

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-G.51 "Estrella Este 3"**

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-g.51	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	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 la traza del oleoducto, para mejorar la conectividad transversal del polígono y recuperar los espacios degradados generados por las traseras de edificación hacia dicho elemento, calificados en el planeamiento anterior como zonas verdes, causa esta de la actual problemática.

Complementación con el viario necesario para mejorar la circulación, la capacidad de maniobra de vehículos y permeabilidad con el entorno, al objeto de alcanzar una adecuada reestructuración morfológica.

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.

**Ordenación Estructural**

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	S.G. Adsc. (m <sup>2</sup> suelo)	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
1.909,00	1.909,00			<b>1,3000</b>	2.481,70	2.233,53	248,17	

**Usos Globales**

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> 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 Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		
						Uso	% s/ Suelo Total	
EMPRESARIAL	2.481,70	1,00	1,00	1,00	2.481,70	Espacios Libres		
						SIPS		
						Educativo		
						Deportivo		
<b>TOTAL M2S:</b>								
<b>TOTAL M2T :</b>						<b>2.481,70</b>	<b>TOTAL UAS :</b>	<b>2.481,70</b>
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :							Viario	1,029
								53,90%
							m2s/100 m2t Residencial	

**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

Uso	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL	880,00	2.481,70	100,00%	B+5 / B+1	PR-5 (OA-2)
<b>TOTAL :</b>	<b>880,00</b>	<b>2.481,70</b>	<b>100,00%</b>		

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN

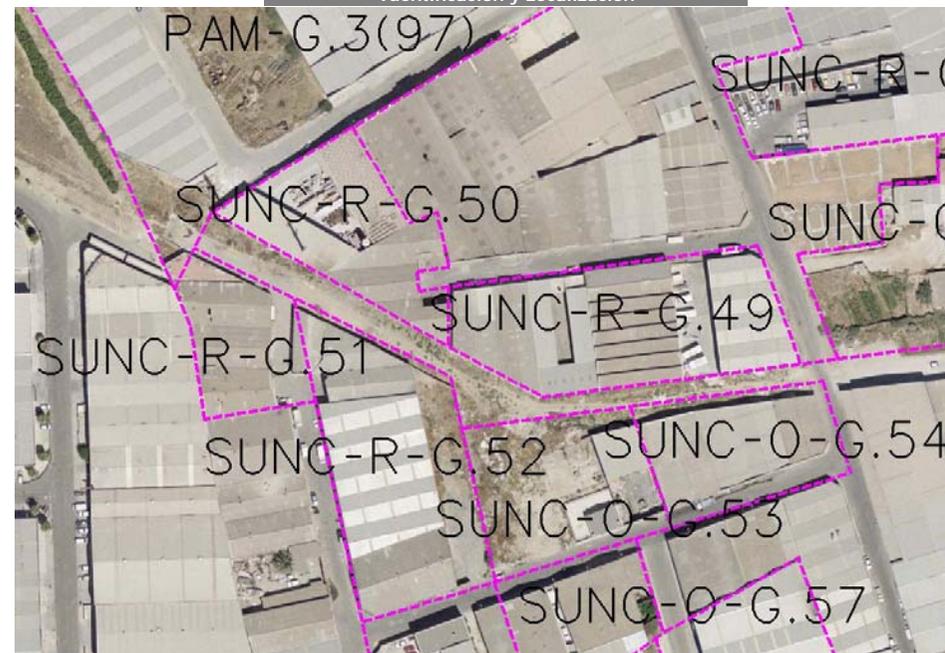
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

**PROGRAMACIÓN**

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

