

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-G.52 "Estrella Este 4"**

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-g.52	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,3000
--------	-------------	------	----	-----------------	-------------------	--------------------------------	--------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

1.- 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.

2.- 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.

3.- Se conforma como parte de la pieza central de intercambio de circulaciones en el polígono, asignando usos que contribuyan a la reactivación funcional y a reforzar el carácter de centralidad necesario para su actualización.

4.- 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
4.511,00	4.511,00			<b>1,3000</b>	5.864,30	5.277,87	586,43	

**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	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	5.864,30	1,00	1,00	1,00	5.864,30	Espacios Libres		
						SIPS		
						Educativo		
						Deportivo		
<b>TOTAL M2S:</b>								
<b>TOTAL M2T:</b>						<b>5.864,30</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>5.864,30</b>
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:						Viario	2.279	50,52%
						m2s/100 m2t Residencial		

**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

Uso	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima n° de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL	2.232,00	5.864,30	100,00%	B+4	PR-5 (OA-2) / PR-3.b
<b>TOTAL:</b>	<b>2.232,00</b>	<b>5.864,30</b>	<b>100,00%</b>		

**GESTIÓN**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

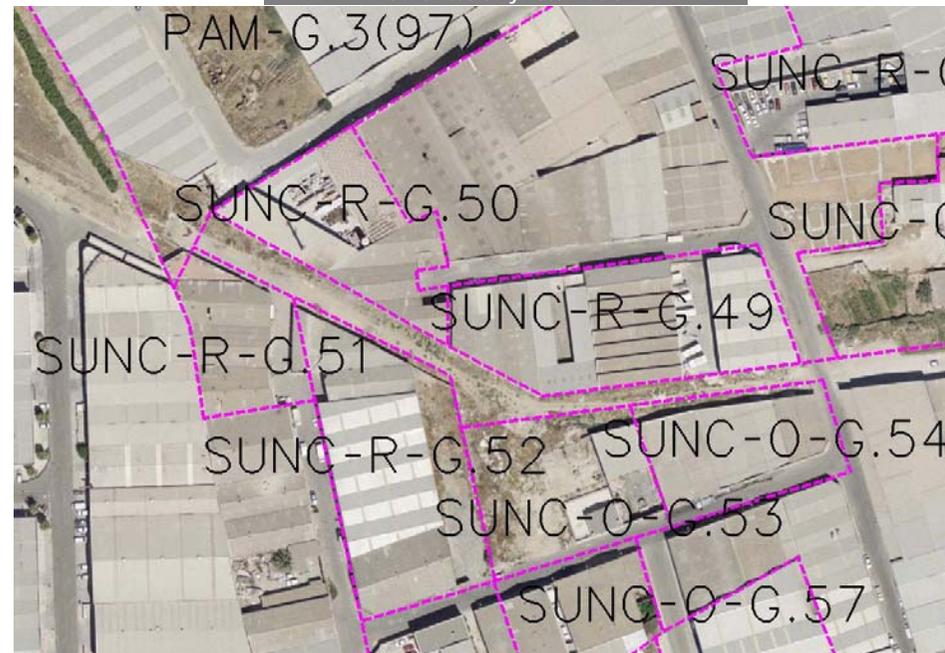
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

**COMPENSACIÓN**

ESTUDIO DE DETALLE

**PROGRAMACIÓN**

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

