

IDENTIFICACION

BARRIO	CA	HOJA	21	SUNC-R-CA.7 "Plácido Fernández Viagas"
--------	----	------	----	---

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.UE.SUNC-R-CA.7	Comercial	66.692,00	66.692,00		0,50	0,4500	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- Dotar a esta parte de la ciudad de un espacio diversificado en actividades terciarias, empresariales y dotacionales que generen la centralidad que falta en la zona. Su posición estratégica a la entrada del PTA y en el intermedio de los núcleos de Campanillas y Santa Rosalía, así como su buena accesibilidad la hacen sin duda el enclave perfecto para este fin.
- Razones de viabilidad para los desarrollos futuros han sido las claves para la adopción de los parámetros que lo regulan, teniendo en cuenta las instalaciones existentes y sus costes de desmantelamiento.
- La ordenación y zonificación se basará en la grafiada en los planos de calificación manteniendo la estructura general y la posición relativa de los usos. Las zonas verdes será como mínimo del 14% de la superficie del ámbito. El resto de las dotaciones serán las exigidas por la normativa vigente.
- Cesión y urbanización tanto de los elementos viarios como del área libre verde. Creación de vial de servicio anexo a la carretera A-7054.
- La altura máxima de la edificación será de B+4 plantas en los usos empresariales y B+1 en los comerciales.
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el art. 9.3.18 de este PGOU.
- El planeamiento de desarrollo de este ámbito será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función de dicho informe, dicho planeamiento ajustará a su escala la delimitación de las zonas de dominio público y las zonas inundables, así como las zonas de servidumbre y policía de los arroyos, debiendo quedar excluidos de su ámbito el dominio público y la zona de servidumbre delimitados.
- Contribuirá a la obtención de suelo y urbanización necesaria para la ejecución del desdoblamiento de la carretera A-7054 entre la plaza de Plácido Fernández Viagas y la rotonda situada en el extremo suroeste del PTA, que se distribuirá en proporción al valor del aprovechamiento subjetivo del sector, junto con los ámbitos siguientes: SUS-CA.7 (Liria Este), SUS-CA.6 (Liria Oeste).
- El uso Productivo Empresarial como compatible podrá alcanzar hasta el 40% del techo edificable del ámbito.

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
COMERCIAL		20.007,60	1,00	20.007,60		B+1 (9 metros)	CO
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		13.338,40	0,75	10.003,80		B+4	PROD-5
TOTALES:		33.346,00		30.011,40			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	27.010,26	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		3.001,14	
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
10.196	15,29%			1.861	2,79%	12.057	18,08%
						34.440	51,64%

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.

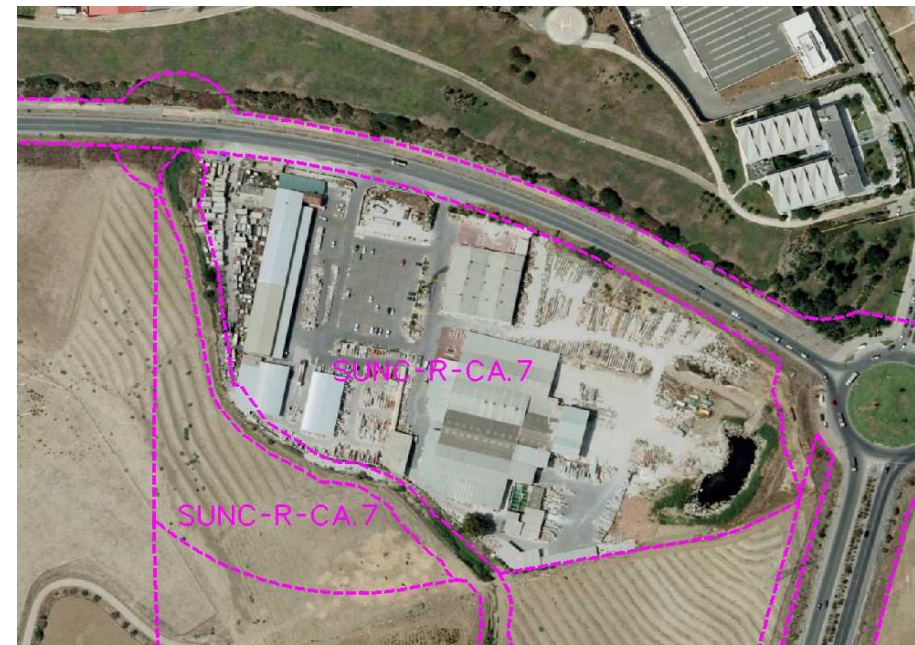
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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. Obtención y cesión del SLV-CA.1, SLQ-CA.2 y el SLV-CA.3.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	A-7056, A-7054
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-CA.7	VIA PECUARIA:	VP-8, Ve. Pizarra - Málaga	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Tributario del Rebanadilla	COSTAS:	---
				IMPACTO	Impacto Moderado
				AMBIENTAL:	Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

