

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.10 "Avda. Ortega y Gasset"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO: AR.SUNC-R-G.10	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,2197
------	-------------	------	----	---------------------------------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- 1.- Regeneración del área, ordenando los suelos que, sin urbanización ni estructura viaria definida, se encuentran ocupados en la actualidad por usos precarios, incompatibles o inapropiados, procedentes de un área industrial de arcaísmo semi-rural, mediante su regulación para la implantación mayoritaria de usos productivos y nuevas actividades que contribuyan a la adecuada conformación del sector, con parámetros que posibiliten la mejora, compensación o traslado de las actividades inadecuadas, e incidiendo en mejoras de la urbanización, de los accesos y de la dotación de equipamientos y servicios urbanos.
- 2.- Al objeto de obtener la más idónea inserción espacial y funcional, dada su ubicación entre sectores preexistentes y suelos residenciales de nueva conformación, su ordenación urbana se concebirá como área funcionalmente independiente que no interfiera en los usos y tráficos residenciales de su entorno, conectada directamente con los ejes viarios principales de la ciudad y con las zonas productivas colindantes, adoptando un modelo con características tipológicas aptas para el desarrollo del uso productivo que compatibilice el mantenimiento y mejora de las actividades implantadas (productivas y residenciales) con el establecimiento de una adecuada relación con las áreas colindantes, contribuyendo a aportar mejoras funcionales y morfológicas al ámbito.
- 3.- Las parcelas de suelo situadas en el extremo este del sector, colindantes con el polígono El Viso, se destinarán a uso productivo/empresarial y verde, para resolver el cierre y transición con aquel. La zona sur del ámbito, colindante con la barriada San José del Viso, admitirá la ubicación de usos residenciales, con edificaciones y espacios libres dispuestos de manera que resuelvan la transición entre los distintos usos, al objeto de completar las manzanas residenciales existentes, pudiendo servir a los efectos de reubicación de viviendas actualmente situadas entre la trama industrial.
- 4.- Se procurará la aplicación de fórmulas de gestión que contribuyan a garantizar la viabilidad de ejecución de las actuaciones previstas, analizando el posible planteamiento de división en unidades menores para facilitar su desarrollo.
- 5.- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas.
- 6.- 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 el plano I.5.5, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

### Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Superficie con aprovech. (m <sup>2</sup> s)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	Sist. Local adscr. (m <sup>2</sup> s)	Ap. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
13.403,00	11.234,00	2.169,00		<b>1,2197</b>	13.702,00	12.331,80	1.370,20	

### Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Productivo - Empresarial	1,0223					

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo) % s/ Suelo Total		
PRODUCTIVO - EMPRESARIAL	13.702,00	1,00	13.702,00	Espacios Libres	2.000	14,92%
				SIPS		
				Educativo		
				Deportivo		
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>13.702,00</b>	<b>TOTAL UAS :</b>	<b>13.702,00</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	2.000	14,92%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :				Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

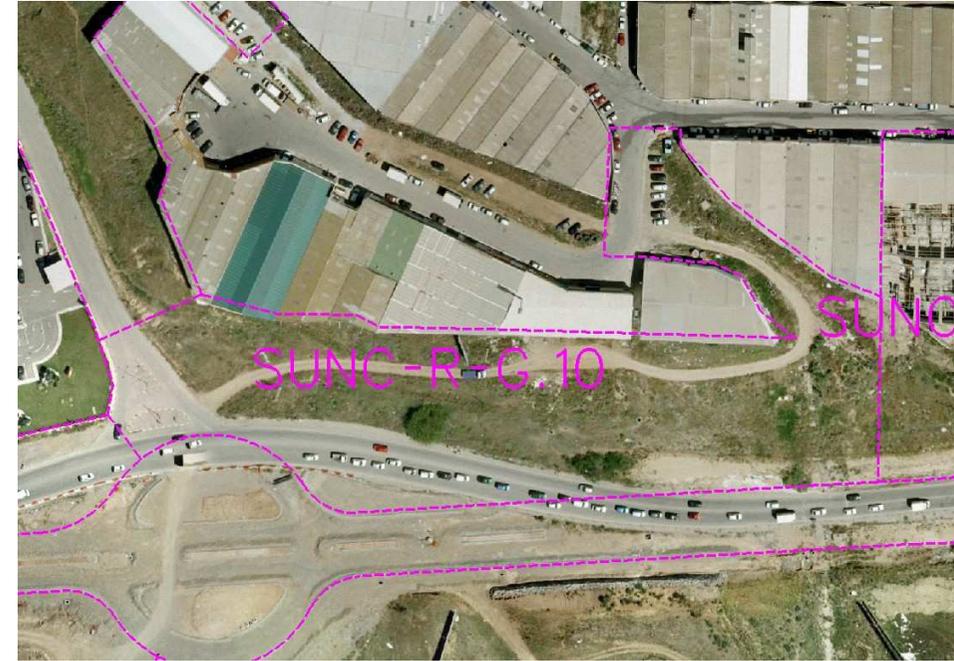
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
PRODUCTIVO - LOGÍSTICO - EMPRESARIAL	3.498,00	4.198,00	30,64%	B+5	Productivo, PROD-3.B
EMPRESARIAL	1.728,00	9.504,00	69,36%		Productivo, PROD-5
<b>TOTAL :</b>	<b>5.226,00</b>	<b>13.702,00</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	<b>Asistemático</b>	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	<b>Si</b>
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			

### Afecciones

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

