

IDENTIFICACION				SUNC-R-G.12 "Avda. Washington Este"				
BARRIO	G	HOJA	10					
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.12	Productivo		43.696,00	40.333,00	3.363,00	0,74	0,8017	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Complementación del trazado viario existente, generando un nuevo acceso necesario para el área oriental del polígono "El Viso" y mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos. La estructuración y urbanización de los terrenos vacantes darán solución a los problemas de interconexión derivados de la topografía existente.

2.- Configuración de una fachada adecuada hacia su entorno al objeto de mejorar la actual visión desestructurada de medianeras, recomponiendo la imagen mediante disposición, sobre las parcelas resultantes del nuevo trazado viario, de edificación de carácter singular, por su altura y su ordenación, que enfatice la posición de centralidad y contribuya al incremento de actividad empresarial y de servicios terciarios y dotacionales. Análisis de la viabilidad de realineación de la avenida, mejorando su visualización y funcionalidad.

3.- Pudiendo adoptarse las ordenanzas de la zona productiva (PROD) en cualquiera de sus grados, en especial PROD-3.B y PROD-5, se optará en este último caso por la tipología edificatoria OA-2 o MC en función de su mejor adecuación.

4.- Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el PERI proponer alturas diferentes, siempre que se justifique la idoneidad de la solución en relación con el entorno y el mantenimiento de las separaciones entre edificios en proporción acorde a las ordenanzas del PGOU. En todo caso, se encontrarán limitadas por los máximos correspondientes a las servidumbres aeronáuticas, a cuyos efectos deberá observarse el cumplimiento de las normas vigentes.

5.- Por las características del ámbito, la iniciativa de redacción del planeamiento y su gestión será preferentemente pública.

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 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.

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.

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
PROD. EMPRESARIAL/PROD. INDUSTRIAL	20.350,00	32.335,04	1,00	32.335,04			PROD-5 PROD-3.B
TOTALES:	20.350,00	32.335,04		32.335,04			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	29.101,54	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			3.233,50
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	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:	---
				IMPACTO	
EJECUCION:	---	HIDRAULICA:	---	AMBIENTAL:	---

