

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-LO.11 "Térmica"

ZONA	Litoral Oeste	HOJA	8	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-LO.11	AP. MEDIO (UA/m ²)	0,7233
------	---------------	------	---	--	--------------------------------	---------------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos:
 Generar un área de centralidad urbana en el litoral oeste de la ciudad, con diversidad de usos que irradian actividad en un lugar donde el modelo urbano es exclusivamente residencial con formas urbanas y tipos edificatorios que se repiten de forma mimética y monótona. Se pretende crear un nuevo tejido urbano que adquiera singularidad, formalizado en un gran "edificio manzana", cuya planta y orientación están referidas a la directriz de la avenida de Moliere que la atraviesa peatonalmente hasta el mar, donde forma, tamaño y complejidad de usos (vivienda, hotelero, comercial y oficinas), se complementen con espacios públicos interiores y exteriores cuya orientación tenga el mar, la chimenea y el espigón de la térmica como referente.

Condiciones para su desarrollo:
 1.-La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública en el eje de la avenida de Moliere, en el que se considera obligatorio la disposición de algún elemento singular (gran manzana o similar) como referente espacial en la configuración morfológica de la gran avenida y su irrupción al mar. Esta plaza se constituirá como centro de actividades terciarias y residenciales, y deberá resolver la permeabilidad transversal y longitudinal entre las distintas tramas residenciales del entorno. Los 38.648 m² de servicios terciarios se distribuirán en 10.500 m² hotelero, 12.000 m² de oficinas y 16.148 m² comercial, estos preferentemente en Planta Baja de edificación. No obstante, podrá corregirse esta distribución con un límite máximo de un diez por ciento.
 2.-La posición de los equipamientos se considera vinculante. Se respetará la chimenea de la térmica, incoado BIC, con carácter de monumento, definiendo un espacio público y respetando una distancia mínima de 70 m. al edificio más cercano. Se recuperará el espigón actual de la Térmica como pantalán pilotado para reducir el bloqueo de sedimentos y beneficiar la estabilidad de la playa. El costo de la reubicación de la subestación eléctrica existente y la ejecución del paseo marítimo incluido dentro del ámbito se considerarán cargas de urbanización del mismo.
 3.-Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación, al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados en el sector. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare.
 4.- Se mantiene la contribución por metro cuadrado de techo establecida en el plan especial de infraestructuras del litoral oeste (PGOU/97).
 5.- Convenio urbanístico firmado.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Superficie con aprovech. (m ² s)	Suelo Público asociado m ² s	Sist. Local adscr. (m ² s)	Ap. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
115.944,00	115.944,00			0,7233	83.866,16	75.479,54	8.386,62	

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial + Terciario	1,0000	67	773	232	23.188,80	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	54.107,20	1,00	54.107,20	Espacios Libres	55.000	47,44%
VIVIENDA PROTEGIDA	23.188,80	0,10	2.318,88	SIPS	4.200	3,62%
SERVICIOS TERCIARIOS	38.648,00	0,71	27.440,08	Educativo		
				Deportivo	5.400	4,66%
TOTAL M2T :	115.944,00	TOTAL UAS :	83.866,16	TOTAL M2S:	64.600	55,72%
Edificabilidad Residencial m ² t :		77.296,00		Viarío		
				m2s/100 m2t Residencial		84

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
VIVIENDA LIBRE		54.107,20	46,67%		Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		23.188,80	20,00%		Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		38.648,00	33,33%		Ordenación Abierta, OA-2
TOTAL :		115.944,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

Afecciones

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. MÁLAGA.

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

