

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.47 "Estrella Norte 2"

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-g.47	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,3000
--------	-------------	------	----	-----------------	-------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- Adaptación de la ordenación de volúmenes y alineaciones, en el momento de sustitución de las naves industriales existentes, a la apertura de nuevos ejes centrales sobre el cauce del arroyo y sobre la traza del oleoducto, para mejorar la conectividad transversal del polígono y recuperar los espacios degradados generados por las traseras de edificación hacia dichos elementos, calificados en el planeamiento anterior como zonas verdes, causa esta de la actual problemática.
- Complementación con el viario necesario para mejorar la circulación, capacidad de maniobra de vehículos y permeabilidad con el entorno, al objeto de alcanzar una adecuada reestructuración morfológica. La calle existente podrá suprimirse, siempre que se justifique adecuadamente su innecesidad para la funcionalidad de la ordenación prevista y se reserven las plazas de aparcamiento en el interior de parcela que se disminuyan. A tal efecto, se estudiará la viabilidad de generación de un aparcamiento subterráneo que contribuya a reducir los déficits existentes.
- Asignación de usos que contribuyan a la reactivación funcional del polígono y a reforzar el carácter de centralidad necesario para su actualización.
- Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el documento de planeamiento proponer alturas mayores, siempre que se justifique la idoneidad de la solución en relación con el entorno y el mantenimiento de las separaciones entre edificios en proporción acorde a las ordenanzas del PGOU.
- La actuación sobre cauces, en caso de verse afectados por la ordenación, se analizará en el proyecto de urbanización, proponiendo las soluciones más adecuadas al funcionamiento hidráulico en coherencia con la ordenación prevista.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Sup. con aprovech. (m ² suelo)	Suelo Público asociado m ² s	S.G. Adsc. (m ² suelo)	A. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
14.366,00	14.366,00			1,3000	18.675,80	16.808,22	1.867,58	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m ² t/m ² s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
EMPRESARIAL	1,3000						

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
EMPRESARIAL	18.675,80	1,00	1,00	1,00	18.675,80	Uso	% s/ Suelo Total
						Espacios Libres	6,52%
						SIPS	
						Educativo	
						Deportivo	
						TOTAL M2S:	6,52%
TOTAL M2T :	18.675,80				18.675,80	Viario	47,68%
						Edificabilidad Residencial m ² t :	
							m2s/100 m2t Residencial

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL	6.580,00	18.675,80	100,00%	B+5 / B+4 / B+3	PR-5 / PR-3.b / PR-4
TOTAL :	6.580,00	18.675,80	100,00%		

GESTIÓN

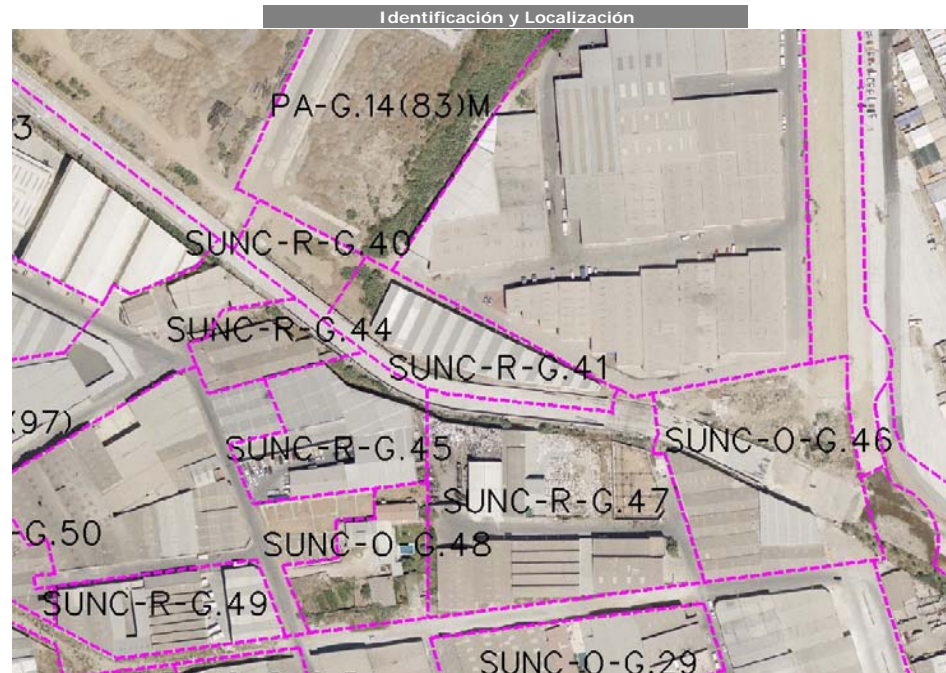
SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN



Ordenación Pormenorizada Indicativa

