

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-G.41 "San Luis Norte 3"**

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-g.41	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,7029
--------	-------------	------	----	-----------------	-------------------	--------------------------------	--------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

Adaptación de la ordenación de volúmenes y alineaciones, en el momento de sustitución de las naves industriales existentes, 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.

Complementación con el viario necesario para mejorar la circulación, capacidad de maniobra de vehículos y permeabilidad con el entorno, al objeto de alcanzar una adecuada reestructuración morfológica.

Asignación de usos que contribuyan a la reactivación funcional del polígono y a reforzar el carácter de centralidad necesario para su actualización.

Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el documento de planeamiento 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.

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 <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	S.G. Adsc. (m <sup>2</sup> suelo)	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
5.763,00	5.763,00			<b>0,7029</b>	4.050,81	3.645,73	405,08	

**Usos Globales**

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
EMPRESARIAL	0,7029						

**Ordenación Pormenorizada Preceptiva**

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	
						Uso	% s/ Suelo Total
EMPRESARIAL	4.050,81	1,00	1,00	1,00	4.050,81	Espacios Libres	1.255 / 21,78%
						SIPS	
						Educativo	
						Deportivo	
<b>TOTAL M2S:</b>						1.255	21,78%
<b>TOTAL M2T:</b>						2.916	50,60%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:						m2s/100 m2t Residencial	

**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

Uso	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo m2t	Altura máxima n° de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL	1.592,00	4.050,81	100,00%	B+4 / B+2
				PR-5 / PR-4 / PR-3.b
<b>TOTAL:</b>	<b>1.592,00</b>	<b>4.050,81</b>	<b>100,00%</b>	

**GESTIÓN**

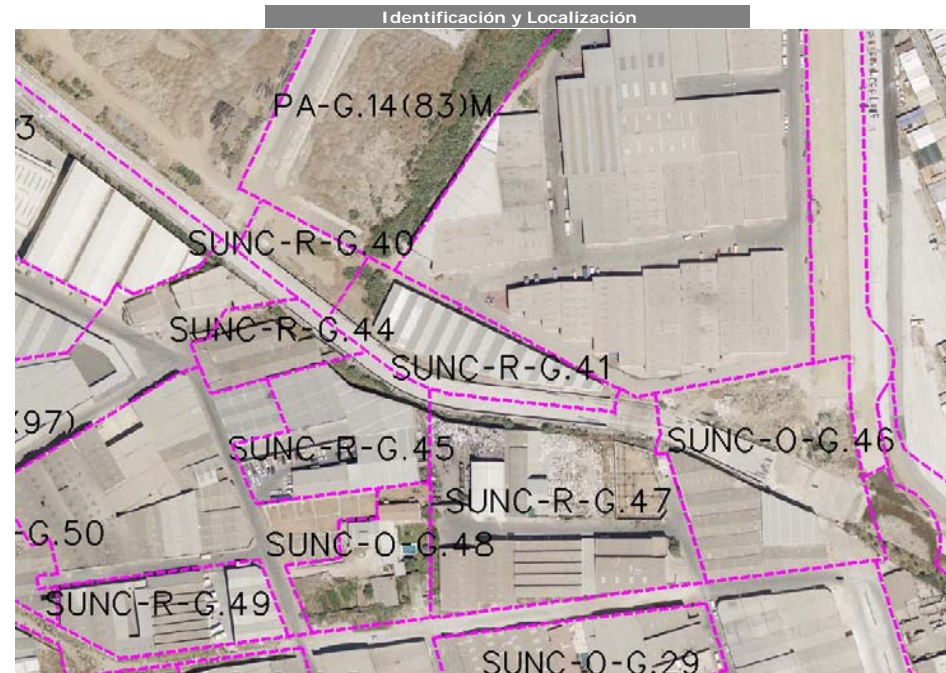
SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

**PROGRAMACIÓN**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

