

RESUMEN EJECUTIVO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

**DEL SECTOR SUS-CH.4 “EL CORONEL”
DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.**

PROMOTOR:

PRE-JUNTA DE COMPENSACION

REDACTORES:



**FAUSTO I. ALARCÓN DUQUE
MARIO ROMERO GONZÁLEZ**

MALAGA, FEBRERO 2015

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN

- 1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.
- 2.- SITUACION DE LOS TERRENOS ORDENADOS.
- 3.- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.
- 4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 5.- SIGNIFICACION URBANISTICA DE SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD.
- 6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- 7.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.
- 8.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.
- 9.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.
- 10.- RELACION DE PLANOS.

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art.13 de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Arts.57 a 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Plan Parcial del Sector SUS-CH-4 "El Coronel", desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector en el área de Suelo Urbanizable Sectorizado, correspondiente al documento del PGOU Aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda

A continuación, se adjunta la ficha de características del sector correspondiente al Sector SUS-CH-4 "El Coronel".

Se detallan los parámetros urbanísticos más representativos del Sector, en base a los parámetros recogidos en la ficha del PGOU:

SUS-CH-4 "EL CORONEL"

| | |
|---|--|
| Superficie Total del Sector | 260.346,30 m ² |
| (Según topográfico la superficie real del Sector asciende a | 260.639,56 m²) |
| Índice de Edificabilidad | 0,24 m ² t/m ² s |
| Aprovechamiento Medio | 0,9559 UA/m ² s |
| Uso | RESIDENCIAL |
| Densidad de viviendas | 21,00 viv./Ha |
| Vivienda protegida (% edif. Residencial): | 30,00% |

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes:

- La edificación de media densidad no superara 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 bulevar 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:
 - 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.
 - 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 (como guras, etc...) no pueden superar PB+1 (7 metros) y PB+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.

- Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezca 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 (278.794,03 U.A.).

Afecciones:

- Hidráulica: Arroyo de Ceuta
- Aeronáutica: SI

2.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS ORDENADOS.-

El Sector de Planeamiento tiene una superficie de 260.639,56 m², debiéndose la escasa diferencia con la superficie que presenta la ficha por haber ajustado el límite del sector a las propiedades existente que lo integra y el DPH y servidumbre del cauce del Arroyo Cañada de Ceuta ajustado mediante el Estudio Hidráulico Hidrológico que se aporta en el presente documento.

Los terrenos ordenados se encuentran situados al oeste del término municipal de Málaga, presentando los siguientes límites:

- Al Norte, conjunto de unifamiliares consolidados San Jerónimo.
- Al Este y Sur, el sector SUP-BM.1 Rojas Santa Tecla.
- Al Oeste, el vial denominado Camino de la Sierra.

3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

La superficie total del sector asciende a 260.639,56 m², pero se trata de un sector discontinuo separado por el cauce de arroyo Cañada de Ceuta, cuya superficie se excluye del ámbito.

Al sur del arroyo contamos con una superficie de 11.006,93 m², mientras que los suelos situados al norte constan de una superficie de 249.632,63 m².

Respecto a las características físicas y morfológicas del sector, el terreno puede considerarse con ligeras pendientes en la dirección Este-Oeste, presentando al Oeste las zonas más altas (cota +135) y al Este las zonas más bajas (cota +90).

Actualmente el acceso al sector se realiza a través del camino del Pilar, bien por el camino de la Sierra a la parte más alta o bien desde viales secundarios a la parte más baja al Este.

Dentro de los terrenos que conforman el Sector existen un gran número de viviendas unifamiliares que la ordenación intenta conservar en la nueva trama. Además existe un centro equino que también se integra como equipamiento privado, tal y como recoge la ficha del sector.

Respecto a las especies arbóreas, se ha realizado un levantamiento de todas las unidades quedando reflejadas dentro del presente documento, plano y relación completa donde se identifica cada una de la especies.

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

De los datos obtenidos en el catastro, de las escrituras facilitadas y del plano topográfico levantado, obtenemos la siguiente relación de fincas que conforman la estructura de propiedad:

| PARCELA | PROPIETARIO | SUPERFICIE | PORCENTAJE |
|--------------|---|--------------------------|------------|
| PARCELA 1 | SYLVIA REGINA HIRSCHSPRUNG | 13539,17 m ² | 5,19460% |
| PARCELA 2 | ERZA LIMITED (ROGER HARRISON) | 12376,58 m ² | 4,74854% |
| PARCELA 3 | INMOVAG ESPAÑOLA S.L. (JORMA SALOMAA) | 45190,87 m ² | 17,33845% |
| PARCELA 4 | FAMILIA SALCEDO | 12418,42 m ² | 4,76460% |
| PARCELA 5 | ADOLFO DE PEDRO | 6789,29 m ² | 2,60486% |
| PARCELA 6 | ADOLFO DE PEDRO | 127,32 m ² | 0,04885% |
| PARCELA 7 | TRINIDAD JIMENEZ LOPERA | 32874,31 m ² | 12,61294% |
| PARCELA 8 | JEAN ARTHUR LOWENTHAL SAN JOSE | 62958,92 m ² | 24,15555% |
| PARCELA 9 | RICARD HALLAMAR PALM VELI | 2051,52 m ² | 0,78711% |
| PARCELA 10 | ADOLFO PEDEVILLA | 8477,54 m ² | 3,25259% |
| PARCELA 11 | AYUNTAMIENTO MALAGA | 477,87 m ² | 0,18335% |
| PARCELA 12 | AYUNTAMIENTO MALAGA | 5571,71 m ² | 2,13771% |
| PARCELA 13 | RICARD HALLAMAR PALM VELI | 750,60 m ² | 0,28798% |
| PARCELA 14 | ADOLFO PEDEVILLA | 14861,63 m ² | 5,70199% |
| PARCELA 15 | BLANCA SONSONOWSKY MARGA | 2886,92 m ² | 1,10763% |
| PARCELA 16 | JUAN JOSE MARIÑO AIDO | 6377,32 m ² | 2,44680% |
| PARCELA 17 | IRENE LAWSON / VELENTINE GORDON LAWSON RICHARD | 2252,01 m ² | 0,86403% |
| PARCELA 18 | CARMEN ARANDA MONCAYO | 2298,66 m ² | 0,88193% |
| PARCELA 19 | MIGUEL GIMENEZ DE CISNEROS FERRANDIZ | 2011,95 m ² | 0,77193% |
| PARCELA 20 | JOAQUIN RODRIGUEZ PEIPEN | 4578,15 m ² | 1,75651% |
| PARCELA 21 | MARY QUINTERO JOSEPHINE | 1289,72 m ² | 0,49483% |
| PARCELA 22 | MARIA DEL CARMEN ZAMBRANA RUIZ | 1363,24 m ² | 0,52304% |
| PARCELA 23 | ANA MARIA GARBERI BAEZA / LUIS MORENO DE LOS RIOS | 1508,02 m ² | 0,57858% |
| PARCELA 24 | JOSE ANTONIO RAMOS / SANDRA MORENO GARBERI | 1206,93 m ² | 0,46306% |
| PARCELA 25 | DESCONOCIDO | 1940,43 m ² | 0,74449% |
| PARCELA 26 | INMOVAG ESPAÑOLA S.L. (JORMA SALOMAA) | 634,82 m ² | 0,24356% |
| PARCELA 27 | MARIA DOLORES GARCIA CARNEGALO | 491,04 m ² | 0,18840% |
| PARCELA 28 | ADOLFO TIERNO BELMONTE | 403,53 m ² | 0,15482% |
| PARCELA 29 | ANTONIA VEGA RAMOS | 417,40 m ² | 0,16014% |
| PARCELA 30 | MIGUEL ANGEL ORTIZ GOMEZ | 453,57 m ² | 0,17402% |
| PARCELA 31 | DESCONOCIDO | 239,96 m ² | 0,09207% |
| PARCELA 32 | ANTONIO MORENO CALDERON / MERCEDES ASCUAL COTILLA | 1967,59 m ² | 0,75491% |
| PARCELA 33 | JUAN RAFAEL TRIGUEROS LOPEZ | 932,57 m ² | 0,35780% |
| PARCELA 34 | MARIA DOLORES NAVARRO ORTEGA | 288,89 m ² | 0,11084% |
| PARCELA 35 | RICARDO COTILLA BLANCO | 116,29 m ² | 0,04462% |
| PARCELA 36 | FRANCISCA GALVEZ GALVEZ / MANUEL MARTIN SILVA | 450,43 m ² | 0,17282% |
| PARCELA 37 | ANDRÉS GALVEZ GALVEZ | 386,35 m ² | 0,14823% |
| PARCELA 38 | JOSE GARCIA MARTIN / ALEJANDRO MOYANO VEGA | 194,75 m ² | 0,07472% |
| PARCELA 39 | DESCONOCIDO | 114,63 m ² | 0,04398% |
| PARCELA 40 | MARIA DEL CARMEN MORENO MARTIN / ANTONIO LOPEZ TRUJILLO | 1285,71 m ² | 0,49329% |
| PARCELA 41 | PEDRO DANSSA SANGUESA | 3250,10 m ² | 1,24697% |
| PARCELA 42 | ORENCIO MONTAÑEZ ROLDAN | 2832,83 m ² | 1,08688% |
| TOTAL SECTOR | | 260639,56 m ² | 100,00000% |

5.- SIGNIFICACION URBANISTICA DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se sitúan al oeste del término municipal de Málaga, dentro de la zona conocida como "Churriana", ocupando un lugar de transición entre la ciudad y la sierra y colmatando las área de crecimiento de Rojas-Santa Tecla.

El sector se presenta como la oportunidad de regularizar las viviendas que ilegalmente se ubicaron en este límite de la ciudad además de formalizar el final del crecimiento de la ciudad hasta la sierra.

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El Plan General define con cierta precisión una ordenación pormenorizada indicativa del sector, estableciendo una estructura viaria que define un conjunto de parcelas netas, en donde se han ubicado los diferentes usos previstos en el sector. Como indica la ficha urbanística del sector, esta ordenación es indicativa y por tanto "no vinculante", ya que la ordenación definitiva y la calificación pormenorizada de las parcelas queda encomendada al presente Plan Parcial.

La ordenación se vertebra en torno a un gran bulevar que separa la zona donde se integran las viviendas unifamiliares existentes y se colmatan con algunas nuevas de la zona de plurifamiliar en la parte más baja del sector. Las viviendas protegidas se ubicaran en una gran parcela en la zona baja.

Se ha planteado la agrupación del equipamiento comercial en una parcela central y se ha integrado en la ordenación la parcela de equipamiento privada actualmente ocupada por el Centro de Equitación. Así como los equipamientos Deportivo y SIPS, configurando de esta manera unos equipamientos centralizados y consiguiendo una ordenación racional del sector de planeamiento.

Las zonas verdes se han ordenado de modo que den continuidad a las que presenta el sector de Rojas Santa Tecla y en la zona de equipamientos de la franja sur.

7.- SOLUCIÓN ADOPTADA

Aspectos Generales

A partir de las condiciones y criterios expuestos se plantea una ordenación basada en cuatro elementos principales:

- La estructura viaria.
- La calificación pormenorizada del ámbito de actuación diferenciando las reservas para dotaciones públicas, de las parcelas edificables (residencial plurifamiliar (libre y protegido), residencial unifamiliar aislado, residencial unifamiliar adosado, comercial, equipamiento privado,...).
- La asignación de los parámetros urbanísticos y tipologías específicas a cada zona o parcela en función de las ordenanzas aplicables de acuerdo con el Plan General.
- La definición, a nivel de esquemas, de las redes de servicio.

Todo ello con especial atención a todos los condicionantes que tiene el sector, y su entorno más próximo.

Descripción de la Ordenación.

En lo relativo a la red viaria, la ordenación se vertebra en torno a un bulevar principal que da continuidad al propuesto en el sector de Rojas Santa Tecla que a su vez continua con el del sector R-1-10 de Torremolinos. Al este del bulevar en la parte más baja del sector se ubican las viviendas plurifamiliares tanto de régimen libre como privado. Alrededor de estas parcelas y sirviendo de colchón frente al resto de la ordenación se han propuesto las zonas verdes del sector, que quedan complementadas con las propuestas en el entorno de los equipamientos y el cauce del Arroyo Cañada de Ceuta.

En el límite Norte, y dado que las viviendas existentes fuera del sector ofrecen una medianera sin interés, se ha planteado una parcela de viviendas unifamiliares adosadas, que dignifique la fachada del límite del sector.

El resto de la trama viaria, trata de integrar y dar servicio al gran número de viviendas existentes en el sector, regularizando su situación y colmatando la

trama urbana con nuevas que completen las manzanas.

Se propone aglutinar la reserva comercial que establece la ficha en una gran manzana central que sirva como centro de encuentro del sector.

En la trama destacan dos grandes parcelas que se desarrollaran posteriormente mediante Estudio de detalle debido a la complejidad de la gran cantidad de propietarios en una de ellas y a que la otra se prevé pertenezcan a un único propietario donde en la actualidad se ubican sus viviendas respectivamente y donde se prevé se le asignen sus aprovechamientos.

En la parte central, la trama urbana integra el equipamiento privado, donde actualmente se realizan actividades relacionadas con los caballos, y una parcela de equipamiento docente de las dimensiones que establece la ficha (12.150 m²), muy superior a lo que requeriría el reglamento de Planeamiento como reserva necesaria por el número de viviendas asignado al sector. Así como los equipamientos Deportivo y SIPS, configurando de esta manera unos equipamientos centralizados y consiguiendo una ordenación racional del sector de planeamiento.

En los viales que se plantean, se proyectan aparcamientos, según tipo de sección, para completar la demanda de aparcamientos del Plan Parcial.

Por tanto, según lo expuesto el presente Plan Parcial establece en su ordenación como uso principal del sector el residencial, como se puede apreciar en el plano de zonificación, aunque con uso compatible comercial y productivo empresarial. Dentro de la ordenación prevista se diferencian los siguientes usos del suelo:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (AISLADA, ADOSADA LIBRE Y ORDENANZA ESPECÍFICA)
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (LIBRE Y PROTEGIDA)
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- COMERCIAL (CO)

- EQUIPAMIENTOS (SIPS, DEPORTIVO Y EDUCATIVO).
- ZONAS VERDES (ZV).
- VIARIO PEATONAL Y RODADO.

8.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Adoptamos como marco urbanístico de referencia el contenido en la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este documento, conforma un sector de planeamiento de suelo urbanizable sectorizado, denominado SUS-CH-4 "El Coronel", con las determinaciones urbanísticas que establece la ficha de características, a desarrollar mediante un Plan Parcial.

La ficha del sector que recoge el PGOU indica una superficie de suelo para el ámbito de la actuación de 260.346,30 m², aunque según el reciente levantamiento topográfico la superficie del sector asciende a 260.639,56 m².

Con motivo de esta modificación de superficie, se ha corregido el marco numérico de referencia que contiene la ficha urbanística, adaptado a la superficie real del sector.

Además, se ha ajustado el reparto de los usos a la ordenación planteada respetándose los mínimos y máximos establecidos en la ficha y la normativa de referencia.

Con estas consideraciones el marco numérico de referencia de la ficha urbanística del sector sería el siguiente:

| | FICHA | PROPUESTA |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR | 260346,30 | 260639,56 |
| INDICE EDIFICABILIDAD | 0,2400 | 0,2400 |
| AP. MEDIO | 0,9559 | 0,9559 |
| DENSIDAD | 21 | 21 |
| % EDIF. RESIDENCIAL VPO | 30 | 30 |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA | 62483,11 | 62553,49 |
| Nº MAXIMO DE VIVIENDAS | 547 | 547 |
| | FICHA | PROPUESTA |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO | 223978,53 UA | 224230,82 UA |
| 10% APROVECHAMIENTO | 27879,40 UA | 27881,08 UA |
| EXCESOS DE APROVECHAMIENTO | 26936,10 UA | 26698,91 UA |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO | 278794,03 UA | 278810,81 UA |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO MINIMO | 278794,03 UA | 278794,03 UA |

| | SEGUN FICHA SECTOR | | | | | SEGUN PROPUESTA | | | | |
|----------------------------------|--------------------|-------------|--------|---------|-----------|-----------------|-------------|--------|---------|-----------|
| | TECHO | COEF. FOND. | APROV. | Nº VIV. | SUP/VIV. | TECHO | COEF. FOND. | APROV. | Nº VIV. | SUP/VIV. |
| RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD | 260346,30 | 0,24 | 0,9559 | 547 | 260639,56 | 260346,30 | 0,24 | 0,9559 | 547 | 260639,56 |
| RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD | 0,00 | 0,24 | 0,9559 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,24 | 0,9559 | 0 | 0,00 |
| ORDENANZA PROPIEDAD | 0,00 | 0,24 | 0,9559 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,24 | 0,9559 | 0 | 0,00 |
| PLURIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA | 0,00 | 0,00 | 0,9559 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,9559 | 0 | 0,00 |
| COMERCIAL | 0,00 | 0,00 | 0,9559 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,9559 | 0 | 0,00 |
| USO EQUIPAMIENTO PRIVADO | 0,00 | 0,00 | 0,9559 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,9559 | 0 | 0,00 |
| TOTAL | 260346,30 | 0,24 | 0,9559 | 547 | 260639,56 | 260346,30 | 0,24 | 0,9559 | 547 | 260639,56 |

La propuesta de ordenación obtiene como resultado un aprovechamiento objetivo superior al mínimo establecido en la ficha, destina el 30% del techo residencial destinado a vivienda protegida y la vivienda libre de media densidad no supera el 11% máximo establecido en las directrices vinculantes. Además, se ha integrado en la ordenación las viviendas existentes así como el equipamiento privado existente en los terrenos.

Además la ficha urbanística del PGOU establece los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes:

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes:

- La edificación de media densidad no superara 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 12.150m². Techo mínimo comercial 4.000m²c.
- Se dispondrá un bulevar 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:
 - 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.
 - 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 (como guras, etc...) no pueden superar PB+1 (7 metros) y PB+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.
 - Las fachadas de las edificaciones deben carecer de elementos metálicos y presentar un acabado rugoso, que no favorezca 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 (278.794,03U.A.).

Y las siguientes afecciones:

- Hidráulica: Arroyo Cañada de Ceuta
- Aeronáutica: SI

9.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.

Como resultado de la Ordenación del presente Plan Parcial, obtenemos las siguientes zonas:

| CUADRO PARCELARIO | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------|-----------|---------------------------------------|
| PARCELA | SUP. PARCELA | EDIFICABILIDAD | COEF. EDIF. | Nº VIV. | CALIFICACION |
| USOS LUCRATIVOS | | | | | |
| RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD | | | | | |
| RU-1 | 5.504,24 | 2.862,20 | 0,5200 | 22 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-2 | 2.402,31 | 241,49 | 0,1005 | 3 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-3 | 2.071,72 | 211,36 | 0,1020 | 2 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-4 | 2.052,51 | 236,59 | 0,1153 | 2 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-5 | 1.340,30 | 335,08 | 0,2500 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-6 | 3.757,26 | 480,96 | 0,1280 | 4 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-7 | 1.271,43 | 135,50 | 0,1066 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-8 | 1.332,21 | 143,21 | 0,1075 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-9 | 1.463,19 | 158,42 | 0,1083 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-10 | 1.194,26 | 126,80 | 0,1062 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-11 | 3.966,38 | 334,89 | 0,0844 | 4 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-12 | 2.518,06 | 303,28 | 0,1204 | 3 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-13 | 2.463,72 | 1281,13 | 0,5200 | 9 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-14 | 6.592,40 | 3428,05 | 0,5200 | 26 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-15 | 2.781,03 | 1446,14 | 0,5200 | 11 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-16 | 8.961,67 | 1422,35 | 0,1587 | 35 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-17 | 2.246,43 | 1168,14 | 0,5200 | 8 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-18 | 13.860,79 | 6402,39 | 0,4619 | 55 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-19 | 844,50 | 211,13 | 0,2500 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-20 | 1.981,66 | 584,00 | 0,2947 | 4 | ORDENANZA ESPECIFICA |
| RU-21 | 5.676,06 | 2951,55 | 0,5200 | 22 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-22 | 1.945,07 | 206,70 | 0,1063 | 2 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-23 | 814,85 | 134,39 | 0,1649 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-24 | 1.569,49 | 454,00 | 0,2893 | 5 | ORDENANZA ESPECIFICA |
| RU-25 | 3.483,74 | 1811,54 | 0,5200 | 13 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| RU-26 | 1.921,25 | 341,44 | 0,1777 | 2 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-27 | 1.359,20 | 135,07 | 0,0994 | 1 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-28 | 1.633,04 | 408,23 | 0,2500 | 2 | UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-4) |
| RU-29 | 7.035,26 | 3658,34 | 0,5200 | 28 | UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2) |
| TOTAL VIV. BAJA DENSIDAD | 94.044,03 | 31.614,37 | | 270 | |
| RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD | | | | | |
| VIVIENDA PROTEGIDA | | | | | |
| RP-1 | 8.375,03 | 6.997,34 | 0,8355 | 83 | VIVIENDA PROTEGIDA (CJ-2a) |
| RP-2 | 11.370,51 | 9.500,06 | 0,8355 | 113 | VIVIENDA PROTEGIDA (CJ-2a) |
| TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA | 19.745,54 | 16.497,40 | | 196 | |
| VIVIENDA LIBRE | | | | | |
| RP-3 | 7.690,05 | 6.880,88 | 0,8948 | 81 | VIVIENDA LIBRE (CJ-2a) |
| TOTAL VIV. LIBRE MEDIA DENSIDAD | 7.690,05 | 6.880,88 | | 81 | |
| TOTAL RESIDENCIAL | 121.479,62 | 54.992,65 | | 547 | |
| COMERCIAL | | | | | |
| CO | 7.440,63 | 5.562,83 | 0,7476 | | COMERCIAL |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | |
| EQ-CH | 8.687,02 | 1.998,01 | 0,2300 | | CLUB HIPICO EXISTENTE / COMERCIAL |
| TOTAL USOS LUCRATIVOS | 137.607,27 | 62.553,49 | | | |
| EQUIPAMIENTOS | | | | | |
| EQ-DOC | 12.150,08 | 6.075,04 | 0,500 | | DOCENTE / EDUCATIVO |
| EQ-DEP | 3.285,25 | 1.642,63 | 0,500 | | DEPORTIVO |
| EQ-SIPS | 1.995,35 | 2.194,89 | 1,100 | | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 17.430,68 | 9.912,55 | | | |
| ZONAS VERDES | | | | | |
| PARCELA | SUPERFICIE | | | | CATEGORIA |
| ZV-1 | 7.626,86 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-2 | 2.627,95 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-3 | 3.528,07 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-4 | 5.880,98 | | | | JARDINES |
| ZV-5 | 5.881,90 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-6 | 2.280,17 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-7 | 422,45 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-8 | 904,29 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-9 | 1.648,99 | | | | JARDINES |
| ZV-10 | 680,65 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-11 | 938,93 | | | | AREAS PEATONALES |
| ZV-12 | 4.109,95 | | | | JARDINES |
| TOTAL ZONAS VERDES | 36.531,19 | MINIMO 14% SUP. SECTOR | | 36.489,54 | |
| SISTEMA TÉCNICO | | | | | |
| CT-1 | 64,10 | | | | CENTRO DE TRANSFORMACION |
| CT-2 | 50,30 | | | | CENTRO DE TRANSFORMACION |
| CT-3 | 122,13 | | | | CENTRO DE TRANSFORMACION |
| CT-4 | 127,06 | | | | CENTRO DE TRANSFORMACION |
| TOTAL | 363,59 | | | | |
| VIARIO | | | | | |
| VIARIO | 68.706,83 | | | | |
| TOTAL SUPERFICIE SECTOR | 260.639,56 | | | | |

Se contempla que se puedan modificar entre parcelas, y en el ámbito del Plan Parcial, los parámetros de edificabilidad neta, alineaciones y parcelación mediante la figura de ESTUDIO DE DETALLE. Como permite el art. 36 de la LOUA en el punto 1: cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento (...) Así mismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante un ESTUDIO DE DETALLE.

10.- RELACION DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN EN P.G.O.U.
- 2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 3.- ZONIFICACIÓN.

Málaga, Febrero de 2.015



FAUSTO I. ALARCON DUQUE
ARQUITECTO - COA MALAGA
COLEGIADO Nº: 511



MARIO ROMERO GONZALEZ
ARQUITECTO - COA SEVILLA
COLEGIADO Nº: 4858