

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

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

Identificación y Localización

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m ² s)	S. con Apr. (m ² s)	S. Público Asoc. (m ² s)	Ie.-Techo edif. m ² t/m ² s. -m ² t	A. Medio UA/m ² s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	EQUIPAMIENTO	144.866	144.866		0,21	0,9559		30,00%

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.

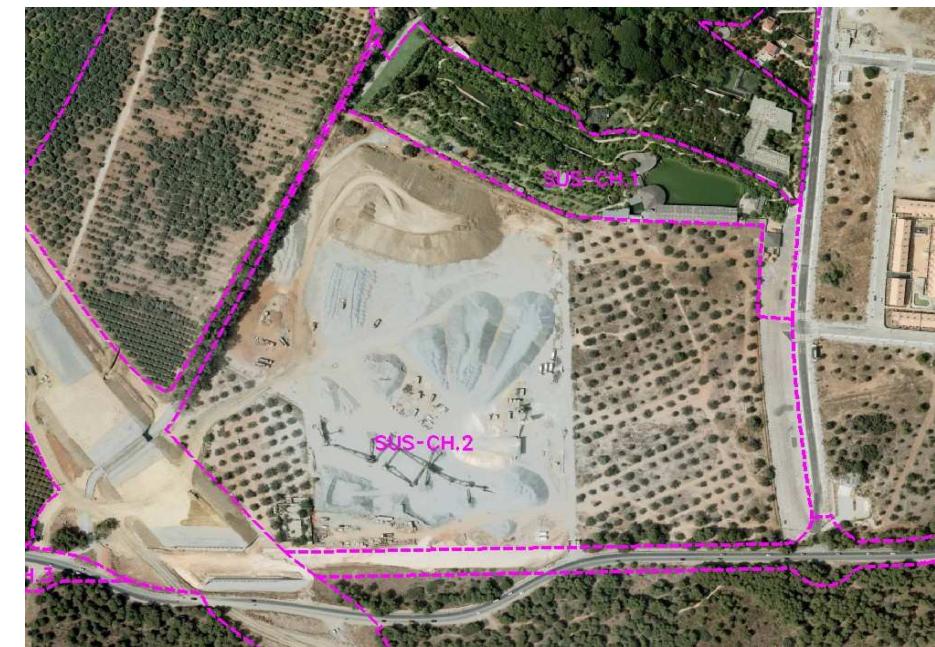
El desarrollo de este planeamiento puede vulnerar la servidumbres aeronáuticas, por lo que su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo dignificativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, no pudiendo aprobarse ni darse inicio a su ejecución sin el informe favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento definitivo del sector será el resultante de esta autorización ministerial.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.



ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m ² s	Superficie de Techo Edificable m ² t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº 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				Total	m ² s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo	S.I.P.S.	Deportivo	Dotaciones	86.000,00	59,37%
m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	Vario	
80.000,00	55,22%			6.000,00	4,14%	m ² s dotacional/100m ² t	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	ARQUEOLÓGICA:	48. Yacimiento El Retiro	CARRETERAS: A-7 y A-404	AERONÁUTICA: SI		
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP.11 Ve. Alhaurín Grande-Churriana	COSTAS: -----	IMPACTO: Moderado		
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	-----	AMBIENTAL	Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU		

