

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Churriana	HOJA	4	SUS-CH.3 "El Higueral"
--------	------------------	------	----------	-------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	106.454	106.454		0,17	0,9559	13,00	

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Se dejarán como zonas verdes, las zonas altas del sector, con la situación y tamaño que indica el PGOU (39.633 m2s), y el suelo donde se ubica la Fuente del Rey (Edificio protegido), quedando en dicho lugar la vivienda como equipamiento.

Se hará un paseo arbolado entre la ermita y la zona verde de la Fuente del Rey.

La ordenación seguirá la estructura propuesta a la calificación con las calles según las curvas de nivel.

Por tener menos de 15viviendas/ Ha, y además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.

Superficie escolar mínima 5.790m2

El planeamiento de desarrollo de este ámbito será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función de dicho informe, dicho planeamiento ajustará a su escala la delimitación de las zonas de dominio público las zonas inundables, así como las zonas de servidumbre y policía de los arroyos, debiendo quedar excluidos de su ámbito el dominio público y la zona de servidumbre delimitados.

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. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia	
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD								
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		16.689,43	5,97	99.635,90	139	B+1	UAS-1;2; UAD-2	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA								
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		1.451,25	5,38	7.807,73				
USO HOTELERO								
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO								
TOTALES:		18.140,68		107.443,62	139			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	91.583,35	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		5.115,91	10% Cesión Aprovech. - UAS		10.744,36	
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
39.633,00	37,23%	5.790,00	5,44%	250,00	0,23%			
						Totales	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	45.673,00	42,90%
						Viario		
						m²s dotacional/100m² residencial		273,66

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:	90.Acueducto Fuente del Rey	CARRETERAS:	A-404
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP.11 Ve. Alhaurín Grande-Churriana	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Calera	COSTAS:	----
				IMPACTO	Severo
				AMBIENTAL	Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

