

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.43 "San Luis Norte 5"

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.sunc-r-g.43	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,3000
--------	-------------	------	----	-----------------	----------------	--------------------------------	--------

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.
- La altura de B+6 se dispondrá en la esquina noroeste, en coherencia formal con la ordenación del área SUNC-R-G.42.
- 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 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
21.013,00	21.013,00			1,3000	27.316,90	24.585,21	2.731,69	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m ² t/m ² s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
EMPRESARIAL	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	
EMPRESARIAL	27.316,90	1,00	1,00	1,00	27.316,90	Espacios Libres	
						SIPS	
						Educativo	
						Deportivo	
						TOTAL M2S:	
TOTAL M2T :	27.316,90				27.316,90	Viario	6.148 29,26%
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
EMPRESARIAL	14.997,00	27.316,90 100,00%	B+6 / B+4 / B+3	PR-5 / PR-4 / PR-3.b
TOTAL :	14.997,00	27.316,90 100,00%		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PROGRAMACIÓN

