

IDENTIFICACIÓN

SUNC-O-G.46 "Estrella Norte 1"

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA REPARTO	ar.ue.sunc-o-g.46	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,2257
--------	-------------	------	----	--------------	-------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Regenerar el tejido industrial obsoleto en coherencia con el nuevo trazado de elementos viarios de primer orden, que supondrán la apertura del cordón de comunicación norte-sur, esencial para dotar de la adecuada fluidez a los tráficos derivados de actividades productivas y a los nuevos accesos al sector. Se constituye en pieza fundamental de entrada al polígono, con actuaciones sobre los cauces existentes que contribuyan a mejorar la imagen empresarial como base de una nueva apreciación del ámbito, en forma más cercana a las nuevas funcionalidades demandadas por el entramado económico-productivo de la ciudad. En tal sentido, las nuevas edificaciones deberán contar con el diseño y tratamiento morfológico adecuado a su singular posición.

Si bien la ubicación de edificaciones se prevé sin superposición directa sobre los arroyos, se redactará proyecto de urbanización en el que se analizarán en profundidad las alternativas posibles de intervención sobre cauces, proponiendo las soluciones más adecuadas al funcionamiento hidráulico en coherencia con la ordenación prevista. En caso de ser preciso, se redactará estudio de detalle que adapte la ordenación al resultado de dichos estudios.

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
10.762,00	10.762,00			1,2257	13.190,98	11.871,89	1.319,10	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m ² t/m ² s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Min. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
EMPRESARIAL	1,2257						

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo) % s/ Suelo Total	
EMPRESARIAL	13.190,98	1,00	1,00	1,00	13.190,98	Uso	% s/ Suelo Total
						Espacios Libres	2.235 20,77%
						SIPS	
						Educativo	
						Deportivo	
						TOTAL M2S:	2.235 20,77%
TOTAL M2T :	13.190,98				13.190,98	Viario	6.617 61,48%
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	1.910,00	13.190,98 100,00%	B+10 / B+5	PR-5 (OA-2)
TOTAL :	1.910,00	13.190,98 100,00%		

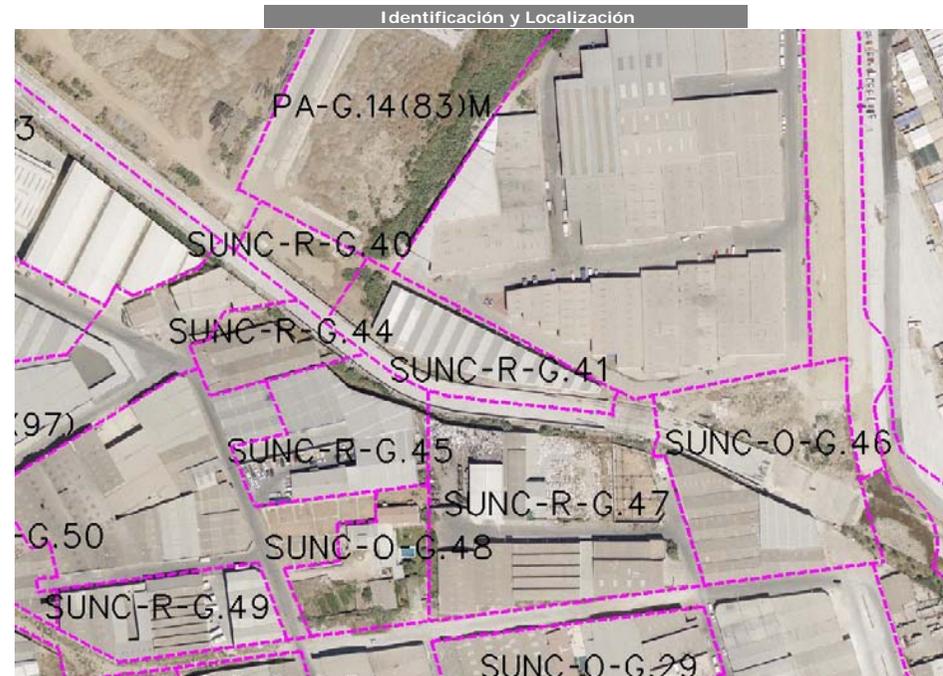
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO



Ordenación Pormenorizada Indicativa

