

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	<b>Churriana</b>	HOJA	<b>1-3</b>	<b>SUS-CH.4 "El Coronel"</b>
--------	------------------	------	------------	------------------------------

## 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	260.346	260.346		0,24	<b>0,9559</b>	21,00	30,00%

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

La edificación de media densidad no superará 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 bulvar y zona verde que separe la zona consolidada con UAS y la de nueva planta con CJ-2a.

El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al úblico, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.

Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

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		6.695,48	5,38	36.021,68	74	B+2	CJ-2a
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		33.404,80	5,97	199.426,66	278	B+1	UAS-4Y5;UAD-2
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		17.185,83	1,00	17.185,83	202	B+2	CJ-2a
COMERCIAL		4.197,00	5,38	22.579,86		B	UAS
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO		1.000,00	3,58	3.580,00		B+1	UAS
<b>TOTALES:</b>		<b>62.483,11</b>		<b>278.794,03</b>	<b>554</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	223.978,53	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		26.936,10	10% Cesión Aprovech. - UAS		27.879,40
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
38.611,00	14,83%	12.150,00	4,67%	2.338,00	0,90%	3.324,00	1,28%
				m²s dotacional/100m² residencial		98,49	

## 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.

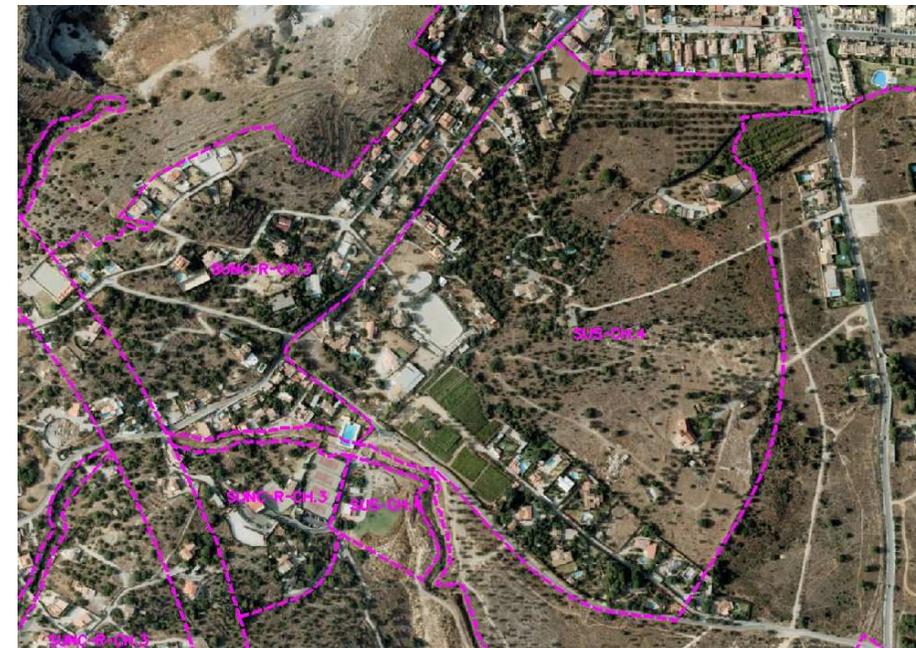
### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	----	CARRETERAS:	----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	----	AERONAUTICA:	<b>SI</b>
EJECUCION:	<b>COMPENSACIÓN</b>	D.P. HIDRAULICO:	<b>Arroyo de Ceuta</b>	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL	<b>Severo</b> <b>Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU</b>

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

