

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Churriana	HOJA	1-3	SUS-CH.4 "El Coronel"
--------	------------------	------	------------	------------------------------

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	260.346,30	260.346,30		0,2400	0,9559	21,00	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

La edificación de media densidad no superará el 11% del techo edificable y se situará en las zonas bajas del sector, donde se prevé en la ordenación indicativa. Las zonas verdes mínimas serán del 14% de la superficie del sector. La superficie mínima escolar será de 12.150 m2. Techo Mínimo Comercial 4.000 m2c. Se dispondrá un bulvar y zona verde que separe la zona consolidada con UAS y la de nueva planta con CJ-2a. El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Según informe de AENA: a) Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que respete lo estipulado en la Figura RE.6 (parcelas de color naranja Figura RE.3) del Informe de Aena sobre el Estudio Aeronáutico de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga. b) 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 Planta Baja + 1 (7 metros) y Planta Baja + 2 (10 metros) sobre el terreno, según corresponda. 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. 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.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		6.695,48	5,38	36.021,68	74	B+2	CJ-2a
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		33.404,80	5,97	199.426,66	278	B+1	UAS-4Y5;UAD-2
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		17.185,83	1,00	17.185,83	202	B+2	CJ-2a
COMERCIAL		4.197,00	5,38	22.579,86		B	UAS
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO		1.000,00	3,58	3.580,00		B+1	UAS
TOTALES:		62.483,11		278.794,03	554		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	223.978,53	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	26.936,10	10% Cesión Aprovech. - UAS			27.879,40
Dotaciones				Totales m2s	% Suelo Total		
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
38.611,00	14,83%	12.150,00	4,67%	2.338,00	0,90%	3.324,00	1,28%
				m²s dotacional/100m² residencial	98,49		

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.

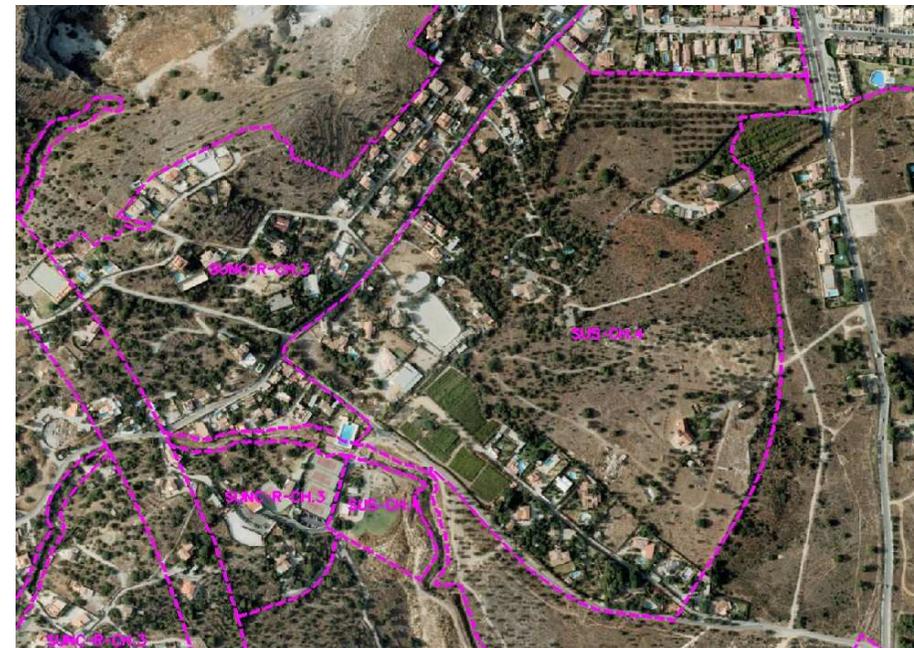
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	----	CARRETERAS:	----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arroyo de Ceuta	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL	Severo
					Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

