

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.12 "Avda. Washington Este"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.12	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,4080
------	-------------	------	----	---	--------------------------------	---------------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Complementación del trazado viario existente, generando un nuevo acceso necesario para el área oriental del polígono "El Viso" y mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos. La estructuración y urbanización de los terrenos vacantes darán solución a los problemas de interconexión derivados de la topografía existente.

Configuración de una fachada adecuada hacia su entorno al objeto de mejorar la actual visión desestructurada de medianeras, 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 y de servicios terciarios y dotacionales. Análisis de la viabilidad de realineación de la avenida, mejorando su visualización y funcionalidad.

Pudiendo adoptarse las ordenanzas de la zona productiva (PROD) en cualquiera de sus grados, en especial PROD-3.B y PROD-5, se optará en este último caso por la tipología edificatoria OA-2 o MC en función de su mejor adecuación.

Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el PERI 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.

La delimitación del ámbito podrá reajustarse, para incluir mayor o menor superficie, en función del resultado de un análisis previo de demandas en el momento de su desarrollo y de las posibilidades de renovación de su entorno.

Por las características del ámbito, la iniciativa de redacción del planeamiento y su gestión será preferentemente pública. Como consecuencia derivada de las necesidades de transformación de otros ámbitos productivos, podrán utilizarse parte de los suelos y aprovechamientos de éste para compensar y reasignar actividades empresariales y productivas procedentes de los ámbitos afectados.

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 servidumbres 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
43.830,00	40.467,00	3.363,00		1,4080	56.979,00	51.281,10	5.697,90	

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	1,3000					

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo) % s/ Suelo Total		
EMPRESARIAL - PRODUCTIVO	56.979,00	1,00	56.979,00	Espacios Libres	3.600	8,21%
				SIPS	1.000	2,28%
				Educativo Deportivo		
TOTAL M2T :	56.979,00	TOTAL UAS :	56.979,00	TOTAL M2S:	4.600	10,50%
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 m ² t %		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL - PRODUCTIVO	20.350,00	56.979,00	100,00%	B+9	PROD-5 (OA-2) / PROD-3.B
TOTAL :	20.350,00	56.979,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	Si	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Si
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

