

# SECTOR GUADALCACÍN I

Situada el este del núcleo de Guadalcacín ocupa los terrenos existentes entre dicho núcleo y la variante norte. Limita al Noroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalcacín, al Noreste con el Área de SUNS de Guadalcacín, al sureste con la variante norte del Núcleo Principal de Jerez, y al suroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalcacín y con Caulina.

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

|                                    |                                       |                                             |                        |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| Clasificación del suelo:           | URBANIZABLE SECTORIZADO               | Uso dominante:                              | RESIDENCIAL            |
| Superficie bruta:                  | 146.231 m <sup>2</sup>                | Superficie de suelo con aprovechamiento:    | 146.231 m <sup>2</sup> |
|                                    |                                       | Superficie de suelo público asociado:       | 0 m <sup>2</sup>       |
| Coefficiente edificabilidad:       | 0,4000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Edificabilidad mínima de VPO (30,00% s/res) | 14.916 m <sup>2</sup>  |
| Máxima edificabilidad:             | 58.492 m <sup>2</sup>                 | Densidad máxima (viviendas/ha):             | 34                     |
| Máxima edificabilidad residencial: | 49.719 m <sup>2</sup>                 | Nº max. total viviendas / Nº min VPO:       | 497 / 165              |
| Área de Reparto:                   | SUS - 1.1                             | Aprovechamiento medio:                      | 0,3300                 |
| Coefficiente Subzonal:             | 0,9187                                | Aprovechamiento objetivo en subzona:        | 55.895 UA              |
| Coefficiente Tipológico:           | 0,9556                                | Derechos de los prop. en subzona:           | 47.274 UA              |

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en un crecimiento apoyado en la trama existente en Guadalcacín y vertebrado en torno a un eje central de espacios libres y dotaciones públicas, separándose, así mismo, suficientemente de la variante norte por una franja de zona verde.
- El Sector deberá ejecutar la conexión sur del bulevar central con la Carretera de Nueva Jarilla, así como integrar el canal de riego existente.

### CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

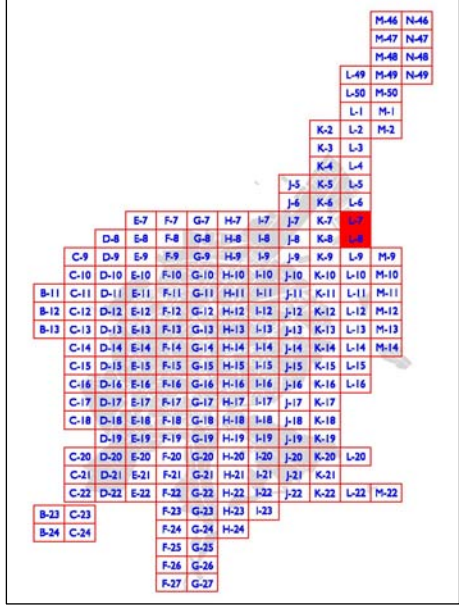
| Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología: |          |                       | Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:                            |                          |                       |
|----------------------------------------------------|----------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Colectivas (máx.):                                 | (52,00%) | 30.416 m <sup>2</sup> | Mín. cesión de espacio libre público:                                        | (20,00%)                 | 29.246 m <sup>2</sup> |
| Unifamiliares (máx.):                              | (33,00%) | 19.302 m <sup>2</sup> | Mín. cesión de equipamiento público:                                         | (22 m <sup>2</sup> /viv) | 10.934 m <sup>2</sup> |
| Comercial y terciario (mín.):                      | (8,00%)  | 4.679 m <sup>2</sup>  | Mín. cesión total dotaciones (m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif. res.) |                          | 81                    |
| Actividades económicas (máx.):                     | (7,00%)  | 4.094 m <sup>2</sup>  |                                                                              |                          |                       |

- Las tipologías admisibles serán: CT: F2/F3; UF: E1/D1 terciarios y actividades económicas: G2/G4.
- Las tipologías de vivienda colectiva se dispondrán en las tres manzanas de uso residencial más próximas al acceso sur y en las dos más próximas al acceso norte, con una altura máxima de 4 plantas.
- La manzana de uso exclusivo de A.E. se grafía en el plano en el extremo sudeste.
- Varios: Central: dos viales de 15 m. con zona central de uso público de 30 m. de anchura, de conexión con Avda. El Encinar y Norte, calle Madrid, calle Sta. María del Pino y perimetral Tipo VI (16 m), resto tipo VIII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 497
- 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.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

### SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

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

### SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA AÉREA



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

