SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Area de Reforma Interior

IDENTIFICACION

BARRIO	LO	HOJA	8	SUNC-R-LO.12 "Nereo"

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-R-LO.12	Residencial	55.074,00	34.155,00	20.919,00	1,30	1,5340	81,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Actuación que pretende la transformación de un área consolidada por naves industriales en el frente marítimo, cambiando el uso a residencial, terciario y dotacional, incrementando las superficies de áreas libres y esparcimiento y mejorando-readaptando la trama urbana a las condiciones del entorno del frente marítimo, en el lugar próximo al nuevo edificio de Diputación Provincial.

1.- La nueva ordenación permitirá la continuidad de la avenida Gregorio Diego y espacios libres de uso público en toda la fachada sur del nuevo edificio de la Diputación, incluyendo en este ámbito de esparcimiento la posibilidad de un edificio público que presida y genere actividad pública a dicho espacio. La implantación de la edificación y los usos se realizará en coherencia con la propuesta de nueva centralidad que preconiza este Plan conjuntamente con los sectores de Torre del Río y Térmica, contemplando alturas excepcionales en la fachada marítima y un espacio peatonal público arbolado en la trasera de los mismos . El Plan Especial establecerá la proporción del uso residencial y terciario, no pudiendo ser inferior ninguna de ellas al 25% del total. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.

2.- En virtud a lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA, municipalmente se favorecerá la relocalización de empresas en suelo industrial.

3.- Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación, al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados en el sector. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare.

4.- La altura máxima de los edificios incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...) deberán respetar las servidumbres aeronáuticas (superficie cónica) del aeropuerto de Málaga incluidas en el plano I.5.6 del PGOU de Málaga, que en esta zona se encuentra entre las cotas 60 y 92 metros MSL..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.

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		30.167,34	1,00	30.167,34	302	B+27	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		12.928,86	0,11	1.422,17	144	B+7	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		28.500,00	0,73	20.805,00		B+27	OA-2
TOTALES:		71.596,20		52.394,51	446		

Aprovechamiento Subjetivo-UAS	47.155,06	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	10% Cesión Aprovechamiento - UAS	5.239,45

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	31.000	56,29%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
24.000	43,58%			7.000	12,71%			m^2s dotacional/100m^2t residencial		71,93

CRITERIOS NO VINCULANTES

El plan especial se elaborará de acuerdo con los criterios, objetivos y previsiones contenidas en el punto 3,4 del capítulo tercero del título VIII de la memoria propositiva.

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

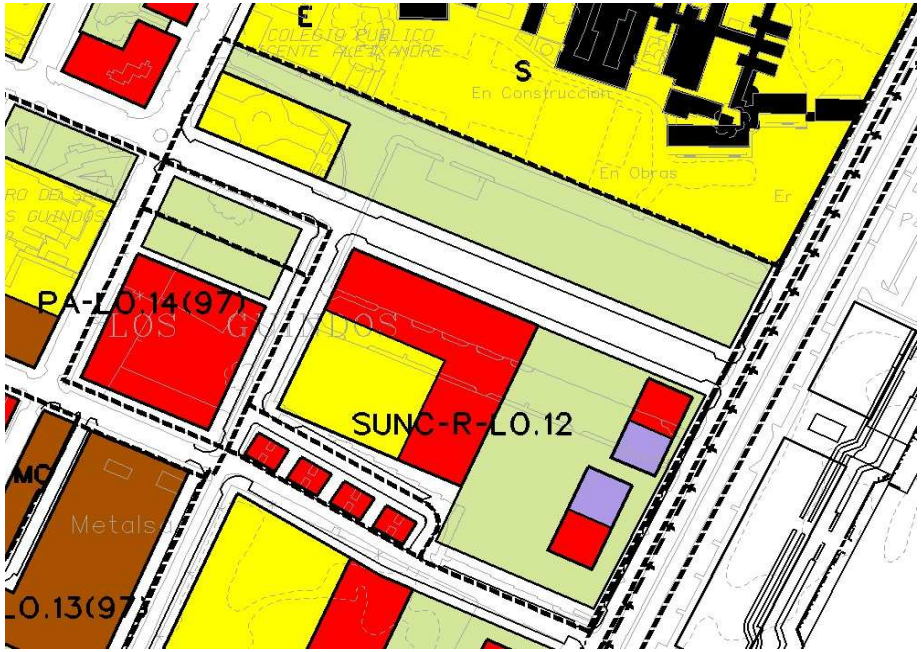
El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

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:	UE.SUNC-R-LO.12	VIA PECUARIA:	---	COSTAS:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---	IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización

Ordenación Pormenorizada Indicativa