

IDENTIFICACION

BARRIO	CH	HOJA	4 - 1	SUNC-R-CH.5 "El Albaricocal"
--------	----	------	-------	-------------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Uso	Techo Edificable (m2t)	Densidad Viv./Ha	Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
Hotelero	18.000,00		

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Superficie (m2s)	Sup. con Aprovechamiento (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	Aprovechamiento Medio UA/m2s
AR.UE.SUNC-R-CH.5	367.897,00	367.897,00		0,0489

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Usos Compatibles: Usos comerciales, terciarios y deportivos ligados al hotel, en una proporción máxima del 25% del techo edificable.
- 2.- Superficie máxima de parcela hotelera: 18.000 m2s. Altura Máxima B+3. Ocupación máxima de parcela hotelera: 50%.
- 3.- La parcela hotelera se ubicará junto a la carretera, con una profundidad máxima de 100m. desde la misma A-404, una vez ampliada.
- 4.- Cesión de 3.689m2 de zona verde en localización indicativa PGOU, en la arboleda existente junto a la carretera. Cesión de 1.500m2 de equipamiento en primera línea de carretera.
- 5.- Se cederán los 350.137m2, en la localización prevista en la ordenación indicativa, de zona verde, correspondientes a la Sierra de Churriana, (previo desalojo y traslado de las instalaciones existentes), que serán reforestados y adecuados con caminos, incluyendo la restauración de la cantera existente. Se respetarán los valores naturales de la zona. Cualquier intervención deberá valorar su repercusión sobre los mismos, optando, en su ordenación, por las soluciones que garanticen la continuidad de los recursos naturales y los servicios ambientales de la zona.
- 6.- Las dotaciones previstas serán las únicas del sector.
- 7.-El desarrollo de este planeamiento puede vulnerar las 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 significativo 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.
- 8.- 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 y 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.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
HOTELERO		18.000,00	1,00	18.000,00		B+3	CJ-3
TOTALES:		18.000,00		18.000,00			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	16.200,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		1.800,00	
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	
353.826	96,18%			1.500	0,41%	Viario	
						355.326	
						96,58%	

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

Dada la prioridad del PGOU en la zona de obtener y recalificar los terrenos de la Sierra de Churriana, si, transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU, no es presentado Plan Parcial para su desarrollo, y transcurridos seis desde dicha AD del PGOU no se encuentra ejecutado, será tramitada modificación del PGOU para su reclasificación como SNU y la delimitación de un Área de Reserva para la obtención de los terrenos.

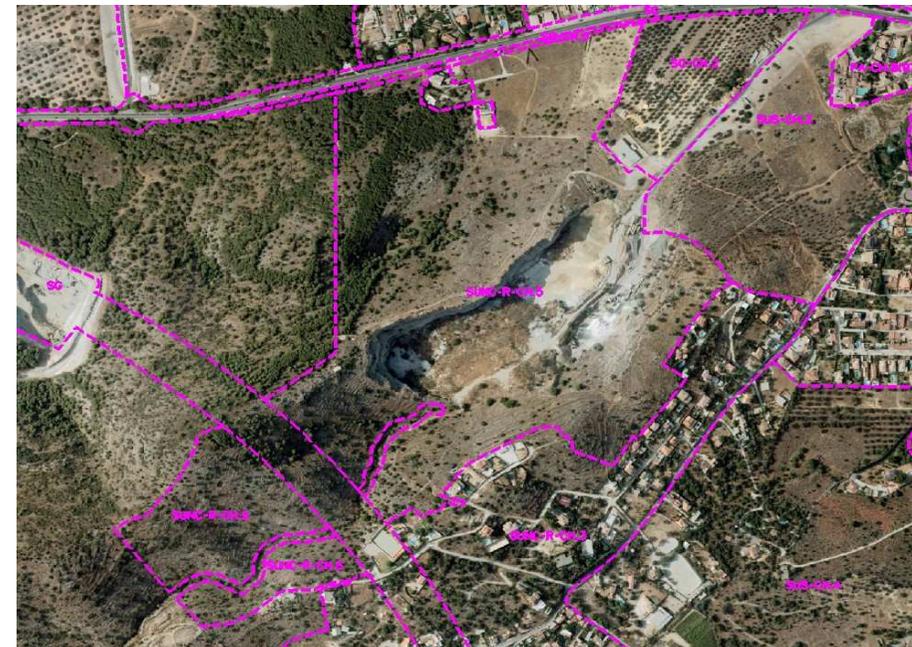
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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 ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	11.- Abrigo de la Loma del Pino	CARRETERAS:	A7 y A-404
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-CH.5	VIA PECUARIA:	VP 11. Ve. Alh. Grande - Churriana	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Calera	COSTAS:	---
				IMPACTO	Impacto Severo
				AMBIENTAL:	Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

