

IDENTIFICACIÓN **SUS-DMN-02** **SAN NICOLÁS ESTE**

BARRIO CIUDAD - HOJA **17-09** ÁREA DE REPARTO **MN-02/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4506 UA/m²**

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El área de San Nicolás dispone de una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid. El frente hacia carretera de Madrid, huyendo de la idea de crear fachada urbana, se concibe con amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los accesos principales a la ciudad. La ordenación interna del sector plantea varios estructurales de continuidad longitudinal con San Nicolás Oeste y vías transversales: la divisoria entre sectores Este y Oeste, así como la vía transversal desde el acceso de la N-IV frente al aeropuerto. La localización de espacios libres se prevé en una banda paralela a la N-IV, así como en los espacios de transición con el medio rural, al Norte del sector. Las tipologías de edificación del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave industrial de una única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

Determinaciones vinculantes y otras directrices

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.
- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para constituir franjas arboladas interpuestas, siguiendo así las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.
- El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Centro de Emisores (sito en el Aeropuerto de Sevilla).
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
968.959	968.959	0	0,4506	436.032	392.975	43.664	-607

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²1	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	484.480	-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²1	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DM-07. Ampliación Enlace Aeropuerto 2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-12. Parque de San Nicolás
SERVICIOS AVANZADOS	161.494	0,85			137.270	
SERVICIOS TERCIARIOS	161.493	1,00			161.493	
TOTAL	484.480				436.032	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		66.462	91.281	-		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 30 m2suelo/100m2techo				

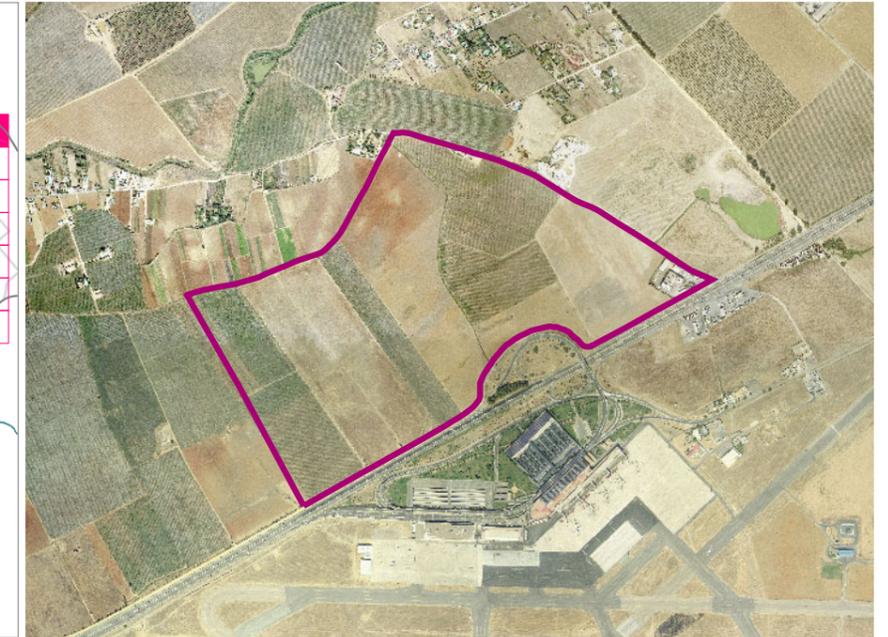
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

