IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.8 "C/ Tabor"

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	10 - 15	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-g.8	AP. MEDIO (UA/m²)	1,2991

ORDENACION

OBJETIVOS , CRITERIOS Y DIRECTRICES

Configuración de una fachada adecuada hacia su entorno al objeto de mejorar la actual visión desestructurada de medianeras desde las conexiones principales de la ciudad, recomponiendo la imagen mediante superposición de edificación que palie tal efecto.

Reconducción del trazado viario existente, de forma que sirva a los efectos de generar un acceso necesario para la conexión de los nuevos sectores en desarrollo, mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos.

Estructuración del vacío urbano actual, resultante de la traza del oleoducto y de una implantación edificatoria anárquica que obvió la solución del problema derivado de la topografía existente, con estudio de la ordenación de volúmenes precisa para resolver las diferencias de cotas de rasante entre los distintos niveles del ámbito.

Asignación de usos que contribuyan a dotar a la zona del carácter de centralidad necesario para su desarrollo.

En caso de adopción de la ordenanza PR-5, se optará por la tipología edificatoria MC u OA-2 en función de su mejor adecuación.

Ordenación Estructural

Superficie (m² suelo)	Sup. con aprovech. (m² suelo)	Suelo Público asociado m²s	S.G. Adsc. (m² suelo)	A. Medio UA / m²s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
31.166,00	31.166,00			**1,2991**	40.487,75	36.438,98	4.048,78	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m²t/m²s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Productivo	1,2991						

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m²t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS
PRODUCTIVO	40.487,75	1,00	1,00	1,00	40.487,75
TOTAL M2T :	**40.487,75**	**TOTAL UAS :**			**40.487,75**
Edificabilidad Residencial m²t :					

Dotaciones Locales Uso	(m² suelo)	% s/ Suelo Total
Espacios Libres		
SIPS		
Educativo		
Deportivo		
TOTAL M2S:		
Viario	17.204	55,20%
m2s/100 m2t Residencial		

Ordenación Pormenorizada Potestativa

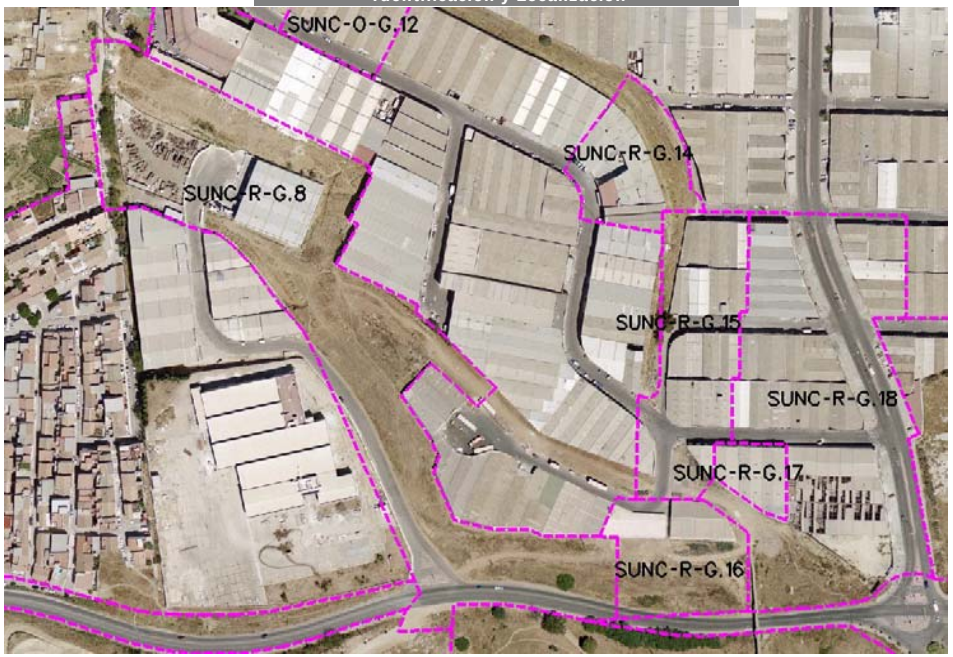
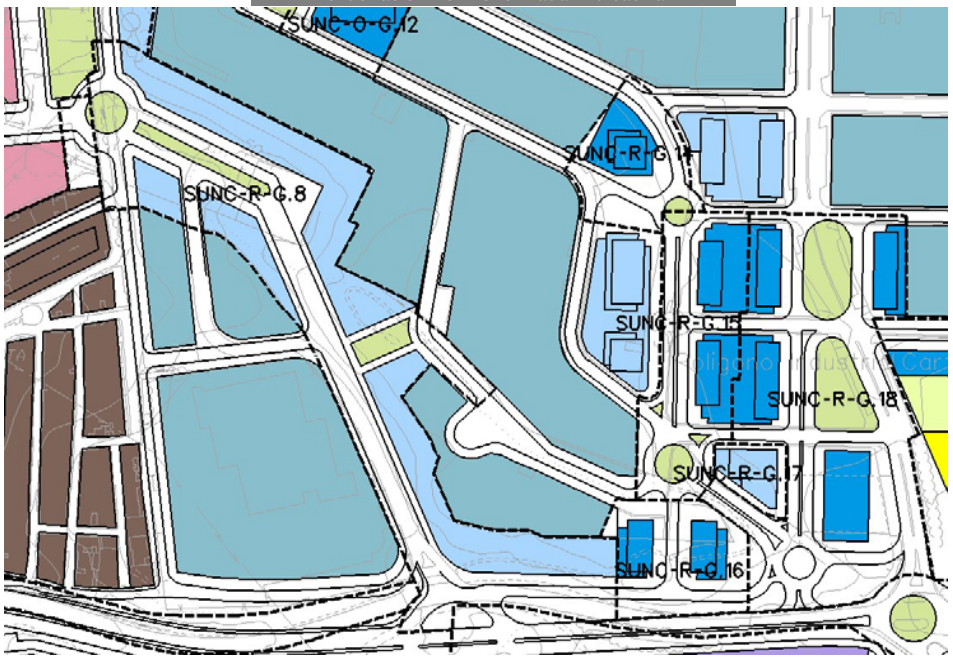
Uso	Superficie Suelo Edificable m²s	Superficie de Techo m2t	Superficie de Techo %	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO	13.962,00	40.487,75	100,00%	B+4	PR-5 / PR-3.b
TOTAL :	**13.962,00**	**40.487,75**	**100,00%**		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	**COMPENSACIÓN**
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

PROGRAMACIÓN

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa