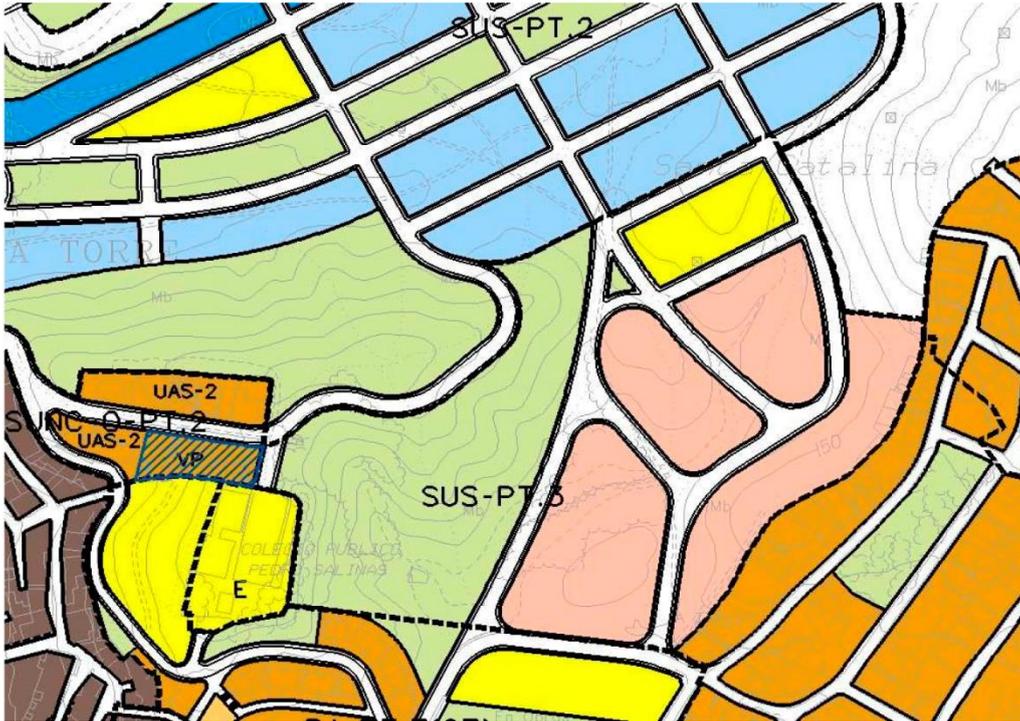


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-PT.3 " Salinas II"



ANEXO IV – RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO SUS-CA.2

1.-INTRODUCCIÓN

1.1.- OBJETIVO Y TIPO DE PROYECTO

El presente Plan de Ordenación, tiene como objeto efectuar el desarrollo de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, sobre los terrenos denominados en el mismo, como SUS-PT.3 "Salinas II", que incluyen varias fincas, situados al Noroeste del Término Municipal de Málaga, calificados ya, en la Revisión del P.G.O.U. como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso global residencial.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

Se justifica la redacción del presente documento, en base a la necesidad de completar la trama urbana de la ciudad de Málaga, uniendo el sector de Salinas con el futuro sector de Santa Catalina, perteneciente al distrito del Puerto de la Torre mejorándose el entorno, y siguiendo lo previsto por el P.G.O.U. para la zona de estudio, lo que conlleva el correspondiente análisis del trazado viario del Sector, y de la asignación pormenorizada de usos que se le confiere al suelo.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.-SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los terrenos ordenados forman parte de la trama urbana general externa de desarrollo de la barriada del Puerto de la Torre, situada en la zona noreste del municipio de Málaga.

El sector SUS-PT.3 es colindante con el suelo urbano consolidado, por lo que es lógico que sea este sector el primero en desarrollar para dar continuidad entre la barriada existente y los nuevos suelos previstos para urbanizar.

Comprende una superficie de 64.121,61 m² de suelo, según la ficha de ordenación del P.G.O.U. de Málaga, coincide muy aproximadamente con la superficie real según levantamiento topográfico de 63.713,59 m². Sobre esta última superficie se calculan los aprovechamientos urbanísticos y reservas de equipamiento al objeto de actuar conforme a la L.O.U.A.

Este sector posee forma irregular con los siguientes linderos:

- Norte: Finca denominada "Santa Catalina".
- Este: Traseras de viviendas pertenecientes a calle Doménico Scarlatti.
- Sur: Calle Brezos.

- Oeste: Colegio Público Pedro Salinas y final de calle Allan Poe.

2.2. FICHA DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

El Plan Parcial propone como ficha urbanística para desarrollar el Sector, la siguiente:

- Superficie bruta: 64.121,61 m²
- Superficie con Apr.: 64.121,61 m²
- Índice de edificabilidad: 0,2300 m²t / m²s
- Aprovechamiento Medio: 0,9559 UA/m²s
- Densidad: 20 viv/Ha
- Vivienda Protegida: 30%
- Área de Reparto: Residencial

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan de Ordenación toma como base de partida la ordenación propuesta por el Plan General, concretando la división parcelaria y el viario, de forma que el nuevo Sector quede suficientemente integrado con el barrio existente, y se cumplan los objetivos, criterios y directrices marcadas por la ficha correspondiente al sector en el PGOU.

Las parcelas de viviendas son todas de baja densidad con dos plantas de altura máxima, el sector queda dividido principalmente por una calle que separa la zona verde (M8) de la zona residencial, la cual se divide en 6 manzanas denominadas; M1-M8.

Situándose al norte tenemos la manzana 6 y 7 destinadas a servicios terciarios y empresarial (educativo) y a zona verde. Dos de las manzanas (M4 y M5) serán para las viviendas de protección oficial, siendo el resto destinada a vivienda unifamiliar aislada (UAS-1).

Las parcelas se han dimensionado de forma parecida a las existentes de la barriada.

Las dotaciones de Educativo se sitúan en el extremo norte (M6).

En cuanto a la trama viaria, se mantienen la especificadas en el planeamiento, con ajustes de calles interiores al objeto de establecer una coherencia con la solución y trama planteada, la cual circunda todo el sector, dando acceso a su vez al sector SUS-PT.2, que plantea una prolongación a su vez de los viales denominados V1, V5 y V7.

No existen edificaciones ni construcciones en el sector.

Los aparcamientos se sitúan en las calles entre las aceras y las calzadas, tal como se observa en los planos correspondientes.

Se puede apreciar, pues, que se ha seguido los criterios del PGOU teniendo en cuenta los definitivos ajustes de la trama viaria, lo que no altera la ficha de características asignadas al Sector, significando exclusivamente un ajuste de superficies por la mayor precisión de datos de trabajo, no constituyendo alteración de los parámetros urbanísticos aplicables.

3.2.- ESTUDIO DE LOS APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con las características establecidas para este Sector en la ficha urbanística del mismo, se expresan a continuación los aprovechamientos:

Código:	SUS-PT.3
Denominación:	"Salinas II"
Uso global:	Residencial
Sistema de Actuación:	Compensación
Iniciativa:	Privada
Área de reparo:	AR. SUS-R
Superficie del Sector:	63713,59 m ² s
le techo edificable:	0,23 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Medio:	0,9559 UA/m ² s
Densidad:	17,89 viv/ha
Superficie máxima edificable:	14.654,13 m ² t
Aprovechamiento Objetivo:	53.495,19 UA
Aprovechamiento Subjetivo:	54.813,44 UA (90% A. Medio)
Cesión Aprovechamiento Ayto.:	5.349,52 UA (10% A. Objetivo)
Excesos de Aprovechamiento:	- 6.667,77 UA
Nº de viviendas:	114
Edificabilidad vivienda protegida:	31,11% Edificación Residencial

a) Aprovechamiento para los propietarios:

- Índice de aprovechamiento Medio (A.M.) = 0,9559 UA/m²s

-Superficie del Sector con Aprovechamiento = 63.713,59 m²s

- Aprovechamiento Medio total = 60.903,82 UA

- Propietarios 90% AM = 54.813,44 UA = Aprovechamiento Subjetivo

Este techo se reparte entre los propietarios de suelo dentro del Sector que se ordena, que son los mismos que integran la estructura de la propiedad.

b) Excesos de Aprovechamiento para Sistemas Generales:

Es la diferencia entre el Aprovechamiento real del Sector; es decir, el Aprovechamiento Objetivo, y el Aprovechamiento Subjetivo una vez restado el 10% de cesión del Aprovechamiento Objetivo al Ayuntamiento.

- Aprovechamiento real "Objetivo" = 53.495,19 UA

- 10% Cesión Ayto. Aprov. Objetivo = 5.349,52 UA

- Aprovechamiento Propietarios "Subjetivo" = 54.813,44 UA

- Excesos de Aprovechamiento = A. Objetivo – 10% A. Obj. – A. Subj:

53.495,19 UA – 5.349,52 UA – 54.813,44 UA = - 6.667,77 UA

3.3.- ZONIFICACIÓN

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación son las relacionadas en los apartados siguientes:

- Sistema de Espacios libres (parques y jardines).
- Educativo.
- Viario y aparcamiento.
- Residencial libre de baja densidad.
- Residencial vivienda protegida.

Las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

- Sistema de espacios libres (parques y jardines)

Comprende aquellas parcelas dedicadas al uso de Parques y Jardines y Juegos de niños que se disponen en las zonas denominadas M7 y M8 del Sector. Tendrá el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales con una superficie total de 20.708,13 m²s correspondiente al 32,50% de la superficie total del Sector, superior a la superficie mínima exigida en la ficha del PGOU (32,29%).

- Educativo

La parcela de Educativo se sitúa en el extremo norte del Sector, entre los viales 4, 7 y 5, manteniéndose como manzana aislada lindando con la zona verde

denominada SL-7, con una superficie de 3.554,43 m²s, lo que supone un porcentaje del 5,58% de la superficie total del Sector. La superficie reservada es ínfimamente superior a la mínima exigida en la ficha del PGOU (5,54% S_T). Al tratarse de una Unidad Elemental por el número de viviendas de 114, inferior a 250 viviendas según el Reglamento de Planeamiento, la reserva de Educativo se refiere solo a Educación Preescolar.

- Viario y Aparcamiento:

El viario ocupa una superficie total de 17.026,50 m²s donde se reservan 73 plazas para aparcamiento público, que sumado a las 181 plazas privadas previstas en el interior de cada parcela residencial más las 12 planteadas en la manzana de Equipamiento Educativo, suman un total de 366 plazas, superior a la mínima exigida para una superficie de techo de 17.026,50 m²t (170 plazas; 1 plaza / 100 m²t).

La superficie de viario total ocupa un porcentaje del 26,72% de la superficie total.

- Residencial libre de baja densidad

Las parcelas donde se ubican las viviendas unifamiliares aisladas UAS-1 se sitúan en el centro y al este del Sector (M1,2 y 3), como continuación de la trama existente de los existentes en la calle Doménico Scarlatti y entorno. Su ubicación responde al criterio del Plan General de crear una transición formal y funcional entre el núcleo existente y los nuevos desarrollados pasando de una ordenación de baja ocupación tal y como existe actualmente en la zona.

Se reservan tres parcelas con las siguientes superficies: parcela 1 de 3.199,98 m²s con 15 viviendas; parcela 2 de 5.891,20 m²s con 29 viviendas y parcela 3 de 6.380,01 m²s con 22 viviendas. Las parcelas de residencial libre baja densidad tienen un total de 15.471,19 m²s, 66 viviendas y 9.282,71 m²t.

- Residencial Vivienda Protegida

Las parcelas reservadas para las viviendas protegidas correspondientes a un 31,11% de la superficie edificable residencial del Sector serán de tipología UAD y altura PB+1. Se especifica en las tablas posteriormente expuestas los parámetros aplicables a dichas parcelas. Se sitúan al sur del Sector, formado por dos manzanas (M4 y M5) como manzanas aisladas con fachadas en todos sus lados.

La parcela M4 ocupa una superficie de 2.433,88 m²s con una capacidad para 17 viviendas y la parcela M5 ocupa una superficie de 4.519,46 m²s y una capacidad para 31 viviendas. La superficie total ocupada por el uso residencial vivienda protegida es de 6.953,34 m²s con 4.191,42 m²t que corresponde al 31,11% de edificabilidad residencial y 48 viviendas; superior a la que fija la ficha del PGOU.

3.3.- TECHO EDIFICABLE RESULTANTES

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Plan de Ordenación, se obtienen los siguientes valores característicos:

Aprovechamiento Objetivo (lucrativo):

- Residencial libre baja densidad: 44.371,37 UA
- Residencial Vivienda Protegida: 4.191,42 UA

Total Aprovechamiento Objetivo = 48.562,79 UA

Edificabilidad lucrativa:

- Residencial libre baja densidad: | Cp: 4,78 | 9.282,71 m²t
- Residencial Vivienda Protegida: | Cp: 1,00 | 4.191,42 m²t

Total Edificabilidad lucrativa = 13.474,13 m²t

Equipamientos:

- Sistema de espacios libres: 20.708,13 m²s
- Educativo: 3.554,43 m²s

Superficie dotaciones total = 24.262,56 m²s

3.4.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Teniendo en cuenta la extensión superficial del Sector, las expectativas de promoción inmobiliaria que existen sobre el mismo, y la estructura de propiedad, de 3 propietarios, además del interés en el desarrollo inmediato, se ha procedido a realizar UNA UNIDAD de Gestión y una única Unidad de Ejecución, facilitando la posterior gestión del desarrollo del Planeamiento.

3.5.-ORDENANZAS

Se respetarán las ordenanzas generales especificadas en el PGOU de Málaga y de carácter particular según uso y tipología a excepción del parámetro de edificabilidad máxima que será el que figura en el cuadro de Zonificación para cada parcela en concreto de este Plan Parcial.

4. DEFINICION DE LAS ETAPAS

El presente Plan establece una única etapa tanto para la gestión como para la ejecución de la urbanización, estimándose una duración de dos años para la ejecución completa desde la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento y gestión.