SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	**Churriana**	HOJA	**7**	**SUS-CH.6 "La Loma 1"**

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
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	490.304,30	490.304,30		0,3500	**0,3030**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Techo comercial máximo: 20%
Techo logístico Mínimo: 40%
Techo empresarial Mínimo: 20%
Localización de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. Superficie mínima de zona verde: 85.000 m2s.
Situación de rotonda exteriores.
Conexiones con zonas consolidadas de Churriana.
El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.
En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.
El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.
El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

Será necesario Estudio Acústico.
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	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		34.321,31	1,00	34.321,31	20,00%	B+1(9m)	PROD-1a
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		34.321,30	1,20	41.185,56	20,00%	B+2(12m)	PROD-5(CJ-2)
PRODUCTIVO LOGISTICO		68.642,60	0,80	54.914,08	40,00%	B+1(12m)	PROD-1a y 2
COMERCIAL		34.321,30	1,60	54.914,08	20,00%	B(5m)	PROD-1a y 2
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		171.606,51		185.335,03	100,00%		

Aprovechamiento Subjetivo-UAS	133.705,98	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	33.095,55	10% Cesión Aprovech. - UAS	18.533,50

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	104.612,00	21,34%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
85.000,00	17,34%			19.612,00	4,00%			m^2s dotacional/100m^2t		60,96

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

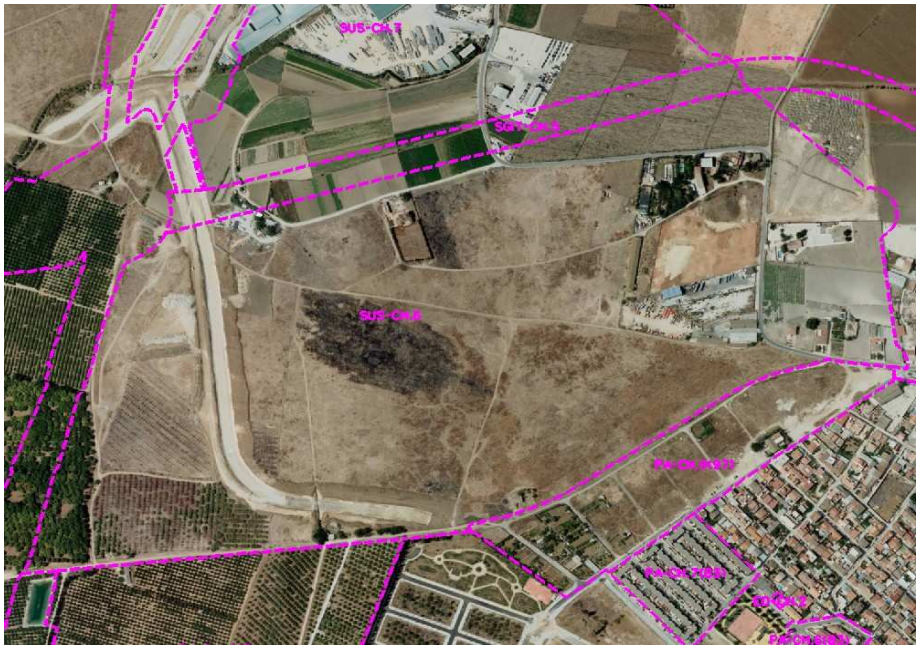
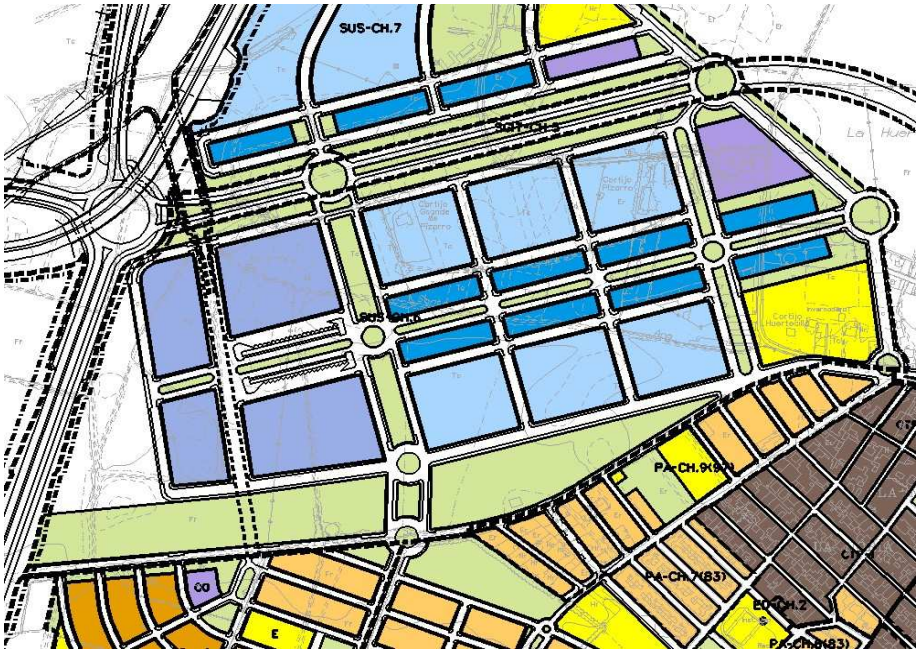
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**PLAN PARCIAL**	ARQUEOLOGICA:	**82. El Pizarrillo**	CARRETERAS:	**Vial Distribuidor**
				AERONAUTICA:	**SI**
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	**-----**	COSTAS:	**-----**
EJECUCION:	**COMPENSACIÓN**	HIDRAULICA:	**Arroyo Bienquerido, Ciriano**	IMPACTO AMBIENTAL	**-----**

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa