

IDENTIFICACION

BARRIO	G	HOJA	10 - 11	SUNC-O-G.18 "Veracruz Oeste 3"
--------	---	------	---------	---------------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial	30,00%
--	--------

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-O-G.18	Residencial	19.076,00	16.116,00	2.960,00	0,6524	0,7205	31,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Completar las transformaciones del uso industrial a residencial, de manera coherente con el entorno, obteniendo un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, y generando la precisa transición entre diferentes actividades. Dotación de actividad comercial de apoyo al nuevo uso residencial, y complemento de espacios libres.
- 2.-Adecuación morfológica a la nueva imagen del ámbito, con apertura de fachada al viario principal organizador del barrio.
- 3.- Obtención de los suelos necesarios para dar continuidad al bulevar de calle Veracruz, resolviendo la supresión de las viviendas existentes con indemnización o realojo, en su caso, de la población afectada. De ser preciso para facilitar la resolución de su ejecución, se realizará la delimitación de una o varias unidades sobre los suelos afectados a tal fin, pudiendo plantearse soluciones simplificadas a través de la formalización de convenio urbanístico entre propietarios y administración.
- 4.- Se procurará compatibilizar el desarrollo de las propuestas del planeamiento en trámite con las innovaciones de la presente revisión, de manera que las determinaciones de aquel que no contradigan las de este último puedan llevarse a cabo, con las adaptaciones precisas, con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU.
- 5.- Se respetarán las limitaciones impuestas por la addenda al informe de AENA , de fecha 17 de diciembre de 2010 sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, salvo estudio aeronáutico que pueda realizarse con el planeamiento de desarrollo de los sectores. En las zonas donde el margen entre el terreno y las servidumbres sea mayor de 10m. el desarrollo urbanístico deberá respetar la superficie horizontal interna. En el resto de zonas la altura máxima sobre el terreno de las construcciones incluidos elementos técnicos dispersos como antenas, aparatos de aire acondicionado, etc.. será de 10m o 11,5m, según corresponda. En caso de utilizarse maquinaria de altura superior a la de las edificaciones, para su construcción, será imprescindible estudiar su compatibilidad con las instalaciones radioeléctricas de NA de AENA.
- 6.- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y 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 significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.
- 7.- Será necesario Estudio Acústico.

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación			
RESIDENCIAL LIBRE	840,00	4.368,13	1,00	4.368,13	41	B+5 / B+4	OA-2			
RESIDENCIAL PROTEGIDO	360,00	1.872,05	0,19	355,69	19	B+5 / B+4	OA-2			
COMERCIAL	4.605,00	6.205,00	1,11	6.887,55		B / B+2	CO PROD-5 (OA-2)			
TOTALES:	5.805,00	12.445,18		11.611,37	60					
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10.450,23	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			1.161,14			
Dotaciones										
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales	m2s	% Suelo Total
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	1.920	10,07%
1.920	10,07%							Viario	11.351	59,50%
									m²s dotacional/100m² residencial	30,77

PLAZO DE EJECUCION

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: Art. 5.5.3.2 del PGOU

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-O-G.18	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	---
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa

