

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO	SUS-G.1 "San Julián"	AR-SUS-P	AP. MEDIO (UA/m ²)	0,2800
--------	-------------	------	----	-----------------	----------------------	----------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- 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.
- 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.

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 ² suelo)	Sup. con aprovech. (m ² suelo)	Suelo Público Asociado m ² s	A. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
226.304	226.304		0,2800	72.887,81	57.028,61	7.288,78	8.570,42

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m ² v/m ² s)	CP Global	Edifi. Total m2t
PRODUCTIVO-EMPRESARIAL	0,2725	1,18	61.667,84

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ²	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
				Uso	% s/ Suelo Total
PRODUCTIVO	27.318,24	1,00	27.318,24	Espacios Libres	
EMPRESARIAL	23.477,38	1,20	28.172,86	SIPS	
LOGISTICO				Educativo	
COMERCIAL	10.875,00	1,60	17.400,00	Deportivo	
RESIDENCIAL				TOTAL M2S:	
EQUIPAMIENTO PRIVADO				Viario	
TOTAL M2T:	61.670,62	TOTAL UAS:	72.891,10		

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
PRODUCTIVO		9.927,00	16,10%	B+1 (9m)	PROD-1a
EMPRESARIAL		23.477,38	38,07%	B+2(12m)	PROD-5(CJ-2)
LOGISTICO		17.391,24	28,20%	B+2(12m)	PROD-2
COMERCIAL		10.875,00	17,63%	B+1 (9m)	PROD-2
RESIDENCIAL					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
TOTAL:		61.670,62	100,00%		

Desarrollo y Gestión

Desarrollo y Gestión		Afecciones	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
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	

Ordenación Pormenorizada Indicativa

