

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	5	SUS-G.2 "Calle Pascal"
--------	-------------	------	---	------------------------

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
AR.SUS-P	PRODUCTIVO EMPRESARIAL	72.704,64	72.704,64		0,3000	0,3030

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Uso Global: Empresarial, con un 20% máximo del techo edificable con uso compatible comercial.

Vinculante situación y superficie de zonas verdes. ZV mínima: 23.000. SIPS: 4.000m2s.

Las reservas mínimas de aparcamientos públicos del Artº 17 de la LOUA , así como el resto de aparcamientos privados deberán situarse obligatoriamente en sótanos.

Las zonas verdes deberán tener frentes arbolados a la autovía y a las edificaciones.

La altura máxima será de 15m.

El índice de edificabilidad =0,30 m2t/m2s es menor que la edificabilidad media del SUS (0,3811 m2t/m2s).

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico de seguridad, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. Si las servidumbres vulneradas corresponden con la superficie de aproximación o superficie de subida de despegue, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio de apantallamiento, 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 de apantallamiento, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

Independientemente de su ubicación, los aparcamientos correspondientes a la reserva establecida en el artículo 17,1,2ª.b) de la LOUA, será públicos, completándose el resto con aparcamientos privados, tal y como establece el artículo 17.3 de la citada LOUA.

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	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL							
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		17.449,11	1,20	20.938,93	80,00%	B+3(15m)	PROD-5(CJ-3)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		4.362,28	1,60	6.979,65	20,00%	B+2(15m)	PROD-5(CJ-3)
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		21.811,39		27.918,58	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	19.826,56	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	5.300,16	10% Cesión Aprovech. - UAS			2.791,86
Dotaciones					Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo; ST	S.I.P.S.	Deportivo	Dotaciones	27.000,00	37,14%
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario	
23.000,00	31,63%					m²s dotacional/100m²t	123,79

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.

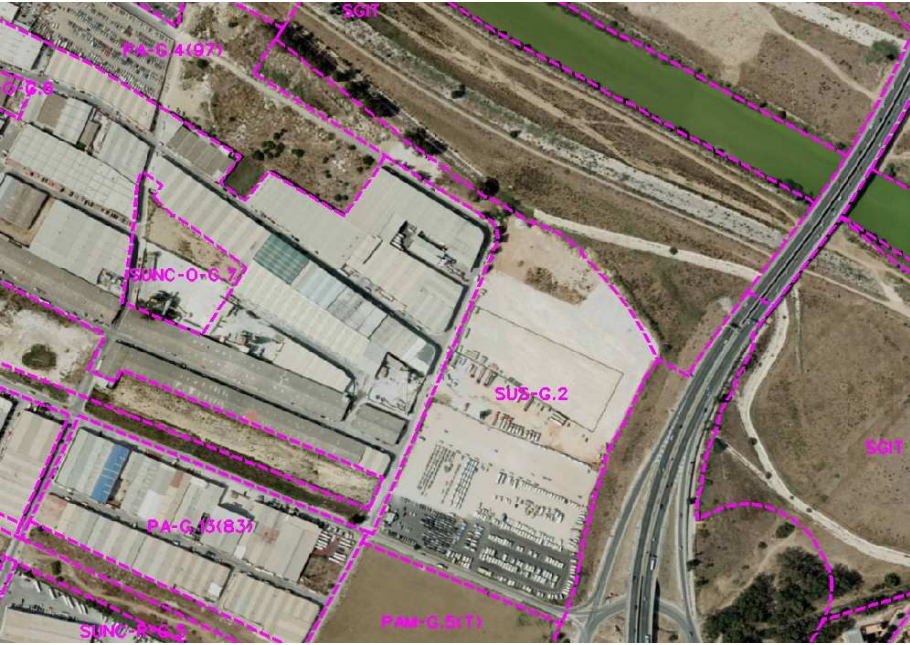
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	21.Enc.necrópolis púnica Villa Rosa	CARRETERAS:	A-7
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Río Guadalhorce	COSTAS:	SI
				IMPACTO AMBIENTAL	Impacto Moderado Ver Atºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

