

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U. Residencial / 5. Área de reparto 5



LOCALIZACIÓN	Tixe-La Hermandad	DESARROLLO	Plan Parcial	INICIATIVA	Privada
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	2.132.694 m2	SUP. S.G.s. INTERIORES ADSCRITOS	0,0 m2	SUP. NETA (sin S.G.s.)	2.132.694,0 m2
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	USOS COMPATIBLES	Terciario y dotacional	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1.800
APROVECHAMIENTO TIPO	0,167	APROVECHAMIENTO MÁXIMO (100%)	355.200 u.a.	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZ.(90%)	319.680,0 u.a.
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,1388 m2/m2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (100%)	296.000 m2	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZ. (90%)	266.400,0 m2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

Usos	Superficie parcelas	Coficiente Edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Coficiente de homogeneización	Aprovechamiento homogeneizado
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.600.000,0 m2	0,17	272.000 m2	1,2	326.400,0 u.a.
TERCIARIO	40.000,0 m2	0,6	24.000,0 m2	1,2	28.800,0 u.a.
TOTAL	1.640.000,0 m2		296.000 m2		355.200,0 u.a.
PROGRAMACIÓN					
APROBACIÓN	Tercer año	INSCRIPCIÓN	Tercer año	RECEPCIÓN PROVISIONAL	Cuarto año
		LICENCIAS	Quinto año		

**AMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U. R/5-AR5**

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- A) Se propone como criterio de ordenación que el 95% de la superficie edificable se destine a vivienda unifamiliar aislada y el 5% a terciario y dotacional; no obstante, los aprovechamientos homogeneizados de cada uno de los usos autorizados en la ficha podrán incrementarse o disminuir en un 15% de la magnitud fijada sin que resulte alterado en ningún caso el aprovechamiento homogeneizado total.
- B) Vivienda unifamiliar aislada, altura máxima, dos plantas. Parcela mínima, 750 m2 en nueva parcelación, la existente en las zonas ya parceladas y edificadas antes de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias. Terciario y dotacional en parcela mínima de 500 m2, altura máxima dos plantas. La disposición de usos señalada en la zona libre deberá ser ajustada en superficies por el plan parcial, dando prioridad a los Sistemas Locales sobre las posibles nuevas viviendas.
- C) Los viales señalados en trazo continuo en el esquema son vinculantes, quedando su definición geométrica exacta a cargo del Plan Parcial. Se trata de reforzar el mallado de la trama existente convirtiendo estos ejes en principales. Asimismo, se procederá a la adaptación de anchuras de los viales existentes de acuerdo con el título IV de las Normas Urbanísticas.
- D) La condición de suelo urbano no se adquirirá hasta la total realización de las obras de urbanización y conexión a infraestructuras básicas, así como la materialización de las cesiones gratuitas contempladas en la legislación urbanística.
- E) Se deberá contemplar en el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización el sellado u oportuna neutralización de los pozos negros existentes.
- F) Deberán establecerse desde el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización los mecanismos necesarios para la reubicación de actividades industriales existentes (almacenes de distribución, chatarrerías, etc...) que resulten incompatibles con el uso residencial otorgado a estos sectores.
- G) El sistema de actuación será el de compensación.
- H) La calzada romana que discurre por el sector será objeto de la debida protección atendiendo en todo caso a los criterios de la Consejería de Cultura. El Plan Parcial como cualquier actuación previa que pueda afectarla deberá ser sometido a informe de dicho organismo conforme la legislación de Patrimonio Histórico.
- I) La aprobación del Plan Parcial y la ejecución material de cualquier actuación que afecte a los terrenos de la vía pecuaria que atraviesa el sector no podrá realizarse en tanto no se resuelva favorablemente los expedientes de desafectación o cambio de trazado que correspondan conforme a lo establecido en el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- J) Al existir documentación en la Consejería de Medio Ambiente referente al deslinde, parcelación y enajenación de terrenos sobrantes de la Cañada Real de Sevilla a Isla Menor en el tramo comprendido entre el término municipal de Dos Hermanas y su unión a la Cañada Real de los Puntales donde queda reducida su anchura a 35 m., dentro de los cuales discurre en la actualidad la carretera de Isla Menor, y encontrarse clasificado en estas Normas como suelo no urbanizable de protección especial será en el Plan Parcial correspondiente donde previo informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente se establezca exactamente la delimitación de este sector con respecto a dicha vía pecuaria.