

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.11 "Avda. Washington Oeste"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.11	AP. MEDIO (UA/m ²)	2,0000
------	-------------	------	----	------------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

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. La estructuración del vacío urbano actual, con urbanización de los espacios procedentes del trazado del oleoducto, resolverá el problema derivado de la topografía existente.

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, sobre las parcelas resultantes del nuevo trazado viario, de edificación de carácter singular, por su altura y su ordenación, que enfatice la posición de centralidad y contribuya al incremento de actividad empresarial. Análisis de la viabilidad de realineación de la avenida, mejorando su visualización y funcionalidad.

Pudiendo adoptarse la ordenanza PROD-5, se optará por la tipología edificatoria OA-2 o MC en función de su mejor adecuación. La renovación de las naves industriales conllevará la nueva configuración de la ordenación de volúmenes.

Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el Estudio de Detalle proponer alturas diferentes, siempre que se justifique la idoneidad de la solución en relación con el entorno y el mantenimiento de las separaciones entre edificios en proporción acorde a las ordenanzas del PGOU. En todo caso, se encontrarán limitadas por los máximos correspondientes a las servidumbres aeronáuticas, a cuyos efectos deberá observarse el cumplimiento de las normas vigentes.

El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.

Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.5, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Superficie con aprovech. (m ² s)	Suelo Público asociado m ² s	Sist. Local adscr. (m ² s)	Ap. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
6.847,00	5.915,00	932,00		2,0000	11.830,00	10.647,00	1.183,00	

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Empresarial - Productivo	1,7278					

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
EMPRESARIAL - PRODUCTIVO	11.830,00	1,00	11.830,00	Espacios Libres		
				SIPS		
				Educativo		
				Deportivo		
TOTAL M2T:	11.830,00	TOTAL UAS:	11.830,00	TOTAL M2S:		
Edificabilidad Residencial m ² t :				Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		

Ordenación Pormenorizada Potestativa

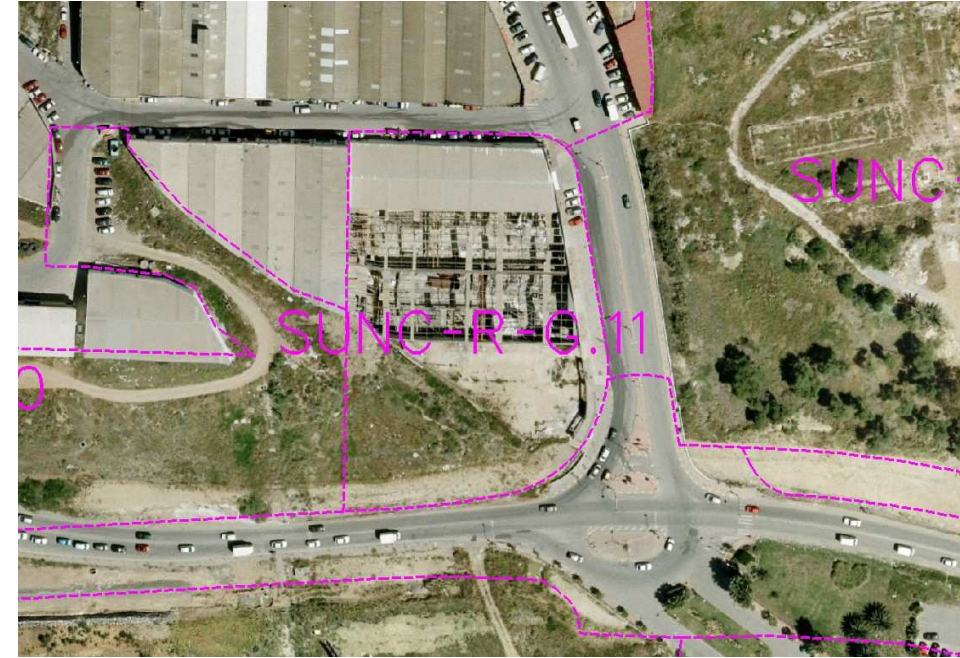
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
EMPRESARIAL - PRODUCTIVO	1.300,00	11.830,00	100,00%		Productivo, PROD-5 (OA-2)
TOTAL :	1.300,00	11.830,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Si
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

