

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN		SUS-DE-11		SAN RAFAEL	
BARRIO CIUDAD	E-4	HOJA	18-14	ÁREA DE REPARTO	E-05/UZ
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4405 UA/m²			

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Suelos necesarios para completar la reestructuración del Este y para satisfacer demandas futuras de crecimiento urbano. Tienen aptitud para constituir nuevos enclaves residenciales, en continuidad con los suelos de Santa Bárbara, en un modelo de ciudad abierta acorde al nuevo Acceso Este (la variante de la A-92 al norte de Torreblanca).

Además de sus aptitudes residenciales, estos suelos reúnen buenas condiciones para localizaciones de actividades económicas y centros de servicios terciarios en torno al nodo de comunicaciones en el que confluirá el Nuevo Acceso Este con la vía de Palmete o Eje Dinamizador del Guadalira. Se integrarán a los espacios de cabecera del corredor Industrial de la carretera de Málaga, acompañándose de un parque lineal que ordene su fachada urbana.

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 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.
- Prever reserva de suelo para subestación eléctrica con superficie mínima de 2.000 m2.
- El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades terciarias 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 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.

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
683.238	683.238	0	0,4405	300.951	270.856	30.095	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 %
TERCIARIO RESIDENCIAL	0,5700	389.446	28,00	1.913	663	42.421	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

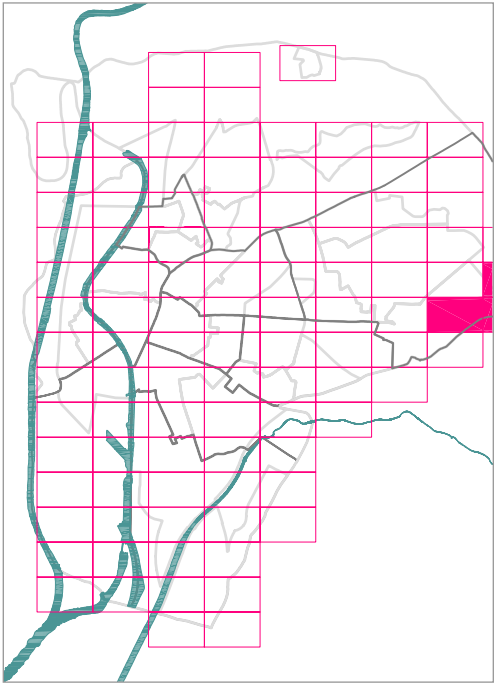
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²i	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	123.728	1,00	1,00	0,80	98.982	1. El pordcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial.
VIVIENDA PROTEGIDA	66.283	0,80			42.421	
SERVICIOS TERCIARIOS	199.435	1,00			159.548	
						2. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga
TOTAL	389.446					300.951
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	3. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		63.589		84.186	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 40 m²suelo/100m²techo				

GESTIÓN

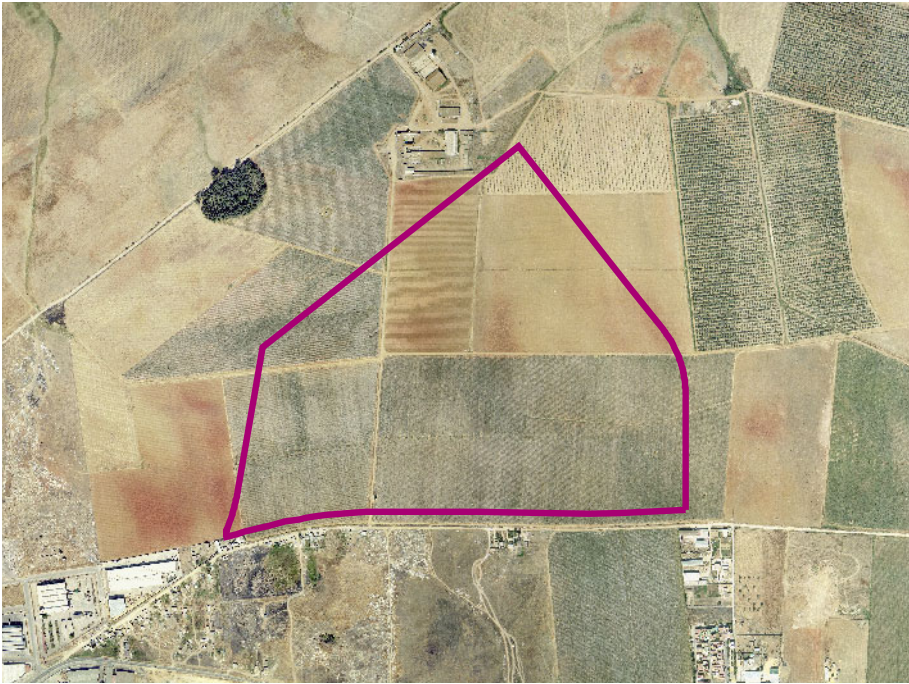
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

PROGRAMACIÓN

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

