

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	ED-G.5				
ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Calle Castelar

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de dar solución singular a una parcela ubicada como fondo visual de una de las vías principales del polígono y de circulación general de la ciudad. Tendrá destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

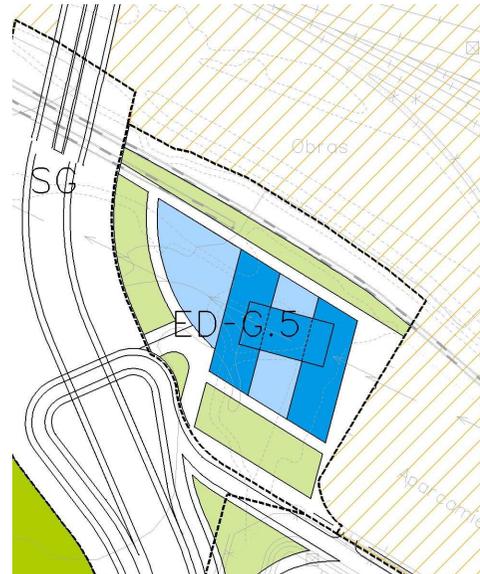
Se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA-2, o PROD-3.B.

Superficie de suelo (m2s)	14.290,00	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	21.090,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,48		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	ED-G.6				
ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	DENOMINACIÓN	Calle Palma de Mallorca

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

No obstante disponerse para la situación actual la ordenanza PROD-4.B, en el momento en que se den las condiciones precisas para la renovación voluntaria de la edificación, se producirá la transformación del ámbito, al objeto de dotar de una mayor permeabilidad a los espacios públicos y generar una nueva imagen hacia el entorno (Palacio de Ferias) para reforzar su situación de especial singularidad, por configurarse como puerta de entrada al polígono desde el eje de primer orden en que se constituirá la calle Cuevas del Becerro con su prolongación como eje fundamental de comunicaciones ciudadanas en dirección norte-sur.

Este emplazamiento, charnela de comunicaciones con la calle Palma de Mallorca (sobre al traza del oleoducto) hacia la prolongación del bulevar del polígono San Luis (calle Veracruz), se configurará como una pieza urbana de ordenación conjunta a ambos lados del arroyo.

En el momento de renovación se incorporará 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, para implantación de usos empresariales o terciarios preferentemente, así como los compatibles con el uso productivo.

Los volúmenes edificados que presenten fachada a la avenida prolongación de Cuevas del Becerro adoptarán la tipología de bloque abierto (OA-2) en altura (max. B+7), en tanto que la edificación hacia el oeste partirá para su desarrollo de la ordenanza PROD-3.B o PROD-5(MC). En cualquier caso, se deberán respetar las distancias exigidas legalmente respecto al cauce, debiendo seguirse a tal respecto los trámites reglamentarios.

Superficie de suelo (m2s)	4.350,00	Ordenanza referencia	PROD-5/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	8.090,00		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	1,86		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

