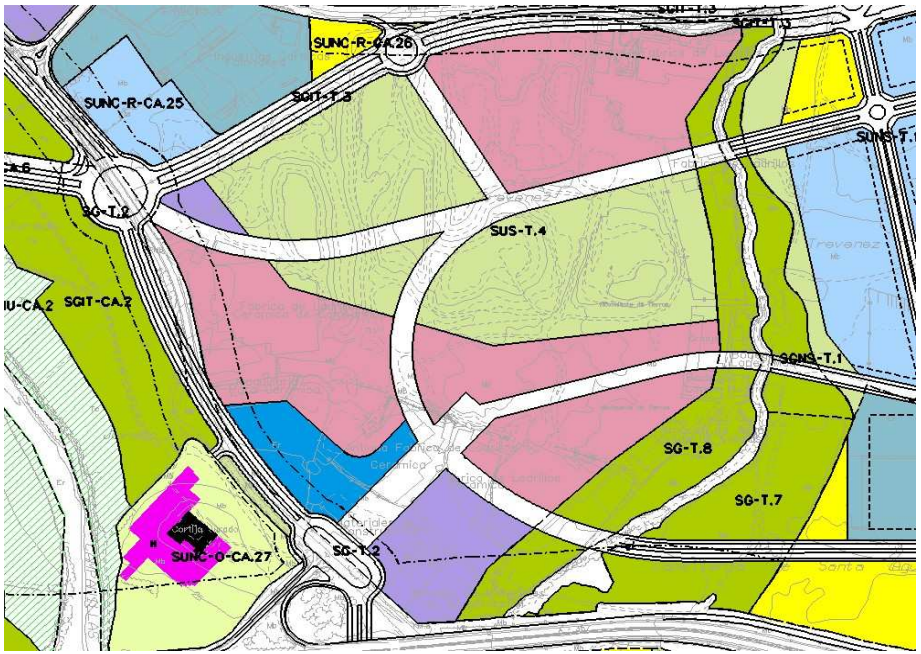
El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

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 AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**PLAN PARCIAL**	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	**A-357,A-7076**
				AERONAUTICA:	**SI**
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	**VP-8, Ve. Pizarra-Málaga**	COSTAS:	-----
EJECUCION:	**COMPENSACIÓN**	HIDRAULICA:	**Prado Jurado**	IMPACTO AMBIENTAL	

Identificación y Localización

Ordenación Pormenorizada Indicativa