

**Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado**

## ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	SUPERFICIE m2s	TECHO m2t
CH	ED-CH.1	MARCEL PROUST	4	RESIDENCIAL	2.747,00	
	ED-CH.2	ALONSO DE MUDARRA	4	RESIDENCIAL	277,00	
	ED-CH.3	CALIZA	4	RESIDENCIAL	5.030,00	
G	ED-G.1	CALLE CARABELA	15	PRODUCTIVO	4.369,00	1.500,00
	ED-G.2	ARROYO DE LAS CAÑAS	15	PRODUCTIVO	14.590,00	14.830,00
	ED-G.3	CALLE SEXTANTE	10	PRODUCTIVO	20.332,00	25.746,00
	ED-G.4	CALLE FLAUTA MAGICA	11	PRODUCTIVO	7.124,00	11.766,00
	ED-G.5	CALLE ATAJATE	11	PRODUCTIVO	3.238,00	5.375,00
	ED-G.6	CALLE PALMA DE MALLORCA	11	PRODUCTIVO	4.350,00	8.090,00
	ED-G.7	CALLE VALLE NIZA	10	PRODUCTIVO	6.722,00	10.083,00
	ED-G.8	CALLE SANTA TERESA SUR 1	10	PRODUCTIVO	19.117,00	22.374,00
	ED-G.9	CALLE SANTA TERESA SUR 2	10	PRODUCTIVO	29.390,00	39.970,00
	ED-G.10	CALLE SANTA TERESA SUR 3	10	PRODUCTIVO	23.771,00	32.754,00
	ED-G.11	CALLE ALMACHAR	8	PRODUCTIVO	1.693,00	2.739,00
	ED-G.12	PROLONGACION BENAHAIVIS 1	8	PRODUCTIVO	3.505,00	5.608,00
	ED-G.13	PROLONGACION BENAHAIVIS 2	8	PRODUCTIVO	2.083,00	3.624,00
	ED-G.14	CALLE PEPITA BARRIENTOS	8	PRODUCTIVO	3.406,00	4.064,00
	ED-G.15	CALLE CASARES	8	PRODUCTIVO	10.937,00	17.350,00
	ED-G.16	PROLONGACION CALLE BENARRABA	8	PRODUCTIVO	812,00	1.218,00
	ED-G.17	LOS PRADOS	11	PRODUCTIVO	26.280,00	25.492,00
	ED-G.18	CALLE VERACRUZ	11	PRODUCTIVO	6.152,00	2.250,00
	ED-G.19	CALLE CASTELAO	10	PRODUCTIVO	14.290,00	21.090,00
	ED-G.20	CALLE CUEVAS DEL BECERRO	11	PRODUCTIVO	1.649,00	3.234,00
LE	ED-LE.1	CALLE VENTAJILLA	17	RESIDENCIAL	621,00	229,40
	ED-LE.2	CALLE BOMBO	19	RESIDENCIAL	1.404,00	986,00
	ED-LE.3	PASEO DE SANCHA 32	17	RESIDENCIAL	559,00	640,00
	ED-LE.4	CALLE VICTORIANO FRIAS	18	RESIDENCIAL	683,00	566,48
	ED-LE.5	CALLE CAMINO DE LOS INGLESSES	17	RESIDENCIAL	1.527,00	581,75
	ED-LE.6	CALLE ANDALUCES	18 - 25	RESIDENCIAL	3.710,00	1.852,00
	ED-LE.7	PASEO DE SANCHA 23	17	RESIDENCIAL	211,00	175,00
	ED-LE.8	PROLONGACION CALLE VICENTE ESPINE	18	RESIDENCIAL	2.683,00	1.609,76
	ED-LE.9	CAMINO SAN ANTON	18	RESIDENCIAL	2.600,00	
	ED-LE.10	CALLE JUAN VALERA	18	RESIDENCIAL	1.752,00	864,00
	ED-LE.11	CALLE EUGENIO SELLES VILLA LUISA	18	RESIDENCIAL	4.260,00	2.352,00
	ED-LE.12	CALLE ALGARROBO Y POTOSI	18	RES/PROD	2.178,00	3.267,50
	ED-LE.13	MAYORAZGO	24	RESIDENCIAL	5.609,00	4.655,00
	ED-LE.14	PLAZA NIÑO DE LAS MORAS	18	RESIDENCIAL	738,00	1.918,00
	ED-LE.15	CALLE ORTEGA MUNILLA	18	RESIDENCIAL	828,00	2.153,00
	ED-LE.16	CALLE REAL CUATRO ESQUINAS	18	RESIDENCIAL	2.371,00	2.125,00
	ED-LE.17	CALLE BOLIVIA	18	RESIDENCIAL	8.156,00	1.590,00
	ED-LE.18	MARCOS DE OBREGON	17	RESIDENCIAL	822,00	304,00
	ED-LE.19	ISLAS CANARIAS	18	RESIDENCIAL	210,00	210,00
LO	ED-LO.1	CALLE MENDOZA	11	RESIDENCIAL	401,00	1.500,00
	ED-LO.2	AVENIDA LOS GUINDOS 4 A 6	8 - 11	RESIDENCIAL	1.787,00	3.320,00

ZONA	CODIGO	DENOMINACIÓN	HOJA	USO	SUPERFICIE m2s	TECHO m2t
LO	ED-LO.3	CAMINO DE LOS GUINDOS 6	11	RESIDENCIAL	2.041,00	3.770,00
	ED-LO.4	CARRIL DE LA CORDOBESA	11	RESIDENCIAL	27.300,00	
P	ED-P.1	CALLE DON CRISTIÁN	17	RESIDENCIAL	759,00	350,00
PD	ED-PD.1	CALLE MOSCATEL	24	RESIDENCIAL	671,00	778,00
	ED-PD.2	SAN JUAN BOSCO	24	RESIDENCIAL	218,00	333,27
	ED-PD.3	CALLE EMILIO CARRERAS	24	RESIDENCIAL	641,00	2.140,09
	ED-PD.4	CALLE MOYA	24	RESIDENCIAL	1.071,00	2.315,00
	ED-PD.5	CALLE ANTONIO LINARES PEZZI	24	RESIDENCIAL	848,00	2.092,40
R	ED-R.1	CINE ALEIXANDRE	17	RES/COM	1.531,00	
	ED-R.2	PASAJE DE LAS GRANJAS	23		1.885,00	
	ED-R.3	MARTINEZ DE LA ROSA	16	RESIDENCIAL	751,00	1.530,00

ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-CH.1</b>		
ZONA	<b>Churriana</b>	HOJA	<b>4</b>
DENOMINACIÓN	<b>Marcel Proust</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Se delimita el Estudio de Detalle para resolver el encuentro con la zona verde del sector PA-CH.6(T) Atalaya, con la que linda.

El objetivo es que la edificación se realice en la rasante de la calle inferior, de manera que la cubierta de los edificios quede en continuidad con la zona verde, en forma de mirador.

Las cubiertas, así como la zona perimetral de la edificación quedará de propiedad privada y uso público, cerrándose solo de noche. Condición que deberá figurar en las escrituras de compra- venta.

El ámbito del estudio de detalle será la totalidad delimitada, detallándose las rasantes de cubierta de todas las posibles edificaciones, que serán vinculantes en las distintas licencias de obra, siendo necesario para ello un estudio previo de los posibles proyectos.

Se citará a la información al público a las propiedades colindantes afectadas.

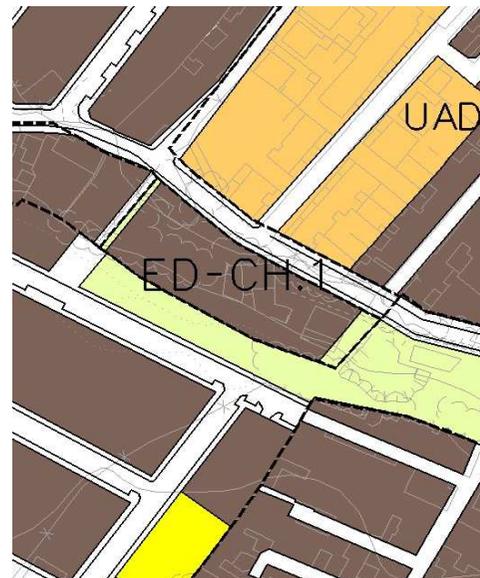
Ordenanza de aplicación CTP-1

Superficie de suelo (m2s)	<b>2.747,00</b>	Ordenanza referencia	CTP 1
Techo máximo (m2t)			
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-CH.2</b>		
ZONA	<b>Churriana</b>	HOJA	<b>4</b>
DENOMINACIÓN	<b>Alonso de Mudarra</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Zona de UAD en el PGOU de 1997, consolidada en parte como CTP previamente, que este PGOU recalifica como CTP, completando la manzana con dicha calificación.

Los terrenos en los que este PGOU delimita el Estudio de Detalle, están en la transición entre una zona consolidada como UAD y por tanto con doble alineación, y otra consolidada como CTP, alineada a vial.

El Estudio de Detalle pretende resolver el encuentro entre ambas tipologías, introduciendo la doble alineación contigua en el solar objeto del ED un mínimo de 3m. para no dejar medianeras vistas.

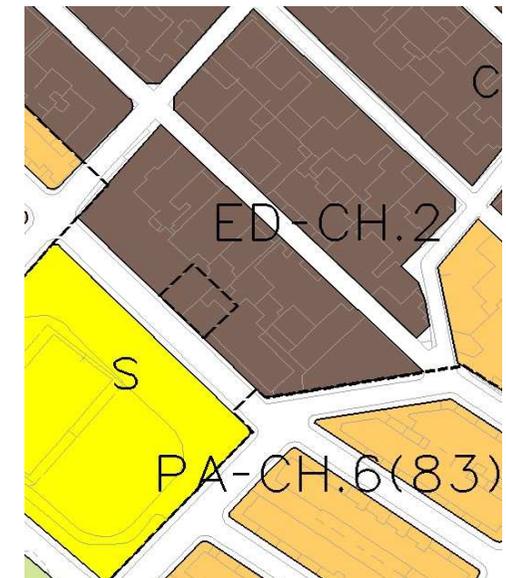
El Estudio de Detalle deberá demostrar, sobre todo, la integración de la edificación de su ámbito con el entorno consolidado.

Superficie de suelo (m2s)	<b>277,00</b>	Ordenanza referencia	CTP1
Techo máximo (m2t)			
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-CH.3</b>		
ZONA	<b>Churriana</b>	HOJA	<b>4</b>
DENOMINACIÓN		<b>CALIZA</b>	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Se delimita el Estudio de Detalle con el objeto de poder integrar una edificación adosada y unas parcelas de UAS4 en los terrenos, respetando el árbol protegido, la jardinería principal, y la zona mejor consolidada y primigenia de la casa.

La edificación adosada se realizará sobre la plataforma existente hacia Calle Caliza de unos 400m2, debiendo resolver la protección del árbol y el encuentro con la doble alineación contigua.

La parcelación de UAS4 se realizará en los terrenos no ocupados por la casa y las adosadas, integrando zona homogéneas de jardín, y descontando la volumetría del resto de edificación. En dicho sentido, la volumetría de la casa existente se descontará para la edificabilidad de las parcelas unifamiliares, incluso en caso de desaparición de a misma.

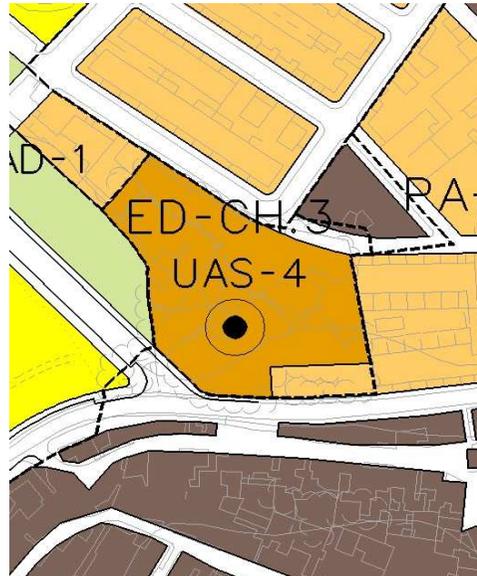
El Estudio de Detalle estudiará también las alineaciones exteriores a Antonio José Velasco y Emilio Cautelar.

Superficie de suelo (m2s)	<b>5.030,00</b>	Ordenanza referencia	UAD 1/ UAS 4
Techo máximo (m2t)			
Indice edificabilidad (m2t/m2s)			

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.1</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>15</b>	DENOMINACIÓN	<b>C/ Carabela</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas y de las indicaciones contempladas en los planos.

Definición en detalle del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo.

Procurará la continuidad de tráficos con las calles previstas al sur, dando solución al intercambio de circulaciones con las vías transversales.

Las medidas a adoptar respecto a la red eléctrica aérea servirán como base para las soluciones a adoptar respecto a edificación y urbanización.

La edificabilidad neta sobre parcelas resultantes no sobrepasará 2,00 m2t/m2s. Para su implantación, en el momento de transformación, se optará por la ordenanza PROD-3.B o PROD-5 (OA o MC).

Cesiones: Viario y espacios libres resultantes de la ordenación.

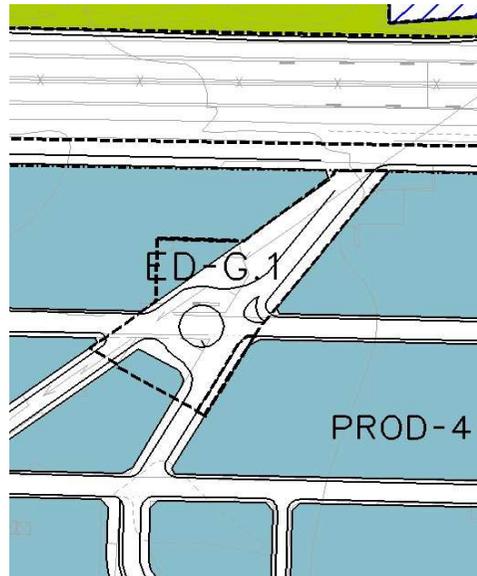
Deberá ejecutar las obras de urbanización precisas para configurar como solares las parcelas edificables resultantes.

Superficie de suelo (m2s)	<b>4.369,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-4.B
Techo máximo (m2t)	<b>1.500,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,34</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.2</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>15</b>	DENOMINACIÓN	<b>Arroyo de las Cañas</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Definición en detalle del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo. La propuesta deberá dar solución a la diferencia de cotas existente entre ambas partes del polígono, comunicándolas a través de un paso sobre el arroyo para conseguir la continuidad de circulación.

La vía de servicio en el lado suroeste del cauce discurrirá al nivel elevado de esta parte del polígono, proponiéndose bajo la misma la construcción de un edificio-pantalla que salve la diferencia de altimetría hasta la cota inferior del arroyo, con destino a aparcamientos que permitan paliar el déficit del área, cuya definición volumétrica corresponderá al Estudio de Detalle (altura estimada 4 plantas / edificabilidad aprox. 14.000 m2t) a partir de las indicaciones reflejadas en los planos (la edificabilidad de aparcamientos no se entenderá limitada salvo por la adecuación al entorno).

La vía de servicio en el lado noreste cerrará el circuito de calles inacabadas existentes, edificándose junto a ella la parcela resultante para ocultar las medianeras vistas, con ordenanza PROD-4 para completar la manzana (techo aprox. 830 m2t).

Se procurará dar continuidad a las vías de servicio laterales a lo largo del cauce, cerrando mallas de viario inconcluso, y tratando las medianeras existentes hasta la renovación de las naves aledañas.

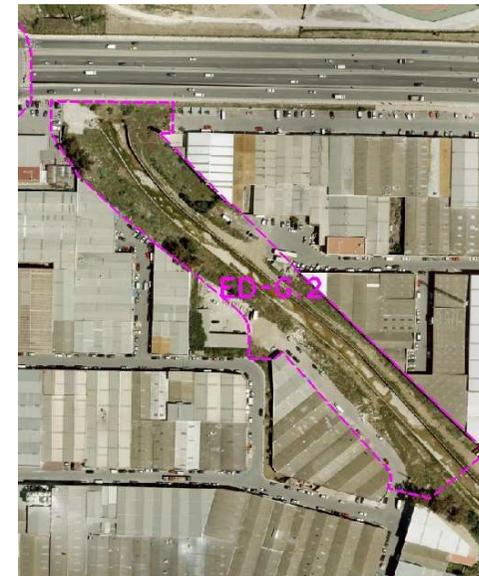
Por delimitarse sobre suelos públicos en la práctica totalidad de su extensión, la actuación corresponderá preferentemente a la administración municipal.

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.

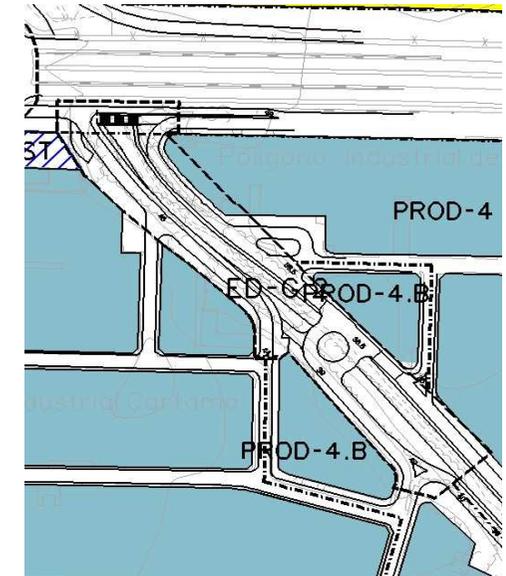
Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.5, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

Superficie de suelo (m2s)	<b>14.590,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-4/Aparcamientos
Techo máximo (m2t)	<b>14.830,00</b>	Servidumbre Aeronáutica	<b>Si</b>
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,02</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.3</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>	DENOMINACIÓN	<b>C/ Sextante</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Definición en detalle del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo en base a las indicaciones contempladas en los planos. La propuesta deberá dar solución a las diferencias de cotas existente entre la parcela y el barrio, planteando, de ser preciso, en la calle situada al oeste un desdoblamiento de calzada a diferentes niveles para conseguir la continuidad de circulación. La anchura de dicho vial permitirá la conexión con la vía de servicio propuesta al sur, generando fachada a la parcela y sirviendo de elemento de transición entre el uso productivo y el residencial.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación para posibles ampliaciones o renovación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas y de las indicaciones contempladas en los planos.

La edificabilidad neta sobre la parcela resultante de alineaciones a vial será 1,50 m2t/m2s. Para su implantación, en el momento de actuación, se aplicará la ordenanza PROD-4 (IND-3) o, en caso de optar por usos empresariales, PROD-5 (OA), no superándose la edificabilidad total asignada.

Cesiones: Viario y espacios libres resultantes de la ordenación.

Deberá ejecutar las obras de urbanización resultantes para obtener fachada a vial.

Superficie de suelo (m2s)	<b>20.332,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-4(IND-3)/PROD-5
Techo máximo (m2t)	<b>25.746,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,27</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.4</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>11</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Flauta Mágica</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Determinación de las conexiones viarias precisas para dar continuidad a la calle existente hasta el vial perimetral. Analizará la posibilidad de prolongación recta, pudiendo, en su lugar, en caso de no afectar a la edificación existente, dar soluciones alternativas siempre que resuelvan las diferencias de cotas entre viales. En cualquier caso, se plantearán alineaciones interiores que prevean, para el momento de renovación de la edificación, la reserva del vial.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación para posibles ampliaciones o renovación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas y de las indicaciones contempladas en los planos.

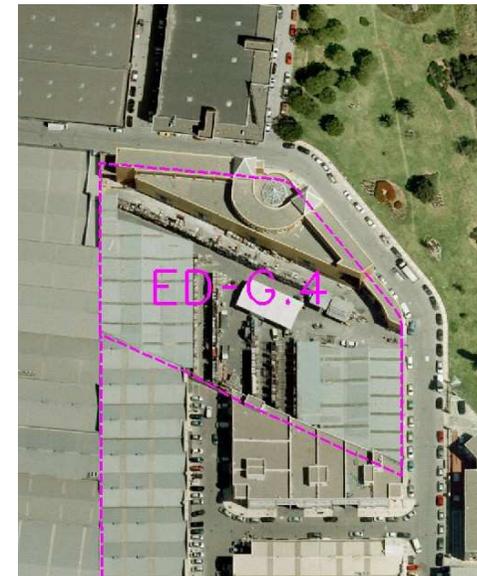
La edificabilidad neta sobre la parcela resultante de alineaciones a vial será 2,20 m2t/m2s. Contando con ordenanza PROD-4.B, en el momento de actuación se aplicará la ordenanza PROD-5 (OA-2 o MC) en caso de optar por usos empresariales, o PROD-3.B para usos mixtos, no superándose la edificabilidad total asignada.

Cesiones: Viario y espacios libres resultantes de la ordenación.

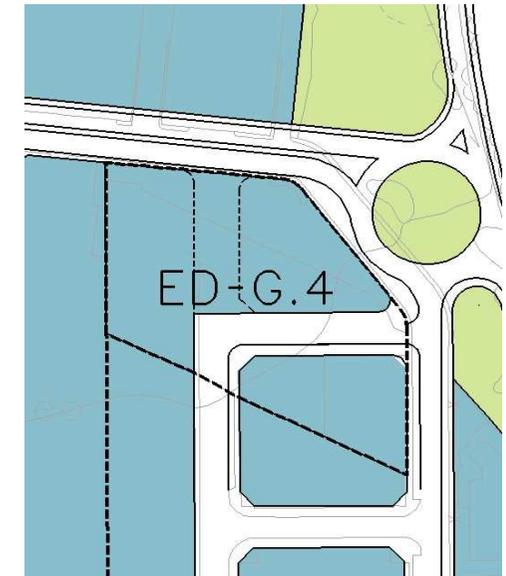
Deberá ejecutar las obras de urbanización resultantes para obtener fachada a vial.

Superficie de suelo (m2s)	<b>7.124,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-3.B/PROD-5
Techo máximo (m2t)	<b>11.766,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,65</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.5</b>
ZONA	<b>Guadalhorce</b>
HOJA	<b>11</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Atajate</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Dotar de continuidad a la calle Atajate hasta el vial transversal (calle La Orotava), incorporando definición detallada del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo a partir de las indicaciones señaladas en los planos.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas, para implantación de usos empresariales o terciarios preferentemente, así como los compatibles con el uso productivo. En aplicación de la ordenanza PROD-5, se elegirá entre la tipología edificatoria MC u OA en función de su mayor adecuación al entorno.

Obtendrá, para su cesión, los espacios mínimos precisos para generar una primera fase de la apertura viaria, incluidos en el ámbito, planteándose la obtención del resto de superficie para completar la actuación en un segundo plazo posterior, mediante expropiación o permuta con realojo de los inmuebles afectados por el sistema local viario.

Cesiones: Viario resultante de la ordenación (mínimo 550 m2s).

Deberá ejecutar las obras de urbanización resultantes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>3.238,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-3.B/PROD-5
Techo máximo (m2t)	<b>5.375,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,66</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.6</b>
ZONA	<b>Guadalhorce</b>
HOJA	<b>11</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Palma de Mallorca</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

No obstante disponerse para la situación actual la ordenanza PROD-4.B, en el momento en que se den las condiciones precisas para la renovación voluntaria de la edificación, se producirá la transformación del ámbito, al objeto de dotar de una mayor permeabilidad a los espacios públicos y generar una nueva imagen hacia el entorno (Palacio de Ferias) para reforzar su situación de especial singularidad, por configurarse como puerta de entrada al polígono desde el eje de primer orden en que se constituirá la calle Cuevas del Becerro con su prolongación como eje fundamental de comunicaciones ciudadanas en dirección norte-sur.

Este emplazamiento, charnela de comunicaciones con la calle Palma de Mallorca (sobre al traza del oleoducto) hacia la prolongación del bulevar del polígono San Luis (calle Veracruz), se configurará como una pieza urbana conjunta a ambos lados del arroyo, generándose entorno a un espacio libre público sobre el cauce que salvará la comunicación entre los mismos.

Planteándose la ampliación de sección de la calle en el momento de renovación, se incorporará definición detallada del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo a partir de las indicaciones señaladas en los planos.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas, para implantación de usos empresariales o terciarios preferentemente, así como los compatibles con el uso productivo.

Los volúmenes edificados que presenten fachada a la avenida prolongación de Cuevas del Becerro adoptarán la tipología de bloque abierto (OA-2) en altura (max. B+7), en tanto que la edificación hacia el oeste partirá para su desarrollo de la ordenanza PROD-3.B o PROD-5(MC). En cualquier caso, se deberán respetar las distancias exigidas legalmente respecto al cauce, debiendo seguirse a tal respecto los trámites reglamentarios.

Cesiones: Viario y espacios libres resultantes de la ordenación.

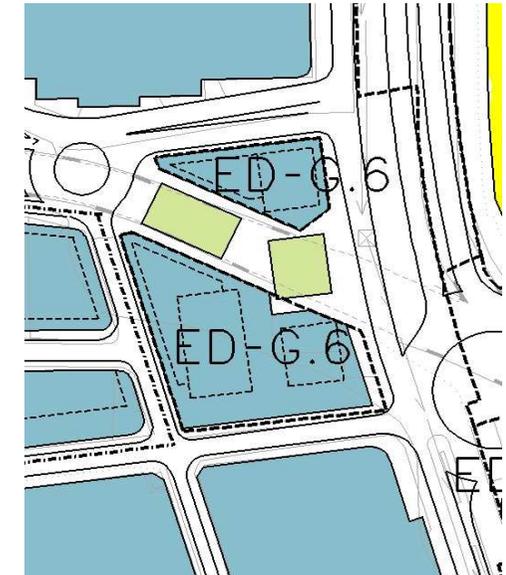
Deberá ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable. Las obras sobre el cauce corresponderán a la administración, salvo acuerdo en contra.

Superficie de suelo (m2s)	<b>4.350,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5 / PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>8.090,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,86</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.7</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Valle Niza</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Análisis de las posibilidades de realizar una apertura viaria entre las calles transversales, pudiendo proponer distintas alternativas, bien a través de los espacios no edificados en la parcela, o, preferentemente, en caso de renovación de la edificación, en prolongación del viario existente.

Definición detallada del trazado del viario propuesto, con determinación de las alineaciones y rasantes del mismo a partir de las indicaciones señaladas en los planos.

Diseño de la ordenación de volúmenes de la edificación, a partir de la edificabilidad y ordenanzas asignadas. No obstante disponerse para la situación actual la ordenanza PROD-4.B, en el momento en que se den las condiciones precisas para la actuación se adoptará PROD-3.B u PROD-5 (OA-2).

Cesiones: Viario resultante.

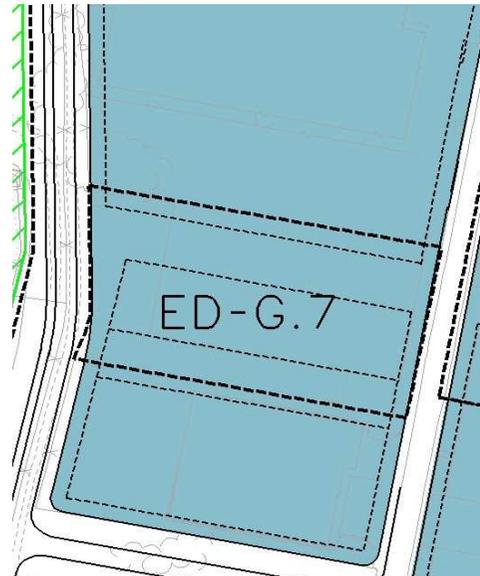
Deberá ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>6.722,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-4.B
Techo máximo (m2t)	<b>10.083,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,50</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.8</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>	DENOMINACIÓN	<b>Santa Teresa Sur 1</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

- Ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

- Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.

- Se procurará la disposición de la edificación en tres cuerpos maclados, uno de mayor altura en fachada adelantada hacia el río (máximo B+4) para uso empresarial (administrativo) en sus plantas superiores, otro de usos mixtos (B+2) con alineación retranqueada a la avenida (calle Joaquín Vargas), y otro de planta baja completando el volumen edificado, para uso productivo en general que se podrá extender a la totalidad de la planta baja de la edificación.

- Sobre una superficie aproximada de parcelas netas de 10.170 m2s, se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2 m2t/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

- Cesiones: 3.285 m2s de viario y espacios libres. El resto de suelos, por reajuste de alineaciones se compensará entre cesiones y ocupaciones.

- Deberá ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

- Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

Superficie de suelo (m2s)	<b>19.117,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>22.374,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,17</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.9</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>	DENOMINACIÓN	<b>Santa Teresa Sur 2</b>

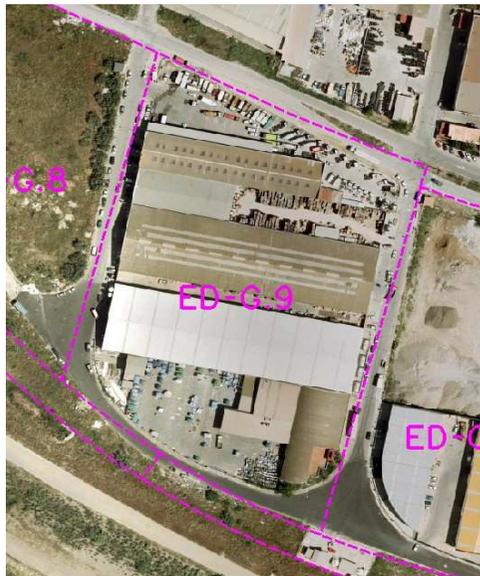
### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

- En el momento de renovación de las instalaciones existentes, o de edificación en parcelas vacantes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.
- Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.
- Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.
- La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.
- Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.
- Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.
- Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	<b>29.390,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m <sup>2</sup> t)	<b>39.970,00</b>		
Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	<b>1,36</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.10</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>	DENOMINACIÓN	<b>Santa Teresa Sur 3</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

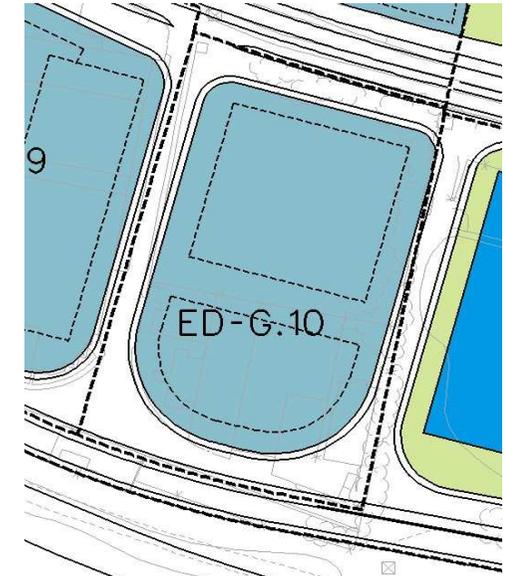
- En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características funcionales y morfológicas de los sectores colindantes, previstos para generar la nueva fachada de la ciudad ante el aeropuerto, con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad al mismo, si bien desarrollando actividades en la gama que va desde la logística aeroportuaria (actividades de segunda y tercera línea) hasta terciario, sin evitar usos industriales tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.
- Los tipos de edificación podrán ser variados, adecuados a las actividades a implantar, con un concepto unitario y pautado del conjunto. En todo caso, la vegetación del área y la altura mínima de los edificios deberán garantizar la ocultación de la actual fachada de los polígonos industriales ante el Aeropuerto.
- Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, las fases que fueran posibles en su desarrollo, en función de las capacidades de renovación voluntaria de cada parcela o conjunto de ellas, marcarán las bases de la ordenación.
- La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.
- Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.
- Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.
- Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario.

Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	<b>23.771,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m <sup>2</sup> t)	<b>32.754,00</b>		
Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	<b>1,38</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.11</b>
ZONA	<b>Guadalhorce</b>
HOJA	<b>8</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Almachar</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de homogeneizar su desarrollo con las características morfológicas del sector colindante (Azucarera), con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales a condición de la compatibilidad de sus instalaciones con la imagen de calidad del conjunto.

Podrá redefinirse su delimitación incluyendo terrenos colindantes para alcanzar una adecuada ordenación, pudiendo sustituirse terrenos actualmente ocupados por edificación, de transformarse en viario, por otros suelos actualmente libres.

Se procurará la disposición de la edificación en forma derivada de las pautas indicadas gráficamente, si bien, en función de la capacidad de renovación voluntaria de la parcela, se marcarán las bases de la ordenación.

La ordenanza actual mientras se mantengan las instalaciones será PROD-4.B. Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m2t/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

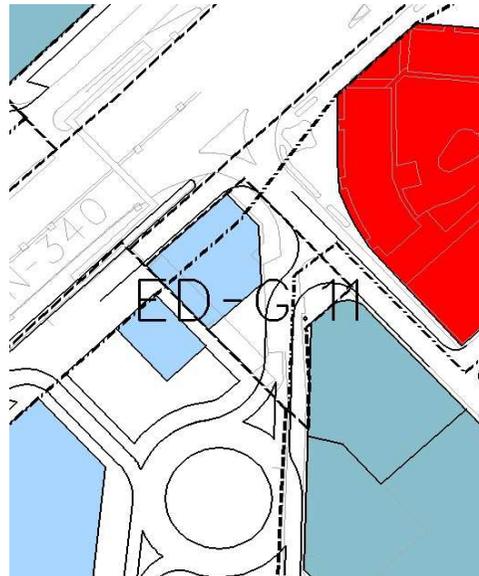
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.693,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>2.739,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,62</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.12</b>
ZONA	<b>Guadalhorce</b>
HOJA	<b>8</b>
DENOMINACIÓN	<b>Prolong. Benahavis 1</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de mejorar la permeabilidad viaria del polígono, y con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

Podrá redefinirse su delimitación incluyendo terrenos colindantes para alcanzar una adecuada ordenación.

Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m2t/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

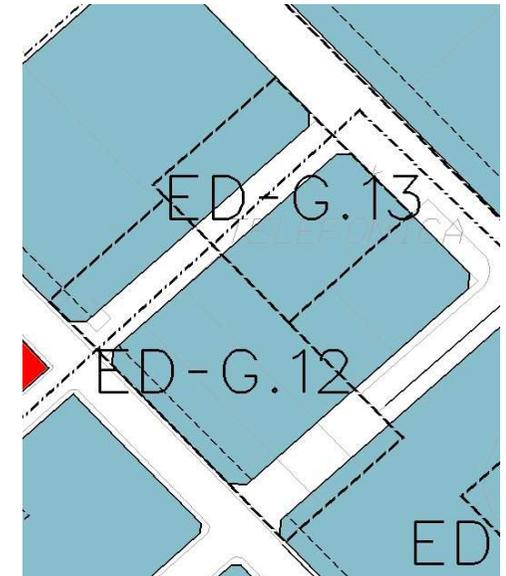
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>3.505,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>5.608,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,60</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.13</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>8</b>	DENOMINACIÓN	<b>Prolong. Benahavis 2</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

En el momento de renovación de las instalaciones existentes, realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de mejorar la permeabilidad viaria del polígono, y con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

Podrá redefinirse su delimitación incluyendo terrenos colindantes para alcanzar una adecuada ordenación.

Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m2t/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

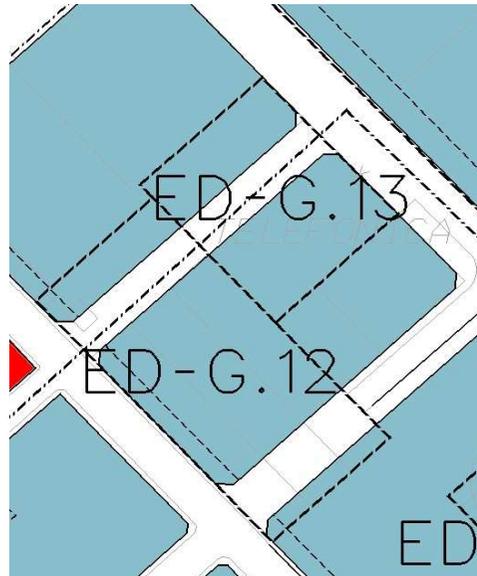
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>2.083,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>3.624,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,74</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.14</b>				
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>8</b>	DENOMINACIÓN	<b>C/ Pepita Barrientos</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de mejorar la permeabilidad viaria del polígono, y con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

Podrá redefinirse su delimitación incluyendo terrenos colindantes para alcanzar una adecuada ordenación.

Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA y 2,20 m2t/m2s de edificabilidad neta, o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

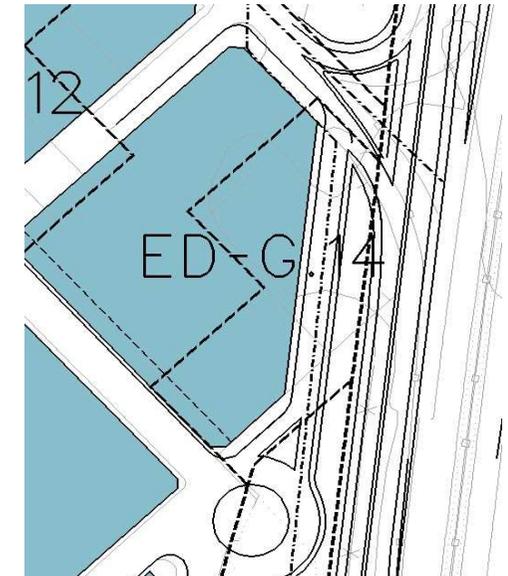
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>3.406,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>4.064,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,19</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.15</b>		
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>8</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Casares</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de mejorar la funcionalidad viaria y la permeabilidad visual del polígono, y con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA-2, o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

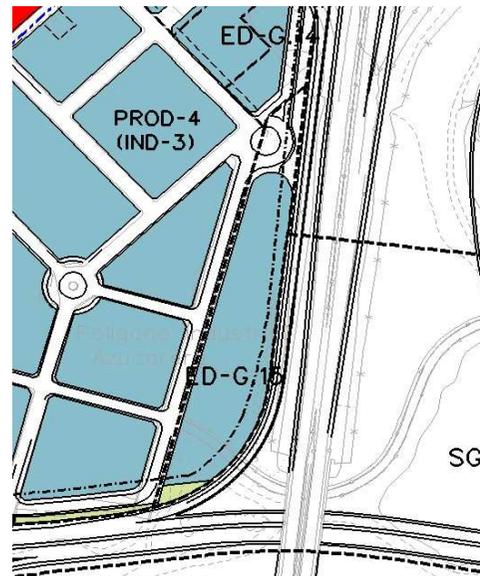
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>10.937,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>17.350,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,59</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.16</b>		
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>8</b>
DENOMINACIÓN	<b>Prolong. C/ Benarrabá</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de mejorar la permeabilidad viaria del polígono, y con destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

Podrá redefinirse su delimitación incluyendo terrenos colindantes para alcanzar una adecuada ordenación, pudiendo sustituirse terrenos actualmente ocupados por edificación, al transformarse en viario, por otros suelos actualmente libres.

Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-4.B o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

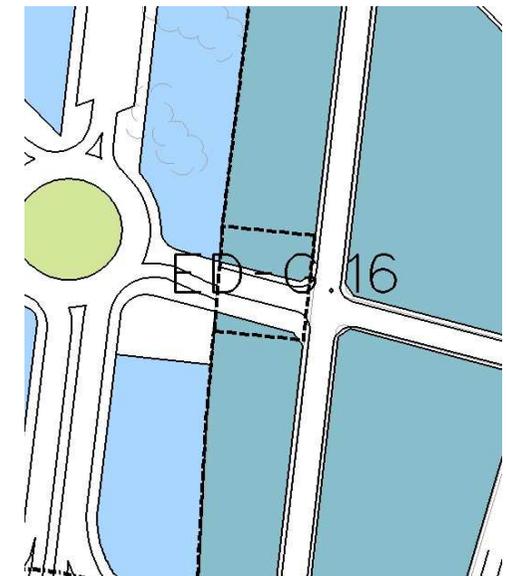
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>812,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-4.B/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>1.218,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,50</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.17</b>		
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>11</b>
DENOMINACIÓN	<b>Los Prados</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de sustituir la implantación industrial previa por estructuras empresariales o productivas de conformación acorde con su situación separada de los polígonos compactos preexistentes, en un lugar de amplia visualización y punto de transición entre usos residenciales y terrenos destinados a la localización de sistemas.

Además de resolver las conexiones precisas con el trazado de nuevo viario, deberá reservarse una zona de espacios libres en proximidad al barrio residencial que actúe como barrera ambiental de separación de usos, debiendo reunir los que se implanten las características adecuadas a su proximidad con el uso residencial.

Analizar las posibilidades de generar permeabilidad con el barrio, dando respuesta a las características topográficas producidas por los diferentes niveles existentes.

Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA-2, o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>26.280,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>25.492,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,97</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.18</b>		
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>11</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Veracruz</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Analizar las posibilidades de alcanzar una mejor ordenación para la disposición de equipamiento, zonas libres y edificación productiva. Podrán reubicarse las distintas parcelas siempre que se mantengan las superficies grafiadas.

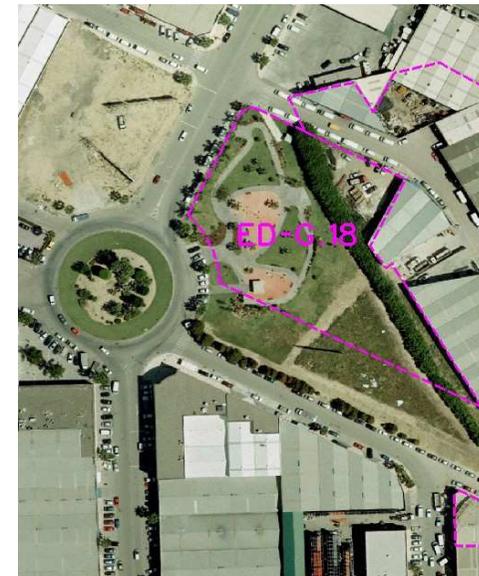
Ordenanza de edificación productiva: PROD-4.B.

La edificabilidad neta de la parcela productiva será la preexistente (1,50 m2t/m2s), sobre una superficie de suelo de 1.500 m2s.

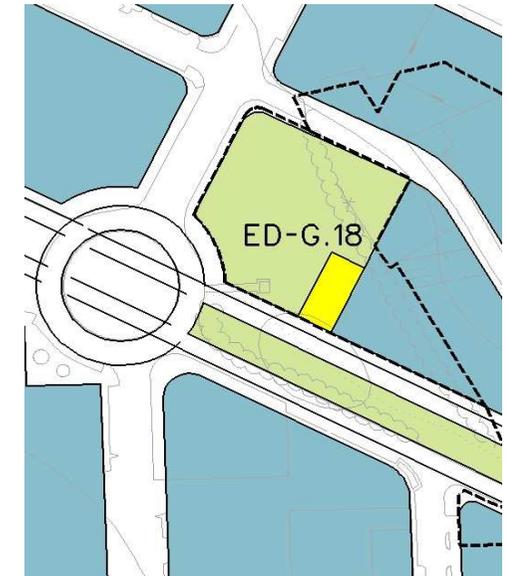
Equipamiento: 500 m2s mínimo.

Superficie de suelo (m2s)	<b>6.152,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-4.B
Techo máximo (m2t)	<b>2.250,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,37</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.19</b>		
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>10</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Castelar</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, al objeto de dar solución singular a una parcela ubicada como fondo visual de una de las vías principales del polígono y de circulación general de la ciudad. Tendrá destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

Se adoptará la ordenanza PROD-5 con la tipología OA-2, o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

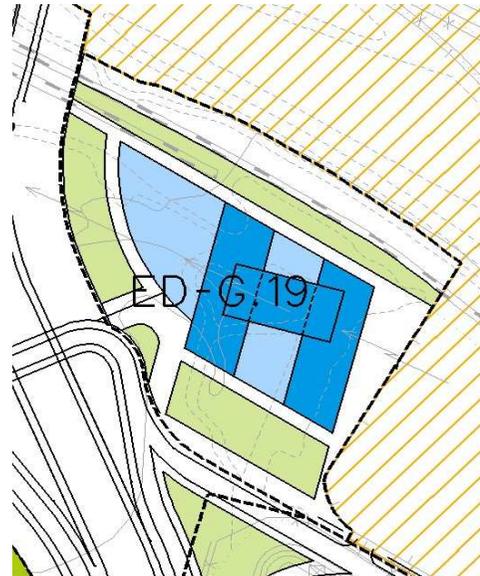
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>14.290,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5(OA)/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>21.090,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,48</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-G.20</b>		
ZONA	<b>Guadalhorce</b>	HOJA	<b>11</b>
DENOMINACIÓN	<b>C/ Cuevas del Becerro</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Realizar la ordenación de los volúmenes resultantes de la edificabilidad asignada, a partir de las indicaciones especificadas en los planos, con cesión de suelos al objeto de mejorar la funcionalidad viaria del polígono y de la ciudad, por su ubicación en un lugar singular que se conforma como eje fundamental de tráfico urbano.

Destino preferente a acoger usos empresariales incentivados por la proximidad a los ejes viarios principales, sin evitar usos productivos tradicionales.

Podrá redefinirse su delimitación incluyendo terrenos colindantes para alcanzar una adecuada ordenación.

Para las transformaciones se adoptará la ordenanza PROD-5 o PROD-3.B.

Cesiones: Las resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

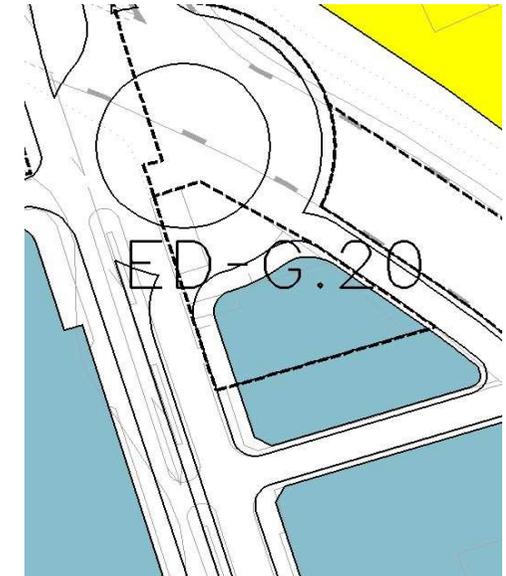
Deberá ceder los suelos y ejecutar las obras de urbanización correspondientes para obtener fachada a vial y alcanzar la consideración de solar edificable.

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.649,00</b>	Ordenanza referencia	PROD-5/PROD-3.B
Techo máximo (m2t)	<b>3.234,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,96</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.1</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>17</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Ventajilla</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Mantener como espacio libre la zona vacante actualmente utilizada como aparcamiento.

Ajustar la ordenación a las características de la edificación actual, permitiéndose las alineaciones a vial.

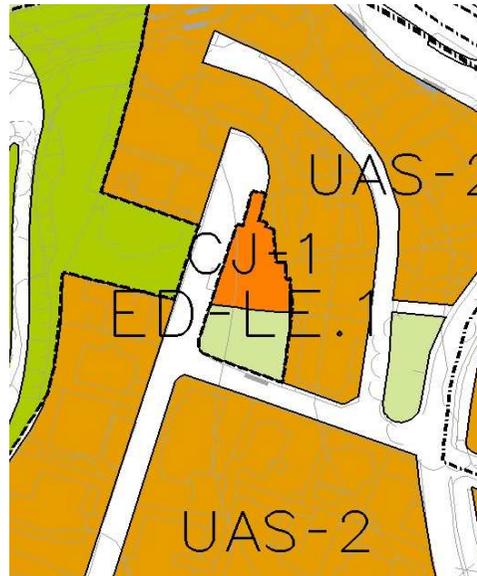
Espacio libre y viario de cesión gratuita: 294 m<sup>2</sup> (art. 143.2 LOUA).

Superficie de suelo (m2s)	<b>621,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m2t)	<b>229,40</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,37</b>		

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.2</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>19</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Bombo</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Permitir la edificación de parcela con tipología entre la vivienda tradicional (ordenanza propuesta en PGOU 97) y vivienda aislada existente en el entorno.

Apertura y urbanización de vial previsto, mediante cesión gratuita (art. 143.2 LOUA). en caso de fondo de saco diámetro mínimo 13 metros.

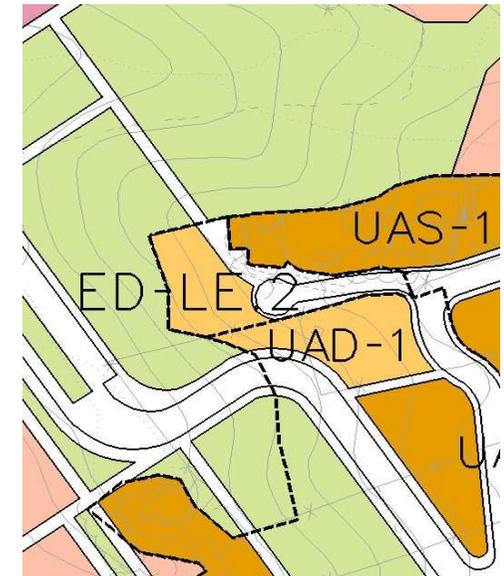
Número máximo viviendas: 6

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.404,00</b>	Ordenanza referencia	UAD-1 / UAS-1
Techo máximo (m2t)	<b>986,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.3</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>17</b>	DENOMINACIÓN	<b>Paseo de Sancha nº 32</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Dado que procede de una edificación existente, que, aunque no corresponde con el conjunto protegido colindante, sí ha consolidado una edificación en cuanto a alineaciones, ocupación de parcela y volumen construido, la ordenación respetará estos parámetros manteniendo la localización del volumen construido, adosándose a los linderos actuales y respetando libre de edificación el jardín trasero.

El ED fijará el fondo de la edificación para poder agotar el techo edificable máximo asignado.

Tratamiento de fachada medianera. La posible apertura de huecos quedará condicionada a autorización expresa de colindantes.

Superficie viario cesión: según alineaciones

Ordenanza de referencia: CJ.3

- Exclusivamente a efectos de edificabilidad, ocupación máxima y alturas permitidas.
- Se excepcionan expresamente las separaciones a linderos privados en la zona actualmente ocupada por la edificación.

Superficie de suelo (m2s)	<b>559,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-3
Techo máximo (m2t)	<b>640,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,15</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.4</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Victoriano Frías</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Definir alturas e integración en el conjunto, definir edificación en sus aspectos formales.

Uso principal equipamiento privado, compatible con terciario y comercial.

Cesión y urbanización espacio libre en esquina Victoriano Frías – Dulcinea (art. 143.2 LOUA)

Parcela neta: 320 m2s

Altura máxima: (B+2)

Superficie de suelo (m2s)	<b>683,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-2
Techo máximo (m2t)	<b>566,48</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,83</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.5</b>		
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>17</b>
DENOMINACIÓN	<b>Camino de los Ingleses</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Edificación plurifamiliar con altura máxima de edificación B+1+ático. Se considera vinculante la posición de la edificación en la cota más baja del solar.

Preservar como zona verde libre de edificación las cotas superiores.

Se desarrollará mediante proyecto único de edificación.

Muro de fachada con cota de coronación prolongación de muros existentes.

Cesión gratuita de suelo en fachada a c/ Camino de los Ingleses para ajustar alineaciones. Afeción alineaciones 210,16 m<sup>2</sup>

Separación a lindero público: 3 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.527,00</b>	Ordenanza referencia	
Techo máximo (m2t)	<b>581,75</b>	Ocupación	45%
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.6</b>		
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>25-18</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Andaluces</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Cambio a ordenanza residencial de suelo incluido en el PERI Cerrado de Calderón como suelo Comercial. Su localización en zona de paso pero con vial muy débil no permite un desarrollo adecuado con dicho uso.

Se adapta el techo a ordenanzas colindantes, definiéndose alineaciones en base a las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación colindante ya tramitado.

Apertura y urbanización de vial previsto, mediante cesión gratuita de suelo afectado por alineaciones.

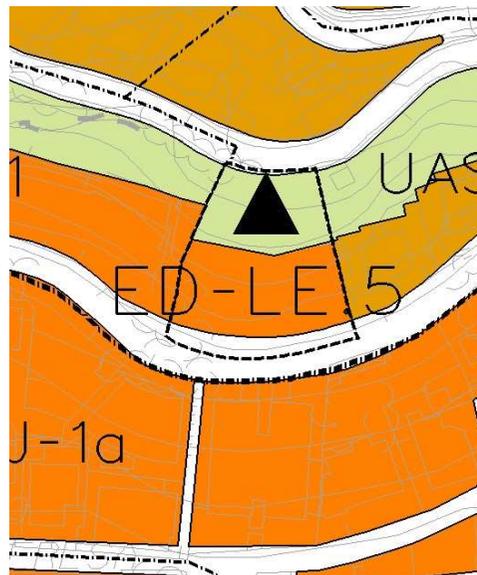
El Estudio de detalle definirá las alturas de la edificación y su integración en el conjunto, definiendo sus aspectos formales.

Superficie de suelo (m2s)	<b>3.710,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m2t)	<b>1.852,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN



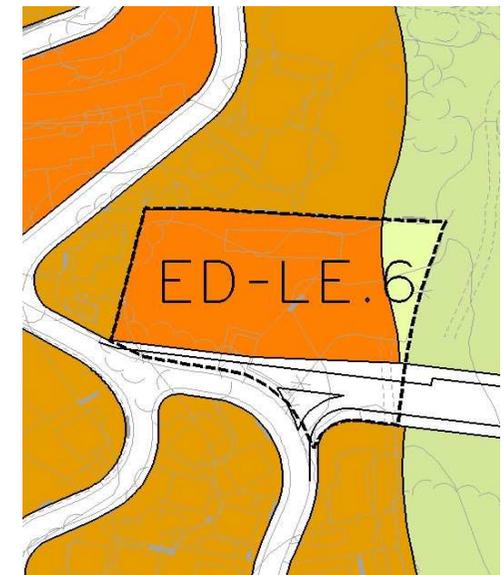
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.7</b>		
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>17</b>
DENOMINACIÓN	<b>Paseo de Sancha, 23</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

La parcela actual, con ordenanza CJ-2 es de difícil sustitución de la edificación mediante adaptación a los parámetros

Ajustar la ordenación a las características de la edificación actual, permitiéndose la alineación a vial y excepcionándose la separación a linderos privados, previa notificación a colindantes en el trámite del Estudio de Detalle.

Adaptación de alineaciones.

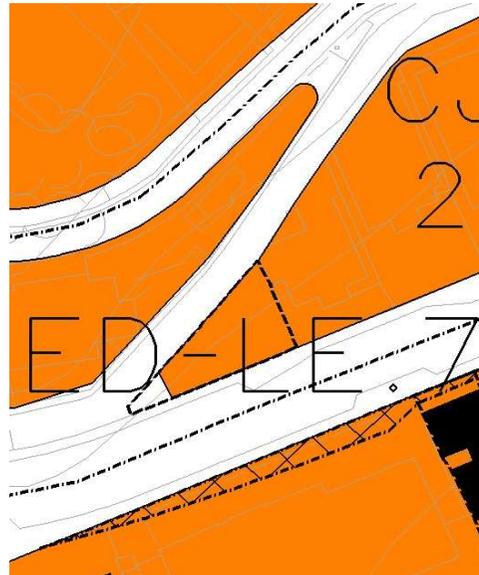
Altura máxima: B+2

Superficie de suelo (m2s)	<b>211,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-2a
Techo máximo (m2t)	<b>175,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,83</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.8 "Prolongación calle Vicente Espinel"</b>		
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>
DENOMINACIÓN	<b>Pro. C/ Vicente Espinel</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones y trazado de viario de conexión entre calles Jarama y Vicente Espinel, suprimiendo fondos de saco actuales.

La licencia vendrá condicionada a desarrollo de Proyecto de Obras de Urbanización (art. 143.2 LOUA).

El trazado del vial deberá justificar la afección al arbolado existente, pudiendo, en su caso desdoblarse el trazado del vial manteniendo una zona central de arbolado.

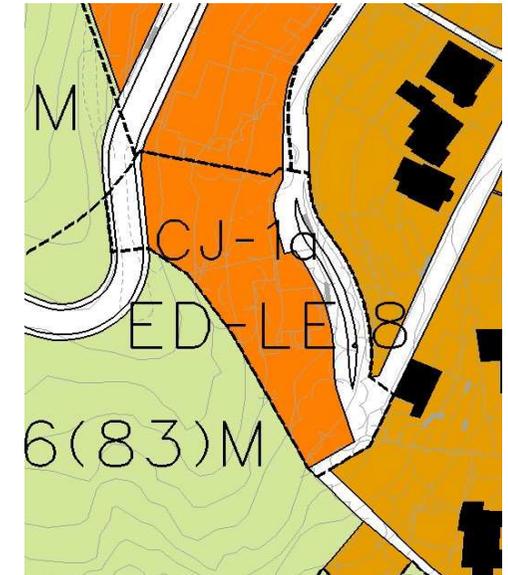
Altura máxima B+1

Superficie de suelo (m2s)	<b>2.683,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-1a
Techo máximo (m2t)	<b>1.609,76</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,60</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.9</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>	DENOMINACIÓN	<b>Camino San Antón</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Definir las condiciones funcionales y formales del uso comercial propuesto.

Adaptación de alineaciones con ampliación de espacio público con un mínimo de 4 mts respecto a linderos actuales. Siendo indicativas la trazadas en el PGOU.

Los accesos rodados al interior de parcela se realizarán en todo caso desde camino San Antón.

La ocupación máxima del edificio sobre rasante será de 850 m<sup>2</sup>.

Se mantendrá como zona ajardinada un 25% de la superficie

La licencia vendrá condicionada a desarrollo de Proyecto de Obras de Urbanización que incluirá el acondicionamiento de la parcela con calificación de espacio libre colindante, corriendo por parte de los propietarios su ejecución de forma simultánea al resto de la urbanización (art. 143.2).

Altura máxima B+1

Superficie de suelo (m2s)	<b>2.600,00</b>	Ordenanza referencia	CO / CJ-1a
Techo máximo (m2t)			
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,60</b>		

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.10</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Juan Valera</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Mantener las condiciones de aprovechamiento del PGOU 97, independizando el desarrollo del resto de la unidad por tener carácter de suelo urbano consolidado.

Techo máximo resultante de aplicar índice de UAS.1 sobre suelo neto.

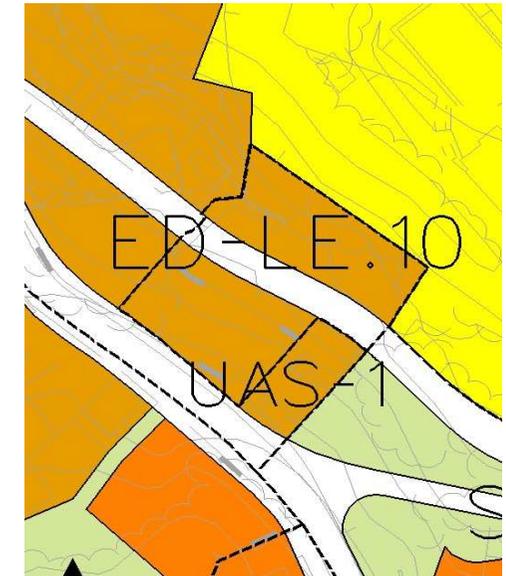
Afección alineaciones cesión gratuita: 313 m<sup>2</sup> (art. 143.2 LOUA).

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.752,00</b>	Ordenanza referencia	UAS-1 / CJ-1
Techo máximo (m2t)	<b>864,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,49</b>		

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	ED-LE.11 "Calle Eugenio Selles - Villa Luisa"		
ZONA	Litoral Este	HOJA	18
DENOMINACIÓN	Villa Luisa		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Mantener como espacio libre y equipamiento la zona vacante, dándose parámetros concretos de edificación para uso residencial al solar resultante.

Ajustar la ordenación a las características de la edificación.

Equipamiento de cesión gratuita: 2.100 m<sup>2</sup>.

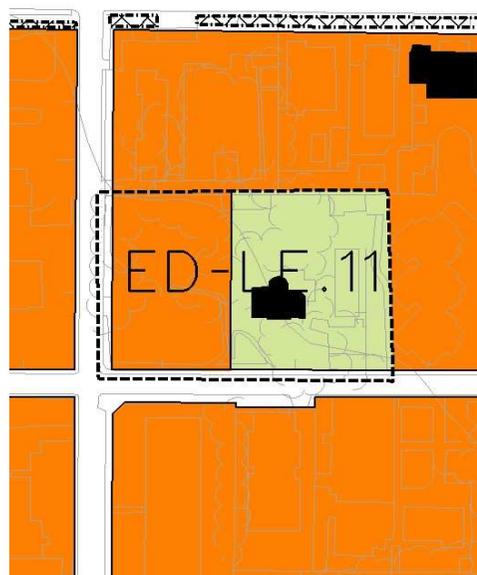
Límite de altura B+3.

Superficie de suelo (m2s)	<b>4.260,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-4
Techo máximo (m2t)	<b>2.352,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,55</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	ED-LE.12		
ZONA	Litoral Este	HOJA	18
DENOMINACIÓN	C/ Algarrobo y Potosí		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Mantener zona residencial consolidada con calificación CTP.1.

Permitir en caso de sustitución de la industria existente, calificada como Productivo 4, su desarrollo con uso residencial y tipología CTP.1. En ese caso se realizará la adaptación de alineaciones propuestas y apertura para mayor permeabilidad con calle Punto.

No implica suspensión de licencias de obras e instalación, permitiéndose la sustitución de actividades actuales.

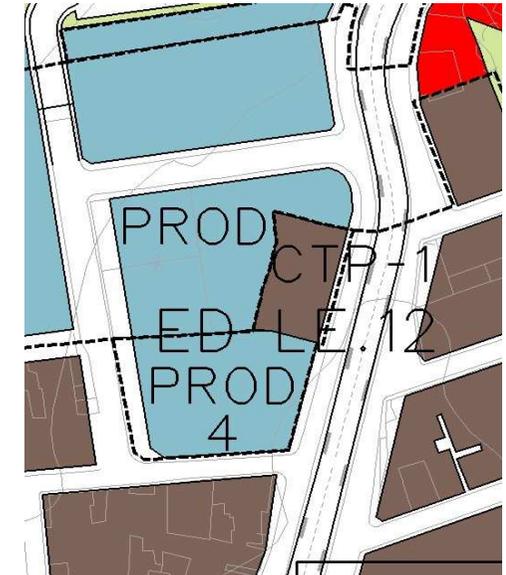
El índice de techo asignado es 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie incluida en el presente ámbito.

Superficie de suelo (m2s)	<b>2.178,00</b>	Ordenanza referencia	CTP-1 / PROD-4
Techo máximo (m2t)	<b>3.267,50</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,50</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.13</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>24</b>	DENOMINACIÓN	<b>Mayorazgo</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Definir volumetría y adaptación a las alineaciones propuestas.

Ajustar la ordenación a las características de la edificación, en función de los usos empresariales y terciarios previstos dentro de la normativa de uso productivo 5.

Superficie afectada, en su caso con cesión gratuita, por adaptación a alineaciones: 815 m<sup>2</sup>.

Límite de altura B+2.

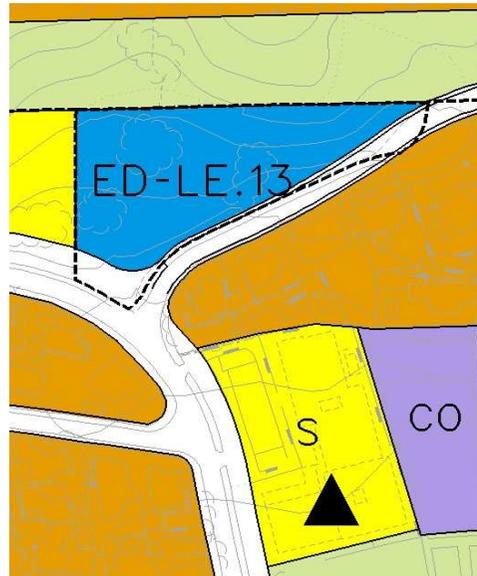
Ocupación máxima: 50%

Superficie de suelo (m2s)	<b>5.609,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-2a
Techo máximo (m2t)	<b>4.655,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,83</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.14</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>	DENOMINACIÓN	<b>Plaza Niño de las Moras</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones con creación de espacio público peatonal.

Se permitirá la ocupación, mediante aparcamiento de la totalidad del suelo (cota -1,00) en zonas bajo viario.

Altura máxima B+6, B+2

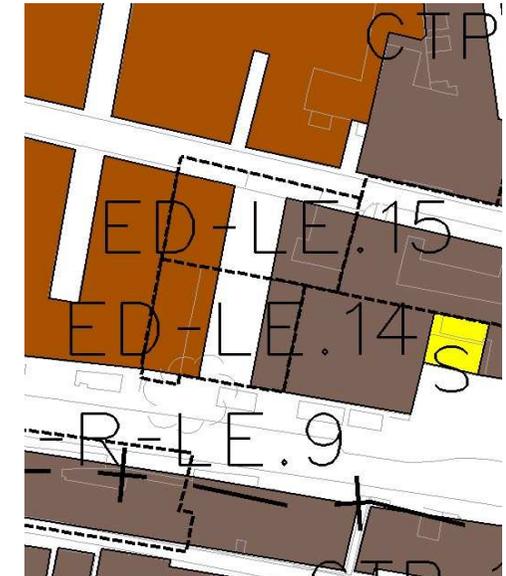
Techo máximo: Igual a CTP-2 sobre parcela bruta

Superficie de suelo (m2s)	<b>738,00</b>	Ordenanza referencia	OA-2 / CTP-2
Techo máximo (m2t)	<b>1.918,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>2,60</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.15</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Ortega Munilla</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones con apertura fachada a espacio público peatonal.

Se permitirá la ocupación, mediante aparcamiento de la totalidad del suelo (cota -1,00) en zonas bajo viario.

Altura máxima B+4 / B+2

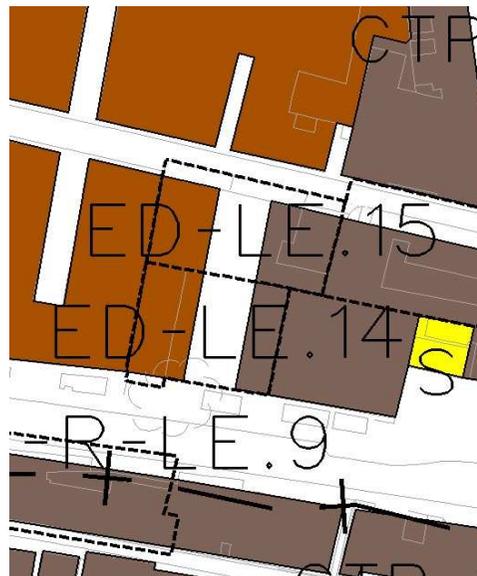
Techo máximo: Igual a CTP-2 sobre parcela bruta

Superficie de suelo (m2s)	<b>828,00</b>	Ordenanza referencia	OA-2 / CTP-2
Techo máximo (m2t)	<b>2.153,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>2,60</b>		

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.16</b>				
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>	DENOMINACIÓN	<b>C/ Real - 4 esquinas</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones y sustitución de edificación existente para generar nueva fachada al espacio público creado.

Se permitirá la ocupación, mediante aparcamiento de la totalidad del suelo (cota -1,00) en zonas bajo suelo público, garantizándose la creación de espacios ajardinados y de sombra.

Altura máxima B+5

Proyecto conjunto de edificación, incluyéndose el tratamiento del espacio público.

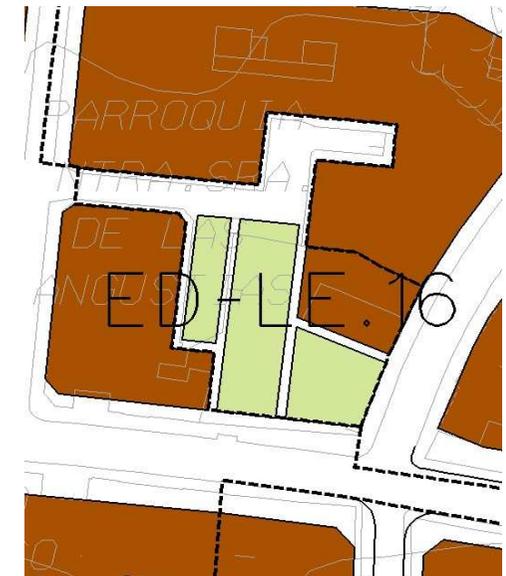
Ocupación máxima por plantas: Baja: 100%; Planta 1ª a 5ª: 90%

Superficie de suelo (m2s)	<b>2.371,00</b>	Ordenanza referencia	MC
Techo máximo (m2t)	<b>2.125,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>0,90</b>		

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.17</b>		
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>
DENOMINACIÓN	<b>Calle Bolivia</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Mejoras en la ordenación del espacio público para un incremento del espacio peatonal y de zonas verdes, permitiendo la creación de conexión de espacios libres entre Baños del Carmen y Parque Monte Moriaco.

El tratamiento del espacios públicos resultante, en función de afecciones y servidumbres de la línea 3 de metro será de espacio ajardinado.

Propuesta de aparcamiento público bajo rasante y mejora de accesos a Cerrado de Calderón.

La superficie de equipamiento se destinará a uso múltiple como centro de día y biblioteca.

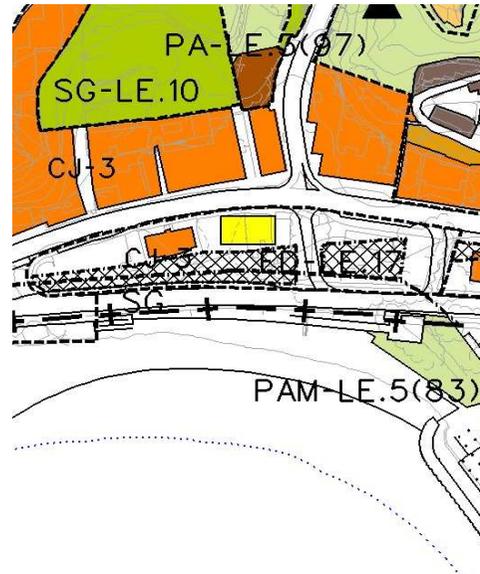
El techo máximo indicado corresponde a la edificación residencial en bloque aislado (B+4)

Superficie de suelo (m2s)	<b>8.156,00</b>	Ordenanza referencia	CJ
Techo máximo (m2t)	<b>1.590,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.18</b>		
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>17</b>
DENOMINACIÓN	<b>Marcos de Obregón</b>		

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones y trazado de viario de conexión entre calles Marcos de Obregón y Miguel Indurain.

Definir volumen en función de diferencia de rasantes y arbolado existente.

La licencia vendrá condicionada a definir mediante Proyecto de Urbanización las rasantes del vial.

El trazado del vial deberá justificar en su caso la afección al arbolado existente, pudiendo, en su caso desdoblarse el trazado del vial manteniendo una zona central de arbolado.

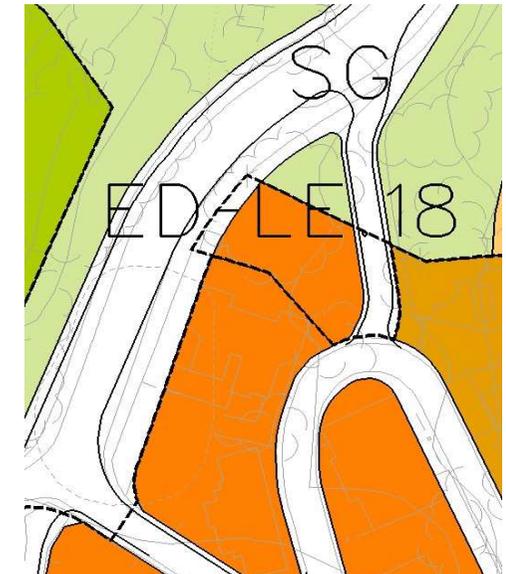
Altura máxima B+2

Superficie de suelo (m2s)	<b>822,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-1
Techo máximo (m2t)	<b>304,00</b>		
Índice edificabilidad bruta (m2t/m2s)	<b>0,37</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LE.19</b>		
ZONA	<b>Litoral Este</b>	HOJA	<b>18</b>
DENOMINACIÓN	<b>Islas Canarias</b>		

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Permitir la edificación de parcela con tipología de vivienda tradicional, parcela vinculada a barriada de la Pelusa.

Apertura y urbanización de vial previsto, mediante cesión gratuita (art. 143.2 LOUA).

Doble alineación que permita respetar arbolado existente y apertura, prolongación de Calle Castillo de San Ángel.

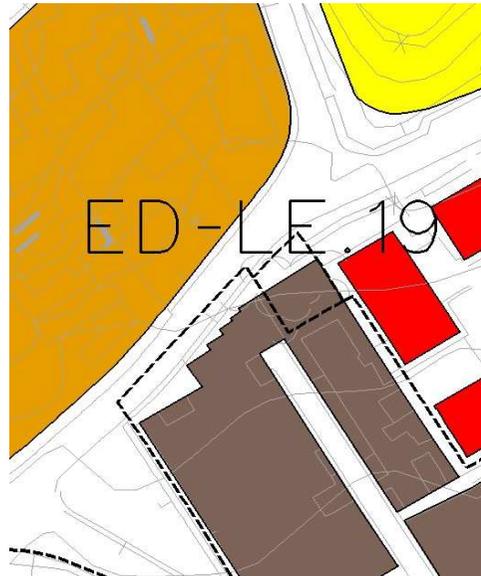
Afección alineaciones 85 m<sup>2</sup>

Superficie de suelo (m2s)	<b>210,00</b>	Ordenanza referencia	CTP-1
Techo máximo (m2t)	<b>210,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,00</b>		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	ED-LO.1		
ZONA	Litoral Oeste	HOJA	11
DENOMINACIÓN	Calle Mendoza		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

**Objetivos.**

- Ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes en relación con el viario circundante y la edificación colindante, resolviendo medianerías vistas.

**Otras condiciones para su desarrollo.**

- Altura máxima: PB+6.
- Obligación de completar la urbanización en virtud de lo preceptuado en el art. 55.2.B.b en relación con el art. 56. y del art.143.2.a

Superficie de suelo (m2s)	401,00	Ordenanza referencia	MC
Techo máximo (m2t)	1.500,00		
Indice edificabilidad (m2t/m2s)	3,74		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	ED-LO.2		
ZONA	Litoral Oeste	HOJA	8 - 11
DENOMINACIÓN	Avda./ Los Guindos 4-6		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

**Objetivos.**

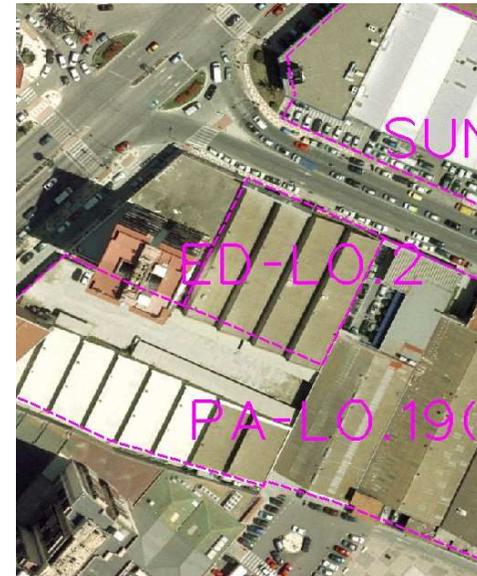
- Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación menor que dote de permeabilidad peatonal.

**Otras condiciones para su desarrollo.**

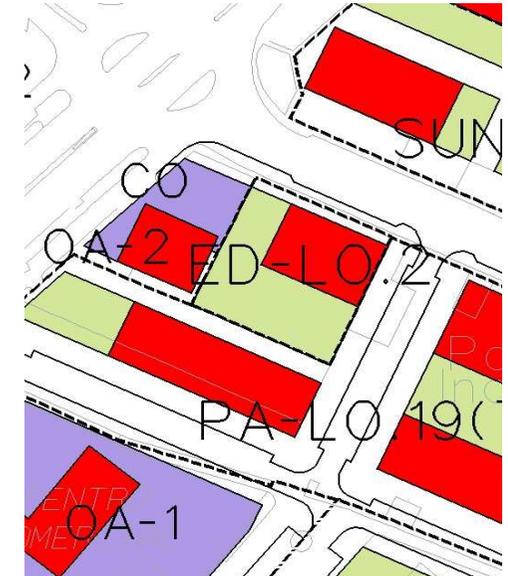
- En planta baja el uso será comercial, en continuidad con la edificaciones próximas
- El volumen edificable se emplazará en el extremo este, con fachada al vial de nueva apertura propuesto en el PERI-LO.5 del plan del 97.
- Obligación de completar la urbanización en virtud de lo preceptuado en el art. 55.2.B.b en relación con el art. 56 y del art.143.2.a., para los espacios libres públicos peatonales en el interior de la parcela y el viario perimetral por retranqueo de alineación en la avenida de los Guindos).
- Altura máxima: PB+5

Superficie de suelo (m2s)	1.787,00	Ordenanza referencia	OA-2
Techo máximo (m2t)	3.320,00		
Indice edificabilidad (m2t/m2s)	1,86		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LO.3</b>				
ZONA	<b>Litoral Oeste</b>	HOJA	<b>11</b>	DENOMINACIÓN	<b>Camino de los Guindos 6</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

**Objetivos.**

Reestructuración morfológica de las parcelas ocupadas por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, con comercio en planta baja. Se plantea configurar en el interior un espacio de relación que dote de permeabilidad peatonal.

**Otras condiciones para su desarrollo.**

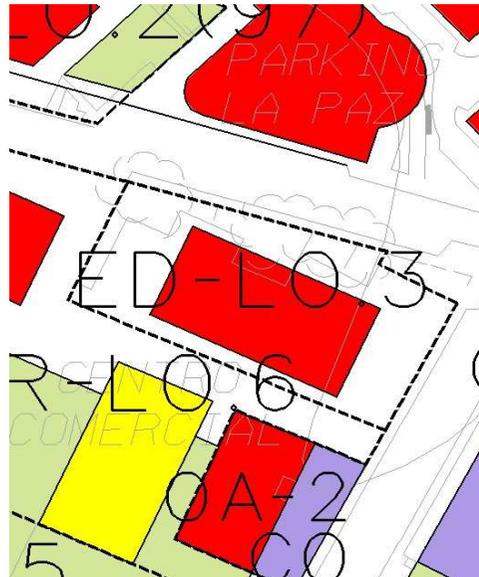
- En planta baja el uso será comercial, en continuidad con la edificaciones próximas propuestas
- El volumen edificable se emplazará en el extremo este.
- Obligación de completar la urbanización en virtud de lo preceptuado en el art. 55.2.B.b en relación con el art. 56. y del art.143.2.a. (viario por retranqueo de alineación en calle Camino de los Guindos y viario interior).
- Altura máxima: PB+5

Superficie de suelo (m2s)	<b>2.041,00</b>	Ordenanza referencia	<b>OA-2</b>
Techo máximo (m2t)	<b>3.770,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,85</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-LO.4</b>				
ZONA	<b>Litoral Oeste</b>	HOJA	<b>11</b>	DENOMINACIÓN	<b>Carril de la Cordobesa</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

**Objetivos.**

Parcela municipal destinada a equipamiento que por su situación, extensión superficial y mejora de la accesibilidad por el soterramiento de las vías del ferrocarril, se convierte en estratégica para satisfacer las demandas de aparcamiento, deportivas y socio-culturales de la población existente en el entorno.

**Otras condiciones para su desarrollo.**

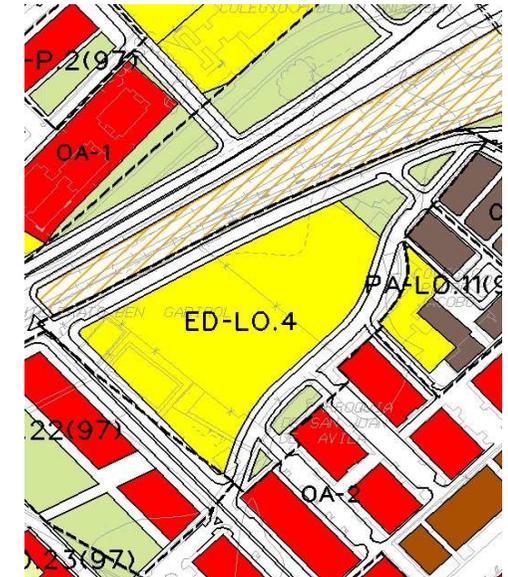
- El Estudio de Detalle deberá solucionar la definición del viario perimetral y sus conexiones externas al ámbito, los accesos al aparcamiento, la definición de los espacios libres de edificación para el acceso peatonal a los edificios dotacionales
- La volumetría que se proponga deberá integrar y ordenar los usos previstos por el programa de necesidades que previamente se acuerde por el organismo municipal pertinente, con la finalidad de procurar el máximo aprovechamiento dotacional de la parcela.
- Se considera obligatorio la continuidad de la calle Carril de la Cordobesa

Superficie de suelo (m2s)	<b>27.300,00</b>	Ordenanza referencia	<b>OA-1</b>
Techo máximo (m2t)			
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	ED-P.1		
ZONA	Prolongación	HOJA	17
DENOMINACIÓN	Calle Don Cristián		

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

**Objetivos.**

La ordenación plantea ordenar el volumen edificable que permita abrir una conexión viaria de 8 m. de anchura mínima entre la calle interior Doña Enriqueta y calle Don Cristián.

Se pretende asimismo el ajuste de las alineación viaria y la reordenación de los espacios interiores existentes en calle Doña Enriqueta, bien mediante aparcamientos en superficie (superficie de viario) o mediante un parque infantil (superficie de espacios libres públicos).

**Otras condiciones para su desarrollo.**

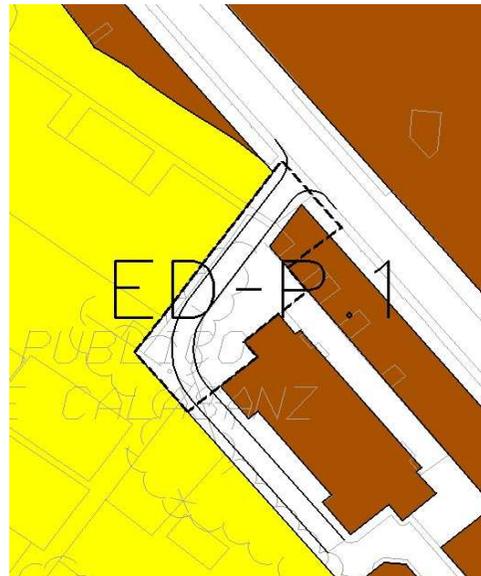
- Para la apertura viaria será necesaria la afección de suelo de la parcela escolar del Colegio Público San José de Calasanz, en el espacio residual comprendido entre el modulo actual de administración y la valla que delimita la parcela con calle Doña Enriqueta.
- Obligación de realizar la urbanización que complete la conexión viaria, en virtud de lo preceptuado en el art. 55.2.B.b en relación con el art. 56. y del art.143.2.a. El resto de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.
- Altura máxima: PB+4.

Superficie de suelo (m2s)	759,00	Ordenanza referencia	MC
Techo máximo (m2t)	350,00		
Indice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-PD.1</b>				
ZONA	<b>Pedrizas</b>	HOJA	<b>24</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Moscatel</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones.

Permitir ajustes en la distancia de separación de la edificación a linderos públicos que posibilite desarrollar el techo otorgado.

Ordenanza de referencia: CJ.3

Exclusivamente a efectos de edificabilidad, ocupación máxima y alturas permitidas.

Se exceptiona expresamente la separación a linderos públicos en su fachada al viario que se amplía.

Superficie viario afectado por alineaciones: 133,88 m<sup>2</sup>

Superficie de suelo (m2s)	<b>671,00</b>	Ordenanza referencia	CJ-3
Techo máximo (m2t)	<b>778,00</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	<b>1,16</b>		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-PD.2</b>				
ZONA	<b>Pedrizas</b>	HOJA	<b>24</b>	DENOMINACIÓN	<b>San Juan Bosco</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Adaptación de alineaciones.

Adaptación de rasantes de calle.

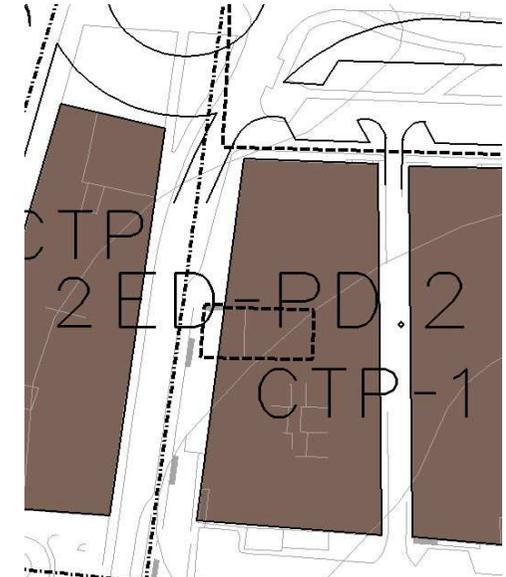
Superficie viario afectado alineaciones: 32,60 m<sup>2</sup>

Superficie de suelo (m2s)	<b>218,00</b>	Ordenanza referencia	CTP-1
Techo máximo (m2t)	<b>333,27</b>		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)			

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



## SUELO URBANO CONSOLIDADO

## ESTUDIO DE DETALLE

IDENTIFICACIÓN	<b>ED-PD.3</b>				
ZONA	<b>Pedrizas</b>	HOJA	<b>24</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Emilio Carreras</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Ordenación conjunta que garantice la recomposición de fachadas a calle Antonio Linares y compruebe las situaciones de borde y afección a colindantes en periodos intermedios del proceso de sustitución, definiendo las correspondientes fases de ejecución y permitiendo que el desarrollo se realice parcela a parcela.

Ocupación máxima por plantas:

Baja:	100%
1ª a 3ª:	75%

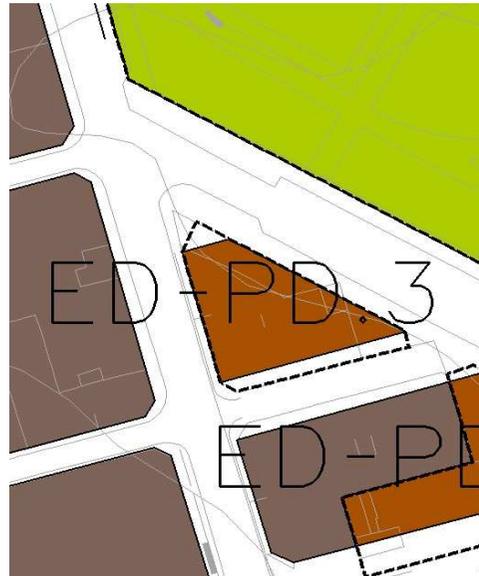
No se permiten vuelos hacia el Emilio Carreras.

Superficie de suelo (m2s)	<b>641,00</b>	Ordenanza referencia	MC
Techo máximo (m2t)	<b>2.140,09</b>		
Indice edificabilidad (m2t/m2s)			

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-PD.4</b>				
ZONA	<b>Pedrizas</b>	HOJA	<b>24</b>	DENOMINACIÓN	<b>Calle Moya</b>

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Definir alturas en el conjunto y rasantes que permitan apertura rodada de calle Moya. Se concentra el techo para compensar la superficie afectada por viario.

Requiere proyecto de obras de urbanización que defina el vial.

Ordenación conjunta que garantice la recomposición de fachadas a calle Antonio Linares y compruebe las situaciones de borde y afección a colindantes en periodos intermedios del proceso de sustitución, definiendo las correspondientes fases de ejecución, y permitiendo que el desarrollo se realice parcela a parcela.

La superficie correspondiente a planta 3ª, se concentrará en volumen único con fachada a Cl. Antonio Linares Pezzi.

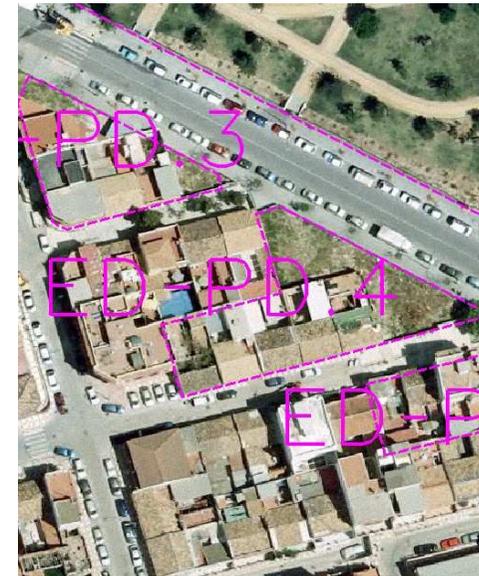
Afección por alineaciones de 380 m².

Ocupación máxima por plantas:

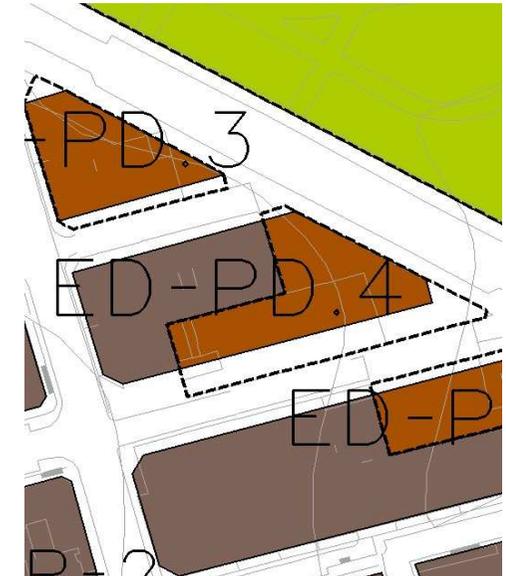
Baja:	100 %
1ª a 2ª:	90 %
3ª:	60 %

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.071,00</b>	Ordenanza referencia	MC
Techo máximo (m2t)	<b>2.315,00</b>		
Indice edificabilidad (m2t/m2s)			

### LOCALIZACIÓN



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-PD.5</b>		
ZONA	<b>Pedrizas</b>	HOJA	<b>24</b>
DENOMINACIÓN	<b>C/ Antonio Linares Pezzi</b>		

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Ordenación conjunta que garantice la recomposición de fachadas a calle Antonio Linares y compruebe las situaciones de borde y afección a colindantes en periodos intermedios del proceso de sustitución, definiendo las correspondientes fases de ejecución y permitiendo que el desarrollo se realice parcela a parcela.

Definir alturas en el conjunto y rasantes que permitan apertura rodada de calle Moya, necesaria para cerrar el esquema de conexiones de la zona.

La superficie correspondiente a planta 3ª deberá concentrarse en volumen único con fachada a Cl. Antonio Linares Pezzi.

Ocupación máxima por plantas:

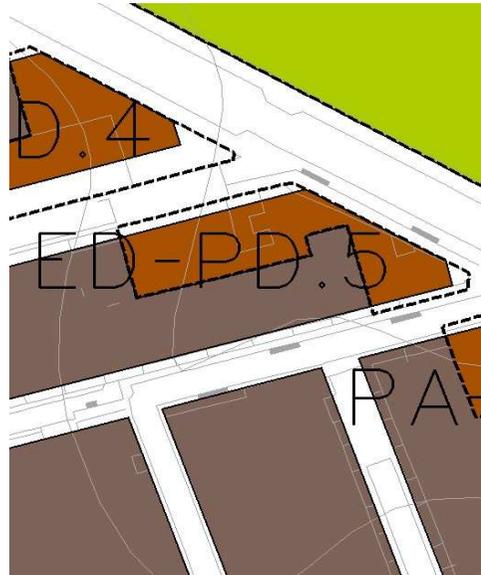
Baja:	100%
1ª a 2ª:	75%
3ª:	50%

Superficie de suelo (m2s)	<b>848,00</b>	Ordenanza referencia	MC (B+2/B+3)
Techo máximo (m2t)	<b>2.092,40</b>		
Indice edificabilidad (m2t/m2s)			

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-R.1</b>				
ZONA	<b>Rosaleda</b>	HOJA	<b>17</b>	DENOMINACIÓN	<b>Cine Aleixandre</b>

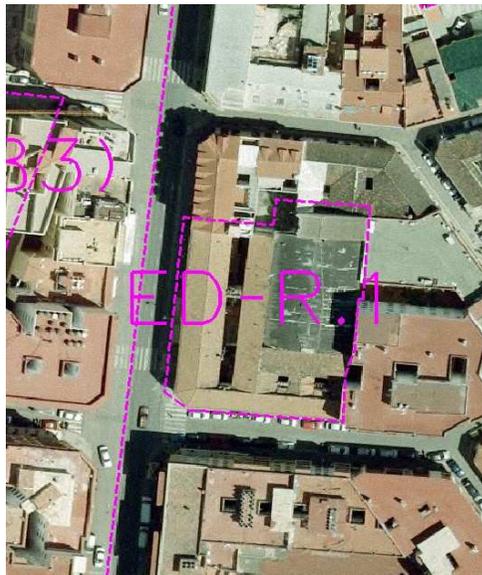
**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

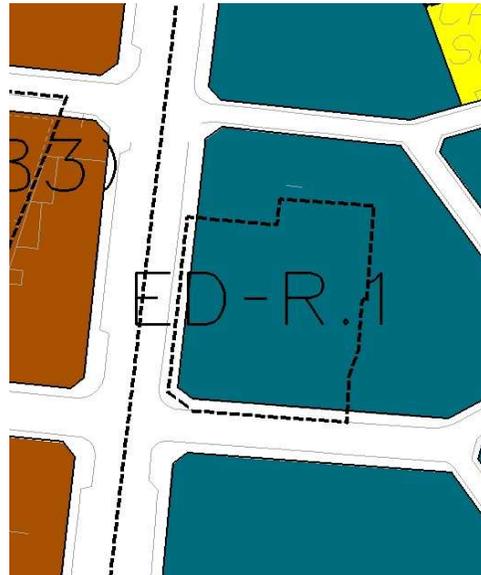
Modificación de uso comercial a uso residencial con uso comercial compatible.  
 Ordenanzas: las propias del PERI TRINIDAD PERCHEL.

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.531,00</b>	Ordenanza: PERI TRINIDAD PERCHEL
Techo máximo (m2t)		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN	<b>ED-R.2</b>				
ZONA	<b>Rosaleda</b>	HOJA	<b>23</b>	DENOMINACIÓN	<b>Pasaje de las Granjas</b>

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El Estudio de Detalle deberá delimitar la Zona de Dominio Público del arroyo así como zona de servidumbre que deberá informar favorablemente Cuenca Mediterránea Andaluza

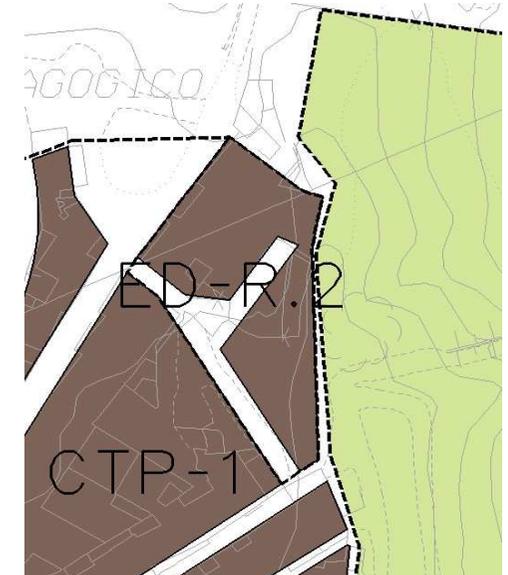
Se estudiará en su caso el trazado de viario local secundario, así como las alineaciones, rasantes y profundidades edificables. Se tendrá en cuenta servidumbre por trazado de líneas eléctricas.

Superficie de suelo (m2s)	<b>1.885,00</b>	Ordenanza referencia
Techo máximo (m2t)		
Índice edificabilidad (m2t/m2s)		

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



IDENTIFICACIÓN		<b>ED-R.3</b>	
ZONA	<b>Rosaleda</b>	HOJA	<b>16</b>
DENOMINACIÓN		<b>Martínez de la Rosa</b>	

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El Estudio de Detalle reordenará las seis parcelas afectadas teniendo en cuenta la existencia de dos bloques medianeros con alturas fuera de ordenación que imposibilitan la configuración de una fachada homogénea objetivo perseguido por la Modificación de Elementos Aprobada Definitivamente.

El Techo máximo edificable se corresponde con el otorgado con las calificaciones de CTP 2 y CTP 1 previstas en la Modificación de Elementos. El Estudio de Detalle permitirá concentrar dicho techo en una edificación con calificación MC y con altura máxima de PB + 5 y la cesión como viario público del espacio calificado como viario colindante con calle Doctor Millán.

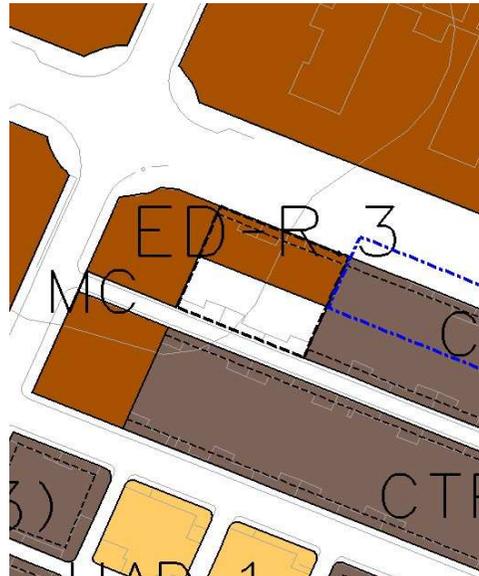
Se respetará doble alineación a calle Martínez de la Rosa.

Superficie de suelo (m2s)	<b>751,00</b>	Ordenanza referencia
Techo máximo (m2t)	<b>1.530,00</b>	
Índice edificabilidad (m2t/m2s)		

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



IDENTIFICACIÓN		
ZONA	HOJA	DENOMINACIÓN

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Superficie de suelo (m2s)	Ordenanza referencia
Techo máximo (m2t)	
Índice edificabilidad (m2t/m2s)	

**LOCALIZACIÓN**

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**