SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sector

IDENTIFICACION

BARRIO	CH	HOJA	4 -1	SUNC-R-CH.5 "El Albaricocal"

ORDENACION ESTRUCTURAL

Uso	Techo Edificable (m2t)	Densidad Viv./Ha	Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
Hotelero	18.000,00		

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Superficie (m2s)	Sup. con Aprovechamiento (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	Aprovechamiento Medio UA/m2s
AR.UE.SUNC-R-CH.5	367.897,00	367.897,00		0,0489

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Usos Compatibles: Usos comerciales, terciarios y deportivos ligados al hotel, en una proporción máxima del 25% del techo edificable.
2.- Superficie máxima de parcela hotelera: 18.000 m2s. Altura Máxima B+3. Ocupación máxima de parcela hotelera: 50%.
3.- La parcela hotelera se ubicará junto a la carretera, con una profundidad máxima de 100m. desde la misma A-404, una vez ampliada.

4.- Cesión de 3.689m2 de zona verde en localización indicativa PGOU, en la arboleda existente junto a la carretera. Cesión de 1.500m2 de equipamiento en primera línea de carretera.
5.- Se cederán los 350.137m2, en la localización prevista en la ordenación indicativa, de zona verde, correspondientes a la Sierra de Churriana, (previo desalojo y traslado de las instalaciones existentes), que serán reforestados y adecuados con caminos, incluyendo la restauración de la cantera existente. Se respetarán los valores naturales de la zona. Cualquier intervención deberá valorar su repercusión sobre los mismos, optando, en su ordenación, por las soluciones que garanticen la continuidad de los recursos naturales y los servicios ambientales de la zona.
6.- Las dotaciones previstas serán las únicas del sector.

7.- 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 las cotas MSL máximas admisibles dispuestas en la Figura 2 (SUNC-R-CH.4 en la figura) de la adenda al informe de AENA, de fecha 17 de diciembre de 2010. 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 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.

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
HOTELERO		18.000,00	1,00	18.000,00		B+3	CJ-3
TOTALES:		18.000,00		18.000,00			

Aprovechamiento Subjetivo-UAS	16.200,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS	1.800,00

Dotaciones								Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Dotaciones	355.326	96,58%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario		
353.826	96,18%			1.500	0,41%					

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

Dada la prioridad del PGOU en la zona de obtener y recualificar los terrenos de la Sierra de Churriana, si, transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU, no es presentado Plan Parcial para su desarrollo, y transcurridos seis desde dicha AD del PGOU no se encuentra ejecutado, será tramitada modificación del PGOU para su reclasificación como SNU y la delimitación de un Área de Reserva para la obtención de los terrenos.

CARGAS COMPLEMENTARIAS

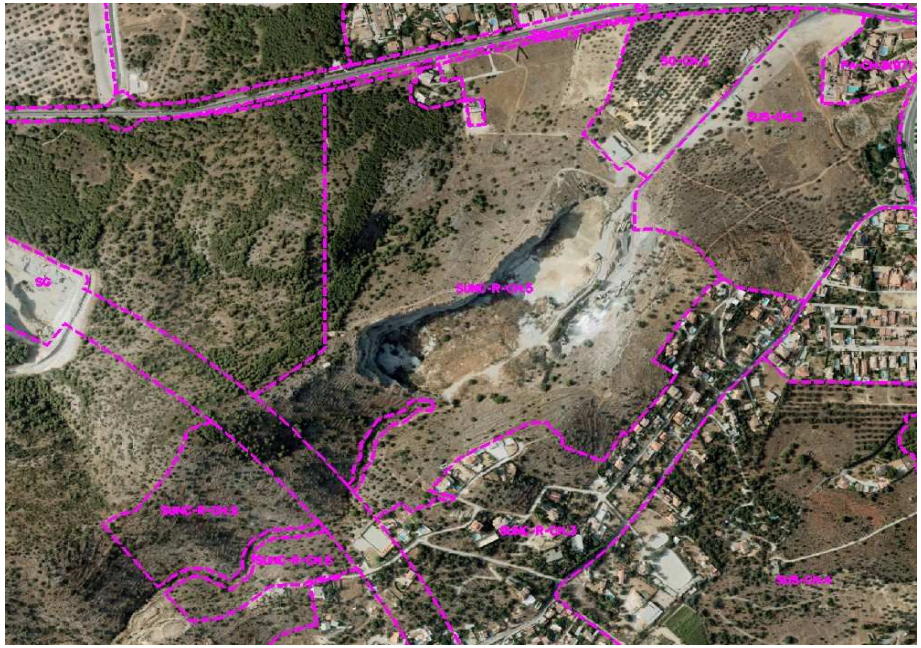
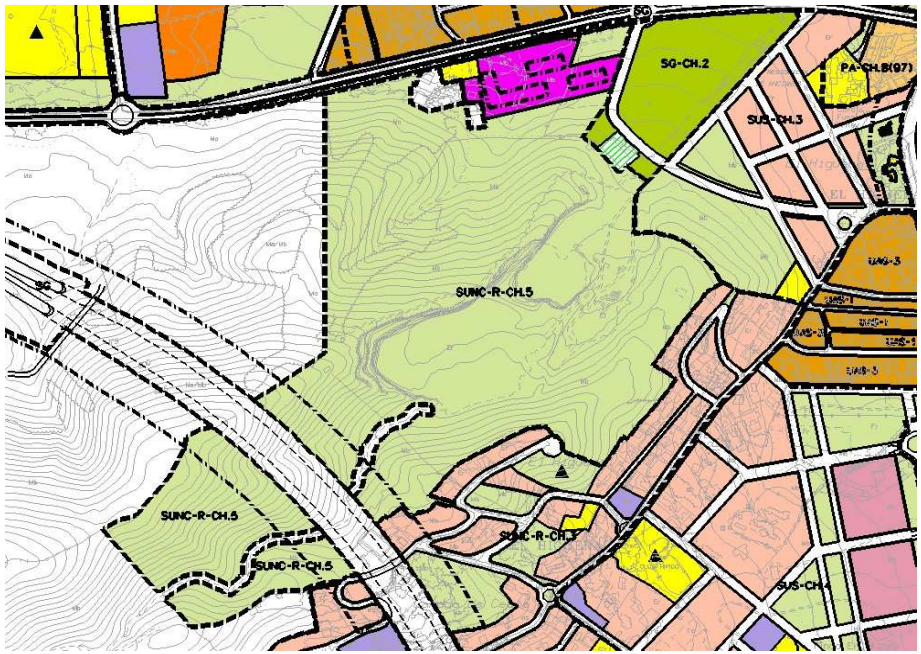
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	11.- Abrigo de la Loma del Pino	CARRETERAS:	A7 y A-404
				AERONAUTICA:	Si
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-CH.5	VIA PECUARIA:	VP 11. Ve. Alh. Grande - Churriana	COSTAS:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---	IMPACTO AMBIENTAL:	Impacto Severo Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa