

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Churriana	HOJA	4	SUS-CH.3 "El Higueral"
--------	-----------	------	---	------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	106.453,90	106.453,90		0,1704	0,9559	13,00	

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se dejarán como zonas verdes, las zonas altas del sector, con la situación y tamaño que indica el PGOU (39.633 m2s), y el suelo donde se ubica la Fuente del Rey (Edificio protegido), quedando en dicho lugar la vivienda como equipamiento.

Se hará un paseo arbolado entre la ermita y la zona verde de la Fuente del Rey.

La ordenación seguirá a la estructura propuesta a la calificación con las calles según las curvas de nivel.

Por tener menos de 15viviendas/ Ha, y además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.

Superficie escolar mínima 5.790m2

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Según informe de AENA: a) La altura máxima de las construcciones incluidos todos sus elementos (como pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc...) no puede superar la cota MSL máxima de 82 m., dispuesta en la Figura 2 de la adenda al informe de Aena, de fecha 17 de diciembre de 2.010, en la zona grafiada en rojo, ni Planta Baja + 1 (7 metros) sobre el terreno en la zona grafiada en naranja. 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; b) Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que respete lo estipulado en la Figura RE.4 del Informe de Aena sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga; c) Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezcan la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y evitar las aristas vivas siendo más favorable los acuerdos curvos y suaves.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifil. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia	
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD								
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		16.689,43	5,97	99.635,90	139	B+1	UAS-1;2: UAD-1;2	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA								
SERVICIOS TERCARIOS Y EMPRESARIAL		1.451,25	5,38	7.807,73				
USO HOTELERO								
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO								
TOTALES:		18.140,68		107.443,62	139			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	91.583,35	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		5.115,91	10% Cesión Aprovech. - UAS		10.744,36	
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
39.633,00	37,23%	5.790,00	5,44%	250,00	0,23%			
						Totales	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	45.673,00	42,90%
						Viarío		
						m²s dotacional/100m² residencial		273,66

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 Y/O SUPLEMENTARIAS

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 GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	90.Acueducto Fuente del Rey	CARRETERAS:	A-404
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP.11 Ve. Alhaurín Grande-Churriana	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arroyo Calera	COSTAS:	-----
				IMPACTO Ambiental	Severo
				Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU	

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

