

IDENTIFICACIÓN	SUS-DE-03	SANTA BÁRBARA 3					
BARRIO CIUDAD	E-3	HOJA	17-13	ÁREA DE REPARTO	E-01/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4629 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

En la estrategia del Plan General, estos suelos son necesarios para la reestructuración general del Este, mejorar la integración urbana del Polígono Aeropuerto y ordenar los nuevos crecimientos. Propuesta del sistema general viario, a partir del nuevo acceso Este y del arco de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, que deberán facilitar las relaciones norte-sur, y diversificar los accesos al Este. El desarrollo urbanístico del área Este aconseja su sectorización en cinco sectores diferenciados (Santa Bárbara 1, 2, 3, 4 y 5) cuya división responde a la viabilidad de ejecución de las infraestructuras estructurantes y a la homogeneidad de condiciones de ordenación interna.

Para este sector se particularizan los siguientes criterios de ordenación:

- La ordenación interna deberá potenciar el Parque Urbano lineal asociado al canal del Bajo Guadalquivir localizando preferentemente los equipamientos locales en su entorno.
- Se prevé un viario de continuidad intersectorial que vertebra la estructura interna del sector.

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.
- Localización vinculante de equipamientos en la manzana triangular comprendida entre el Canal y el nuevo Acceso Este.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Sta. Bárbara", como Zona de Conservación Preventiva. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- 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.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
987.564	941.731	45.833	0,4629	440.262	392.345	43.594	4.324
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,6282	591.602	49,00	4.839	1.694	132.079	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:	
VIVIENDA LIBRE	314.237	1,00	1,00	0,80	251.390	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas = 46.118 SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga = 45.238	
VIVIENDA PROTEGIDA	206.373	0,80			132.079		
SERVICIOS TERCIARIOS	70.992	1,00			56.794		
TOTAL	591.602				440.262	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M ²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M ²)			91.356	224.799	23.935		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m ² suelo/100m ² techo					

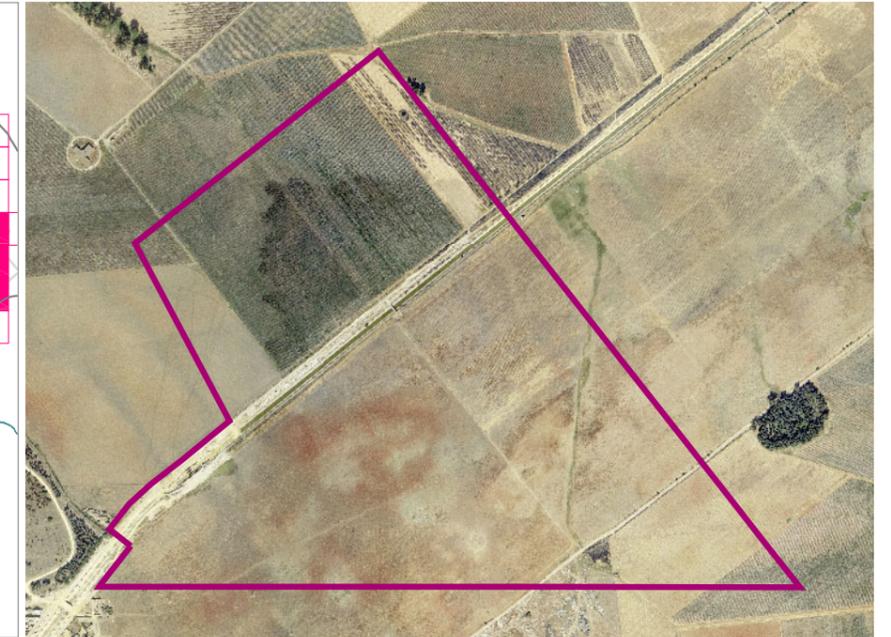
GESTIÓN

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

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

