SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Reforma Interior

IDENTIFICACION

BARRIO	G	HOJA	10	SUNC-R-G.10 "Avda. Ortega y Gasset"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial

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.SUNC-R-G.10	Productivo	13.346,00	11.177,00	2.169,00	0,4870	0,5816	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Configuración de una fachada adecuada hacia su entorno al objeto de mejorar la actual visión desestructurada de medianeras desde las conexiones principales de la ciudad, recomponiendo la imagen mediante disposición de edificación que palie tal efecto.
2.- Complementación del trazado viario existente, generando un nuevo acceso necesario para el área occidental del polígono "El Viso" y mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos.
3.- Estructuración del vacío urbano actual, resultante de los suelos restantes de la implantación del polígono hacia la antigua "Carretera de Cártama" y de una implantación edificatoria anárquica que obvió la solución del problema derivado de la topografía existente, con estudio de la ordenación de volúmenes precisa para resolver las diferencias de cotas de rasante entre los distintos niveles del ámbito.
4.- Asignación de usos que contribuyan a dotar a la zona del carácter de centralidad necesario para su desarrollo, a cuyos efectos será admisible la implantación de uso comercial minorista hasta un 15% del techo total, disponiendo usos empresariales en cuantía no inferior al 50% del techo edificable restante. Pudiendo adoptar las ordenanzas PROD-3.B o PROD-5, se optará en su caso por la tipología edificatoria MC u OA-2 en función de su mejor adecuación.
5.-Para posibilitar la adecuada ejecución de accesos al polígono, en caso de evidenciarse preciso como resultado de la ordenación, el ámbito de las actuaciones podrá adaptarse en su extremo Este, para comprender las superficies reales de los terrenos públicos que fueran necesarias al objeto de su urbanización por el área.
6.- 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 acondiconado, 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.
7.- 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.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PR. INDUSTRIAL-PR. LOGISTICO-PR. EMPRESARIAL	3.500,00	3.500,00	1,00	3.500,00			PROD-3.B
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	1.500,00	3.000,00	1,00	3.000,00			PROD-5
TOTALES:	5.000,00	6.500,00		6.500,00			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS 5.850,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS			10% Cesión Aprovechamiento - UAS			650,00

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	Art. 17 LOUA	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		

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.

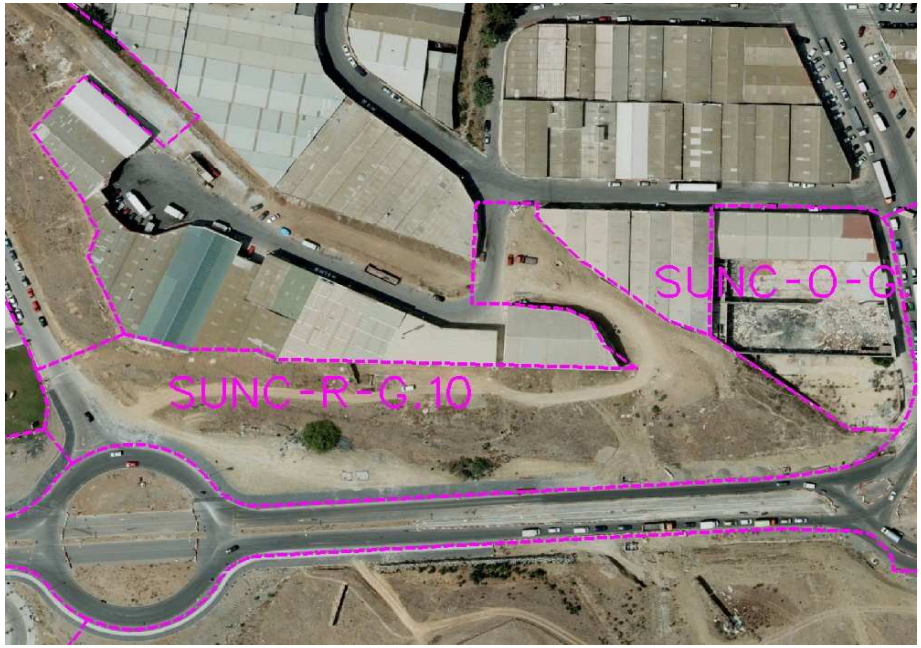
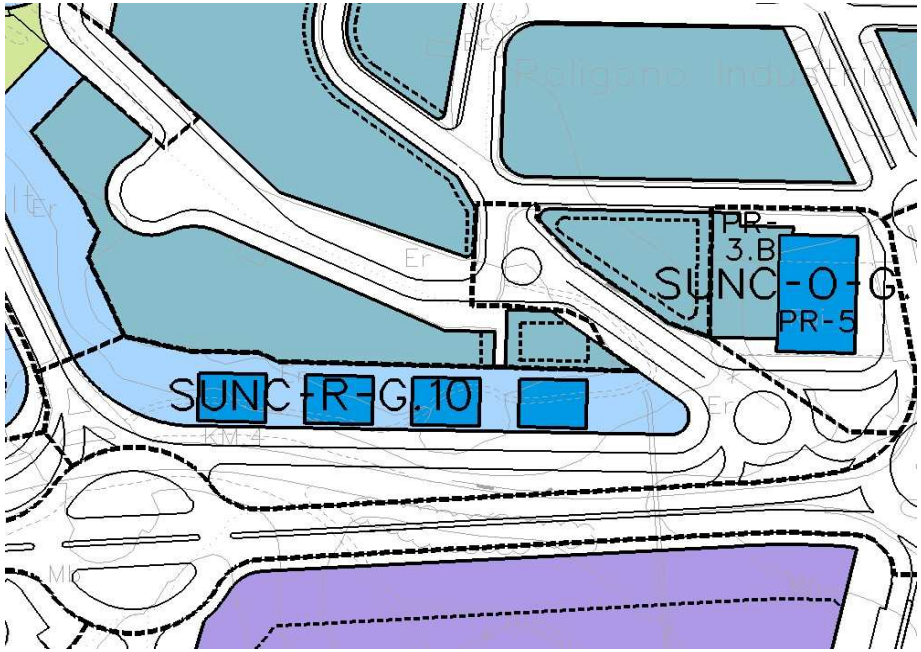
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
				AERONAUTICA:	Si
UNIDAD DE EJECUCION:	---	VIA PECUARIA:	---	COSTAS:	---
EJECUCION:	---	HIDRAULICA:	---	IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa