

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.9 "Calle Tabor"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10 - 15	ÁREA DE REPARTO: AR.SUNC-R-G.9	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,1895
------	-------------	------	---------	--------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

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 superposición de edificación que palle tal efecto.

Reconducción del trazado viario existente, de forma que sirva a los efectos de generar un acceso necesario para la conexión de los nuevos sectores en desarrollo, mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos.

Estructuración del vacío urbano actual, resultante de la traza del oleoducto y de una implantación edificatoria anárquica que obvió la solución del problema derivado de la topografía existente, con estudio de la ordenación de volúmenes precisa para resolver las diferencias de cotas de rasante entre los distintos niveles del ámbito.

Asignación de usos que contribuyan a dotar a la zona del carácter de centralidad necesario para su desarrollo. Pudiendo adoptarse la ordenanza PROD-5, se optará por la tipología edificatoria MC u OA-2 en función de su mejor adecuación.

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
26.924,00	22.634,00	4.290,00		1,1895	26.924,00	24.231,60	2.692,40	

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
Productivo - Empresarial	1,0000					

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
PRODUCTIVO - EMPRESARIAL	26.924,00	1,00	26.924,00	Espacios Libres	1.200	4,46%
				SIPS		
				Educativo		
				Deportivo		
TOTAL M2T :	26.924,00	TOTAL UAS :	26.924,00	TOTAL M2S:	1.200	4,46%
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	%		
PRODUCTIVO - LOGÍSTICO - EMPRESARIAL	12.625,00	25.250,00	93,78%	B+4	Productivo, PROD-3.B
PRODUCTIVO	1.120,00	1.680,00	6,24%		Productivo, PROD-4
TOTAL :	13.745,00	26.930,00	100,02%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
AREA DE REPARTO	Asistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN		

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

