

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	<b>Churriana</b>	HOJA	<b>7</b>	<b>SUS-CH.7 "La Loma 2"</b>
--------	------------------	------	----------	-----------------------------

## 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	414.151	414.151		0,35	<b>0,3030</b>

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Mantenimiento industria existente o sustitución por cese de actividad. A la industria existente se le otorgará una ordenanza específica (PROD 3ª) para su mantenimiento.

Techo productivo empresarial mínimo 15% del techo edificable.

Frentes verdes del sector. Zona Verde mínima 84.000m2.

En caso de no estar hecho con antelación el puente sobre el vial distribuidor en la dirección que se propone en este PGOU, deberá costearse el mismo.

Se propondrán viales alternativos al puente para el acceso a la zona norte del sector.

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 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		126.172,68	1,00	126.172,68	87,04%	B+1(9m)	PROD-2/PROD-3a
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		15.000,00	1,20	18.000,00	10,35%	B+2(12m)	PROD-5(CJ-1)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		3.780,00	1,60	6.048,00	2,61%	B(5m)	PROD-2
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
<b>TOTALES:</b>		<b>144.952,68</b>		<b>150.220,68</b>	<b>100,00%</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	112.938,84	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		22.259,77	10% Cesión Aprovech. - UAS		15.022,07
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
84.592,00	20,43%			17.203,00	4,15%		
						Totales	m2s
						Vialario	101.795,00
						m²s dotacional/100m²t	
						70,23	

### 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.

Se deberá tener en cuenta las determinaciones del Estudio para la modificación del saneamiento en la barriada de Churriana.

### CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	Vial Distribuidor
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	<b>SI</b>
EJECUCION:	<b>COMPENSACION</b>	D.P. HIDRAULICO:	<b>Arroyo Bienquerido</b>	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	<b>Impacto Compatible</b> Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

