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

1.- 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 buene accesibilidad la hacen sin duda el enclave perfecto para este fin.

2.- 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.

3.- 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.

4.- Cesión y urbanización tanto de los elementos viarios como del área libre verde. Creación de vial de servicio anexo a la carretera A-7054.
5.- La altura máxima de la edificación será de B+4 plantas en los usos empresariales y B+1 en los comerciales.
6.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

7.- 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).

8.- 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		Dotaciones	12.057	18,08%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario	34.440	51,64%
10.196	15,29%			1.861	2,79%					

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.

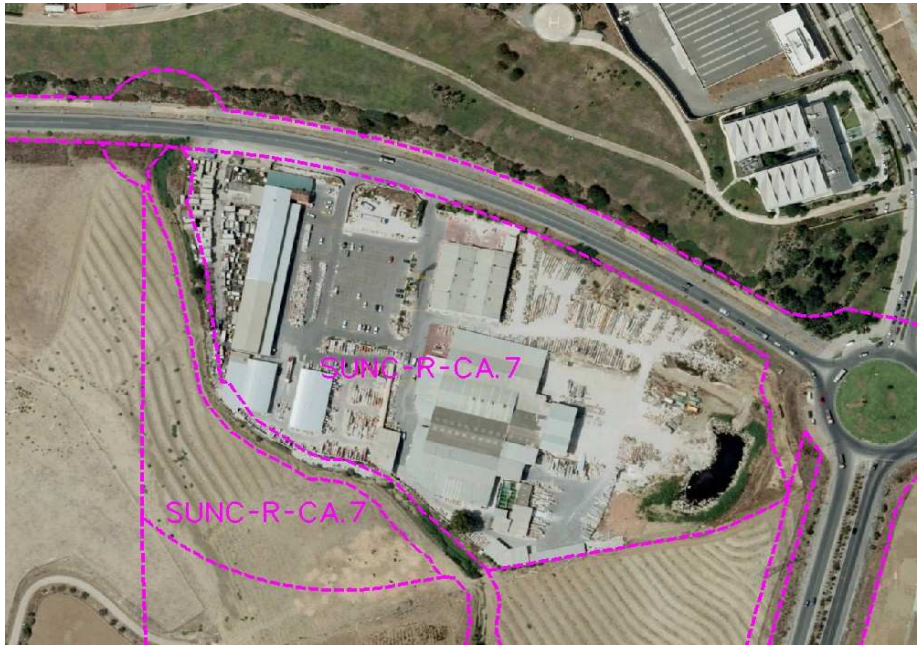
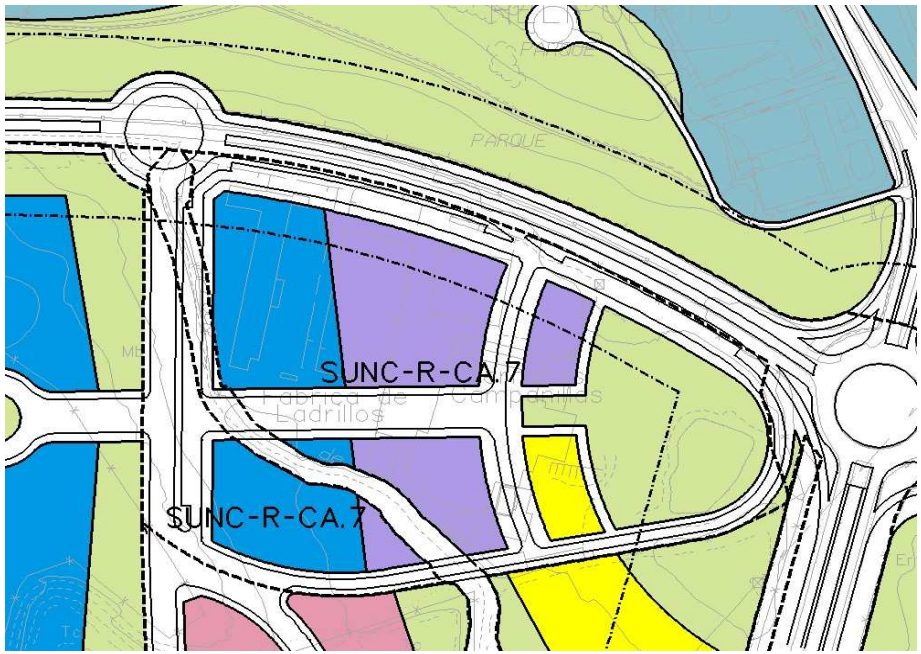
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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
				AERONAUTICA:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-CA.7	VIA PECUARIA:	VP-8, Ve. Pizarra - Málaga	COSTAS:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	Tributario del Rebanadilla	IMPACTO AMBIENTAL:	Impacto Moderado Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa