

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Churriana	HOJA	3-4	SUS-CH.2 "Carretera de Coin"
--------	-----------	------	-----	------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	le. -Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif. Residencial
AR.SUS-R	EQUIPAMIENTO	144.866,40	144.866,40		30.000,00	0,9559		

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Zonas verdes: Mínimo vinculante de zonas verdes: 80.000 m2, con localización similar a la indicativa, que dejen suficiente superficie abierta al Carril del Retiro y en el entorno de los Jardines históricos para su protección.

Formación de bulevar en torno al camino arbolado de entrada al Retiro.

La zona comercial será mayoritariamente abierta, para vivero o similar. Techo máximo 3.300m2c.

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 pueden superar las cotas MSL máximas admisibles, no pudiendo edificarse la zona grafiada en rojo en la figura de la adenda al informe de AENA de fecha 17 de diciembre de 2010.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

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	Número de Viviendas	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD							
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD							
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA							
COMERCIAL		3.300,00	5,38	17.754,00		B	CJ
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO		26.700,00	4,18	111.606,00		B+3	CJ-2
TOTALES:		30.000,00		129.360,00			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	124.630,01	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	-8.206,01	10% Cesión Aprovech. - UAS			12.936,00
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
80.000,00	55,22%			6.000,00	4,14%		
				Totales		m2s	% Suelo Total
				Dotaciones		86.000,00	59,37%
				Viarlo			
				m²s dotacional/100m²t			286,67

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.

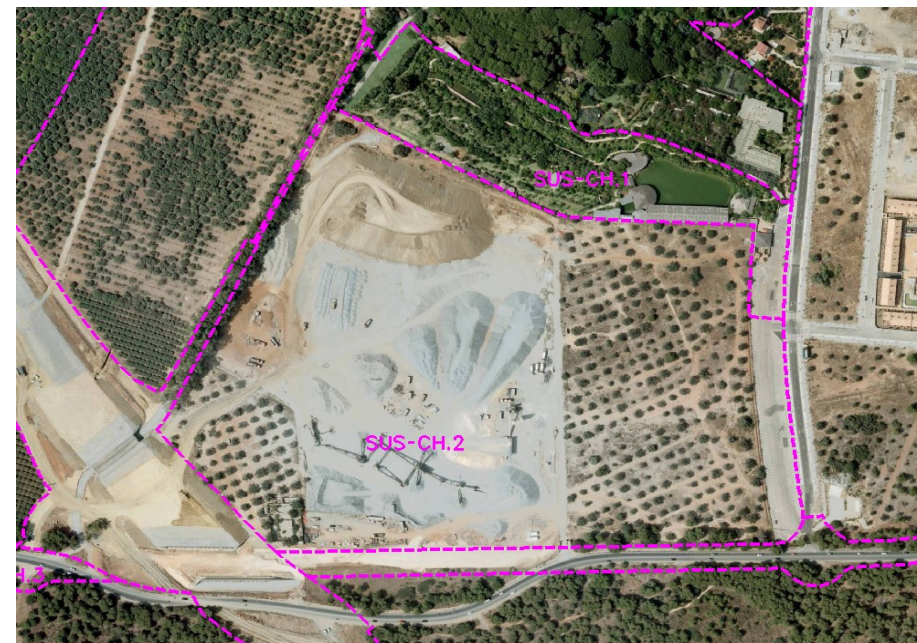
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	48. Yacimiento El Retiro	CARRETERAS:	A-7 y A-404
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP.11 Ve. Alhaurín Grande-Churriana	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Afluente del Ciriano	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL:	Moderado
					Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

