

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.11</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>8</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Almachar</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

-En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la 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 morfológicas del sector colindante (Azucarera), con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

- Podrá redefinirse su delimitación incluyendo terrenos colindantes para alcanzar una adecuada ordenación, pudiendo sustituirse terrenos actualmente ocupados por edificación, de transformarse en viario, por otros suelos actualmente libres.

-Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, en función de la capacidad de renovación voluntaria de la parcela, se marcarán las bases de la ordenación.

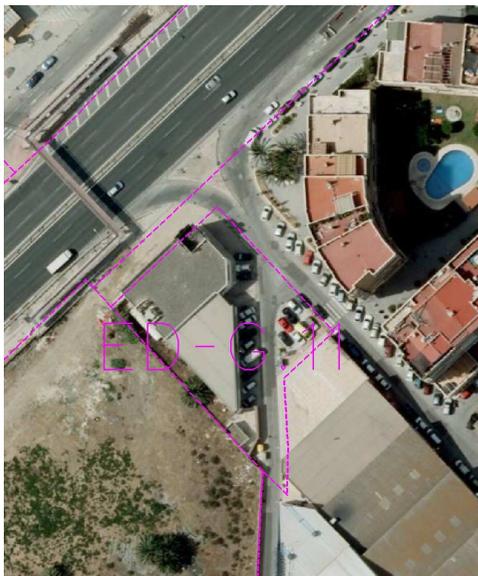
- La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA, o PROD-3.B.

- Será necesario Estudio Acústico.

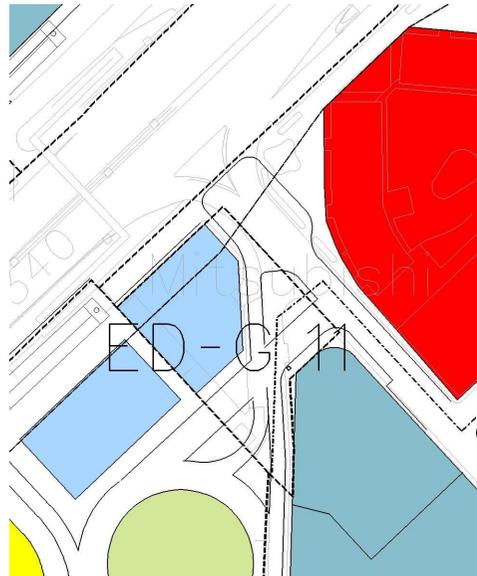
- Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 24 de marzo de 2011.

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.693,00</b>	Ordenanza referencia	<b>PROD-4.B</b>
Techo máximo (m2t)	<b>2.739,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,62</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.12</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>11</b>	DENOMINACIÓN	<b>Los Prados</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

- En el momento de transformación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de sustituir la implantación industrial previa por estructuras empresariales o productivas de conformación acorde con su situación separada de los polígonos compactos preexistentes, en un lugar de amplia visualización y punto de transición entre usos residenciales y terrenos destinados a la localización de sistemas.

- Además de resolver las conexiones precisas con el trazado de nuevo viario, deberá reservarse una zona de espacios libres en proximidad al barrio residencial que actúe como barrera ambiental de separación de usos, debiendo reunir los que se implanten las características adecuadas a su proximidad con el uso residencial.

- Analizar las posibilidades de generar permeabilidad con el barrio, dando respuesta a las características topográficas producidas por los diferentes niveles existentes.

- En tanto no se den las condiciones para transformación de las estructuras industriales preexistentes, será de aplicación la ordenanza PROD-4.B para el supuesto de mantenimiento de las edificaciones, con las obras consiguientes.

- Para las transformaciones, por aplicación de la ordenanza PROD-4.B, se adoptarán:  
a) para implantación del uso empresarial, los parámetros de la ordenanza PROD-5, con la topología MC u OA-2, y altura B+3; b) para implantación de usos mixtos, los parámetros de la ordenanza PROD-3.B.

- Será necesario Estudio Acústico.

- Antes del otorgamiento de la licencia de obras se habrán cumplido las obligaciones asumidas por la propiedad en el convenio urbanístico suscrito el día 24 de marzo de 2011.

Superficie de suelo (m2s)	<b>26.280,00</b>	Ordenanza referencia	<b>PROD-4.B</b>
Techo máximo (m2t)	<b>25.492,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,97</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

