

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.39 "San Luis Norte 1"

| | | | | | | | |
|--------|-------------|------|----|--------------|-------------------|--------------------------------|--------|
| BARRIO | GUADALHORCE | HOJA | 11 | ÁREA REPARTO | ar.ue.sunc-r-g.39 | AP. MEDIO (UA/m ²) | 1,3000 |
|--------|-------------|------|----|--------------|-------------------|--------------------------------|--------|

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- 1.- Adaptación a la apertura de un nuevo eje central sobre el cauce del arroyo, para mejorar la conectividad transversal del polígono y recuperar los espacios degradados generados por las traseras de edificación hacia dicho elemento, calificado en el planeamiento anterior como zona verde, causa esta de la actual problemática.
- 2.- La ordenación de volúmenes dispondrá fachadas de edificación a los nuevos viales para contribuir a la mejora de la imagen del sector de cara a las nuevas actividades a implantar.
- 3.- Asignación de usos que contribuyan a la reactivación funcional del polígono y a reforzar el carácter de centralidad necesario para su actualización.
- 4.- Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el PERI proponer alturas mayores, 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.
- 5.- La actuación sobre cauces, en caso de verse afectados por la ordenación, se analizará en el proyecto de urbanización, proponiendo las soluciones más adecuadas al funcionamiento hidráulico en coherencia con la ordenación prevista.

Ordenación Estructural

| Superficie (m ² suelo) | Sup. con aprovech. (m ² suelo) | Suelo Público asociado m ² s | S.G. Adsc. (m ² suelo) | A. Medio UA / m ² s | Aprovechamiento Objetivo-UAS | Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 10 % Cesión Aprovech.UAS | Excesos Aprovech. UAS |
|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 24.860,00 | 24.860,00 | | | 1,3000 | 32.318,00 | 29.086,20 | 3.231,80 | |

Usos Globales

| Uso | Edifi. Global (m ² t/m ² s) | CP Global | Densidad máx. Viv/Ha | Número Máximo Viviendas | Número Min. Vvdas. Protegidas | Edificabilidad Viv. Protegida | % Viv. Protegidas |
|------------|---|-----------|----------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Productivo | 1,3000 | | | | | | |

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

| Distribución Usos | Edificabilidad Total m ² t | Coef. Pond. | Coef. Localiz. | CP Total | Aprovechamiento UAS | Dotaciones Locales (m ² suelo) % s/ Suelo Total | | |
|---|---------------------------------------|-------------|----------------|----------|---------------------|--|-------|--------|
| PRODUCTIVO | 32.318,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 32.318,00 | Uso | | |
| | | | | | | Espacios Libres | | |
| | | | | | | SIPS | | |
| | | | | | | Educativo | | |
| | | | | | | Deportivo | | |
| | | | | | | TOTAL M2S: | | |
| TOTAL M2T : | 32.318,00 | | | | 32.318,00 | Viario | 6.945 | 27,94% |
| Edificabilidad Residencial m ² t : | | | | | | m2s/100 m2t Residencial | | |

Ordenación Pormenorizada Potestativa

| Uso | Superficie Suelo Edificable m ² s | Superficie de Techo m2t | % | Altura máxima n° de plantas | Tipología de Referencia |
|----------------|--|-------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------|
| PRODUCTIVO | 17.933,00 | 32.318,00 | 100,00% | B+4 / B+3 / b+1 | PR-5 / PR-4 / PR-3.b |
| TOTAL : | 17.933,00 | 32.318,00 | 100,00% | | |

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PROGRAMACIÓN

