

## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.3</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>	DENOMINACIÓN	<b>C/ Sextante</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Definición en detalle del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo en base a las indicaciones contempladas en los planos. La propuesta deberá dar solución a las diferencias de cotas existente entre la parcela y el barrio, planteando, de ser preciso, en la calle situada al oeste un desdoblamiento de calzada a diferentes niveles para conseguir la continuidad de circulación. La anchura de dicho vial permitirá la conexión con la vía de servicio propuesta al sur, generando fachada a la parcela y sirviendo de elemento de transición entre el uso productivo y el residencial.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación para posibles ampliaciones o renovación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas y de las indicaciones contempladas en los planos.

La edificabilidad neta sobre la parcela resultante de alineaciones a vial será 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Para su implantación, en el momento de actuación, se aplicará la ordenanza PROD-4 (IND-3) o, en caso de optar por usos empresariales, PROD-5 (OA), no superándose la edificabilidad total asignada.

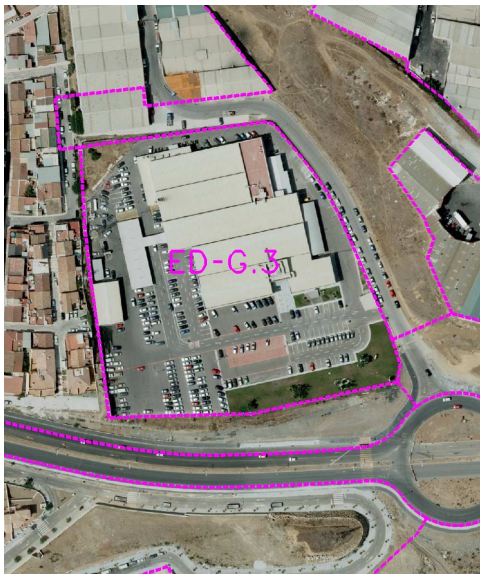
Cesiones: Viario y espacios libres resultantes de la ordenación.

Deberá ejecutar las obras de urbanización resultantes para obtener fachada a vial.

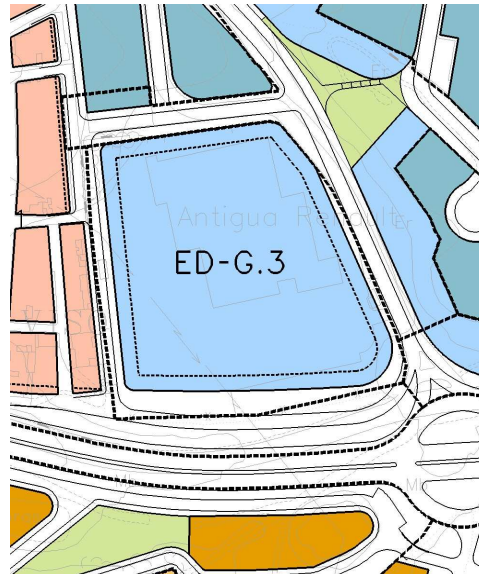
Afección Aeronáutica: Las licencias de obras en este ámbito están sujetas a previo informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas. No podrán ser realizadas nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un 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)	<b>20.332,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-4(IND-3)/PROD-5
Techo máximo (m2t)	<b>25.746,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,27</b>		

#### LOCALIZACIÓN



#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.4</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>11</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Flauta Mágica</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Determinación de las conexiones viarias precisas para dar continuidad a la calle existente hasta el vial perimetral. Analizará la posibilidad de prolongación recta, pudiendo, en su lugar, en caso de no afectar a la edificación existente, dar soluciones alternativas siempre que resuelvan las diferencias de cotas entre viales. En cualquier caso, se plantearán alineaciones interiores que prevean, para el momento de renovación de la edificación, la reserva del vial.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación para posibles ampliaciones o renovación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas y de las indicaciones contempladas en los planos.

La edificabilidad neta sobre la parcela resultante de alineaciones a vial será 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Contando con ordenanza PROD-4.B, en el momento de actuación se aplicará la ordenanza PROD-5 (OA-2 o MC) en caso de optar por usos empresariales, o PROD-3.B para usos mixtos, no superándose la edificabilidad total asignada.

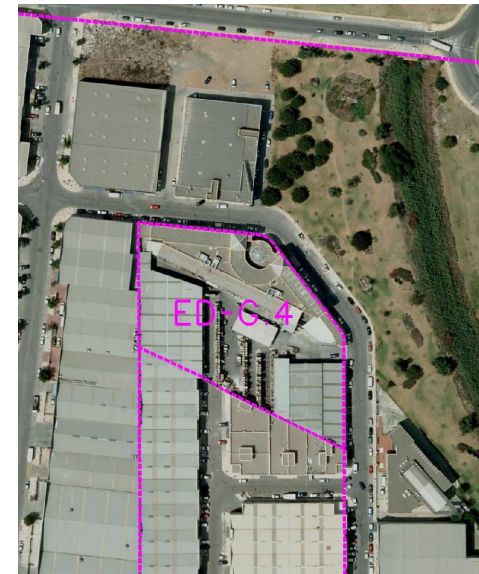
Cesiones: Viario y espacios libres resultantes de la ordenación.

Deberá ejecutar las obras de urbanización resultantes para obtener fachada a vial.

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)	<b>7.124,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-3.B/PROD-5
Techo máximo (m2t)	<b>11.766,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,65</b>		

#### LOCALIZACIÓN



#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

