

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Churriana	HOJA	3-4	SUS-CH.1 "Camino Bajo de Churriana"
--------	------------------	------	------------	--

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	371.026	371.026		0,23	0,9559	7,00	

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Zonas Verdes vinculantes: Las grafiadas en plano (110.727 m2s); tendrán en cuenta la protección de los Jardines del Retiro en su entorno más accidentado topográficamente.

Zonificación hotelera vinculante.

Dejará explanadas de aparcamientos y la configuración del nuevo acceso desde el vial distribuidor de la hiper-ronda a los jardines del Retiro.

Completará el bulvar proyectado en el entorno del acceso al Retiro.

El uso empresarial será alternativo con otros usos de equipamientos privados o terciarios.

Ordenará la edificación semi-consolidada según pormenorización del PGOU, con ordenanza UAS-4.

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.

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 delimitadas.

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		41.567,26	5,97	248.156,54	256	B+1	UAS-UAD
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA							
COMERCIAL		17.066,82	5,38	91.819,49		B	CJ
USO HOTELERO		10.000,00	5,97	59.700,00		B+2	CJ-2
USO EMPRESARIAL		16.700,00	4,78	79.826,00		B+2	CJ-2
TOTALES:		85.334,08		479.502,03	256		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	319.197,29	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	112.354,54	10% Cesión Aprovech. - UAS			47.950,20
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
110.727,00	29,84%	5.000,00	1,35%	13.305,00	3,59%	1.536,00	0,41%
						Totales	130.568,00
						Dotaciones	35,19%
						Viario	
						m ² dotacional/100m ² residencial	314,11

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.

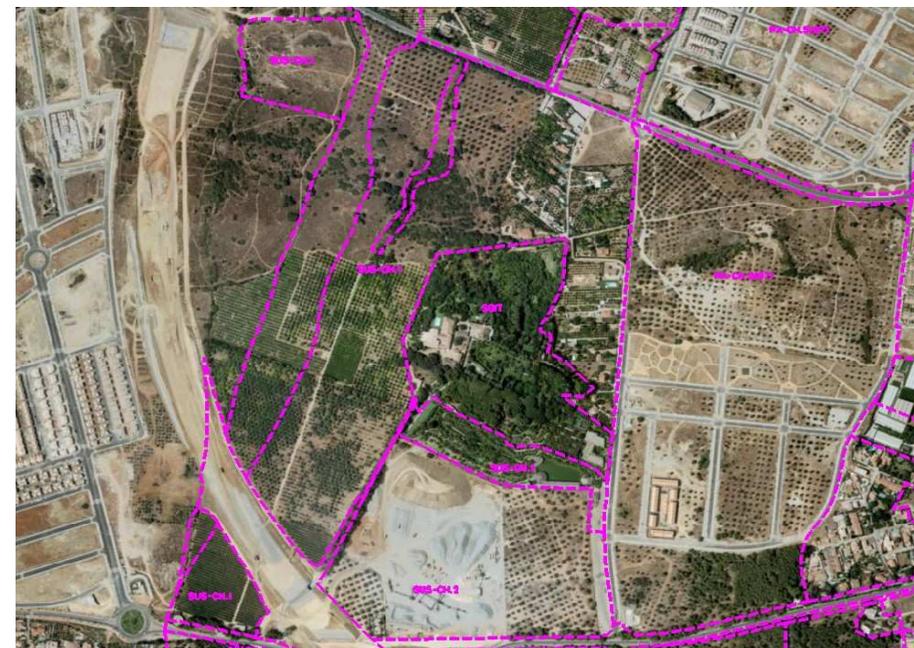
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	48. Yacimiento El Retiro. 82. Yacimiento.El Pizarrillo	CARRETERAS:	A-7 y A-404
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP.11 Ve. Alhaurín Grande-Churriana	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Bienquerido	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado
					Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

