SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Litoral Este	HOJA	18	SUS-LE.1 "Wittenber"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. .-m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	328.036,50	328.036,50		0,1700	**0,9559**	15,00	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Control Paisajístico: Potenciar la estructura de cumbreras y apoyar la ordenación sobre la topografía existente, manteniendo como espacios libres los puntos de mayor altura y visibilidad.
Superficie mínima espacio libre 50%.Concentrar edificación en puntos de menor impacto.
Posible edificación singular, en altura, que concentre edificabilidad y marque su posición en el entorno.
Infraestructuras: Conexión con Miraflores del Palo, paso bajo autovía y Carretera de Olías, paso sobre Arroyo Gálica.
Urbanización: Parque borde arroyo Gálica. Sup. Mínima 75.000 m2.
Nº Max de viviendas 486. Se respetará como edificación existente las viviendas construidas con anterioridad a este Plan General.
Se establecerán las medidas de protección necesarias de los arroyos de Gálica y Wittenber.
El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
Será necesario Estudio Acústico.
Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		15.229,57	7,17	109.196,02	169		CJ
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		17.962,00	10,75	193.091,50	150	B+1	UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		14.224,96	1,00	14.224,96	167		CJ
SERVICIOS TERCIARIOS		8.350,00	5,38	44.923,00			
USO HOTELERO							
USO EMPRESARIAL							
TOTALES:		55.766,53		361.435,48	486		

Aprovechamiento Subjetivo-UAS	282.213,08	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	43.078,85	10% Cesión Aprovech. - UAS	36.143,55

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	218.659,00	66,66%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
194.927,00	59,42%	12.500,00	3,81%	11.232,00	3,42%			m^2s dotacional/100m^2t residencial		461,15

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

Ver Título XVII de la Memoria de Gestión.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

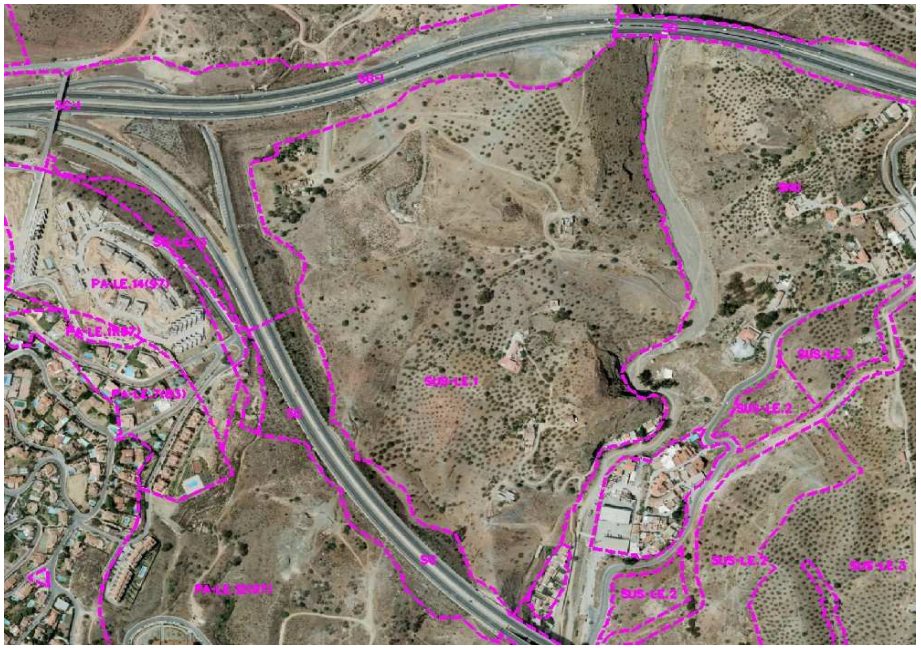
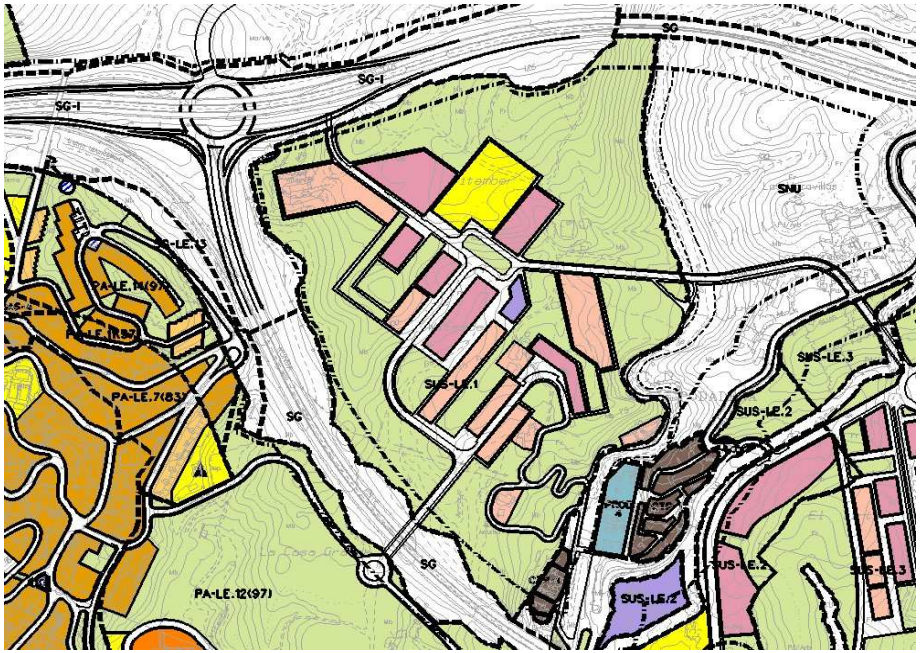
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**PLAN PARCIAL**	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	**A-7 y A-7001**
				AERONAUTICA:	-----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	COSTAS:	-----
EJECUCION:	**COMPENSACIÓN**	HIDRAULICA:	**Arroyo Gálica, Wittember**	IMPACTO AMBIENTAL	**Impacto Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU**

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa