

IDENTIFICACION							
BARRIO	G	HOJA	10 - 11				
SUNC-O-G.22 "Veracruz Oeste 7"							
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-O-G.22	Residencial	3.071,00	3.071,00		1,1462	1,0608	59,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Completar las transformaciones del uso industrial a residencial, de manera coherente con el entorno, obteniendo un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, y generando la precisa transición entre diferentes actividades. Dotación de servicios terciarios de apoyo al nuevo uso residencial, y complemento de espacios libres.

2.- Adecuación morfológica a la nueva imagen del ámbito, con apertura de fachada al viario principal organizador del barrio.

3.- La parcela de usos terciarios se situará como transición entre los usos productivos del polígono y la nueva parcela residencial, pudiendo albergar actividad comercial o administrativa (empresarial).

4.- El tratamiento de las zonas de espacios libres procurará alcanzar la mayor continuidad posible sin interrupciones por el uso viario, no obstante lo cual permitirá el acceso restringido de vehículos de emergencia y servicio.

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.- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, 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 POTESTATIVA								
Usos		Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación
RESIDENCIAL LIBRE		280,00	1.287,99	1,00	1.287,99	12	B+4	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		120,00	551,99	0,19	104,88	6	B+4	OA-2
COMERCIAL/EMPRESARIAL		600,00	1.680,00	1,11	1.864,80		B+2	CO
								PROD-5 (OA-2)
TOTALES:		1.000,00	3.519,98		3.257,67	18		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS		2.931,90	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			325,77
Dotaciones						Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
								Dotaciones
								700
								22,79%
m2s		m2s		m2s		m2s		Viario
% Suelo Total		% Suelo Total		% Suelo Total		% Suelo Total		1.371
700								44,64%
								38,04
						m²s dotacional/100m² residencial		

PLAZO DE EJECUCION

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: Art. 5.5.3.2 del PGOU

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

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:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
				AERONAUTICA:	Si
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-O-G.22	VIA PECUARIA:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---	AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa

