

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	ED-G.7				
ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Calle Valle Niza

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Análisis de las posibilidades de realizar una apertura viaria entre las calles transversales, pudiendo proponer distintas alternativas, bien a través de los espacios no edificados en la parcela, o, preferentemente, en caso de renovación de la edificación, en prolongación del viario existente.

Definición detallada del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo a partir de las indicaciones señaladas en los planos.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas. No obstante disponerse para la situación actual la ordenanza PROD-4.B, en el momento en que se den las condiciones precisas para la actuación se adoptará PROD-3.B u PROD-5 (OA-2).

Cesiones: Viario resultante.

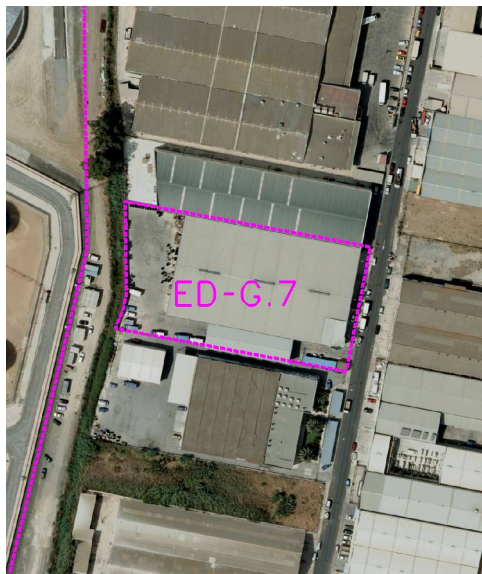
Deberá ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Afección Aeronáutica: Las licencias de obras en este ámbito están sujetas a previo informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.

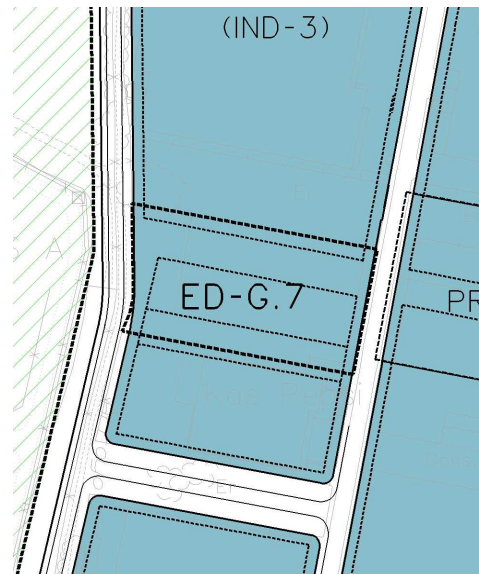
No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas, reflejadas en los planos I.5.6 de este PGOU.

Superficie de suelo (m2s)	6.722,00	Ordenanza referencia	PROD-4.B
Techo máximo (m2t)	10.083,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,50		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	ED-G.8				
ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Santa Teresa Sur 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

- Ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

- Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

- Se procurará la disposición de la edificación en tres cuerpos maclados, uno de mayor altura en fachada adelantada hacia el río (máximo B+4) para uso empresarial (administrativo) en sus plantas superiores, otro de usos mixtos (B+2) con alineación retranqueada a la avenida (calle Joaquín Vargas), y otro de planta baja completando el volumen edificado, para uso productivo en general que se podrá extender a la totalidad de la planta baja de la edificación.

- Sobre una superficie aproximada de parcelas netas de 10.170 m2s, se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2 m2t/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

- Cesiones: 3.285 m2s de viario y espacios libres. El resto de suelos, por reajuste de alineaciones se compensará entre cesiones y ocupaciones.

- Deberá ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

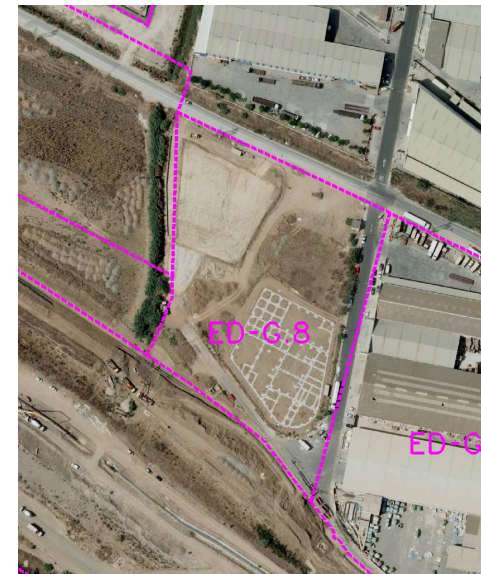
- Afección Aeronáutica: Las licencias de obras en este ámbito están sujetas a previo informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.

No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas, reflejadas en los planos I.5.6 de este PGOU.

Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

Superficie de suelo (m2s)	19.117,00	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	22.374,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,17		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

