

IDENTIFICACION			
BARRIO	G	HOJA	10
<b>SUNC-R-G.10 "Avda. Ortega y Gasset"</b>			

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
--

**ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.SUNC-R-G.10	Productivo	13.346,00	11.177,00	2.169,00	0,9401	1,1273	

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

- 1.- Configuración de una fachada adecuada hacia su entorno al objeto de mejorar la actual visión desestructurada de medianeras desde las conexiones principales de la ciudad, recomponiendo la imagen mediante disposición de edificación que palie tal efecto.
- 2.- Complementación del trazado viario existente, generando un nuevo acceso necesario para el área occidental del polígono "El Viso" y mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos.
- 3.- Estructuración del vacío urbano actual, resultante de los suelos restantes de la implantación del polígono hacia la antigua "Carretera de Cártama" y de una implantación edificatoria anárquica que obvió la solución del problema derivado de la topografía existente, con estudio de la ordenación de volúmenes precisa para resolver las diferencias de cotas de rasante entre los distintos niveles del ámbito.
- 4.- Asignación de usos que contribuyan a dotar a la zona del carácter de centralidad necesario para su desarrollo, a cuyos efectos será admisible la implantación de uso comercial minorista hasta un 15% del techo total, disponiendo usos empresariales en cuantía no inferior al 50% del techo edificable restante. Pudiendo adoptar las ordenanzas PROD-3.B o PROD-5, se optará en su caso por la tipología edificatoria MC u OA-2 en función de su mejor adecuación.
- 5.- Para posibilitar la adecuada ejecución de accesos al polígono, en caso de evidenciarse preciso como resultado de la ordenación, el ámbito de las actuaciones podrá adaptarse en su extremo Este, para comprender las superficies reales de los terrenos públicos que fueran necesarias al objeto de su urbanización por el área.
- 6.- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- 7.- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el art. 9.3.18 de este PGOU.

**ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA**

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PR. INDUSTRIAL-PR. LOGISTICO-PR. EMPRESARIAL	3.498,00	3.600,00	1,00	3.600,00			PROD-3.B
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	1.728,00	9.000,00	1,00	9.000,00		B+5	PROD-5
<b>TOTALES:</b>	<b>5.226,00</b>	<b>12.600,00</b>		<b>12.600,00</b>			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	13.540,63	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			1.260,00
Dotaciones			Totales	Art. 17 LOUA	% Suelo Total		
Espacios Libres		Educativo	S.I.P.S.	Deportivo			
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Viario	

**CRITERIOS NO VINCULANTES**

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**

El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

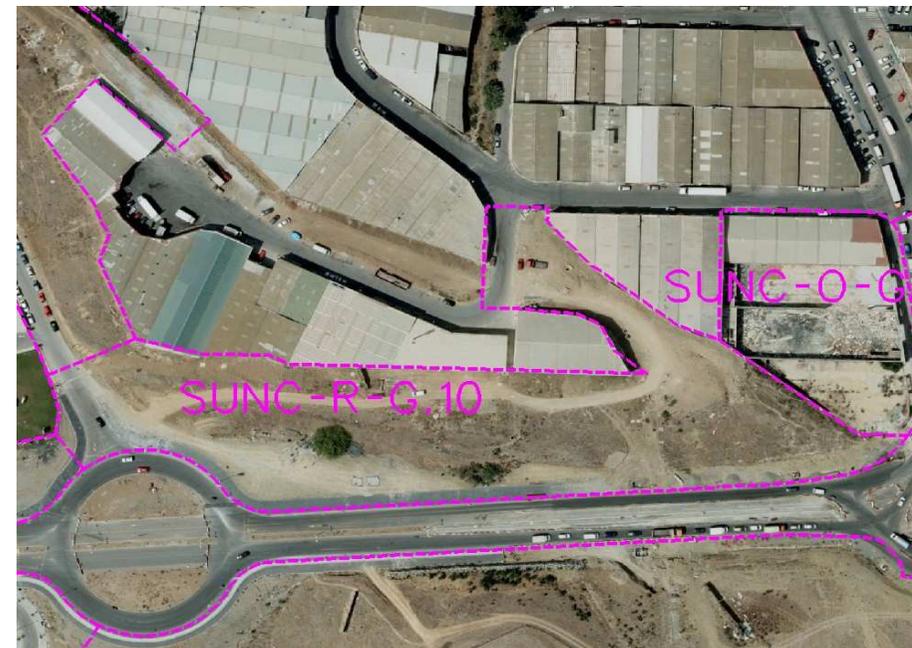
**CARGAS COMPLEMENTARIAS**

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

**CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES**

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	---	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	---	D.P. HIDRAULICO:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

