

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-G.63 "Estrella Este 1"**

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.sunc-r-g.63	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,7461
--------	-------------	------	----	-----------------	----------------	--------------------------------	--------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

- 1.- Regenerar, en una zona funcionalmente degradada del polígono, el tejido industrial obsoleto, desestructurado y falto de formalización adecuada, dando la necesaria continuidad a los ejes viarios a través de su ensanchamiento y prolongación, para mejorar la circulación y permeabilidad con el entorno, garantizando su conexión con el viario perimetral de primer orden, objetivo esencial para dotar de la adecuada fluidez y maniobrabilidad a los tráficos derivados de actividades productivas.
- 2.- Su posición en lugar de alta visualización desde los ejes fundamentales de tráfico y desde la zona del Palacio de Ferias demanda dotar a las edificaciones de las características morfológicas y funcionales precisas para la generación de actividad empresarial que contribuya a mejorar la imagen del ámbito y a reforzar su carácter de centralidad, recuperando los espacios degradados generados por las traseras de edificación hacia los cauces existentes, calificados en el planeamiento anterior como zonas verdes, causa de la actual problemática.
- 3.- 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.
- 4.- 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 <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
5.227,00	5.227,00			<b>0,7461</b>	3.899,86	3.509,88	389,99	

**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	0,7461						

**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)		% s/ Suelo Total
						Uso		
EMPRESARIAL	3.899,86	1,00	1,00	1,00	3.899,86	Espacios Libres	456	8,72%
						SIPS		
						Educativo		
						Deportivo		
						<b>TOTAL M2S:</b>	456	8,72%
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>3.899,86</b>				<b>3.899,86</b>	Viario	4.064	77,75%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :						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	707,00	3.899,86	B+6 / B+4	PR-5 (OA-2) / PR-3.b
<b>TOTAL :</b>	<b>707,00</b>	<b>3.899,86</b>	<b>100,00%</b>	

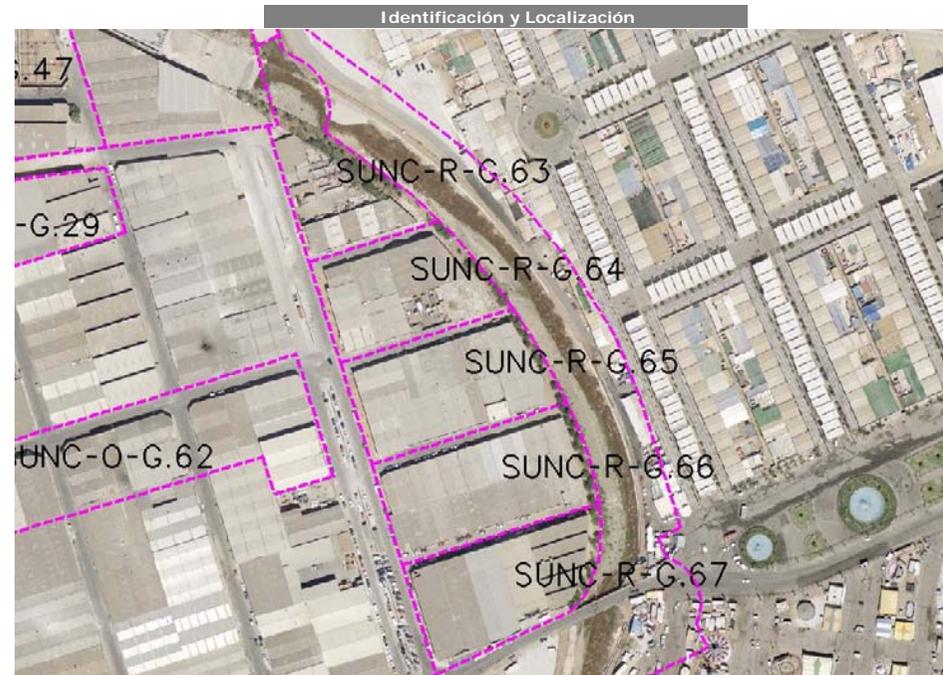
**GESTIÓN**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

**PROGRAMACIÓN**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

