

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Churriana	HOJA	4	SUS-CH.5 "Carambuco"
--------	-----------	------	---	----------------------

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
AR.SUS-P	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	107.401,90	107.401,90		0,31	0,3030

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Vinculante viario estructurante del sector, de enlace con Ctra. De Coin y viario del entorno.

Usos Compatibles: Productivo Industrial con tipología 1a y 2.

Edificación exenta.

Espacios libres mínimos: 15.000m2. SIPS mínimo: 6.000m2.

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.

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 los 12 metros sobre el terreno. Es decir, las cotas MSL máximas admisibles de las tres edificaciones incluidas dentro del sector SUS-CH.5 deberán ser de 42 y 47m.. No se permite la instalación de maquinaria de mayor altura a la especificada para las edificaciones.

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.

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

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 N° de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL							
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		27.846,58	1,20	33.415,90	85,01%	B+2(12m)	PROD-5(CJ-2a)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		4.911,00	1,60	7.857,60	14,99%		
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		32.757,58		41.273,50	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	29.288,50	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		7.857,65	10% Cesión Aprovech. - UAS		4.127,35
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
15.628,00	14,55%			6.206,00	5,78%		
				Totales	m2s	% Suelo Total	
				Dotaciones	21.834,00	20,33%	
				Viario			
				m²s dotacional/100m²t		66,65	

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:	47. Finca Carambuco	CARRETERAS:	A-404
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP-10 Ve. Cno. Granada-Churriana	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arroyo Calera	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

