

SUELO URBANO

IDENTIFICACION

BARRIO HOJA H

Identificación y Localización

CRITERIOS ORIENTATIVOS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Área de Reparto	Superficie (m ² s)	Sup. con Aprob. (m ² s)	Suelo Público Asociado (m ² s)	In. Edificabilidad (m ² /m ² s)	Aprov. Medio UA/m ² s	Densidad Viv./Ha
AR.UE - ATURI-OR-R.10	52.391,00	52.391,00	--	0,4147655	0,4147655	---

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se pretende evaluar la implantación de un uso de gran superficie comercial minorista. En las circunstancias actuales parece evidente pensar que posibilitar la recuperación del uso de la parcela constituiría una excelente oportunidad para la mejora funcional de la zona, mediante la implantación de actividades más compatibles con los usos predominantes y que a su vez, logran complementarlos. Su extensión, singularidad, y su relación directa con el eje principal que forma la Avenida Valle Inclán le confieren, además, la importancia precisa para una actuación de mayor interés para la zona, generadora de riqueza, de trabajo para los ciudadanos e igualmente su integración en el entorno. Se cumplirá para ello las condiciones del convenio urbanístico de planeamiento aprobado que es exigido por el art.6.4.7 del Plan General Vigente, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022. Son criterios y directrices a cumplir los siguientes: (En virtud de lo previsto en el art.5.2 de la LISTA se indica el carácter de Norma (N), Directriz (D) o Recomendación (R) en cada caso).

- 1.- La parcela a desarrollar se considera inactiva como esquema de organización del sector (R).
- 2.- El Capítulo III del Título IV del TRLCA, relativo a la implantación de grandes superficies minoristas, ha sido suprimido por el apartado quince del artículo 49 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre. V. en consecuencia, ha dejado sin efectos los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas recogidos en el artículo 32 del citado TRLCA. No obstante, el Decreto-Ley ha introducido un apartado 5 en el artículo 22, relativo a las grandes superficies minoristas, en el que se indica que cualquier implantación de gran superficie minorista se someterá a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo; es por ello que, dado que el PCOU de Málaga que continúa vigente hizo suyo esos criterios de emplazamientos previstos en el artículo 32, los mismos deben ser tenidos en cuenta y se han incluido en el Convenio aprobado y firmado. (N)
- 3.- La actividad en el Convenio aprobado y firmado. (N) minorista contribuirá a evitar la segregación funcional de la ciudad; por otro lado, se apuesta por establecer un centro comercial en una zona con uso predominantemente residencial y densamente poblada, lo que revitalizará la actividad económica sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesario de recursos naturales y energéticos; contribuirá así, a fortalecer el modelo de ciudad compacta y diversificada que favorece la centralidad y recalificación del espacio urbano, preferentemente en suelo urbano y en continuidad con la trama urbana, evitando ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población. (D)
- 4.- El planeamiento, en cualquier caso, garantizará la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes y futuras, de la forma que mejor contribuyeren a ese modelo de ciudad compacta y diversificada, eliminando al mismo tiempo emisiones contaminantes y riesgos para el entorno urbano. (D)
- 5.- Las infraestructuras necesarias para su implantación serán los establecidos por la legislación urbanística para el tipo de actuación, más aquellos que se pactan expresamente en el Convenio aprobado y firmado. (N)
- 6.- Conforme en el artículo 6.4.7 del PCOU, el planeamiento urbanístico incorporará para las grandes superficies minoristas un plan de movilidad urbana referido a dicha implantación. Este formará parte del Plan de Reforma Interior. En el mismo se calculará el impacto de la ATU-RI-OR-R.10 "Sally" sobre el viario general y local, ordenándose ambos en función de los tráficos previstos, garantizándose la accesibilidad en transporte público y privado, dándose prioridad a la accesibilidad peatonal, al transporte no motorizado, y al transporte público. (N)
- 7.- La reserva, para dotaciones según lo dispuesto en la disposición Transitoria 2ª, apartado 4 de la LISTA será la prevista en el artículo 17 de la LODA. (N)
- 8.- Los accesos a las infraestructuras necesarias, tanto interiores como exteriores a la actuación, para la correcta implantación, accesibilidad e infraestructuras de la misma o, en su caso, para paliar los efectos que ésta cause en las infraestructuras de la zona en que se encuentra, en especial en materia de tráfico, y cuya ejecución, en la medida en que son en beneficio de gran superficie, asume la promotora de la actuación urbanística titular del suelo (o quien de ella traiga causa). (N)
- 9.- Como mejora dotacional de la zona y requisito para la adecuada conectividad peatonal entre la nueva superficie comercial con el entorno residencial más inmediato, la promotora asumirá a su costa y con el abance ya indicado en el Convenio aprobado, la ejecución de las zonas de urbanización de la zona verde mínima requerida, así como el entramado de rampas y escaleras previsto en la misma, de tal forma que permitan el acceso peatonal desde las zonas residenciales circundantes a la gran superficie comercial minorista que se implanta, dotando de una continuidad a los itinerarios peatonales de la que carece en la actualidad. (D)
- 11.- El porcentaje mínimo de apartamientos bajo rasante será del 50 %. (D)

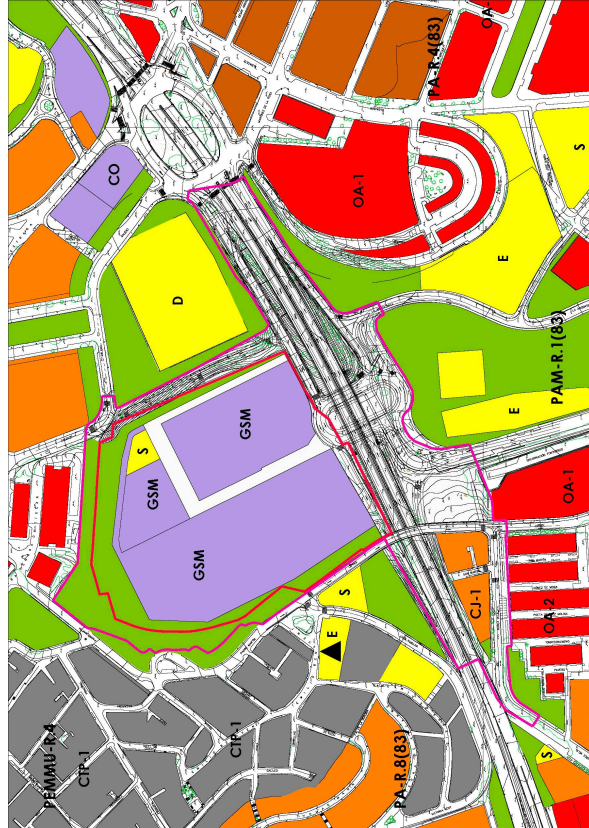
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

U s o	Sup. de Suelo Edificable (m ² s)	Superficie de Techo Edificable (m ²)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima No de Plantas	Tipología de Referencia	Dotaciones		Totales	% Suelo Total
								Educativo	Deportivo		
GRAN SUPERFICIE MINORISTA	21.730,00	21.730,00	1,00	21.730,00	--	8.148	Art.12.15.1.1, 12.15.4 Ordenación Urbana y las especificaciones del PRI	10% Cesión Aprovechamiento - UAS	15,55%	2.173,00	15,55%
TOTAL U.S.	21.730,00	21.730,00	--	21.730,00	--	6.814	--	10% Cesión Aprovechamiento - UAS	15,55%	2.173,00	15,55%
Aprovechamiento Subjeto-UAS		Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		2.173,00					
Espacios Libres		S.I.P.S.		Deportivo		m ² s		Dotaciones		m ² s	
% Suelo Total		% Suelo Total		% Suelo Total		Vario		m ² s dotacional/100m ² residencial		m ² s	
7.334	14%	814	1,55%	814	1,55%	6.814	15,55%				

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN
Presentación y tramitación de Plan de Reforma Interior: 4 meses máximo desde la aprobación del Avance del PRI.
CARGAS COMPLEMENTARIAS
Las previstas en el convenio urbanístico aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2022.
CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECTACIONES PRINCIPALES	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PRI (art.68 LISTA)	ARQUEOLÓGICA:	CARRETERAS: AERONAUTICA:
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE. ATURI-OR-R.10	VIA PECUARIA:	IMPACTO AMBIENTAL: Justificación de inmensidad de obra en el medio Ambiente, o en otro caso E/AE simplificada
EJECUCIÓN:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	Necesita Informe Desvío del Colector



Código Seguro De Verificación	Y+cLAVtEUTHSKF8XsV8CmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:02
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y+cLAVtEUTHSKF8XsV8CmQ==		



Código Seguro De Verificación	Y+cLAVtEUTHSKF8XsV8CmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	24/04/2023 17:54:02
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y+cLAVtEUTHSKF8XsV8CmQ==		

