

Suelo Urbanizable No Sectorizado

SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

BAHIA DE MALAGA

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-BM.1 "Arrajanal"	543.074	Residencial-Terciario	0,300		106.448	56.474	664
Total	543.074				106.448	56.474	664

CAMPANILLAS

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-CA.1 "Santa Rosalia Sur"	639.226	Residencial	0,400			255.690	2.557
SUNS-CA.2 "Las Moras"	634.186	Productivo	0,300	190.256			
SUNS-CA.3 "Manceras-Sur"	52.154	Residencial-Empresarial	0,350	9.127		9.127	91
SUNS-CA.4 "AO-PTA"	472.939	Productivo-Empresarial	0,280	132.423			
Total	1.798.505			331.806		264.817	2.648

CHURRIANA

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-CH.1 "El Albaricocal"	375.331	Hotelero-Terciario	0,048		18.016		
Total	375.331				18.016		

GUADALHORCE

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-G.1 "Guadalhorce-Aeropuerto 4"	85.788	Productivo-Empresarial	0,400	34.315			
Total	85.788			34.315			

LITORAL ESTE

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-LE.1 "Limonar Alto"	1.815.103	Residencial	0,090			163.359	500
SUNS-LE.2 "Olias"	48.947	Turistico	0,120		5.874		
Total	1.864.050				5.874	163.359	500

PEDRIZAS

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-PD.1 "Peinado Chico"	158.791	Residencial	0,120			19.055	160
Total	158.791					19.055	160

ROSALEDA

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-R.1 "La Ermita"	356.375	Residencial	0,114			40.627	406
SUNS-R.2 "Alcubillas"	128.649	Residencial	0,160			20.584	206
Total	485.024					40.627	612

TEATINOS

	Superficie (m2s)	Uso	m2t/m2s	m2t productivo	m2t terciario	m2t residencial	nº viviendas
SUNS-T.1 "Cerámicas"	381.584	Productivo	0,350	133.554			
SUNS-T.2 "Asperones"	194.055	Productivo	0,350	67.919			
SUNS-T.3 "Treveñez-Oeste"	153.594	Productivo	0,350	53.758			
Total	729.233			255.231			

TOTAL S.U.N.S.

6.039.796			621.352	130.338	544.332	4.584
------------------	--	--	----------------	----------------	----------------	--------------

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO									
AFECCIONES SECTORIALES									
CODIGO	DESCRIPCION	ARQUEOLOGIA	AMBIENTAL	VIA PECUARIA	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	CARRETERAS		AERONAUTICA	COSTAS
						Matricula	Distancia		
SUS-CA.1	Santa Rosalia Norte			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga	Rios-Arroyos		A-7054		SI
SUS-CA.2	Santa Rosalia Central				Cantos				SI
SUS-CA.3	Santa Rosalia Este			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-7054		SI
SUS-CA.4	Maqueda Central		Moderado		Cantos y Maqueda				SI
SUS-CA.5	Maqueda Norte		Moderado		Cantos y Maqueda				SI
SUS-CA.6	Liria Oeste		Moderado	VP-8, Ve.Pizarra-Málaga	Rebanadilla Sur		A-7054		SI
SUS-CA.7	Liria Este		Moderado		Rebanadilla Norte-Sur y Liria		A-7056		SI
SUS-CA.8	Rosado Oeste		Moderado		Rojas		A-357	100	SI
SUS-CA.9	Rosado Central		Moderado		Liria y Rebanadilla		A-357	100	SI
SUS-CA.10	Rosado Este		Moderado		Rebanadilla		A-357	100	SI
SUS-CA.11	Castañetas		Moderado				A-357	100	SI
SUS-CA.12	Vega la Victoria		Severo				A-357 y A-7055	100-	SI
SUS-CA.13	Estación Santa Agueda	40 Necropolis Estación Campanillas	Moderado				A-7055		SI
SUS-CA.14	Santa Agueda	40 Necropolis Estación Campanillas	Moderado						SI
SUS-CA.15	Rebanadilla		Moderado		Rebanadilla		A-357 y A-7056	100-	SI
SUS-CA.16	Manceras Oeste				Rebanadilla				SI
SUS-CA.17	Vega los Martinez (AO-B2)				Campanillas		A-7055		SI
SUS-CA.18	Vega San Gines (AO-B2)		Severo				A-7055		SI
SUS-CA.19	San Gines Sur		Severo				A-357 y A-7055	100-	SI
SUS-CA.20	Campanillas Noroeste		Severo						SI
SUS-CA.21	Campanillas Noreste		Severo		Campanillas				SI
SUS-CA.22	Los Cuartones		Severo		Pílon				SI
SUS-CA.23	Extensión PTA		Moderado		Pílon				SI
SUS-CA.24	Colmenarejo Sur		Severo		Campanillas y Colmenarejo		A-7058		SI
SUS-CA.25	Colmenarejo Oeste		Severo		Campanillas		A-7058		SI
SUS-CA.26	Colmenarejo Norte		Severo		Uñas de Gato		A-7058		SI
SUS-CH.1	Camino Bajo de Churriana	48 Yacimiento. Finca del Retiro	Moderado	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.	Bienquerido		A-7 y A-404		SI
SUS-CH.2	Carretera de Coín		Moderado	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.			A-7 y A-404		SI
SUS-CH.3	El Higueral	90 Acueducto Fuente del Rey	Severo	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.	Calera		A-404		SI
SUS-CH.4	El Coronel		Severo						SI
SUS-CH.5	Carambuco	47 Finca Carambuco		VP-10, Ve Cno Ch-Málaga			A-404		SI
SUS-CH.6	La Loma 1				Bienquerido		V Distr.		SI
SUS-CH.7	La Loma 2		Compatible		Criano		V.Distr.		SI
SUS-G.1	San Julián	20 Enc. Púnico de San Julián	Moderado				A-7		SI
SUS-G.2	Calle Pascual	19 Yac. Fenicio Cerro del Villar	Moderado		Guadalhorce		A-7		SI
SUS-G.3	Corchera	42 Fortaleza Romana Campanillas		VP-9, Ve.Ardales-Málaga	Merino		A-7054	25	SI
SUS-G.4	Huertecilla-Tarajal		Compatible	VP-9, Ve.Ardales-Málaga	Buenavista, Boticario, Pradojurado, Merino y Guadalhorce		(A-7)	50	SI
SUS-G.5	Guadalhorce-Aeropuerto 1		Compatible		Merino y Guadalhorce				SI
SUS-G.6	Guadalhorce-Aeropuerto 2		Compatible		Guadalhorce				SI
SUS-G.7	Guadalhorce-Aeropuerto 3		Compatible		Guadalhorce				SI
SUS-LE.1	Wittemberg		Moderado		Arroyo Gálica		A-7 A.7001		
SUS-LE.2	Camino de Olias			VP 2 Vereda del Alto del Cerro de Letrina	Arroyo Gálica		A-7001		
SUS-LE.3	El Tinto			VP 2 Vereda del Alto del Cerro de Letrina	Arroyo		A-7		
SUS-LE.4	Jarazmin		Moderado		Arroyo		A-7		
SUS-LE.5	Huerto del Conde		Moderado						
SUS-PT.1	San Cayetano		Moderado	VP-5, Cord Anteq- Málaga	Piedra Horadada y N.I.		A-7075		
SUS-PT.2	Santa Catalina		Moderado	VP-5, Cord Anteq- Málaga	N.I.		A-7075		
SUS-PT.3	Salinas II		Moderado						
SUS-PT.4	Orozco				Salud				
SUS-PT.5	Asperones	9. Asperones	Moderado	VP 8 Vereda de Pizarra a Málaga	Arroyo Merino		A-7075		SI
SUS-PT.6	Soliva Oeste			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-7076		SI
SUS-T.1	Santa Matilde						A-357	100	SI
SUS-T.2	Zocueca Oeste				Prado Jurado		A-357 y A-7054	100-	SI
SUS-T.3	Zocueca Este						A-357 y A-7054	100-	SI
SUNS-BM.1	Arrajanal	37 Villa y Necrópolis Romana					A-7		SI
SUNS-CA.1	Santa Rosalia Sur		Moderado		Cantos, Valdeurraca y Liria				SI
SUNS-CA.2	Las Moras		Moderado		Cantos y Valdeurraca		A-357	100	SI
SUNS-CA.3	Manceras Sur		Moderado						SI
SUNS-CA.4	AO-PTA		Moderado						
SUNS-CH.1	El Albañicocal	11 Abrigo de la Loma del Pino	Severo	VP-11, Ve.Alh.Gr.-Churr.	Calera		A-7 y A-404		SI
SUNS-G.1	Guadalhorce-Aeropuerto 4		Compatible		Guadalhorce				SI
SUNS-LE.1	Limonar Alto		Moderado		Mayorazgo		A-7		
SUNS-LE.2	Olias		Moderado	VP 4 Vereda del Monte			A 7001 Ma 3110		
SUNS-PD.1	Peinado Chico						A-7		
SUNS-R.1	La Ermita	18 Cerro de la Tortuga, 82 Torres, 85 Alcubillas Culebra y Almend Rey	Moderado		Teatinos		A-7		
SUNS-R.2	Alcubillas			VP-5, Cord Anteq- Málaga			A-7075		
SUNS-T.1	Cerámicas			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-357 y A-7076	100-	SI
SUNS-T.2	Asperones		Positivo	VP-8, Ve.Pizarra-Málaga	Prado Jurado y Boticario		A-7076		SI
SUNS-T.3	Trevenez Oeste			VP-8, Ve.Pizarra-Málaga			A-7076		SI

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-BM.1 "Arraijanal"

ZONA:	Bahía de Málaga	HOJA :	5	SUP. ÁMBITO (Has)	54,31
-------	-----------------	--------	---	-------------------	-------

Superficie Sector: 543.074 m2s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivos industrial y logístico

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global residencial, hotelero, productivo empresarial y comercial, la edificabilidad global será 0,30 m2t/m2s y densidad máxima de 12 viv/ha previstas.
- El uso residencial y el equipamiento escolar deberán respetar las determinaciones del instrumento de aplicación en materia de servidumbres aeronáuticas y acústicas.
- El Plan de Sectorización determinarán las reservas de VP que corresponda legalmente.
- Se logrará la máxima permeabilidad, tanto viaria como de la edificación, en sentido perpendicular y paralelo a la línea de costa, debiendo tener continuidad el eje intermedio de la urbanización vecina de Guadalmar, en dirección paralela al mar.
- Deberá realizarse estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Arqueología: 37. Villa y Necrópolis Romana.
- Carreteras: A7
- Aeronáutica: Sí.
- Costas: Sí.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El sector llevará adscrito 47.589 m2 de Sistemas Generales, correspondientes al SGNS BM1 y SGNS BM2

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial 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 servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- Se cederá un mínimo del 30% del suelo para zona verde situados en las zona de servidumbre de la LMT y de la Autovía, y junto a Guadalmar en primer línea.
- Las vías principales en las dos direcciones serán avenidas arboladas. de 40 a 50 m. de anchas.
- El índice de edificabilidad =0,30 m2t/m2s es menor que la edificabilidad media del SUS (0,336 m2t/m2s).

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

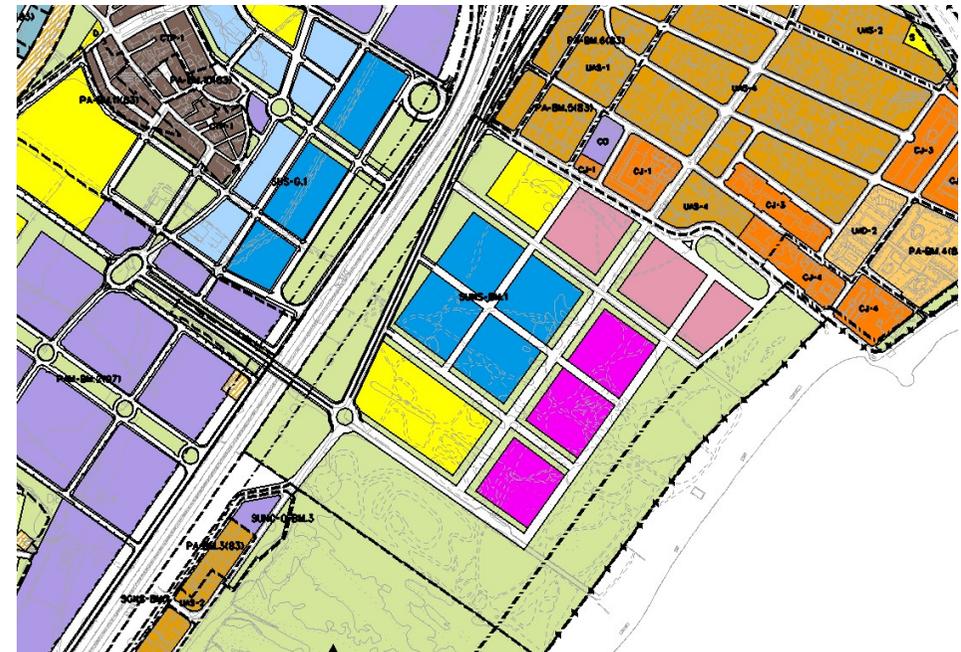
CRITERIOS

- Las tipologías de referencia serán la CJ3 para los usos empresarial y hotelero y CJ4 para el uso residencial.
- Se desdoblará la vía de acceso a Guadalmar.
- El pautado viario dejará, con carácter general, manzanas de 150 m como máximo, salvo en la zona de SIPS junto al Campo de Golf, y salvo donde puntualmente se determine por el Ayuntamiento en el planeamiento de desarrollo.
- Se dejará libre, como zona verde, la parte del sector que se adentra en Guadalmar en primera línea de playa.
- La edificación será exenta en la parcela, dejando la máxima permeabilidad visual en sentido perpendicular al mar.
- El vial que separa el sector del campo de golf se trazará en continuidad con el paso elevado de la autovía.
- La edificabilidad residencial resultante de la ordenación orientativa es de 37.649m2x1,50m2/m2= 56.474m2c.
- El equipamiento deportivo, cultural y de ocio equivalente al de reserva como uso turístico del PGOU de 1997, de alrededor de 64.000m2, deberá cederse, como espacio libre- deportivo, junto al Campo de Golf para su reforma.
- Deberá cederse como escolar, suelo suficiente(12.420m2) para la construcción de un módulo C2 y otro D2.
- Se cederá así mismo el 6% de la superficie del sector para SIPS.
- Las parcelas residenciales tendrán un máximo de 1,5m2/m2 de edificabilidad neta.
- Altura Máxima: B+4
- Los usos globales no residenciales tendrán techos edificables equivalentes cada uno de ellos.
- Los usos hoteleros se localizarán en primera línea de playa. En dicha primera línea no podrá haber usos empresariales o comerciales exclusivos.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-CA.1 "Santa Rosalía Sur"

ZONA:	CAMPANILLAS	HOJA :	13-14-21	SUP. ÁMBITO (Has)	63,92
-------	-------------	--------	----------	-------------------	-------

Superficie Sector: 639.226 m2s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivos industrial y logístico

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global residencial, la edificabilidad de 0,40 m2t/m2s y densidad máxima de 37 viv/ha previstas.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- La sectorización y desarrollo de estos suelos 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.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Arroyos: Cantos, Valdeurra y Liria.
- Aeronáutica: Sí.
- Impacto Ambiental: Impacto Moderado. (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial 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 servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- Los desarrollos previstos deberán llevarse a cabo con un bajo índice de ocupación del suelo, destinándose como mínimo el 25% de la superficie del mismo, ya sea público o privado a la plantación de especies autóctonas.
- La estructura general y organizativa del sector que se grafia en los planos de ordenación será vinculante en su funcionalidad. Se garantizará en todo caso las conexiones básicas propuestas y la fluidez en la accesibilidad.
- Completar la circunvalación sur del núcleo de Santa Rosalía hasta la carretera antigua de Cartama (A-7054).

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

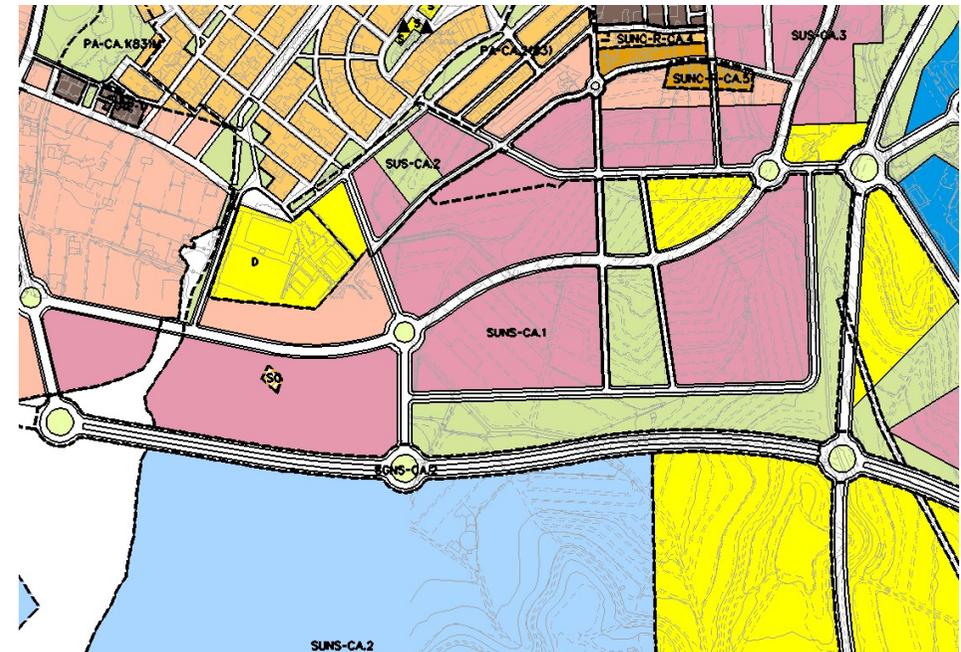
CRITERIOS

- Las áreas más próximas al núcleo de Santa Rosalía se desarrollarán con edificaciones preferentemente unifamiliares en concordancia con lo existente de forma que se establezca una transición hacia tipologías plurifamiliares de mayor altura.
- Conexiones con la ciudad existente suficientes en número y amplitud.
- Encauzamiento de la arroyo de Cantos y su integración en el paisaje urbano preferibles en el sistema local de espacios libres.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-CA.2 "Las Moras"

ZONA:	CAMPANILLAS	HOJA :	13-14	SUP. ÁMBITO (Has)	63,42
-------	-------------	--------	-------	-------------------	-------

Superficie Sector: 634.186 m2s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Residencial.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global Productivo, la edificabilidad de 0,30 m2t/m2s.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Arroyos: Cantos, Valdeurraca.
- Aeronáutica: Si.
- Impacto Ambiental: Impacto Moderado. (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)
- Carreteras: A-357 (Distancia = 100 mts).
- Afección Ferroviaria: Si.
- Afección del oleoducto Málaga-Arahal

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

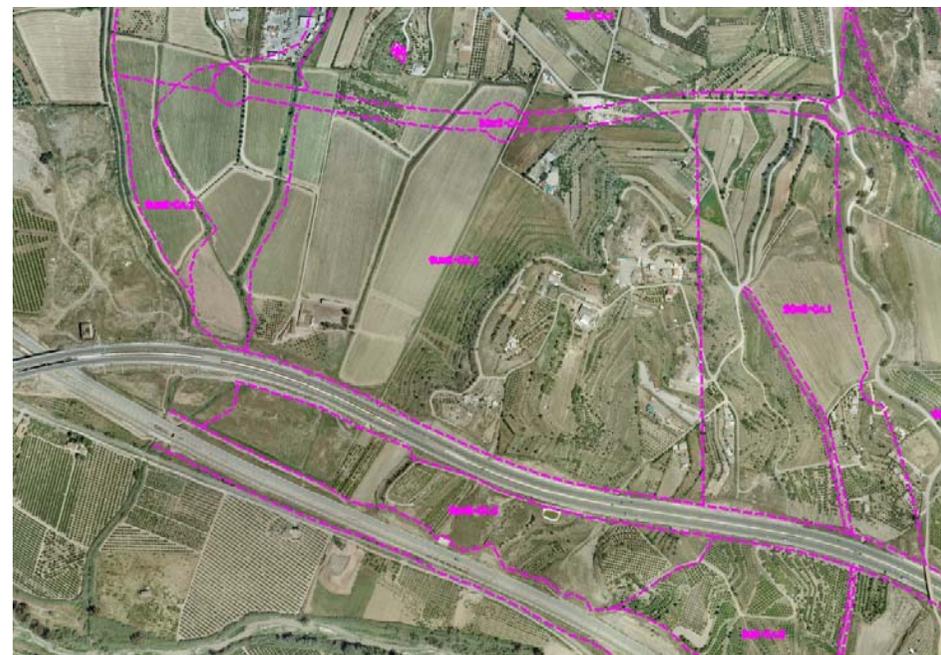
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- Esta zona por su proximidad a la autovía del Guadalhorce y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de las infraestructuras de comunicaciones que la limitan, la hacen idónea para albergar actividades de carácter productivo. El área que comprende esta dividida en dos ámbitos, el mayor al norte de la Autovía A-357 y al sur entre esta última y las líneas ferroviarias. Al estar la parte sur condicionada a limitaciones edificatorias debidas a las afecciones de aquellas infraestructuras de comunicación, la edificabilidad que en su día se le asigne a esta parte del sector habrá que materializarse en la parte norte, destinándose la franja sur a albergar usos productivos que no requieran edificación como los Especiales A-4.2 de las Normas Urbanísticas, para almacenaje, guarda y deposito de productos al aire libre. Para estos usos se prestara especial atención en evitar el impacto visual sobre el entorno, para lo cual será obligatorio el disponer de una barrera vegetal de suficiente entidad que impida la visualización de lo depositado desde cualquier exterior.
- Por otra parte el POTAUM señala para este ámbito un Área de Oportunidad destinada a actividades logísticas de marcado carácter metropolitano que puede ser perfectamente compatible con otros tipos de actividades económicas, así como su relación funcional con el PTA.
- Los sistemas de espacios libres se situaran de forma preferente entorno a los dominios públicos hidráulicos naturales de los arroyos que transcurren por el ámbito, así como en las elevaciones naturales mas relevantes.
- Aspirar a conseguir un perfil urbano de baja compactad, con edificaciones de carácter aislado y gran proporción de espacios libres ajardinados.
- Conservación de los cortijos como elementos representativos del pasado agrícola del paisaje rural.
- Deberán garantizarse las conexiones entre las áreas norte y sur del ámbito.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

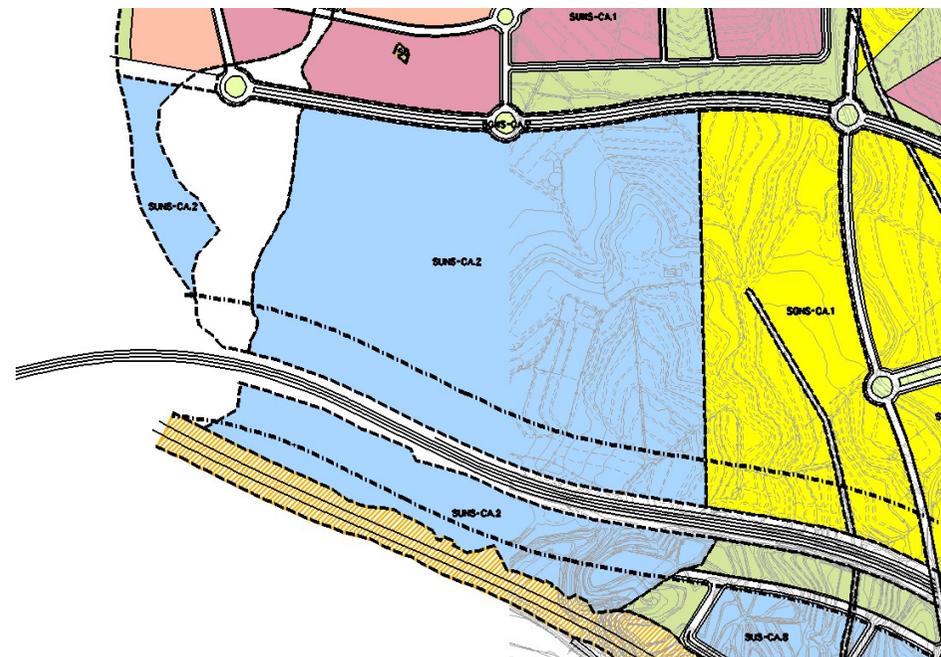
CRITERIOS

- La estructura general del ámbito se apoyara sobre la propuesta por el Plan en su entorno y garantizara la continuidad y optima accesibilidad, debiendo establecerse viarios internos perimetrales que no interfieran los tráficos externos.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-CA.3 "Manceras-Sur"

ZONA:	CAMPANILLAS	HOJA :	14	SUP. ÁMBITO (Has)	5,22
-------	-------------	--------	----	-------------------	------

Superficie Sector: 52.154 m2s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivo Industrial y Productivo Logístico.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global Residencial, Productivo Empresarial, la edificabilidad de 0,35 m2t/m2s y una densidad máxima de 18 viv/Ha.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- De esta manera su incorporación al proceso del desarrollo urbanístico se producirá cuando queden establecidas las huellas de ruido del tráfico aéreo producidas por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Aeronáutica: Sí.
- Impacto Ambiental: Impacto Moderado. (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)
- Afección del oleoducto Málaga-Arahal.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

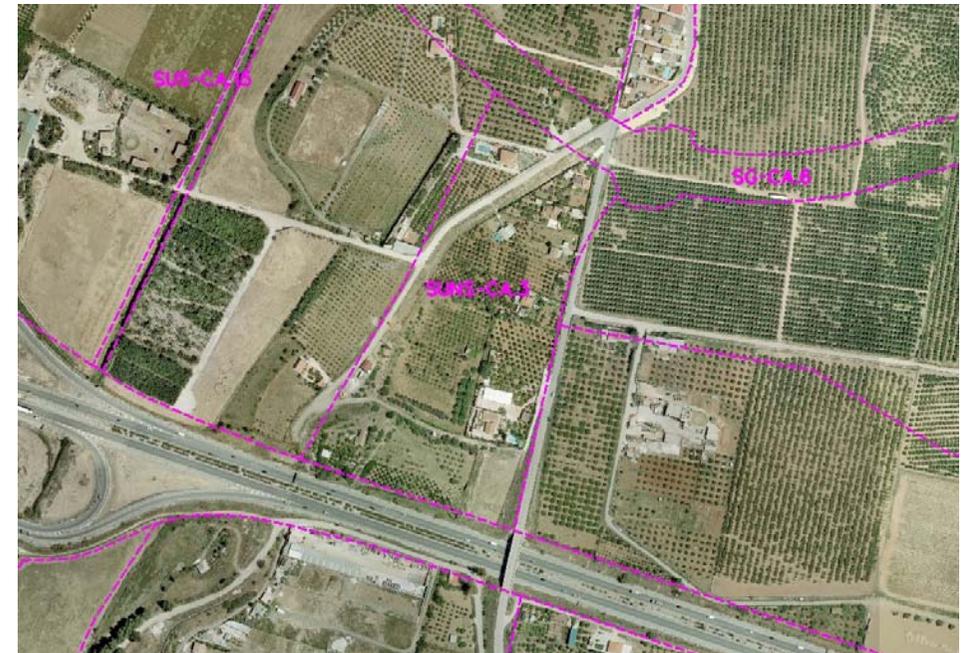
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- Se trata de incorporar al desarrollo urbano aquellas edificaciones existente en la zona y que por motivos de las afecciones acústicas del tráfico aéreo, no resulta posible a corto plazo.
- Los desarrollos previstos deberán llevarse a cabo con un bajo índice de ocupación del suelo, destinándose como mínimo el 25% de la superficie del mismo, ya sea público o privado a la plantación de especies autóctonas.
- La estructura general y organizativa del sector que se grafía en los planos de ordenación será vinculante en su funcionalidad. Se garantizará en todo caso las conexiones básicas propuestas y la fluidez en la accesibilidad.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

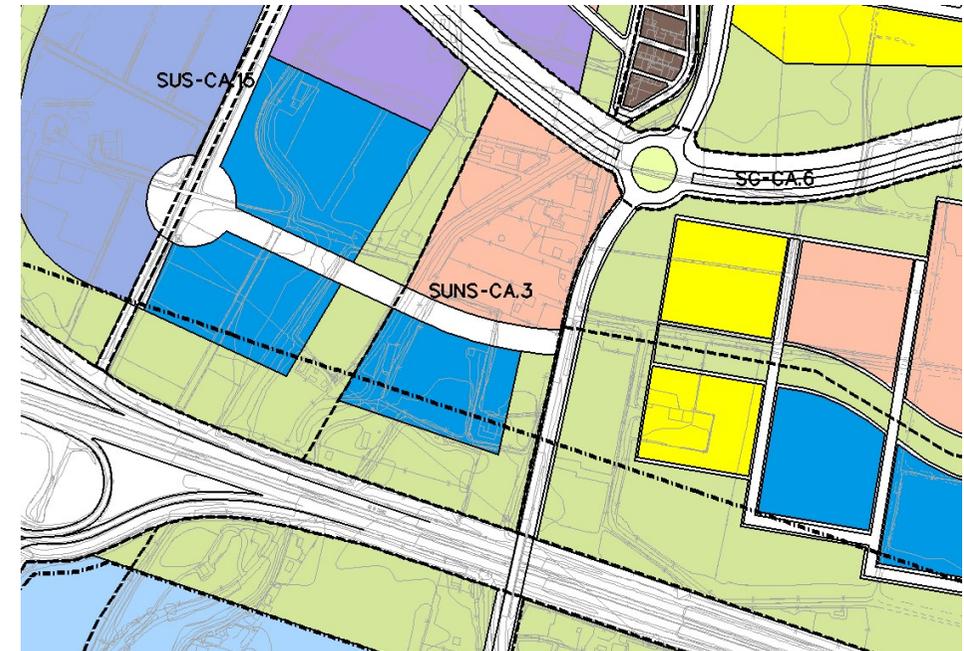
CRITERIOS

- En las áreas mas próximas al núcleo de Los Manceras se desarrollaran las edificaciones residenciales de baja densidad y las mas próximas a la autovía A-357 los usos Empresariales. Las edificaciones para los usos empresariales serán aisladas.
- Conexiones con la ciudad existente suficientes en numero y amplitud.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-CA.4 "AO-PTA"

ZONA:	CAMPANILLAS	HOJA :	27	SUP. ÁMBITO (Has)	47,29
-------	-------------	--------	----	-------------------	-------

Superficie Sector: 472.939 m²s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Logísticos, Especiales (A-4 de la normativa)

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global Productivo, la edificabilidad de 0,28 m²i/m²s.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU. Será necesario estudio acústico.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Impacto Ambiental: Impacto Moderado. (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- La dinámica de crecimiento del Parque Tecnológico de Andalucía, genera una gran demanda de suelo cualificado para la implantación de nuevas empresas, a lo largo de la historia del Parque se han venido produciendo sucesivas ampliaciones mediante el sistema de delimitación de áreas de reserva de suelo. Este PGOU ha previsto un amplio sector de suelo urbanizable para su incorporación al Parque y el ámbito a que se refiere la presente ficha es consecuencia de las disposiciones que el PTAUM ha previsto para la zona, definiendo una Área de Oportunidad (A.1) de contenido productivo para los fines de futuras ampliaciones del PTA.
- Crear espacios de alta calidad ambiental, en la que los espacios libres ajardinados, los equipamientos y la red viaria y peatonal, representen las señas de identidad de este modelo urbano.
- Implantación de actividades basadas, fundamentalmente, en nuevas tecnologías, servicios empresariales cualificados, investigación, desarrollo y producción de sectores emergentes, actividades relacionadas con las ciencias de la salud y medioambientales.
- Los suelos reservados para nuevos equipamientos deberán reservarse en una alta proporción a nuevos usos universitarios y centros de formación.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

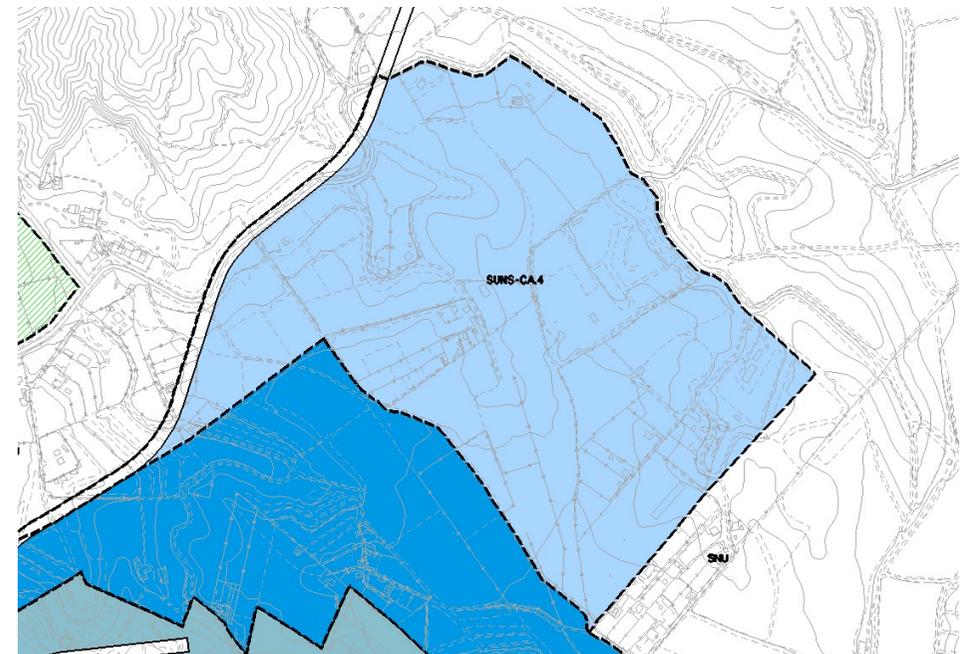
CRITERIOS

- La zonificación que se plantee mantendrá los parámetros del actual PTA, en lo que respecta a la cuantificación de espacios libres y equipamiento público, así como una estructura viaria que garantice la interconexión con la diversas zonas de ampliación del Parque.
- Deberán garantizarse las conexiones de todo tipo con las restantes áreas urbanas del entorno.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-CH.1 "El Albaricocal"

ZONA:	Churriana	HOJA :	1 - 4	SUP. ÁMBITO (Has)	37,53
Superficie Sector:	375.331 m2s				

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Residencial y Productivo Logístico e Industrial.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Uso global: Hotelero. Usos Compatibles: Usos comerciales, terciarios y deportivos ligados al hotel, en una proporción máxima del 25% del techo edificable.
- Solo podrá sectorizarse con la edificabilidad máxima prevista de 18.157m2c.
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación 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 servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- Deberá realizarse estudio acústico.
- Si, transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, no es presentado Plan de Sectorización y Plan Parcial para su desarrollo, será tramitada modificación del PGOU para su reclasificación como SNU y la delimitación de un Área de Reserva para la obtención de los terrenos.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Arqueológica: 11 Abrigo de la Loma del Pino.
- Impacto Ambiental: Severo. (Ver Arts. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU)
- Via Pecuaria: VP-11. Ve Alh. Grande- Churriana.
- Dominio Público Hidráulico: Arroyo Calera.
- Carreteras: A-7 y A-404.
- Servidumbre Aeronáutica: Si.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

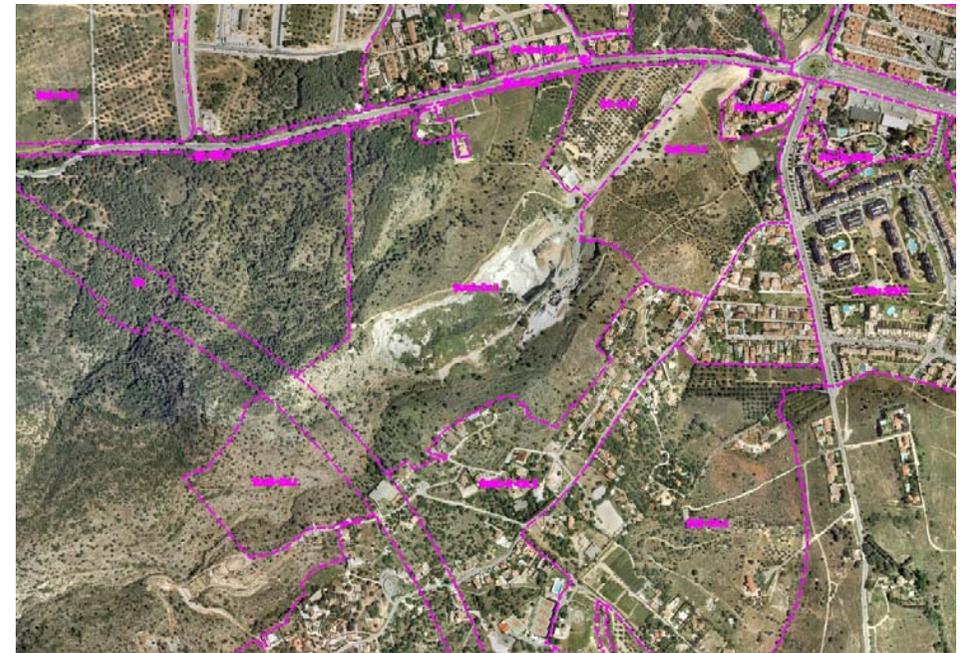
- Altura Máxima B+3. Ocupación máxima: 50%.
- Cesión de 3.689m2 de zona verde en localización PGOU, en la arboleda existente junto a la carretera. Cesión de 1.500m2 de equipamiento en primera línea de carretera.
- La edificación se situará donde se indica en el plano de Calificación, en los 18.157m2 junto a la carretera.
- Se cederán los 350.137m2, previstos en la ordenación, de zona verde, correspondientes a la Sierra de Churriana, (previo desalojo y traslado de las instalaciones existentes), que serán reforestados y adecuados con caminos, incluyendo la restauración de la cantera existente.
- Si, transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, no es presentado Plan de Sectorización y Plan Parcial para su desarrollo, será tramitada modificación del PGOU para su reclasificación como SNU y la delimitación de un Área de Reserva para la obtención de los terrenos.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

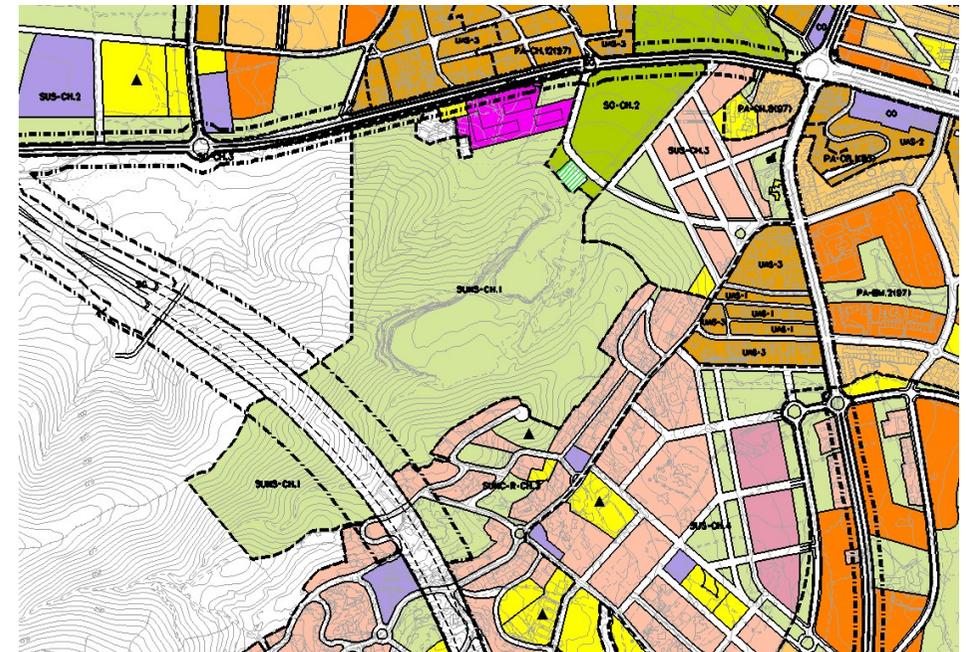
CRITERIOS

- La tipología de referencia será la CJ-3, con un índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta (grafada en el plano de calificación) de 1m2/m2.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-G.1 "Guadalhorce-Aeropuerto 4"

ZONA:	Guadalhorce	HOJA :	7	SUP. ÁMBITO (Has)	8,58
-------	-------------	--------	---	-------------------	------

Superficie Sector: 85.788 m2s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Residencial.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global Productivo en todas sus agrupaciones, con preferencia de la empresarial, con edificabilidad de 0,40 m2t/m2s.
- La sectorización y desarrollo de estos suelos estará condicionada a la previa solución del traslado de los usos actualmente implantados mediante declaración de utilidad pública e interés social (desguace y reciclado de automóviles), a cuyos efectos deberá garantizarse y promoverse la reubicación en suelos aptos para tales actividades.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Impacto ambiental: Compatible. (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)
- Aeronáutica: Si.
- Dominio Público Hidráulico: Río Guadalhorce.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- La ordenación pormenorizada a desarrollar, a partir del esquema estructural propuesto, para uso empresarial, como nueva fachada ante el aeropuerto, admitirá actividades desde la logística aeroportuaria hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.
- Realizar las conexiones con las infraestructuras generales y del entrono.
- Ejecución del viario paralelo al río, como eje de acompañamiento a los espacios libres conformados como parque fluvial.
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial 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 servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según específica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

CRITERIOS

- Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, como un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-LE.1 "Limonar Alto"

ZONA:	LIMONAR	HOJA :	24-25-30-31	SUP. ÁMBITO (Has)	181,51
-------	---------	--------	-------------	-------------------	--------

Superficie Sector: 1.815.103 m²s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivos industrial y logístico

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global residencial, la edificabilidad de 0,09m²t/m²s y densidad máxima de 2,75viv/ha previstas, y la promoción de al menos dos equipamientos de interés para la ciudad, de tipo docente, deportivo u hospitalario (no residencia de ancianos).
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Arroyos: Mayorazgo
- Carreteras: A7
- Impacto Ambiental: Impacto Moderado (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Se adscribirán 1.749.095m² de Sistemas Generales de Áreas Libres que deberán reforestados.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- Al menos el 50% de los terrenos incluidos en el ámbito será verde estructural que será reforestado, debiendo reservarse en las vaguadas y cimas, tal y como se zonifica orientativamente en el PGOU y se describe en el siguiente apartado.
- El equipamiento de interés para la ciudad se reservará con un mínimo de 170.000 m² de suelo y 48.000m²c de aprovechamiento privado.
- Se dispondrá un mínimo de 12.000m² de suelo y 4.000m²c. de uso comercial.
- Los sistemas locales cuya cesión corresponda según los estándares de la LOUA, habrán de reservarse además de este equipamiento de interés para la ciudad y de la zona verde estructural.

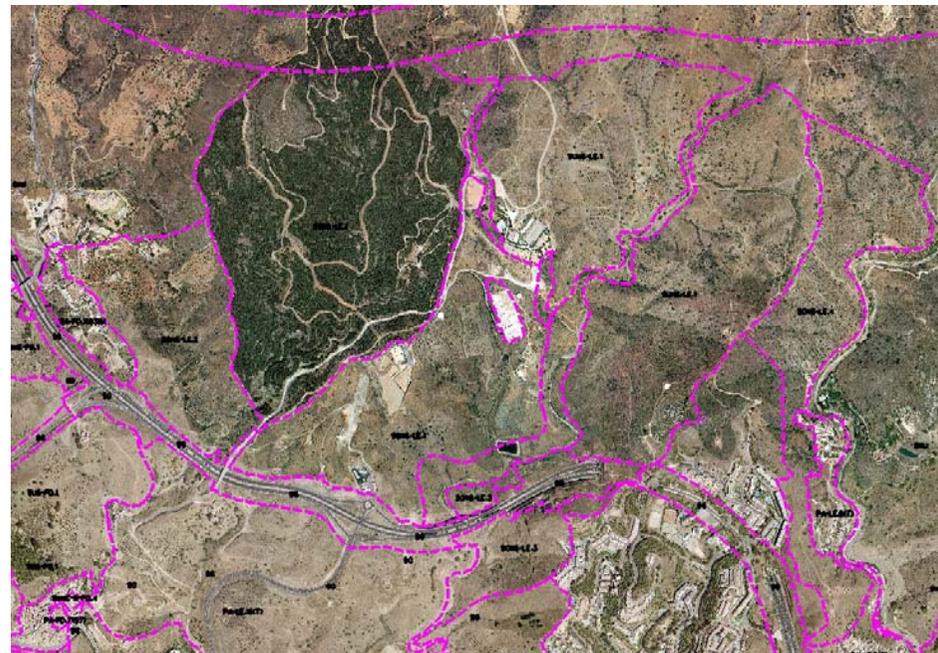
ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

CRITERIOS

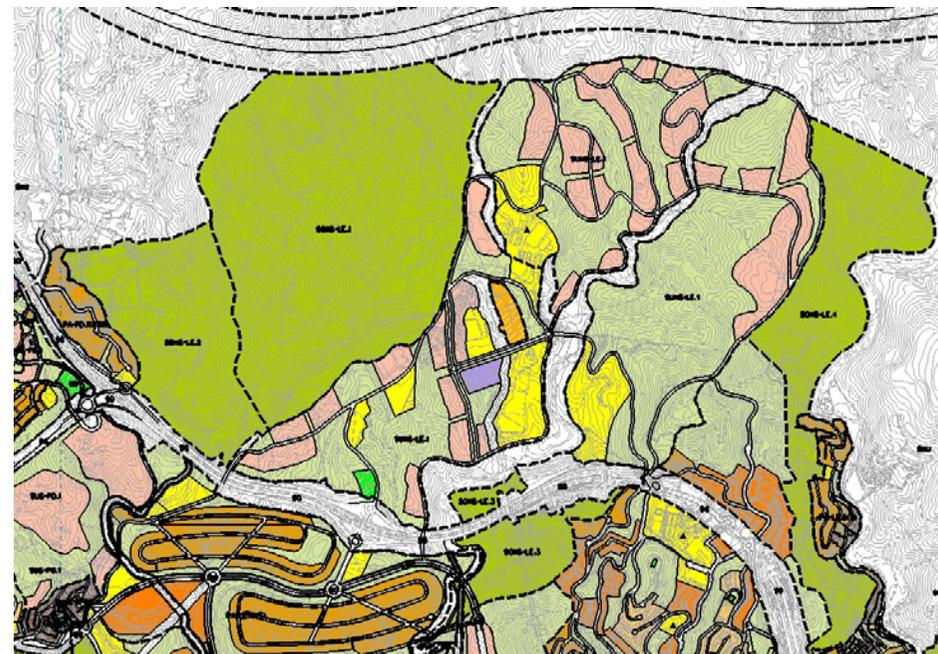
Dadas las particulares condiciones paisajísticas y topográficas del área, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- Deberán salvaguardarse las zonas de mayor sensibilidad paisajística, los escenarios visuales desde la ciudad y sus rondas, para situar en lo posible la edificación fuera de ellas, o extremar en las mismas el cuidado en su implantación.
- La implantación de la edificación se realizará en las laderas que tengan menos de un 40% de pendiente, o en las lomas intermedias que tengan fondos paisajísticos inmediatos de mayor altitud.
- Se reservarán por tanto para zona verde estructural: los fondos de las vaguadas con un ancho suficiente para permitir el drenaje en el entorno de arroyos y vaguadas, las crestas, las mayores cimas, los mogotes aislados, y las laderas de pendientes superiores al 40 %.
- Las tipologías que deberán disponerse serán mayoritariamente unifamiliares aisladas de parcelas mayores de 500m², o agrupaciones plurifamiliares de altura máxima B+1 de alrededor de 30 viviendas como máximo. con una edificabilidad neta del 0,3m²/m², en forma de cortijo o "cluster", con frentes edificados de menos de 15 metros. Entre cada agrupación deberá haber un espacio equivalente a la misma de verde, reserva estructural, local, o privada comunitaria que deberá ajardinarse.
- Los trazados viarios se adaptarán a las curvas de nivel, a media ladera, reduciendo la sección para impedir grandes movimientos de tierra, taludes o abancalamientos. El trazado será irregular adaptado al relieve, evitando las líneas rectas y las pendientes superiores al 15%. Los aparcamientos se resolverán a un solo lado de la vía que deberá proveerse de arbolado. Se proveerá de acceso peatonal (bicicletas, caballos...) a las zonas verdes.
- Todas las zonas verdes a reforestar deberán adecuarse y hacerse accesibles para su visita.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-LE.2 "Olias"

ZONA:	OLIAS	HOJA :	33	SUP. ÁMBITO (Has)	4,89
-------	--------------	--------	-----------	-------------------	-------------

Superficie Sector: 48.947 m²s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivo en todas sus agrupaciones, y Comercial gran superficie.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global turístico/residencial, la edificabilidad de 0,12 m²t/m²s, en caso del uso residencial, la densidad no será superior a 10 viv/Ha.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas en el PGOU.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Impacto Ambiental: Impacto Moderado. (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)
- Carreteras: A7001 y MA 3110
- Vía Pecuaría: VP-4. Vereda del Monte

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- Dotar de un crecimiento moderado el núcleo de Olias que permita un desarrollo turístico y residencial de baja densidad, acorde con el carácter rural del entorno.
- Se considera un área de oportunidad por su potencial turístico por combinar su proximidad al casco urbano con la preservación de valores carácter paisajístico y ambiental.
- Contribuirá a la mejora de servicios del entorno y de la oferta turística especializada.
- Superficie uso hotelero-turístico superior al 50 % del techo máximo.
- Superficie de espacios libres mínimo 50%.
- Adaptación criterios POTAUM para áreas de oportunidad. Permitirá adaptación en sus límites.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

CRITERIOS

- Estudio paisajístico que garantice que las parcelas mejor ubicadas se destinen a establecimientos hoteleros y equipamientos turísticos.
- El trazado de viario y la ubicación de la edificación se adaptará a la topografía existente, minimizando la superficie alterada.
- Se realizará una urbanización con criterios ecológicos y medioambientales en desarrollo, utilizando materiales permeables que mantengan las características naturales de drenaje, y jardinería de bajo consumo de agua.
- Superficie aproximada: 48.947 m²
- Índice de edificabilidad: 0,12 m²/m².
- Ordenanzas: redacción de ordenanzas propias, en base a criterios establecidos, adoptando como referencia CJ.1a.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-PD.1 "Peinado Chico"

ZONA:	Pedrizas	HOJA :	24	SUP. ÁMBITO (Has) :	15,88
-------	-----------------	--------	-----------	---------------------	--------------

Superficie Sector: 158.791 m²s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivos en todas sus agrupaciones y comercial gran superficie.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global residencial-hotelero, la edificabilidad de 0,12 m²t/m²s y densidad máxima de 10 viv/Ha.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Carreteras: A-7.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- Superficie de espacios libres mínimo 50%.
- Conexión transversal este-oeste, vial de cornisa paralelo a autovía, conectando calles sin salida actualmente existentes.
- Ordenación y ejecución del parque conectado a zona verde arroyo Quintana.
- Estudio paisajístico para localización de la nueva edificación.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

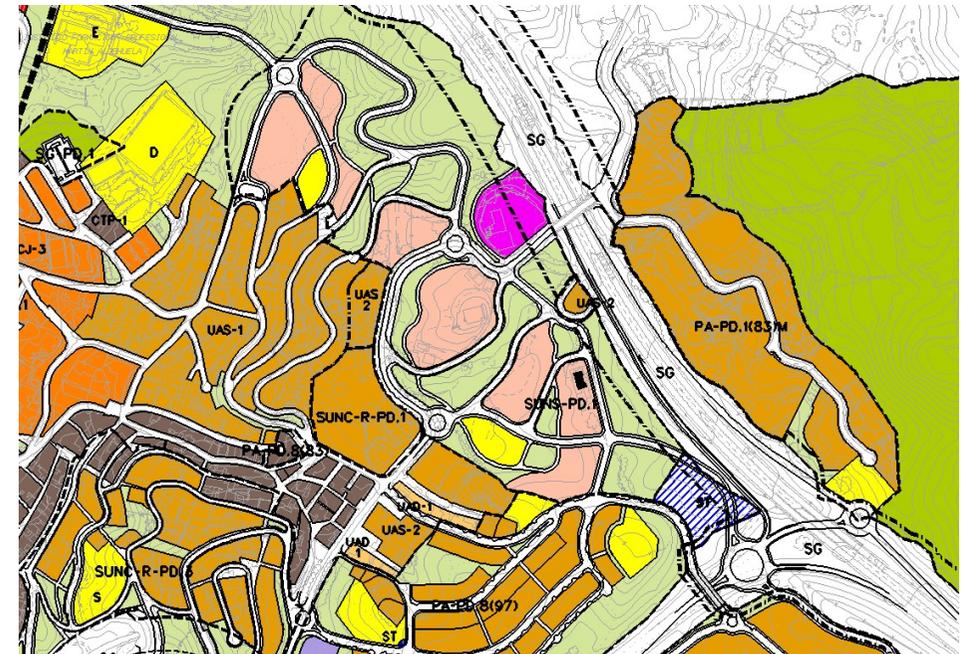
CRITERIOS

- Ordenanzas: UAS y C.J.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-R.1 "La Ermita"

ZONA:	Rosaleda	HOJA :	23	SUP. ÁMBITO (Has)	35,64
-------	----------	--------	----	-------------------	-------

Superficie Sector: 356.375 m²s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivo en todas sus agrupaciones.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global residencial, la edificabilidad de 0,114 m²t/m²s y densidad máxima de 11 viv/Ha, y respetando el perfil del Cerro de la Tortuga.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Caso de afección al BIC, será necesario informe de Cultura.
- Deberá realizarse estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Arqueológica: 18 Cerro de la Tortuga; 82 Torres; 85 Alcubillas Culebra y Almena. Rey
- Carreteras: A-7.
- Arroyo: Teatinos.
- Impacto Ambiental: Moderado (Ver Arts. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU)

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

- La edificación se situará donde se indica en el plano de Calificación, en la meseta existente del antiguo club de la Ermita.
- Se cederán los 270.000m², previstos en la ordenación, de zona verde, correspondientes a cerro de la Tortuga, que serán reforestados y adecuados con caminos.
- La altura máxima será de B+3.
- Al tener una densidad inferior a 15 viv/Ha. está exento de la reserva de 30% de VPO, que se compensa en el conjunto del PGOU.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

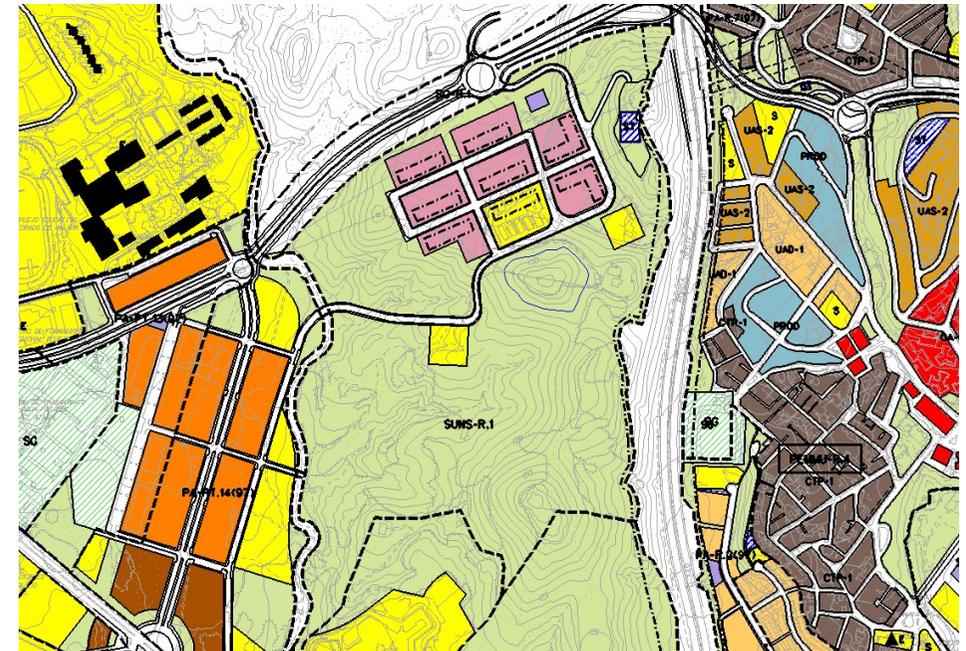
CRITERIOS

- Las tipologías de referencia serán la CJ.3 y la OA2.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-R.2 "Alcubillas"

ZONA:	Rosaleda	HOJA :	16	SUP. ÁMBITO (Has)	12,86
-------	----------	--------	----	-------------------	-------

Superficie Sector: 128.649 m2s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Productivos industrial y logístico

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Solo podrá sectorizarse con el uso global residencial, la edificabilidad de 0,16 m2t/m2s.
- Techo máximo: 20.584 m2t.
- Será necesario informe de Cultura.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Arqueológica: 18 Cerro de la Tortuga; 82 Torres.
- Vía Pecuaria: VP-5 Cord Antequera-Málaga.
- Carreteras: A-7075.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

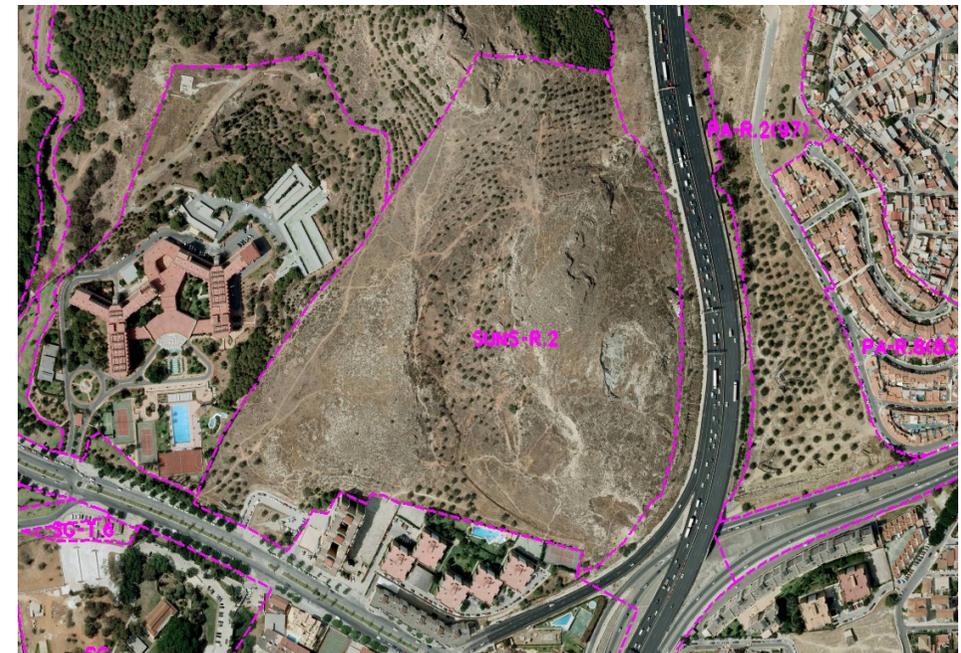
- Cesión de 120.000 m2s de zonas verdes correspondientes al Cerro de la Tortuga, debidamente reforestadas y adecuadas con caminos.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

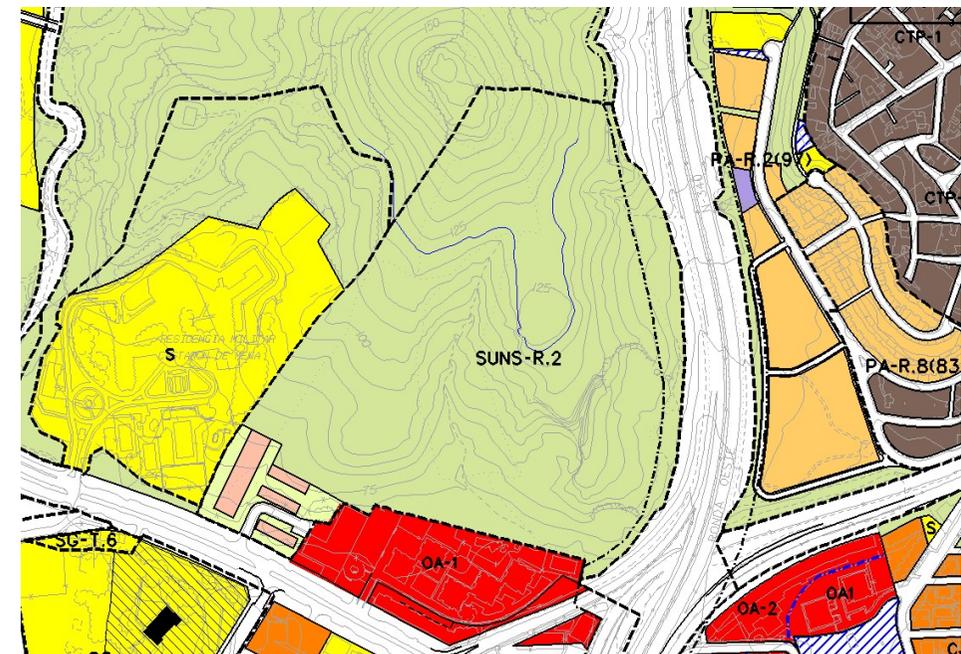
CRITERIOS

- Altura: B+9.
- Tipología de referencia: OA.
- La edificación tendrá en cuenta el acceso al edificio colindante.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-T.1 "Cerámicas"

ZONA:	TEATINOS	HOJA :	14-15	SUP. ÁMBITO (Has)	38,16
-------	-----------------	--------	--------------	-------------------	--------------

Superficie Sector: 381.584 m2s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Residencial, Usos Especiales Productivos A-4.1 por condiciones ambientales.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Estos suelos han venido siendo durante años, soporte de actividades extractivas de las industrias cerámicas para fabricación de materiales de la construcción. Este uso ha supuesto una profunda transformación de la topografía originaria del terreno, que supondrán un condicionamiento fundamental de la ordenación urbanística futura.
- La vocación de estos suelos por consonancia con su entorno, están destinados a albergar usos productivos.
- Usos Preferentes: Productivo. La edificabilidad será de 0,35 m2t/m2s.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Se reconoce la existencia y mantenimiento de las actividades económicas en explotación en tales suelos, hasta su sectorización y ordenación urbanística, siempre que esta se produzca durante la vigencia de este PGOU.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Vía Pecuaría: VP-8, Ve. Pizarra-Málaga.
- Carreteras: A-357 y A-7076.
- Aeronáutica: Si.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

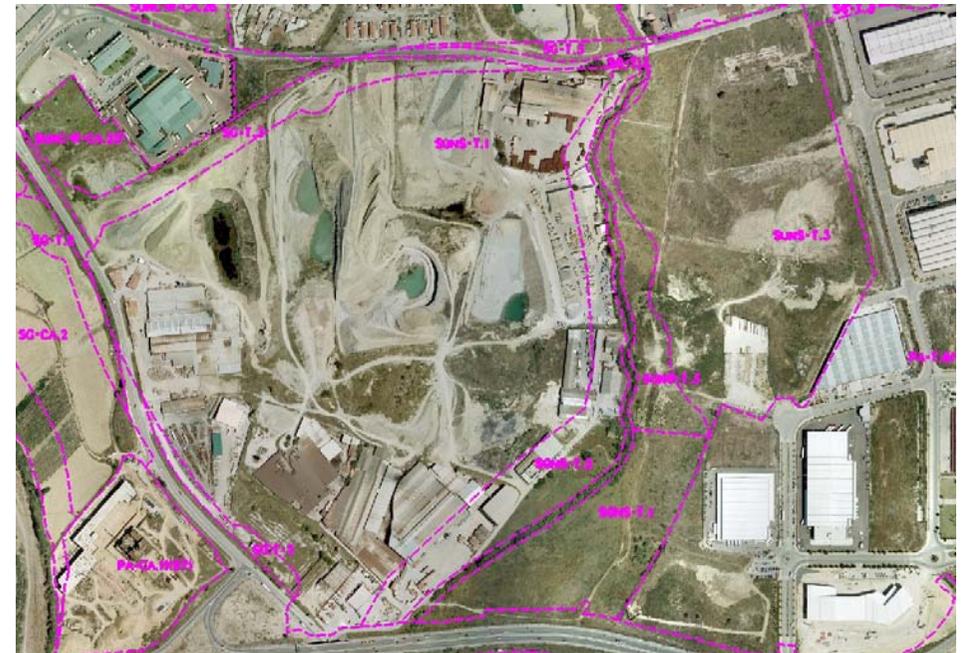
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según específica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- La estructura general del ámbito se apoyara sobre la propuesta por el Plan en su entorno y garantizara la continuidad y optima accesibilidad, debiendo establecerse viarios internos perimetrales que no interfieran los tráfico externos.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

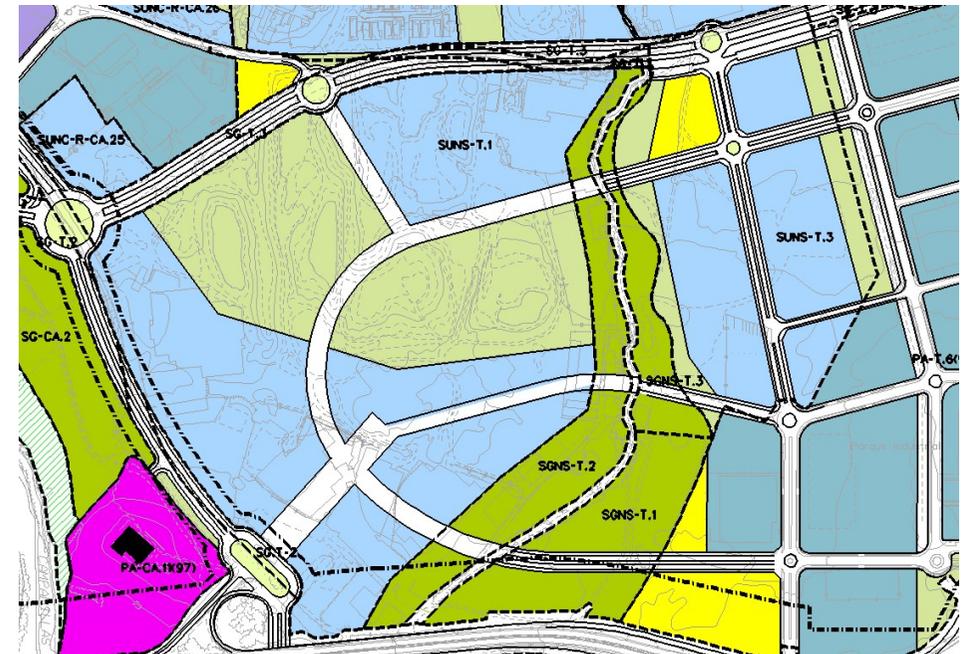
CRITERIOS

- La estructura general y organizativa grafada en los planos de ordenación son orientativas si bien se tendrán especialmente en cuenta en lo que respecta a su funcionalidad.
- Los sistemas de espacios libres se situaran de forma preferente entorno a las lagunas artificiales.
- Aspirar a conseguir un perfil urbano de baja compacidad, con edificaciones de carácter aislado y gran proporción de espacios libres ajardinados.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

ZONA:	TEATINOS	HOJA :	15	SUP. ÁMBITO (Has)	19,41
-------	----------	--------	----	-------------------	-------

Superficie Sector: 194.055 m2s

SUNS-T.2 "Asperones"

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Residencial, Usos Especiales Productivos A-4.1 por condiciones ambientales.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- Estos suelos han venido siendo durante años, soporte de actividades extractivas de las industrias cerámicas para fabricación de materiales de la construcción. Este uso ha supuesto una profunda transformación de la topografía originaria del terreno, que supondrán un condicionamiento fundamental de la ordenación urbanística futura.
- La vocación de estos suelos por consonancia con su entorno, están destinados a albergar usos productivos.
- Usos Preferentes: Productivo. La edificabilidad será de 0,35 m2t/m2s.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Se reconoce la existencia y mantenimiento de las actividades económicas en explotación en tales suelos, hasta su sectorización y ordenación urbanística, siempre que esta se produzca durante la vigencia de este PGOU.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

Afecciones:

- Impacto Ambiental: Positivo. (Ver Arts. 9.3.20 9.3.22 del PGOU)
- Vía Pecuaría: VP-8, Ve. Pizarra-Málaga.
- Arroyos: Prado Jurado y Boticarío.
- Carreteras: A-7076.
- Aeronáutica: Sí.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

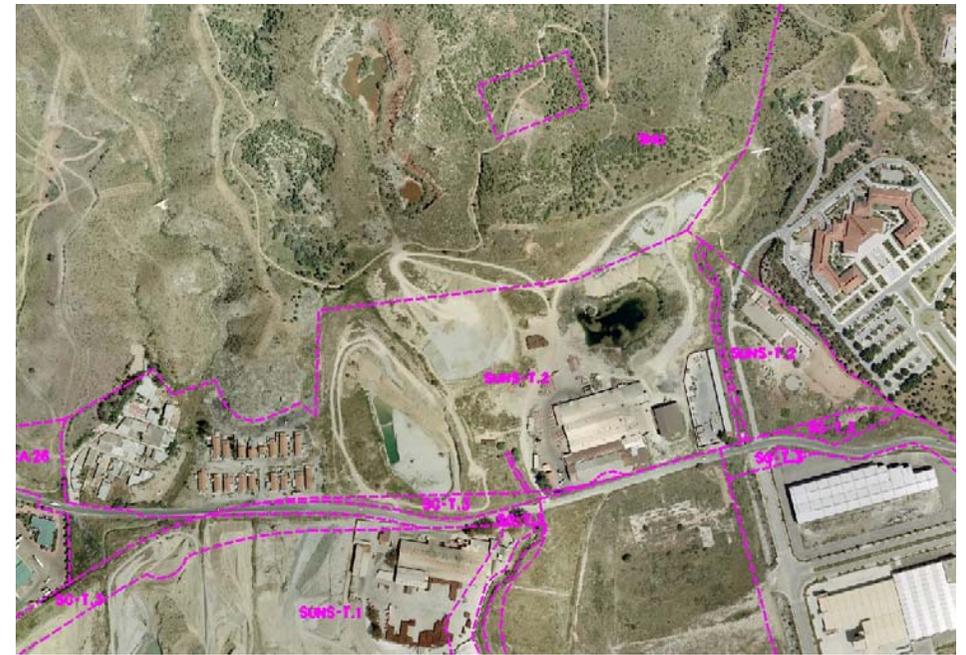
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- La estructura general del ámbito se apoyara sobre la propuesta por el Plan en su entorno y garantizara la continuidad y optima accesibilidad, debiendo establecerse viarios internos perimetrales que no interfieran los tráficos externos.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

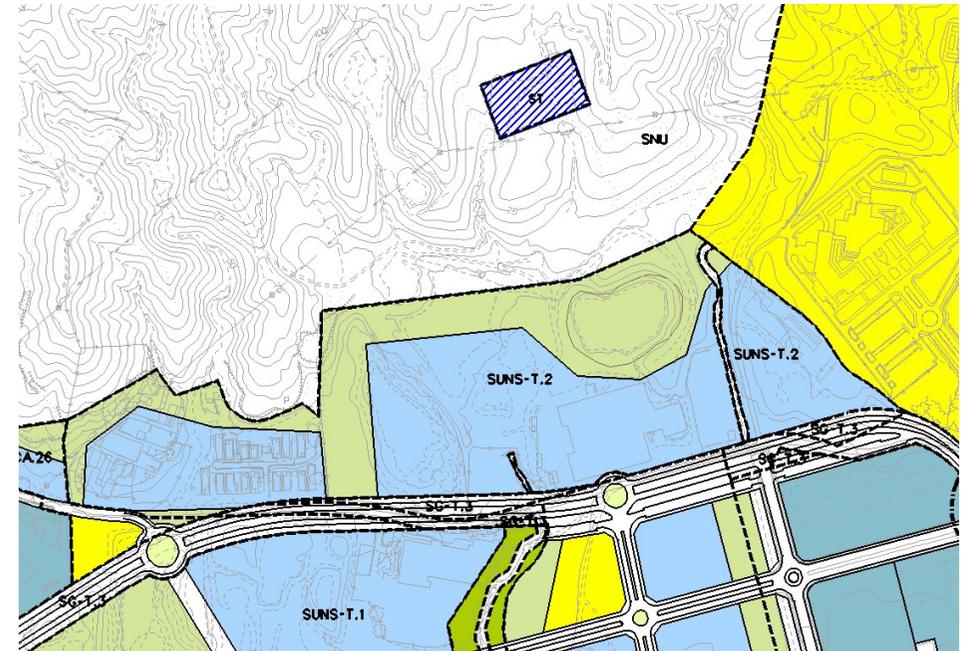
CRITERIOS

- La estructura general y organizativa grafada en los planos de ordenación son orientativas si bien se tendrán especialmente en cuenta en lo que respecta a su funcionalidad.
- Los sistemas de espacios libres se situaran de forma preferente entorno a las lagunas artificiales.
- Aspirar a conseguir un perfil urbano de baja compacidad, con edificaciones de carácter aislado y gran proporción de espacios libres ajardinados.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-T.3 "Trevez-Oeste"

ZONA:	TEATINOS	HOJA :	15	SUP. ÁMBITO (Has)	15,36
-------	----------	--------	----	-------------------	-------

Superficie Sector: 153.594 m²s

ORDENACION ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

- Residencial, Usos Especiales Productivos A-4.1 por condiciones ambientales.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

Condiciones

- El ámbito que abarca este suelo proviene de la segregación del sector de suelo urbanizable no programado del PGOU-97 denominado Las Cerámicas SUNP-T.1. Con aquella operación se dividió el ámbito referido en dos de la misma categoría de suelo urbanizable, Cerámicas y Trévez Oeste.
- Como objetivo principal para el desarrollo del sector, se determina la necesidad estructural hacia el oeste la malla urbana planteada en el sector de Trévez, como articulador del territorio en todo el área de las Cerámicas. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se dará continuidad al vial de servicio paralelo al SG-T.3, con el fin de no interferir la movilidad externa.
- Usos Preferentes: Productivo. La edificabilidad será de 0,35 m²t/m²s.
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Será necesario estudio acústico.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.
- Deberá urbanizar con dos carriles mas, el vial norte de Teatinos entre el límite Oeste del Sector PAM-T.3T "Universidad" y el enlace de la Hiperronda en el cementerio.
- Deberá urbanizar el tramo del mismo vial antes citado, entre el enlace de la Hiperronda y el límite este de este Sector SUNS-T.3, así mismo deberá obtener, ceder y urbanizar el SLV-T.1, como carga externa.

Afecciones:

- Vía Pecuaría: VP-8, Ve. Pizarra-Málaga.
- Carreteras: A-7076.
- Aeronáutica: Sí.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA NO ESTRUCTURAL DE APLICACIÓN

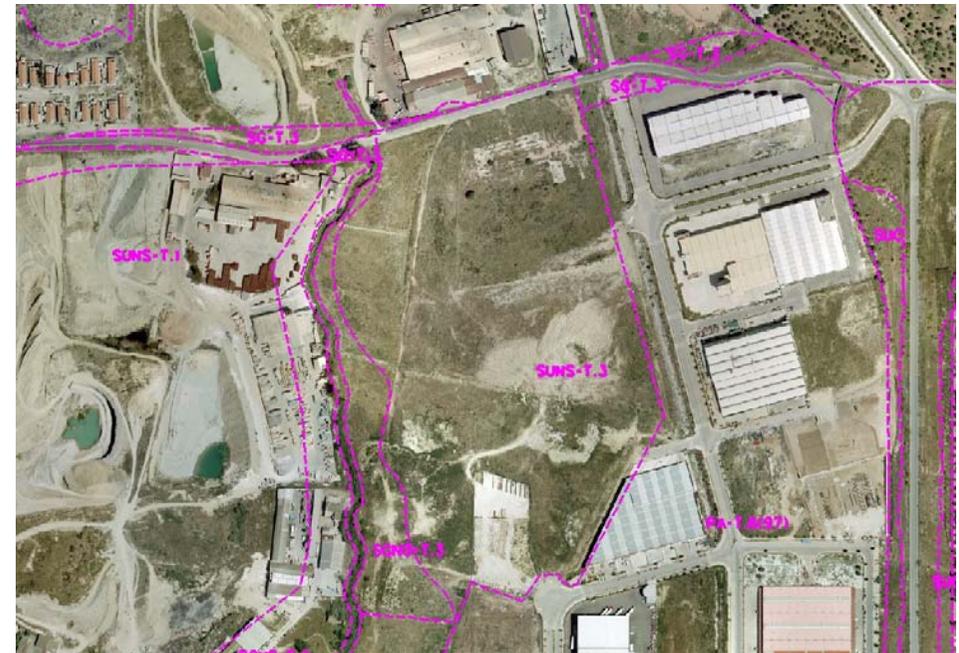
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán superar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.6, según específica el Artº 9.3.18 de este PGOU.
- Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación como referencia de las ordenanzas que determina el Plan General para el uso Productivo.
- Los sistemas locales de espacios libres se localizaran al este como ampliación de la zona verde de Trévez y al oeste anexo al arroyo de Prado Jurado.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

CRITERIOS

- Aspirar a conseguir un perfil urbano de baja compacidad, con edificaciones de carácter aislado y gran proporción de espacios libres ajardinados.

Identificación y Localización



Ordenación Indicativa

