

IDENTIFICACION

BARRIO	CA	HOJA	14	SUNC-O-CA.27 "Cortijo Jurado"
--------	----	------	----	--------------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida	
% Edificabilidad Residencial	

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.SUNC-O-CA.27	Hotelero	42.803,00			0,4461	0,4461	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Con la inclusión de este suelo como urbano no consolidado ordenado se pretende dar respuesta urbanística a las actuaciones que se están desarrollando y que están amparadas como actuación de utilidad pública e interés social en suelo clasificado como no urbanizable en el plan anterior, que mediante la tramitación de Plan Especial fue aprobado definitivamente el 31 de enero de 2003. Será necesaria la urbanización del ámbito para su cualificación como suelo urbano consolidado. Las compensaciones para el municipio fueron recogidas en convenio urbanístico aprobado el 27 de septiembre de 2002.

Las condiciones de ordenación son las siguientes:

A) El uso exclusivo será el Hotelero; B) La parcela mínima será de 25.000 m2; C) La ocupación máxima de la edificación será del 24% de la parcela; D) El techo máximo edificable es de 19.098 m2; E) La separación a linderos públicos y privados será de 15 m; F) La altura máxima de la edificación será de 10,50 m. y el número máximo de plantas B+2; G) La tipología de la edificación es la basada en los parámetros definidores de la Ciudad Jardín (CJ); H) Cualquier actuación sobre la parcela, respetará la visión del edificio del Cortijo Jurado, como referente singular del paisaje de la zona.

Las condiciones compensatorias para el municipio son las siguientes:

A) El proyecto del hotel deberá incluir un aula cultural permanente, para actos socioculturales de carácter público; B) Las zonas ajardinadas serán consideradas como de uso colectivo.

Entre otras condiciones para la ejecución se acometerá la rehabilitación del edificio del Cortijo Jurado en razón de la protección Arquitectónica de grado 1 que el Catálogo de Edificaciones Protegidas le otorga.

Las compensaciones soportadas por la construcción del hotel, se entenderán sustitutorias de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

Respecto del Dominio Público Hidráulico existe deslinde oficial del órgano competente del río Campanillas en la zona de fecha 30 de junio de 1994.

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación
HOTELERO	10.849,00	19.098,00	1,00	19.098,00		10,50 m./B+2	CJ
ESPACIO LIBRE DE EDIFICACION	31.954,00						
TOTALES:	42.803,00	19.098,00		19.098,00			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	19.098,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones Viario	

PLAZO DE EJECUCION

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

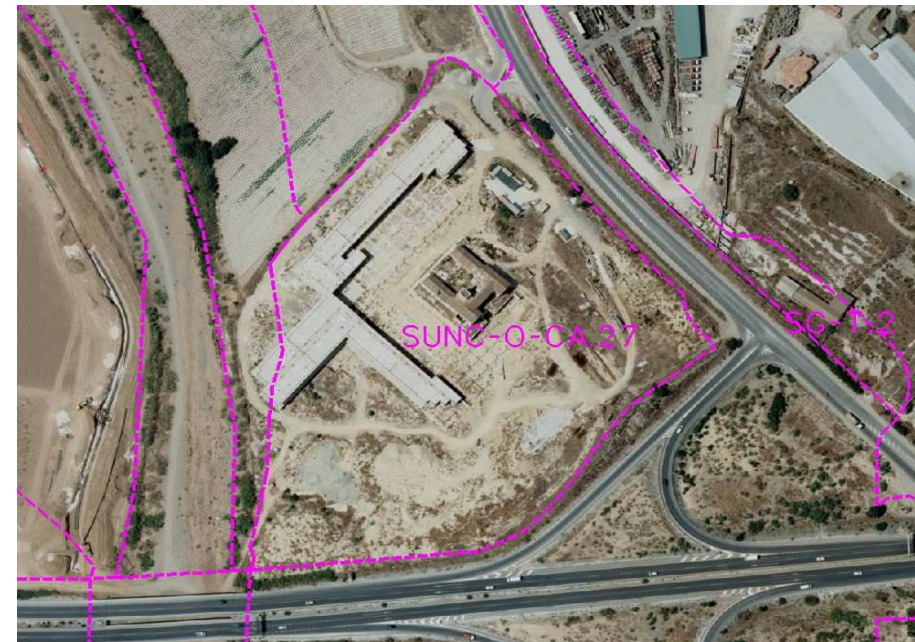
CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. Realización del Proyecto y ejecución material para Pabellón cultural en el entorno del colegio público José Calderón de Campanillas; Realización de Proyecto básico y de ejecución para Pabellón cultural en el área de Santa Rosalía.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	---	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	A-357, A-7054
UNIDAD DE EJECUCION:	---	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	---	D.P. HIDRAULICO:	Río Campanillas	COSTAS:	---
				IMPACTO	Impacto Moderado
				AMBIENTAL:	Ver art. 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa

