

SECTOR LOS VILLARES II

Situado al norte del núcleo principal de la ciudad, se delimita al Sur por la actual circunvalación de la A-4 y por el Área 5 "Los Villares" del PGMO-95, al Norte por la variante de la A-4 y el sistema general "Los Villares", al Oeste por la carretera de Trebujena y al Este por el sector "Montealto".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	396.780 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	396.780 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0,4400 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (30,00% s/res)	46.090 m ²
Máxima edificabilidad:	174.583 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	35
Máxima edificabilidad residencial:	153.633 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	1388 / 512
Área de Reparto:	SUS - 1.1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coeficiente Subzonal:	0,9287	Aprovechamiento objetivo en subzona:	172.872 UA
Coeficiente Tipológico:	0,9902	Derechos de los prop. en subzona:	126.891 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en el establecimiento de un viario fundamental en dirección este-oeste que mejora la accesibilidad de la nueva área de crecimiento norte, integrada por el sector que nos ocupa y el colindante "Montealto". Así mismo, la ordenación prevé una zona de espacios libres que se complementa con la del Sistema General y sector colindantes conformando una apertura hacia la campiña y un gran parque urbano norte.
- El sector deberá ejecutar las conexiones con la Carretera de Trebujena, tratando además convenientemente las escorrentías existentes.
- La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla siempre que el objetivo sea la integración paisajística y la mejora de la funcionalidad.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:			Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	
Colectivas (máx.):	(50,00%)	87.292 m ²	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%) 59.517 m ²
Unifamiliares (máx.):	(38,00%)	66.342 m ²	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m ² /viv) 40.252 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(12,00%)	20.950 m ²	Mín. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.)	65
Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0 m ²		

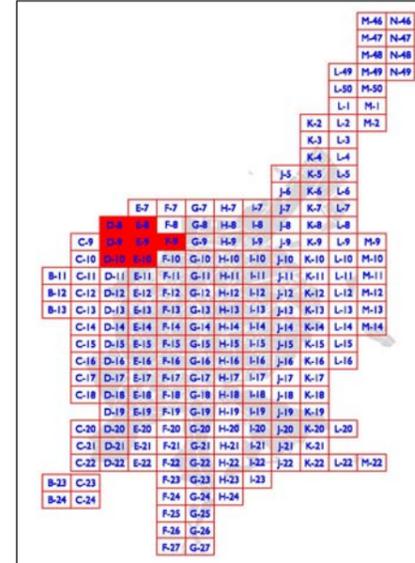
- Las tipologías admisibles serán CT: F2/F3; UF: E1/D1 Terciario; G4.
- Varios: Principal tipo III (31 m), de borde hacia la variante y viario interno principal tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.388
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Al estar afectado el presente Sector por el YACIMIENTO 2 (Montealto Los Villares – Robotún – La Romera), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN – COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración tiene suscrito convenios urbanísticos respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA - PÚBLICA
----------------------	----------------	--------------------	-------------------

ITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

