

# SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUNS-CH.1 "El Albaricocal"**

BARRIO:	CHURRIANA	HOJA :	<b>4</b>	SUP. AMBITO (Has) :	37,53
---------	-----------	--------	----------	---------------------	-------

Uso	Superficie del Ámbito (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. SGNS Adscritos (m <sup>2</sup> s)	Densidad máx. Viv/Ha	Edificabilidad máx. del ámbito (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Número Máx. Viviendas	Tipología de Referencia
Hotelero-Terciario	375.331			0,048		CJ- 3

## ORDENACION

### DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

### CONDICIONES

- Uso global: Hotelero. Usos Compatibles: Usos comerciales, terciarios y deportivos ligados al hotel, en una proporción máxima del 25% del techo edificable.
- Solo podrá sectorizarse con la edificabilidad máxima prevista de 18.157m<sup>2</sup>c.
- Altura Máxima B+3. Ocupación máxima: 50%.
- Cesión de 3.689m<sup>2</sup> de zona verde en localización PGOU, en la arboleda existente junto a la carretera. Cesión de 1.500m<sup>2</sup> de equipamiento en primera línea de carretera.
- La edificación se situará donde se indica en el plano de Calificación, en los 18.157m<sup>2</sup> junto a la carretera.
- Se cederán los 350.137m<sup>2</sup>, previstos en la ordenación, 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.
- Si, transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, no es presentado Plan de Sectorización y Plan Parcial para su desarrollo, 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, suplementarias y condiciones de gestión:

- Contribuirá a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.
- Deberá indemnizar económicamente al Ayuntamiento el valor correspondiente al coste de urbanización del 10% de cesión.

## DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

### CRITERIOS

- La tipología de referencia será la CJ-3, con un índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta (grafada en el plano de calificación) de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán superar 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.

### 1. Impacto Ambiental:

- Impacto Severo, ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU.

## Identificación y Localización

