

**IDENTIFICACIÓN** **SUS-DBP-03** **CORTIJO CUARTO NORTE**  
 BARRIO CIUDAD **BP-2** HOJA **13-21** ÁREA DE REPARTO **BP-03/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4567 UA/m²**

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

En el sector de Cortijo Cuarto, el nuevo paso territorial sur, de articulación metropolitana entre el Aljarafe y los Alcores, introduce la oportunidad, para el sector y también para el núcleo de Bellavista, de incorporar un nuevo acceso y registro de estos espacios con aptitud para el desarrollo de usos residenciales en un entorno con un potencial ambiental importante, como es el cauce del Guadaira. La propuesta de ordenación integra la infraestructura territorial y viene a completar y reforzar los escasos recursos urbanos del actual núcleo de Bellavista, de modo que el nuevo viario vinculante previsto favorezca la movilidad interna del sector, hasta ahora dependiente de la antigua travesía de la carretera de Cádiz.

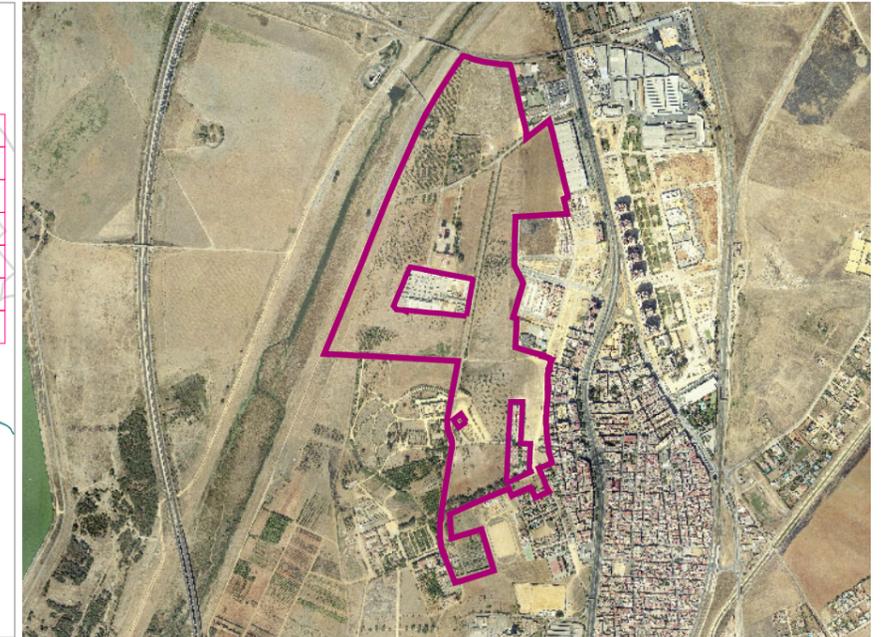
Determinaciones vinculantes y otras directrices:

- 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 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 refleja el resto de condiciones particulares establecidas.
- El diseño del sistema de espacios libres debe incorporar un nuevo Parque Urbano en el entorno de la Ermita de Valme y pasillos verdes para hacer más accesibles las márgenes del Guadaira.
- Se deberá considerar la afección arqueológica motivada por la existencia del yacimiento "Cortijo de Cuarto", como Zona de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable. Se recomienda la localización preferente de los espacios libres del sector en coincidencia con las áreas de protección arqueológica.
- 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.

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

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
582.641	582.641	0	0,4567	264.799	239.467	26.607	-1.275
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	302.973	44,00	2.564	1.212	92.104	34,78%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	151.487	1,00	1,00	0,95	143.912	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 31.395  SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo = 5.666
VIVIENDA PROTEGIDA	121.189	0,80			92.104	
SERVICIOS TERCIARIOS	30.297	1,00			28.782	
TOTAL	302.973				264.799	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-24. Parque Guadaira - Cortijo de Cuarto = 78.755
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SGEL-25. Parque Ermita de Valme = 36.635
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)			37.061	119.286	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 40 m²suelo/100m²techo				

**GESTIÓN**

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

**PROGRAMACIÓN**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-01, tramo 3 y SE-40.

