

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-CH.1 "Camino Bajo de Churrriana"**

BARRIO	Churrriana	HOJA	3	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-R	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,9229
--------	------------	------	---	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- Zonas Verdes vinculantes: Las grafiadas en plano; 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 bulevar 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, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.
- Afectado por el yacimiento arqueológico "Acueducto Fuente del Rey".
- 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 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.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS Y CONDICIONES DE GESTIÓN

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.

### Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
380.841	380.841		<b>0,9229</b>	490.107,33	316.330,34	49.010,73	124.766,25

### Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Min. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	0,2242	5,74	7,00	<b>256</b>			

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD				Espacios Libres	110.727	29,07%
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD	40.761,00	5,97	243.538,27	SIPS		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA				Educativo		
EMPRESARIAL	16.765,67	4,78	80.137,04	Deportivo		
COMERCIAL	17.906,00	5,97	106.982,90	<b>TOTAL M2S:</b>	<b>110.727</b>	<b>29,07%</b>
HOTELERO	9.950,00	5,97	59.449,12	Viarlo		
EQUIPAMIENTO PRIVADO						
<b>TOTAL M2T:</b>	<b>85.382,67</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>490.107,33</b>	m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t Residencial : <b>272</b>		
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:	40.761,00					

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	Altura máxima n° de plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD				
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		40.761,00	47,74%	B+1 UAS-UAD
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA				
EMPRESARIAL	16.765,67	19,64%	B+2	CJ-2
COMERCIAL	17.906,00	20,97%	B	CJ
HOTELERO	9.950,00	11,65%	B+2	CJ-2
EQUIPAMIENTO PRIVADO				
<b>TOTAL:</b>	<b>85.382,67</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	SI (AC. F. REY)
ÁREA DE REPARTO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	SI
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL	I. Moderado
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU	

### Afecciones

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

