

IDENTIFICACIÓN SUS-DE-09 HACIENDA EL ROSARIO

BARRIO CIUDAD **E-4** HOJA **17-15** ÁREA DE REPARTO **E-03/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4419 UA/m²**

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El objetivo de diversificación funcional aconseja nuevos desarrollos residenciales para equilibrar la transformación de usos urbanos sufrida en el área, por lo que la ordenación asume el uso global residencial con el propósito de completar las tramas existentes al Sur de Torreblanca y diversificar los usos en torno a la vía de Palmete. Esta vía es la que dota de buena accesibilidad al sector, vía de relaciones metropolitanas que a su vez establecerá un claro límite morfológico y funcional con el contiguo término municipal de Alcalá de Guadaíra. La localización de las dotaciones de espacios libres y equipamientos, vinculados a la hacienda existente como testimonio rural del sector, contribuirán a su puesta en valor.

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 preferente de espacios libres en torno a la Hacienda del Rosario, que deberá ser conservada e incorporada al sistema de equipamientos. Localización preferente de equipamientos locales en la banda paralela al canal del Bajo Guadalquivir, al sur del Polígono de La Chaparrilla.
- Se deberá prever reserva de suelo para subestación eléctrica, superficie mínima de 2.000 m2.
- El Proyecto de Urbanización deberá incorporar actuaciones previas de limpieza de los terrenos según exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Hacienda del Rosario", como Zona de Reserva Arqueológica en Suelo Urbanizable y Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes. Se recomienda la localización preferente de 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
460.000	460.000	0	0,4419	203.256	182.930	20.326	0
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	0,5000	230.000	43,00	1.978	802	60.977	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	126.767	1,00	1,00	0,95	120.429	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-06. Eje Dinamizador del Guadaíra =24.150 2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-18. Parque Hacienda El Rosario 3. Sistema General de Equipamientos Hacienda El Rosario
VIVIENDA PROTEGIDA	80.233	0,80			60.977	
SERVICIOS TERCIARIOS	23.000	1,00			21.850	
TOTAL	230.000				203.256	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M ²)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M ²)			8.654	95.243	11.096	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m2suelo/100m2techo					

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

