

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACIÓN

**SUS-G.3 "La Corchera"**

BARRIO	Guadalhorche	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO	AR-SUS-R	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,9229
--------	--------------	------	----	-----------------	----------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

**CRITERIOS Y OBJETIVOS:** Ordenación pormenorizada del ámbito a partir del esquema estructural propuesto, para implantación del uso residencial en el entorno del antiguo edificio industrial, al objeto de generar actividad que fomente su rehabilitación y colabore a su inserción en la trama urbana, implantando en dicho elemento y su entorno usos de comercio, ocio, institucionales y equipamiento de centralidad, tal como el cultural.

De acuerdo con criterios de ordenación adecuados al paisaje del lugar, se adoptará un esquema de edificación sobre espacio libre, como conjunto paisajístico de parque equipado, donde la estructura y el orden urbano no resulten de la geometría de la planta, sino de las relaciones visuales entre edificios.

- La altura máxima de la edificación será con carácter general en el Sector de PB+5.
- Excepcionalmente:
  - A) El uso empresarial se dispondrá en edificios exclusivos con altura máxima de PB+4, y se regularán de acuerdo con las condiciones del grado 5 de la ordenanza de Uso Productivo. Se destinará a uso empresarial (terciario de oficinas) una edificabilidad de 23.000 m<sup>2</sup>.
  - B) En el lado opuesto (este) de la vía N-S arterial que transita entre el sector Buenavista y el Tarajal, la edificación de uso empresarial (terciario de oficinas, podrá disponerse en uno o varios edificios de altura máxima PB+9.

### CARGAS COMPLEMENTARIAS, SUPLEMENTARIAS Y CONDICIONES DE GESTIÓN

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

Ejecutará las conexiones viarias hasta alcanzar la Avda. Ortega Y Gasset sobre suelos obtenidos del sector colindante.

Contribuirá a la ejecución de la conexión viaria con el sector ubicado al sur, al otro lado del ferrocarril, conjuntamente con el mismo, en porporción a sus aprovechamientos.

### Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público Asociado m <sup>2</sup> s	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
169.365	169.365		<b>0,9229</b>	273.456,18	140.675,98	27.345,62	105.434,58

### Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Min. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RES-EMP.	0,4600	3,51	28,00	<b>477</b>	143	14.312,32	30,00%

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD	33.395,42	3,58	119.718,30	Espacios Libres	34.000	20,08%
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD				SIPS	22.000	12,99%
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	14.312,32	1,00	14.312,32	Educativo	10.500	6,20%
EMPRESARIAL	23.000,00	4,18	96.194,06	Deportivo	3.000	1,77%
COMERCIAL	7.200,00	5,97	43.231,50	<b>TOTAL M2S:</b>	<b>69.500</b>	<b>41,04%</b>
HOTELERO				Viario		
EQUIPAMIENTO PRIVADO						
<b>TOTAL M2T:</b>	<b>77.907,74</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>273.456,18</b>	m <sup>2</sup> s dotacional /100 m <sup>2</sup> t Residencial : <b>146</b>		
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:	47.707,74					

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

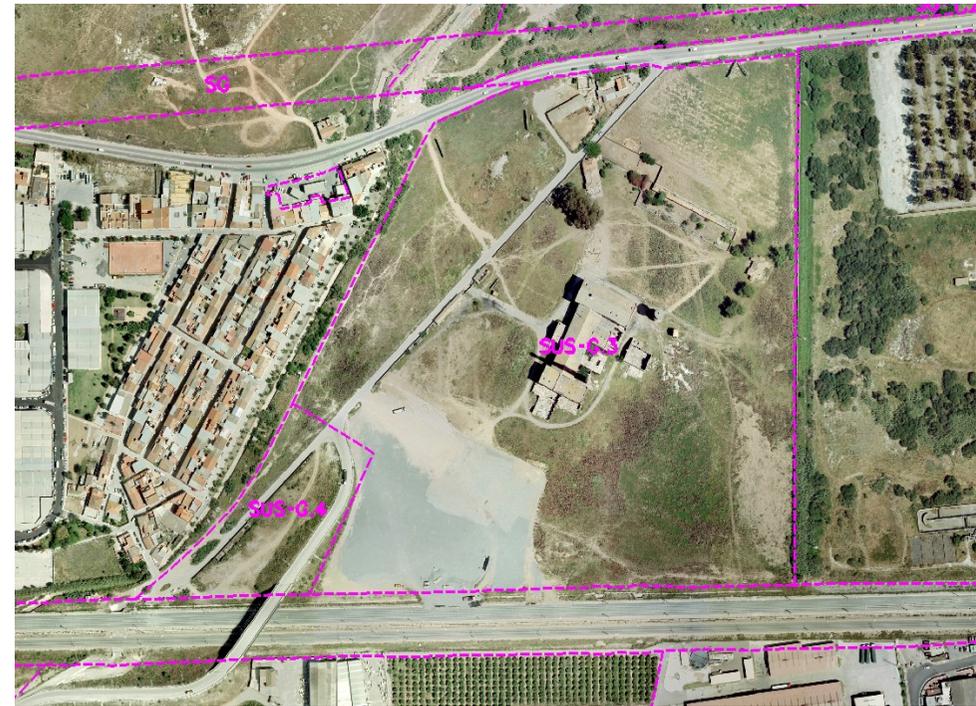
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m <sup>2</sup> t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD	26.820,00	33.395,42	42,87%	B+5	CJ
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD					
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	9.542,00	14.312,32	18,37%	B+5	CJ
EMPRESARIAL	7.478,00	23.000,00	29,52%	B+4/B+9	PROD-5(OA-2)
COMERCIAL		7.200,00	9,24%	B	UAS
HOTELERO					
EQUIPAMIENTO PRIVADO					
<b>TOTAL:</b>		<b>77.907,74</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	<b>PLAN PARCIAL</b>	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
ÁREA DE REPARTO		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
UNIDAD DE EJECUCIÓN		IMPACTO AMBIENTAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<b>COMPENSACION</b>	

### Afecciones

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

