

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-CH.4 "Jabalcuza"

ZONA	Churriana	HOJA	4	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-CH.4	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,2175
------	-----------	------	---	------------------------------------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Uso global: Hotelero. Usos Compatibles: Usos terciarios y deportivos ligados al hotel, en una proporción máxima del 25% del techo edificable.

Altura Máxima B+1. Ocupación máxima: 45%

Cesión de 23.402m<sup>2</sup> de zona verde en localización PGOU, en la arboleda existente. Cesión de 2.695m<sup>2</sup> de equipamiento junto al acceso desde la carretera.

Cesión de la totalidad de terrenos no urbanizables de las fincas de la propiedad, con un total aproximado de 346.238m<sup>2</sup>.

Previo a la aprobación definitiva, se firmará un convenio con estas condiciones de cesión de terrenos en suelo no urbanizable, y las condiciones que sean pactadas sobre el aprovechamiento del agua aflorada del acuífero.

Se respetará la masa arbórea existente en la Unidad y en el SNU, debiéndose aportar con el ED proyecto y presupuesto de reforestación de la UE y del SNU.

El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación 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 servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.5, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

### Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Superficie con aprovech. (m <sup>2</sup> s)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	Sist. Local adscr. (m <sup>2</sup> s)	Ap. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
59.502,00	59.502,00			<b>0,2175</b>	12.941,69	11.647,52	1.294,17	

### Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvds. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Hotelero	0,2175					

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		
				Uso	% s/ Suelo Total	
HOTELERO	12.941,69	1,00	12.941,69	Espacios Libres	23.402	39,33%
				SIPS	2.695	4,53%
				Educativo		
				Deportivo		
<b>TOTAL M2T:</b>	<b>12.941,69</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>12.941,69</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	26.097	43,86%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:				Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

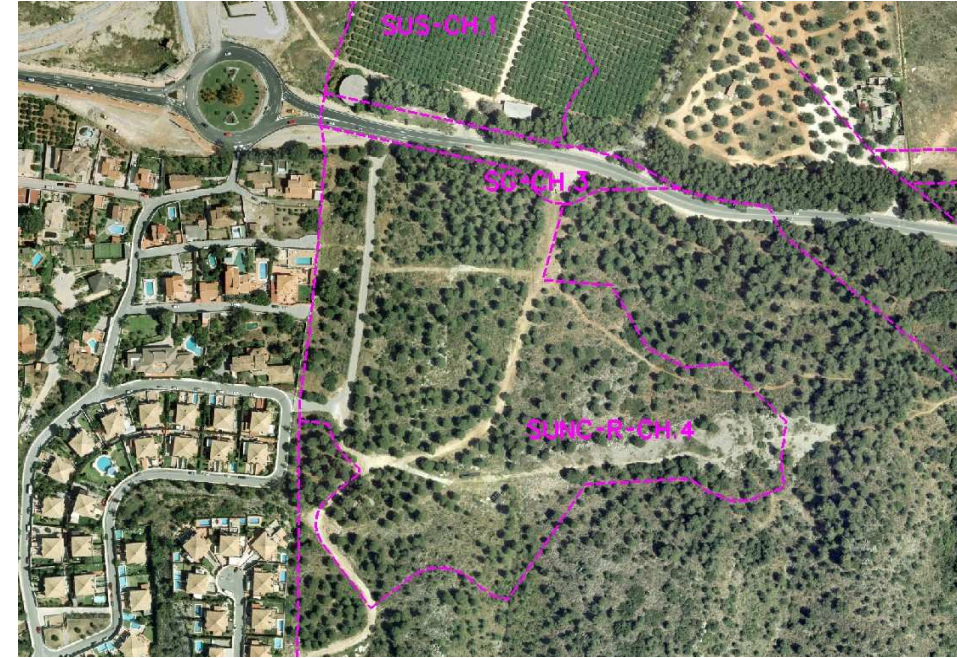
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m <sup>2</sup> t	%		
HOTELERO	28.846,78	12.941,69	100,00%	B+1	Ciudad Jardín, CJ-1a
<b>TOTAL:</b>	<b>28.846,78</b>	<b>12.941,69</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Si
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	Impacto Severo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		Ver arts. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

### Afecciones

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

