

IDENTIFICACION

BARRIO	CH	HOJA	1 - 4	SUNC-R-CH.3 "Sierra de Churriana"
--------	----	------	-------	--

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
--

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-CH.3	Residencial	321.687,00	321.687,00		0,1411	0,1435	6,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Son vinculantes los criterios de conexiones y anchos viarios, así como los de situación de zonas verdes y equipamientos, y sus superficies mínimas que se disponen en esta ficha. Únicas dotaciones de cesión del área.
- 2.- El PERI deberá incorporar un estudio de incidencia paisajística para garantizar la adecuada integración en el modelo de ciudad propuesto por el PGOU en el marco del POTAUM, cumpliendo expresamente lo establecido en los artículos 14.3, 18.5, 24.2 y 26.3 del POTAUM.
- 3.- La delimitación de la Unidad de Ejecución se circunscribe a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. (Artículo 105.5 de la LOUA).
- 4.- Al ser una unidad con menos de 15 viviendas / hectárea y, además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, se exceptúa de la reserva de vivienda protegida. El conjunto del PGOU contiene reservas por encima del 30 % exigido.
- 5.- La UAS-2 solo será de aplicación a las edificaciones consolidadas con dicho tamaño de parcela.
- 6.- Según informe de AENA:
 - a) Las edificaciones en el sector deberán tener una orientación que respete lo estipulado en la Figura RE.5 (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 las cotas MSL máximas admisibles dispuestas en la Figura 2 de la adenda al informe de AENA, de fecha 17 de diciembre de 2010, no pudiendo edificarse las zonas grafiadas en rojo, ni Planta Baja +1 (7 metros) sobre el terreno en el resto. 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.
- 7.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica. 8.- Será necesario Estudio Acústico.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE	187.000,00	35.990,04	1,00	35.990,04	180	B+1	UAS-2/4/5
COMERCIAL	9.000,00	9.000,00	1,11	9.990,00		B	UAS
DEPORTIVO PRIVADO	9.663,00	400,00	0,44	176,00		B	UAS
TOTALES:	205.663,00	45.390,04		46.156,04	180		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	41.540,43	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			4.615,60
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
36.000	11,19%	7.395	2,30%	3.646	1,13%		
				Dotaciones	47.041	14,62%	
				Viario			
				m²s dotacional/100m² residencial		130,71	

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.

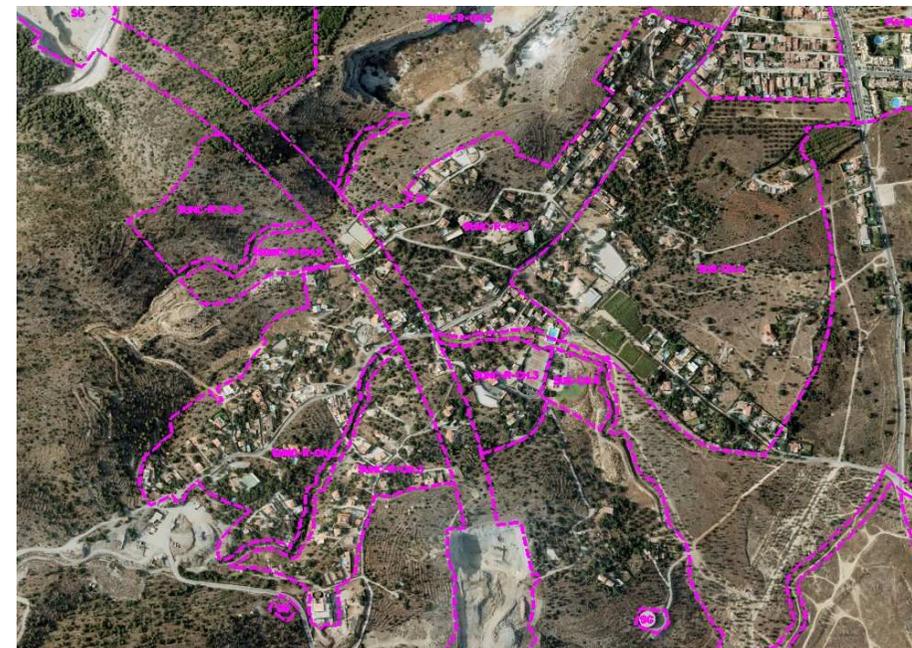
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	A-7
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-CH.3	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	Art. 105.5 LOUA	HIDRAULICA:	Arroyo Cañada de Ceuta y tributarios	COSTAS:	---
				IMPACTO	Impacto Moderado
				AMBIENTAL:	Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

