

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Churriana	HOJA	7	SUS-CH.6 "La Loma 1"
--------	-----------	------	---	----------------------

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	490.304	490.304		0,35	0,3030

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Techo comercial máximo: 20%
 Techo logístico Mínimo: 40%
 Techo empresarial Mínimo: 20%
 Localización de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. Superficie mínima de zona verde: 85.000 m2s.
 Situación de rotonda exteriores.
 Conexiones con zonas consolidadas de Churriana.
 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.
 Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.
 Será necesario Estudio Acústico.
 Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifil. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		34.321,31	1,00	34.321,31	20,00%	B+1(9m)	PROD-1a
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		34.321,30	1,20	41.185,56	20,00%	B+2(12m)	PROD-5(CJ-2)
PRODUCTIVO LOGISTICO		68.642,60	0,80	54.914,08	40,00%	B+1(12m)	PROD-1a y 2
COMERCIAL		34.321,30	1,60	54.914,08	20,00%	B(5m)	PROD-1a y 2
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		171.606,51		185.335,03	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	133.705,98	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		33.095,55	10% Cesión Aprovech. - UAS		18.533,50
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
85.000,00	17,34%			19.612,00	4,00%		
				Dotaciones		104.612,00	21,34%
				Vialario			
				m²s dotacional/100m²t			60,96

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.

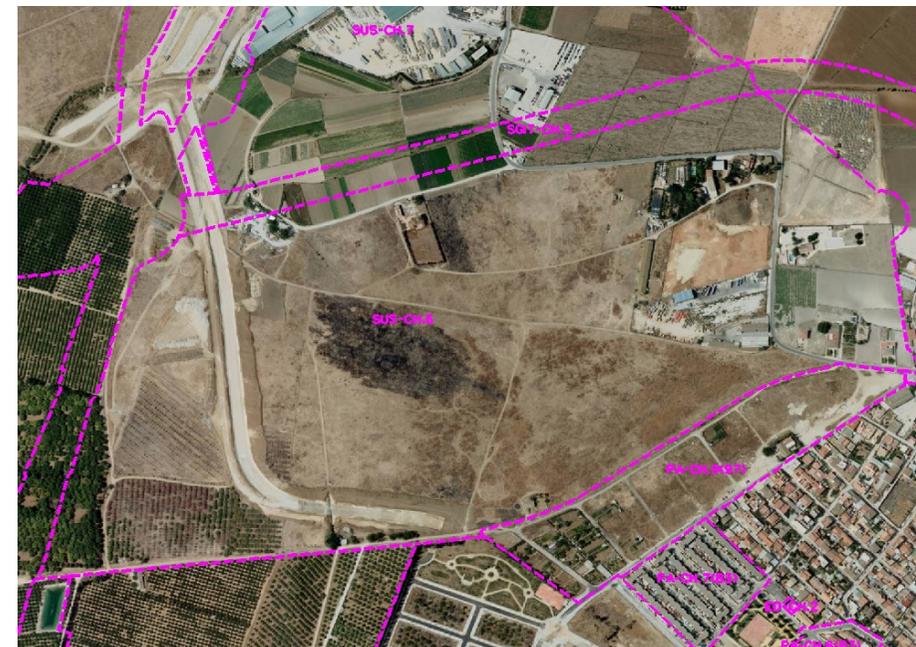
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	82. El Pizarrillo	CARRETERAS:	Vial Distribuidor
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Bienquerido	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

