

ZONAS HOMOGÉNEAS

1. Suelo Urbano Consolidado.

Se delimitan 25 zonas homogéneas de uso residencial y dos de uso característico industrial.

A. Uso global Residencial:

C-1

Descripción: Equipamientos públicos educativos y deportivos en Av. Andalucía.

Superficie: 41.460,69 m²s

C-2

Descripción: Parque urbano en Av. Andalucía

Superficie: 13.331,32 m²s

C-3

Descripción: Conjunto unitario de edificación residencial, concretamente, viviendas de promoción pública en Av Andalucía.

Superficie: 6.457,74 m²s

C-4

Descripción: Colindante a la anterior, equipamiento público en Av. Andalucía

Superficie: 1.269,88 m²s

C-5

Descripción: Frente urbano a la Av de Ronda frente al arroyo del Marchal, donde se suceden edificios en altura y equipamientos públicos (Ayuntamiento).

La alta centralidad de la zona apoya la cubrición del cauce para conseguir un espacio libre muy cualificado.

Superficie: 18.444,25 m²s

C-6

Descripción: Centro Tradicional o Histórico. La más extensa. Su edificabilidad media de zona es de 0,93 m²t/m²s y la de parcela 1,44 m²t/m²s lo que indica

dos problemas: la carencia absoluta de espacios libres y de equipamientos (2,58 m²s/100m²t residencial) y el elevado potencial de sus parcelas para continuar la densificación, con un viario ya colapsado, estrecho y sin capacidad de aparcamientos.

Superficie: 185.899,32 m²s

C-7

Descripción: Equipamientos públicos en el Parque Urbano de Av. Andalucía. Previsión de un centro asistencial para mayores.

Superficie: 61.859,98 m²s

C-8

Descripción: Se trata de dos actuaciones públicas contiguas, en S. José Obrero, distantes en el tiempo: una primera de bloques abiertos en "H", de 3 y 4 plantas de altura, y una segunda más reciente, de unifamiliares en hilera, de dos plantas.

Superficie: 6.165,83 m²s

C-9

Descripción: Espacio libre en talud inestable, de relleno, en la ctra de Tahal

Superficie: 2.773,75 m²s

C-10

Descripción: Espacio libre colindante con el anterior

Superficie: 1.217,22 m²s

C-11

Descripción: Conjunto unitario de pequeños bloques abiertos, lineales, de vivienda, de tres y cuatro plantas de altura, en calle S. Fernando.

Superficie: 3.052,97 m²s

C-12

Descripción: Conjuntos residenciales en zona de calle Aguadilla. Se trata de una ordenación de unifamiliares en hilera, de dos plantas de altura, que puede resolverse con una ordenanza común.

Superficie: 3.707,13 m²s

C-13

Descripción: Espacio libre sobre La Viña, en la Av. Del mismo nombre.

Superficie: 4.110,47 m²s

C-14

Descripción: Espacio Libre sobre La Viña. En realidad es un monte de elevada pendiente, que imposibilita el uso.

Superficie: 35.261,20 m²s

C-15

Descripción: Primer ensanche del Centro Histórico, al norte de García Lorca y ctra. De Almería. Primitivamente de vivienda unifamiliar, equipamientos y zonas verdes, y posteriormente transformado en plurifamiliar al borde de la Av García Lorca.

Superficie: 55.048,85 m²s

C-16

Descripción: Tramo del arroyo del Marchal que está previsto cubrir para lograr un espacio libre de alta centralidad.

Superficie: 1.977,77 m²s

C-17

Descripción: Barrio de El Collado. Caracterizado por sus calles con elevada pendiente, difícil acceso y viviendas unifamiliares de una y, en menor proporción, dos plantas. No posee equipamientos ni apenas espacios libres. Su edificabilidad de zona es de 0,52 m²t/m²s y de parcela 0,93 m²t/m²s, lo que confirma la ausencia de dotaciones.

Superficie: 13.810,38 m²s

C-18

Descripción: Conjunto unitario de viviendas unifamiliares escalonadas junto a La Viña. Constituyen una edificación singular por las servidumbres de vistas de unas viviendas sobre otras.

Superficie: 3.027,12 m²s

C-19

Descripción: Zona industrial apoyada en la ctra de Tahal, a la entrada sur de Macael. Interesa estudiar su posible transformación de uso para favorecer los accesos al nuevo sector 8 de crecimiento residencial propuesto.

Superficie: 24.362,51 m²s

C-20

Descripción: Barrio de calle Filabres. Poco colmatado por sus dificultades topográficas. Edificado con viviendas de una planta y torreón.

Superficie: 9.980,97 m²s

C-21

Descripción: Edificación plurifamiliar hasta 4 plantas de altura, en ctra de Tahal, sobre una zona industrial en transformación de uso.

Superficie: 13.150,75 m²s

C-22

Descripción: Cementerio. El Ayuntamiento tiene previsto ejecutar un nuevo Cementerio alejado del núcleo urbano residencial más de los 200 metros que señala el Reglamento de Policía Sanitaria de Andalucía y no se prevé ninguna ampliación del actual. Los terrenos circundantes están calificados como urbanizables de uso residencial, lo cual debe revisarse en el nuevo Plan, dado que no es previsible su desarrollo con este uso en los próximos años. Las alternativas posibles son, o bien un cambio de uso (equipamientos, terciario) o desarrollar parte de esta zona junto a la industrial en transformación de uso, al otro lado de la ctra de Tahal.

Superficie: 5.995,23 m²s estrictos de Cementerio.

C-23

Descripción: talud al final de calle Juan Jiménez, calificado como equipamientos.

Superficie: 9.467,67 m²s

C-24

Descripción: Espacio libre en talud junto al anterior

Superficie: 18.593,24 m²s

C-25

Descripción: Edificación residencial en Trasera Cervantes.

Superficie: 426,14 m²s

B. Uso global Industrial:

C-26

Descripción: Industria y terciario institucional en la carretera de Olula, en el límite del término municipal. Se plantea la transformación de las industrias actuales en terciario, más acorde con la relación de comunicación que se pretende entre los dos municipios contiguos.

Superficie: 19.364,96 m²s

C-27

Descripción: Polígono industrial, con continuas ampliaciones, cada vez sobre topografías más difíciles, con grandes movimientos de tierra y escalonamientos.

Superficie: 795.575,18 m²s

2. Suelo Urbano No Consolidado, no incluido en Unidades de Ejecución

Se delimitan 2 unidades de uso residencial y 3 de uso industrial que pretende ser transformado a residencial

NC-1

Descripción: Final del Arroyo de Laroya, ocupado en parte con edificación unifamiliar y huertos, afectado por el encauzamiento del arroyo y mejora del acceso a nuevo sector de posible crecimiento.

Superficie: 15.154,96 m²s

NC-2

Descripción: Principio del arroyo del Marchal afectado por el proyecto de encauzamiento, parcialmente ocupado con edificaciones unifamiliares.

Superficie: 5.832,54 m²s

NC-3

Descripción: Industria en antiguo polígono, calificada como transformación de uso, que comunica con nuevo sector de crecimiento residencial.

Superficie: 10.983,78 m²s

NC-4

Descripción: Zona industrial del antiguo polígono de la ctra de Tahal, junto a zonas residenciales, calificada en las Normas Subsidiarias como zona en transformación de uso.

Superficie: 22.584,40 m²s

NC-5

Descripción: Zona industrial en las mismas condiciones anteriores, que puede servir de acceso al nuevo sector 8, previsto para el crecimiento residencial.

Superficie: 15.858,36 m²s

3. En Suelo Urbano No Consolidado, incluido en Unidades de Ejecución

Existen en la actualidad 8 unidades de ejecución no desarrolladas, o con problemas en su desarrollo, frente a desarrolladas o en ejecución.

A. Previstas en el planeamiento vigente y no desarrolladas:

UE-2

Descripción: Situada en Av.Andalucía. Desarrollada en un 50%.

Superficie: 5.550,28 m²s

UE-4

Descripción: Talud en ctra de Tahal. Sin ningún desarrollo.

Superficie: 2.736,28 m²s

UE-7

Descripción: Al suroeste del barrio de El Collado (calle S. Miguel), con muy mal acceso, que condiciona su ejecución. En el nuevo Plan se puede estudiar la mejora del acceso.

Superficie: 17.613,29 m²s

UE-11

Descripción: En el límite norte de La Viña, junto al centro educativo.

Superficie: 1.272,52 m²s

UE-13

Descripción: Talud con fachada a la ctra de Tahal, sobre zona industrial en transformación de uso y al oeste del nuevo sector 8. Parece condicionada por el futuro de sus zonas colindantes.

Superficie: 4.514,80 m²s

UE-17

Descripción: Al final de Barranco Currita, sin apenas frente a calles y con difícil topografía. Al ser una actuación de borde, parece poco probable que se desarrolle antes de que se actúe sobre el talud inmediato.

Superficie: 2.317,48 m²s

UE-19

Descripción: Ampliación de zona industrial al sur del estadio deportivo.

Superficie: 40.733,07 m²s

UE-20.1

Descripción: Terciario en la ctra de Olula, en el límite del término municipal.

Superficie: 3.706,34 m²s

B. Unidades de ejecución desarrolladas o en desarrollo:

Se detallan en los cuadros de planeamiento vigente

4. En suelo Urbanizable

Existen 2 sectores actualmente delimitados y no desarrollados, y 1 sector con dos polígonos en desarrollo de planeamiento y Proyecto de Urbanización.

A. Proveniente del planeamiento vigente, no desarrollados

S-2

Descripción: Terreno con fuerte pendiente, a levante del Parque Urbano de Av. Andalucía, bien posicionado pero con dificultades topográficas. Cabe la posibilidad de retocar sus límites para facilitar que se actúe sobre él.

Superficie: 24.291,69 m²s

S-3

Descripción: Junto al Cementerio. Debe adaptar su delimitación y usos posibles al hecho de que el Cementerio no va a ser ampliado, pero tampoco van a existir crecimientos residenciales en sus proximidades. Sin embargo, paralelamente a las transformaciones de las zonas industriales contiguas, cabe un desarrollo terciario de este sector.

Superficie: 56.452,30 m²s

B. Sectores en desarrollo:

S-1

Polígonos 1 y 2

Se especifican las fechas de tramitación en los cuadros de planeamiento vigente

MACAEL. ZONAS HOMOGENEAS

RESIDENCIAL

AREAS CON ORDENACION PORMENORIZADA CONSOLIDADA

ZONA	USO	SUPERFICIE (S)	m ² techo (T = Sxie)	EQUIPAMIENTO (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	(Ie) INDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	(D) INDICE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES (m ² /100 m ²)	(D) INDICE DE EQUIPAMIENTOS TOTALES (m ² /100 m ²)	SUPERFICIE DE PARCELAS	SUPERFICIE DE VIARIO	% VIARIO	(Ip) EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA	EDIFICABILIDAD DE PARCELA EN SATURACIÓN	DÉFICIT ESPACIOS LIBRES EN SATURACIÓN	DÉFICIT EQUIPAMIENTOS EN SATURACIÓN
SUELO URBANO CONSOLIDADO															
C-1	E	41460,69		35441	274					5745,71	13,86			-274	-35441
C-2	V	13331,32		0	12008					1323,02	9,92			-12008	0
C-3	R	6457,74	5281,47	2142	0	0,82		40,564	2742,66	1572,69	24,35	1,926	1,926	1109	-1192
C-4	E	1269,88		1084	0				18,83	167,40	13,18			0	-1084
C-5	R	18444,25	12211,99	1422	818	0,66	6,701	11,645	5000,78	11203,09	60,74	2,442	3	2332	1278
C-6	R	185899,32	172968,70	2145	2312	0,93	1,336	1,240	120153,86	61288,55	32,97	1,440	1,98	47648	40678
C-7	V	61859,98	102,60	7015	30277	0,00	29509,552	6837,173	1559,33	23008,91	37,20			-30277	-7015
C-8	R	6165,83	4894,32		100	0,79	2,047		2055,85	4009,81	65,03	2,381	2,381	1026	881
C-9	V	2773,75			2058					716,15	25,82			-2058	0
C-10	V	1217,22			719					498,70	40,97			-719	0
C-11	R	3052,97	3080,67		0	1,01			925,89	2127,08	69,67	3,327	3,327	647	554
C-12	R	3707,13	1784,26		0	0,48			1128,02	2579,11	69,57	1,582	1,582	375	321
C-13	V	4110,47			0					4110,47				0	0
C-14	V	P35261,1987651			P 35261,19										0
C-15	R	55048,85	59409,05	926	2665	1,08	4,485	1,558	23125,02	28333,39	51,47	2,569	2,5	9476	9481
C-16	V	1977,77		0	1978					0,00				-1978	0
C-17	R	13810,38	7213,88	0	975	0,52	13,516		7782,8	5052,56	36,59	0,927	1,85	2049	2592
C-18	R	3027,12	2089,97	0	0	0,69			1817,6	1209,52	39,96	1,150	1,15	439	376
C-19	R	24362,51	3833,14	0	0	0,16			7241,97	17120,54	70,27	0,529		0	0
C-20	R	9980,97	1614,83	20	0	0,16		1,235	4585,77	5375,25	53,85	0,352	2,27	2186	1854
C-21	R	13510,75	7655,75	0	120	0,57	1,571		3665,71	9724,78	71,98	2,088	3,02	2205	1993
C-22	E	5995,23		5995						0,00	0,00			0	-5995
C-23	E	9467,67		4511	0					4956,67	52,35			0	-4511
C-24	V	18593,24		0	18593					0,00	0,00			-18593	0
C-25	R	426,14		0	0				206,59	219,55			1,8	78	67
															0
TOTAL RESIDENCIAL	R	345871,74	282038,03	6655	8968	0,82			180432,52	149815,92	43,32	1,563	2,022	3663	4837
TOTALES		505951,18	282140,63	60701	72896	0,56	25,837	21,515	182010,68	190342,9443	37,62	1,550			

MACAEL. ZONAS HOMOGENEAS

ZONA	USO	SUPERFICIE (S)	m ² techo (T = Sxie)	EQUIPAMIENTO (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	(Ie) INDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	(D) INDICE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES (m ² /100 m ²)	(D) INDICE DE EQUIPAMIENTOS TOTALES (m ² /100 m ²)	SUPERFICIE DE PARCELAS	SUPERFICIE DE VIARIO	% VIARIO	(Ip) EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA	EDIFICABILIDAD DE PARCELA EN SATURACIÓN	DÉFICIT ESPACIOS LIBRES EN SATURACIÓN	DÉFICIT EQUIPAMIENTOS EN SATURACIÓN
UNIDADES DE EJECUCIÓN DESARROLLADAS O EN DESARROLLO															
UE 1a1	R	1683,08	2861,24		210	1,70	7,339		1167,25	305,83	18,17	2,451	1,70	207	357
UE 1a2	R	5669,45	10488,48		249	1,85	2,369		3310,5	2110,44	37,22	3,168	1,85	1038	1102
UE-1b	R	374,00			107				136,3	131,05	35,04	0,000		-107	0
UE-3	R	3280,77	4593,07			1,40			2639,41	641,36	19,55	1,740	1,40	776	665
UE-3.1	R	3677,52	5148,52			1,40			2885,25	792,27	21,54	1,784	1,40	848	727
UE-5	R	19192,18	26869,05	1462	2293	1,40	8,534	5,441	8651,2	6785,98	35,36	3,106	1,40	250	718
UE-6.1	R	12360,49	18046,32	1502		1,46		8,323	7223	3635,49	29,41	2,498	1,46	2215	396
UE-6.2	R	3458,03	4115,06	708		1,19		17,205	1755	995,03	28,77	2,345	1,19	439	-332
UE-8	R	11795,82	7667,28	1863		0,65		24,304	5640,84	4291,53	36,38	1,359	0,65	770	-1203
UE-9	R	3764,67	3764,67		1805	1,00	47,951		1632,48	326,99	8,69	2,306	1,00	-1462	294
UE-10	R	44559,77	22279,88	5102	1643	0,50	7,373	22,901	24202,48	13612,32	30,55	0,921	0,50	899	-2924
UE-12	R	1272,44	1781,42		400	1,40	22,454		228,56	643,88	50,60	7,794	1,40	-333	58
UE-14	R	4608,12	3686,49		1105	0,80	29,974		2293	1210,12	26,26	1,608	0,80	-720	330
UE-16	R	6002,42	8403,38		P 2939	1,40			2171	892,42	14,87	3,871	1,40		547
TOTALES	R	121698,75	119704,88	10638	7811	0,98		15,412	63936,27	36374,70096	29,89	1,872		4819,08314	735,24612
SECTORES EN DESARROLLO															
SAU 1 P1	R	30812,19	20027,92	2000	4908	0,65	24,506	9,986	17819	6085,19	19,75	1,124	0,65	-2476	85
SAU 1 P2	R	31031,20	20170,28	7260		0,65		35,994	17522	6249,20	20,14	1,151	0,65	2392	-5210
TOTALES	R	61843,39	40198,20	9260	4908	0,65		35,245	35341	425462,209	687,97	1,137		-83,953	-5125,103
SISTEMAS GENERALES															
SG-V		6181,94				0,00			240,72		0,00	0,000			
TOTALES		6181,94				0,00			240,72		0,00	0,000			
TOTAL AREAS DESARROLLADAS	R	535595,81	441941,11	26553	21687	0,83			4824007,294	279950,51	611652,83	114,20	0,633	8398,41	447,32

MACAEL. ZONAS HOMOGENEAS

AREAS NO DESARROLLADAS															
ZONA	USO	SUPERFICIE (S)	m ² techo (T = Sxie)	EQUIPAMIENTO (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	(Ie) INDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	(D) INDICE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES (m ² /100 m ²)	(D) INDICE DE EQUIPAMIENTOS TOTALES (m ² /100 m ²)	SUPERFICIE DE PARCELAS	SUPERFICIE DE VIARIO	% VIARIO	(Ip) EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA	EDIFICABILIDAD DE PARCELA EN SATURACIÓN	DÉFICIT ESPACIOS LIBRES EN SATURACIÓN	DÉFICIT EQUIPAMIENTOS EN SATURACIÓN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EL QUE DEBEN REALIZARSE OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR															
NC-1	R	15154,96							328,1		0,00				
NC-2	R	5832,54	1182,78			0,20			1890		0,00	0,626			
NC-3	I	10983,78	2502,15			0,23			10983,78		0,00	0,228			
NC-4	I	22584,40	6935,28			0,31			22584,40		0,00	0,307			
NC-5	I	15858,36	3079,26			0,19			15858,36		0,00	0,194			
TOTALES		70414,04	13699,47	0	0	0,19		0,000	51644,64	0		0,265			
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO															
UE-2	R	5550,28	6660,34			1,20			4946,37	603,91	10,88	1,347	1,20	1246	1246
UE-4	R	2736,28	3830,79			1,40			2041,9	694,38	25,38	1,876	1,40	600	600
UE-7	R	17613,29	14090,63			0,80					0,00		0,80		
UE-11	R	1272,52	3435,80			2,70			896	376,52	29,59	3,835	2,70	508	508
UE-13	R	4514,80	6320,72			1,40			1967,75	2547,05	56,42	3,212	1,40	579	579
UE-17	R	2317,48	1853,98		700	0,80	37,757				0,00		0,80	-38	
UE-20.1	R	3706,34	2409,12			0,65					0,00		0,65		
TOTALES		37710,99	38601,39	0	700	1,02		1,813	9852,02	4221,86		3,918		2895,598	2933,354
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE															
S-2	R	24291,69	15789,60			0,65					0,00				
S-3	R	56452,30	42339,23	14	10446	0,75	24,672	0,034			0,00				
TOTALES		80743,99	58128,82	14	10446	0,72		17,995	0	0					
NO DESARROLLA	R	188869,02	110429,68	14	11146	0,58		10,106	61496,66	4221,86		0,557		2895,60	2933,35

MACAEL. ZONAS HOMOGENEAS

INDUSTRIAL/TERCIARIO

AREAS DESARROLLADAS

ZONA	USO	SUPERFICIE (S)	m ² techo (T = Sxie)	EQUIPAMIENTO (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	(Ie) INDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	(D) INDICE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES (m ² /100 m ²)	(D) INDICE DE EQUIPAMIENTOS TOTALES (m ² /100 m ²)	SUPERFICIE DE PARCELAS	SUPERFICIE DE VIARIO	% VIARIO	(Ip) EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA	EDIFICABILIDAD DE PARCELA EN SATURACIÓN	DÉFICIT ESPACIOS LIBRES EN SATURACIÓN	DÉFICIT EQUIPAMIENTOS EN SATURACIÓN
------	-----	----------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	---	---	------------------------	----------------------	----------	--------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

SUELO URBANO CONSOLIDADO

C-26	I	19364,96	8083,50	0	0	0,42			12444,23		0,00	0,650			
C-27	I	795575,18	68856,84	36241	10274	0,09	14,921	52,632	383642,59	365417,62	45,93	0,179			

TOTALES		814940,14	76940,34	36241	10274	0,09		60,456	396086,82	365417,62					
----------------	--	------------------	-----------------	--------------	--------------	-------------	--	---------------	------------------	------------------	--	--	--	--	--

UNIDADES DE EJECUCION

UE-18	I	72932,37	47406,04		6025	0,65	12,709		41933,08		0,00	1,131	0,65	5711	5724
UE-19	I	40733,07	26476,50			0,65					0,00		0,65	0	0
UE-20.2	T	3808,76									0,00				

AREAS NO DESARROLLADAS

ZONA	USO	SUPERFICIE (S)	m ² techo (T = Sxie)	EQUIPAMIENTO (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	(Ie) INDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	(D) INDICE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES (m ² /100 m ²)	(D) INDICE DE EQUIPAMIENTOS TOTALES (m ² /100 m ²)	SUPERFICIE DE PARCELAS	SUPERFICIE DE VIARIO	% VIARIO	(Ip) EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA	EDIFICABILIDAD DE PARCELA EN SATURACIÓN	DÉFICIT ESPACIOS LIBRES EN SATURACIÓN	DÉFICIT EQUIPAMIENTOS EN SATURACIÓN
------	-----	----------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	---	---	------------------------	----------------------	----------	--------------------------------------	---	---------------------------------------	-------------------------------------

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-20.1	I	3706,34									0,00				
---------	---	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EL QUE DEBEN REALIZARSE OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR

TOTAL INDUSTRIAL	I	974563,44	160837,42	36241	16299	0,17		32,667	476462,66	365417,62	37,50	0,338		5711,16	5723,87
-------------------------	----------	------------------	------------------	--------------	--------------	-------------	--	---------------	------------------	------------------	--------------	--------------	--	----------------	----------------