

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN		SUS-DMN-06	HIGUERÓN NORTE
BARRIO CIUDAD	-	HOJA	14-08
ÁREA DE REPARTO		MN-05/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO
		0,4359 UA/m²	

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La oportunidad para el desarrollo de este sector se justifica por dos cuestiones; por una parte, la accesibilidad que proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes para el Norte: el Paso Territorial y especialmente el nuevo Acceso Norte a Sevilla, dado que estos suelos también deben posibilitar la implantación de actividades económicas vinculadas al nuevo Nodo Logístico Norte en torno a la Estación de Mercancías de Majarabique. Son suelos con aptitud para implantación de actividades económicas, reforzando el carácter productivo del norte. Su ordenación se circunscribe a las trazas del nuevo Paso Territorial Norte, la Ronda Supernorte y ejes de penetración en la ciudad, como la carretera de Brenes, de continuidad territorial con la Vega. La ordenación interna del sector integrará el trazado de la Ronda Supernorte, así como la Prolongación del Acceso Norte y del antiguo Camino de Brenes. El diseño de los espacios libres locales contribuirá a la configuración del Anillo Verde del Norte, integrando, a través del sector, el entorno del canal del Miraflores.

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, según recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de espacios productivos.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

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
1.153.940	1.082.308	71.632	0,4359	471.786	424.608	47.179	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²i/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²i	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,4830	522.755	-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

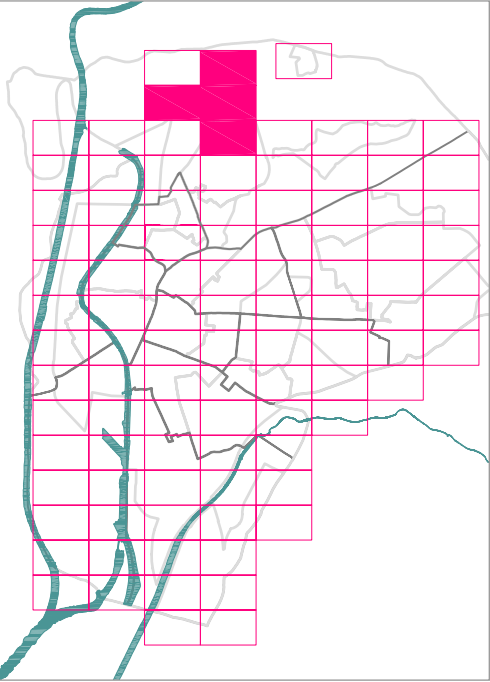
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M² _t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	339.791	0,85	1,00	1,00	288.822	1. El pordentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial.
SERVICIOS TERCIARIOS	182.964	1,00			182.964	
						2. Sistema General Viario Interior: SGV-DMN-05. Vía Parque Higuерón - Valdezorras = 19.648 SGV-DMN-08. Ctra. de Brenes = 32.209
TOTAL	522.755					471.786
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		51.857		175.351	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 28 m²suelo/100m²techo				

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultanea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso, deberá garantizarse la ejecución del SGV-DMN-05, tramo 1 y SGV-DMN-09.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

