

**IDENTIFICACIÓN** **SUS-DBP-02** **PALMAS ALTAS SUR**

BARRIO CIUDAD **BP-1** HOJA **13-21** ÁREA DE REPARTO **BP-02/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4595 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

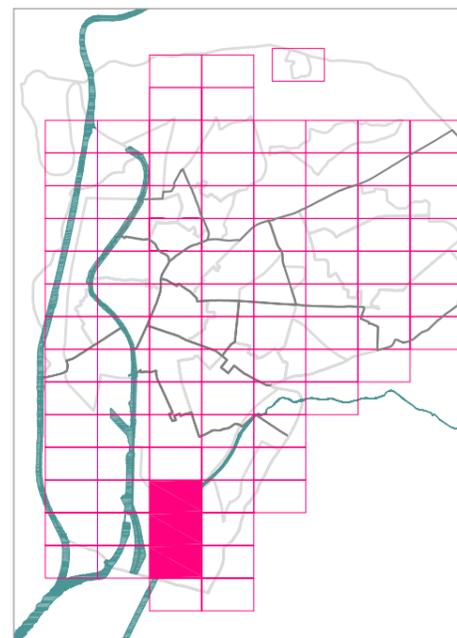
El trazado de la variante de la CN-IV, constituye un límite estructural inamovible que imprime a estos suelos un carácter marginal para las actividades agrícolas, de ahí que sea factible desarrollar un enclave residencial autónomo, que permite restablecer las continuidades urbanas perdidas en el Sur: primero con la corona de suelos que bordea la SE-30 y, más allá, con Bermejales y Avenida de Las Razas.

El nuevo Paso Territorial Sur, de articulación metropolitana entre el Aljarafe y los Alcores, es una afección territorial del sector, aún cuando, precisamente por esa función, no proporcione accesibilidad inmediata al mismo.

Determinaciones vinculantes:

- Los parámetros de ordenación estructural de la ficha son vinculantes en todo caso. De igual modo es vinculante la ordenación gráfica correspondiente a los sistemas generales. La ordenación gráfica de la ordenación pormenorizada se entiende indicativa, debiendo ajustarse a los criterios y objetivos.
- 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.
- La zona de servidumbre de protección se destinará al sistema de espacios libres, admitiéndose igualmente en las parcelas indicadas los usos de equipamiento deportivos siempre que sean con instalaciones descubiertas.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



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
679.223	679.223	0	0,4595	312.127	280.914	31.213	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	353.196	42,25	2.870	1.232	93.638	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:	
VIVIENDA LIBRE	187.605	1,00	1,00	0,95	178.224	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 59.980  SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo = 17.995  2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-26. Parque Guadaira - Palmas Altas	
VIVIENDA PROTEGIDA	123.208	0,80			93.638		
SERVICIOS TERCIARIOS	42.384	1,00			40.264		
<b>TOTAL</b>	<b>353.196</b>				<b>312.127</b>		
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		77.975		103.302	-		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m²suelo/100m²techo					

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



**GESTIÓN**

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

**PROGRAMACIÓN**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea 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-DBP-02, tramos 1, 2, 3 y 4 y SGV-DBP-12.