

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

| | | | | |
|--------|-------------|------|---|----------------------|
| BARRIO | Guadalhorce | HOJA | 5 | SUS-G.1 "San Julián" |
|--------|-------------|------|---|----------------------|

ORDENACION ESTRUCTURAL

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2 s) | S. con Apr. (m2 s) | S. Público Asoc. (m2 s) | le. -Techo edif. m2t/m2s. -m2t | A. Medio UA/m2s |
|-----------------|------------|-------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|
| AR.SUS-P | PRODUCTIVO | 226.304 | 226.304 | | 0,273 | 0,3030 |

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

En el entorno este del núcleo de S. Julián la altura máxima será de B+1 y ordenanza PROD 1a. Las manzanas en primera línea de la autovía serán de uso empresarial, con compatibilidad de uso comercial hasta el 20% del techo edificable del sector. En segunda línea se calificarán de PROD-2. La parcela mínima de las zonas empresarial y comercial será de 1.000 m2s. Será vinculante el bulvar de zona verde en primera línea de la autovía, y el tamaño y situación de zonas verdes y equipamiento de la ordenación pormenorizada indicativa. ZV mínima: 44.000m2. SIPS mínimo: 33.000m2s. 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. Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario. 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 delimitados. 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 | % S/ Techo Total | Altura Máxima N° de Plantas | Tipología de Referencia |
|-------------------------------|--------------------------|--|---------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| PRODUCTIVO INDUSTRIAL | | 27.318,24 | 1,00 | 27.318,24 | 44,30% | B+2(12m) | PROD-1a/2/PROD-2 |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL | | 22.017,38 | 1,20 | 26.420,86 | 35,70% | B+2(12m) | PROD-5(CJ-2) |
| PRODUCTIVO LOGISTICO | | | | | | | |
| COMERCIAL | | 12.335,00 | 1,60 | 19.736,00 | 20,00% | B+1(9m) | PROD-2 |
| RESIDENCIAL | | | | | | | |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | | | |
| TOTALES: | | 61.670,62 | | 73.475,10 | 100,00% | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 61.713,10 | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | | 4.414,49 | 10% Cesión Aprovech. - UAS | | 7.347,51 |
| Dotaciones | | | Totales | | m2s | % Suelo Total | |
| Espacios Libres | | Educativo | S.I.P.S. | | Deportivo | | |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total |
| 44.774,00 | 19,78% | | | 33.159,00 | 14,65% | | |
| | | | | m²s dotacional/100m² | | 126,37 | |

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.

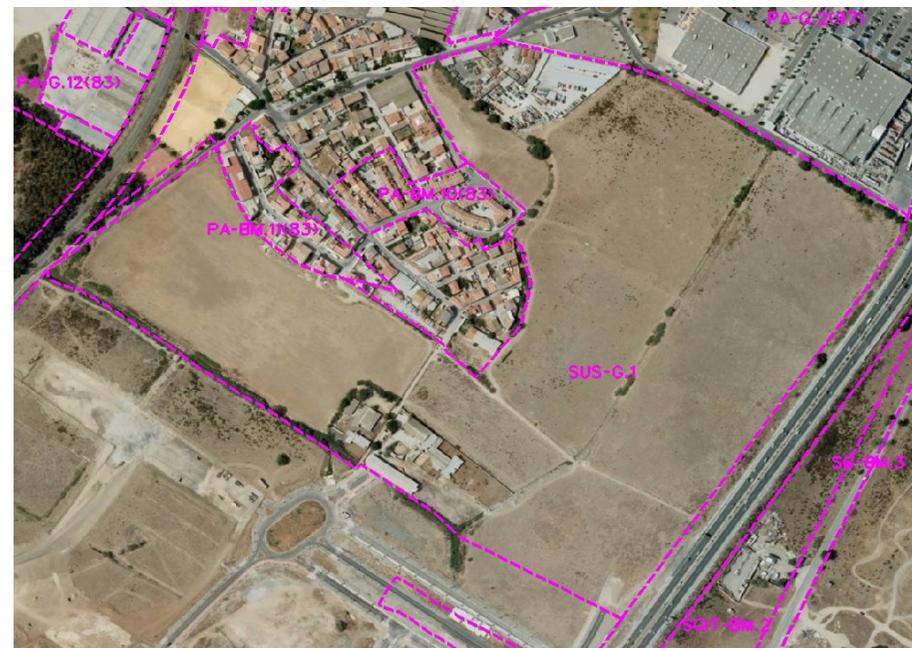
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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 GESTION | | CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES | | | |
|----------------------------|--------------|--|------------------------------|--------------------|--|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO: | PLAN PARCIAL | ARQUEOLOGICA: | 20 Enc. Púnico de San Julián | CARRETERAS: | A-7 |
| UNIDAD DE EJECUCION: | | VIA PECUARIA: | ----- | AERONAUTICA: | SI |
| EJECUCION: | COMPENSACION | D.P. HIDRAULICO: | Arroyo El Cañuelo | COSTAS: | ----- |
| | | IMPACTO AMBIENTAL: | | IMPACTO AMBIENTAL: | Impacto Moderado Ver At's 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU |

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

