

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-R	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,07050
--------	-------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	---------

SUS G-4 "La Corchera"

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

**CRITERIOS Y OBJETIVOS:** Ordenación pormenorizada del ámbito a partir del esquema estructural propuesto, para implantación del uso residencial en el entorno del antiguo edificio industrial, al objeto de generar actividad que fomente su rehabilitación y colabore a su inserción en la trama urbana, implantando en dicho elemento y su entorno usos de comercio, ocio, institucionales y equipamiento de centralidad, tal como el cultural.

De acuerdo con criterios de ordenación adecuados al paisaje del lugar, se adoptará un esquema de edificación sobre espacio libre, como conjunto paisajístico de parque equipado, donde la estructura y el orden urbano no resulten de la geometría de la planta, sino de las relaciones visuales entre edificios.

- La altura máxima de la edificación será con carácter general en el Sector de PB+5.
- Excepcionalmente:
  - A) El uso empresarial se dispondrá en edificios exclusivos con altura máxima de PB+4, y se regularán de acuerdo con las condiciones del grado 5 de la ordenanza de Uso Productivo. Se destinará a uso empresarial (terciario de oficinas) una edificabilidad de 23.000 m<sup>2</sup>.
  - B) En el lado opuesto (este) de la vía N-S arterial que transita entre el sector Buenavista y el Tarajal, la edificación de uso empresarial (terciario de oficinas, podrá disponerse en uno o varios edificios de altura máxima PB+9.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y CONDICIONES DE GESTIÓN

- Realojo, conjuntamente con los sectores SUS G-3 y SUS G-5, de la población afectada por la supresión de las viviendas del Camino de los Chopos, en proporción a sus respectivos aprovechamientos.
- 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 por este se determine.

### Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech. UAS	Excesos Aprovech. UAS
191.075,00	191.075,00		1,07050	360.367,45	184.091,21	36.036,75	140.239,50

### Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RES-EMP.	0,4600	4,10	30	577	173	17.308,35	30,00%

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	Coef. Uso/Tip.	Coef. Localiz.	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	
						Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE MEDIA DENSIDAD	40.386,15	1,05	4,63	4,86	196.292,15	Espacios Libres	
USO EMPRESARIAL	23.000,00	1,50	3,24	4,86	111.789,59	SIPS	
VIVIENDA PROTEGIDA	17.308,35	1,00	1,00	1,00	17.308,35	Educativo	
SERVICIOS TERCIARIOS	7.200,00	1,60	3,04	4,86	34.977,36	Deportivo	
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>87.894,50</b>				<b>360.367,45</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	
						Viaro	
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :				57.694,50	m2s/100 m2t Residencial		

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE MEDIA DENSIDAD	40.386,15	40.386,15	45,95%	B+2	CJ
VIVENDA LIBRE BAJA DENSIDAD	23.000,00	23.000,00	26,17%	B+1	
VIVIENDA PROTEGIDA	17.308,35	17.308,35	19,69%	B+2	CJ
SERVICIOS TERCIARIOS	7.200,00	7.200,00	8,19%		
<b>TOTAL :</b>		<b>87.894,50</b>	<b>100,00%</b>		

## GESTIÓN

### SISTEMA DE ACTUACIÓN

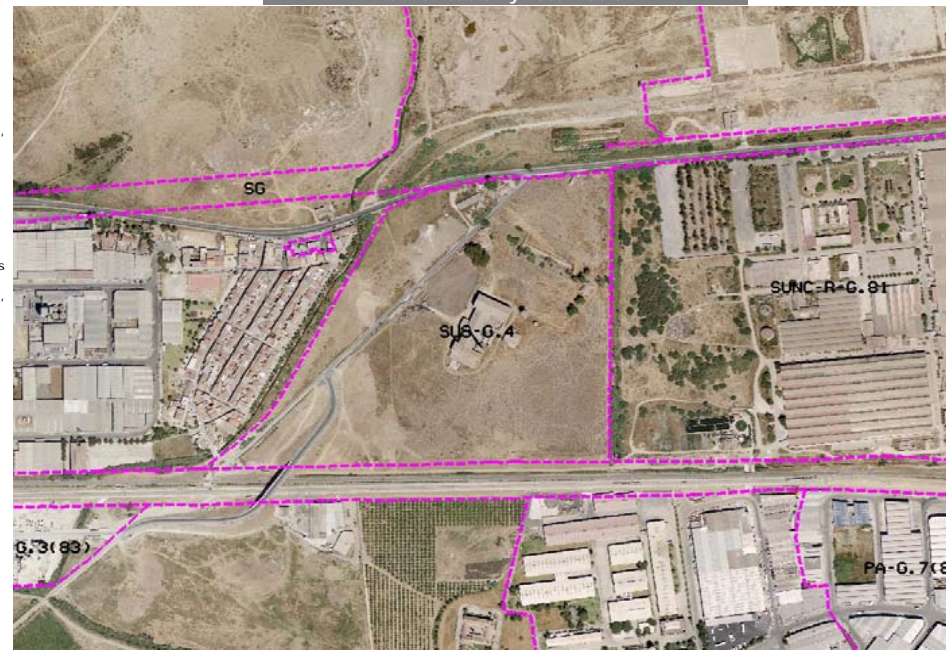
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### COMPENSACIÓN

PLAN PARCIAL

## PROGRAMACIÓN

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

