

**IDENTIFICACION**

BARRIO	G	HOJA	10 - 15	<b>SUNC-R-G.9 "Calle Tabor"</b>
--------	---	------	---------	---------------------------------

**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.9	Productivo	26.924,00	22.634,00	4.290,00	0,47	0,5591	

**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 superposición de edificación que palle tal efecto.
- 2.- Reconducción del trazado viario existente, de forma que sirva a los efectos de generar un acceso necesario para la conexión de los nuevos sectores en desarrollo, mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos.
- 3.- Estructuración del vacío urbano actual, resultante de la traza del oleoducto 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. Por aplicación de la ordenanza PROD-4.B, podrán adoptarse los parámetros del PROD-3.B o PROD-5, con la tipología edificatoria MC u OA-2 en función de su mejor adecuación. Los usos empresariales se ubicarán preferentemente en los lugares próximos a las parcelas de uso residencial, actuando como zonas de transición de las instalaciones industriales.
- 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.- 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 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		12.654,28	1,00	12.654,28			PROD-4.B
<b>TOTALES:</b>		12.654,28		12.654,28			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	11.388,85	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		1.265,43	
<b>Dotaciones</b>				<b>Totales</b>		<b>% Suelo Total</b>	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones Viario	Art. 17 LOUA

**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 AFECIONES**

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

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

