

| IDENTIFICACION | | | |
|---|---|------|---------|
| BARRIO | G | HOJA | 10 - 15 |
| SUNC-R-G.8 "San Carlos del Viso" | | | |

ORDENACION ESTRUCTURAL

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

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2s) | Sup. con Aprob. (m2s) | Suelo Público Asociado (m2s) | In. Edificabilidad (m2t/m2s) | Aprov. Medio UA/m2s | Densidad Viv./Ha |
|-----------------|------------|------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------|
| AR.SUNC-R-G.8 | Productivo | 131.066,00 | 131.066,00 | | 0,4271 | 0,4624 | 7,00 |

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Regeneración del área, reordenando los suelos sin urbanización ni estructura viaria definida ocupados en la actualidad por usos precarios procedentes de un área industrial de arcaísmo semi-rural, mediante su regulación para la implantación de usos productivos, con parámetros que posibiliten la mejora, compensación o traslado de las actividades inadecuadas.
- 2.- Al objeto de obtener la más idónea inserción espacial y funcional por su ubicación entre sectores preexistentes y suelos residenciales de nueva conformación, su ordenación urbana se concebirá como área funcionalmente independiente que no interfiera en los usos y tráficos residenciales de su entorno, conectada directamente con los ejes viarios principales de la ciudad y con las zonas productivas colindantes, adoptando un modelo con características tipológicas aptas para el desarrollo del uso productivo que compatibilice las instalaciones adecuadamente implantadas pero contribuya a aportar mejoras funcionales y de aspecto al ámbito.
- 3.- Las parcelas de suelo situadas en el extremo este del sector, colindantes con el polígono El Viso, se destinarán a uso productivo / empresarial y verde, para resolver el cierre y transición con aquel. La zona sur del ámbito, colindante con la barriada San José del Viso, admitirá la ubicación de usos residenciales, con edificaciones y espacios libres dispuestos de manera que resuelvan la transición entre los distintos usos, al objeto de completar las manzanas residenciales existentes, pudiendo servir a los efectos de reubicación de viviendas actualmente situadas entre la trama industrial.
- 4.- Se respetarán las limitaciones impuestas por la adenda 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.
- 5.- 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.
- 6.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
- 7.- Será necesario Estudio Acústico.

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 | |
|-------------------------------|--------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| RESIDENCIAL LIBRE | | 6.300,00 | 1,80 | 11.340,00 | 63 | | CTP / OA | |
| RESIDENCIAL PROTEGIDO | | 2.700,00 | 0,33 | 891,00 | 27 | | CTP / OA | |
| PRODUCTIVO INDUSTRIAL | | 39.979,00 | 1,00 | 39.979,00 | | | PROD | |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL | | 7.000,00 | 1,20 | 8.400,00 | | | PROD | |
| TOTALES: | | 55.979,00 | | 60.610,00 | 90 | | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 54.549,00 | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | | 10% Cesión Aprovechamiento - UAS | | 6.061,00 | | |
| Dotaciones | | | | | | | | |
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | | Totales |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | Art. 17 LOUA |
| | | | | | | | | Dotaciones Viario |
| | | | | | | | | m²s dotacional/100m² residencial |

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.

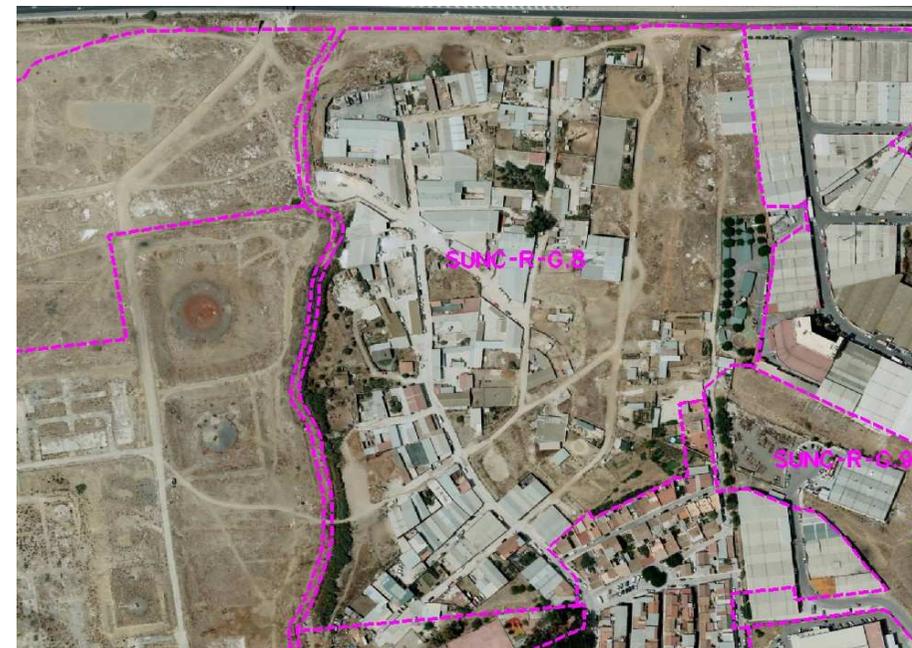
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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: | A-357 |
| UNIDAD DE EJECUCION: | --- | VIA PECUARIA: | --- | AERONAUTICA: | SI |
| EJECUCION: | --- | HIDRAULICA: | Arroyo San Carlos | COSTAS: | --- |
| | | | | IMPACTO AMBIENTAL: | --- |

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

