

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-G.20 "Viso Centro 2"**

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	15	ÁREA DE REPARTO	ar.sunc-r-g.20	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,3000
--------	-------------	------	----	-----------------	----------------	--------------------------------	--------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

- 1.- Apertura del viario necesario para mejorar la circulación y capacidad de maniobra de vehículos en el sector, dando conexión a ambos lados del polígono a través del nudo central de la nueva avenida sobre el cauce del arroyo y resolviendo la diferencia de nivel existente entre ambas zonas. A tal efecto, se analizará la viabilidad de disponer edificación bajo rasante del vial de cierre a nivel superior, con uso de aparcamientos, que cree fachada hacia el nivel inferior, solventando el déficit de plazas existente.
- 2.- En el momento de sustitución de las naves industriales existentes, se dispondrá edificación de carácter singular, por su altura y su ordenación, que enfatice la posición de centralidad y contribuya al incremento de actividad empresarial. La ordenación de volúmenes incidirá en la regeneración del polígono, disponiendo fachadas de edificación a los nuevos viales que transformen las medianeras existentes para contribuir a la mejora de la imagen del sector de cara a las nuevas actividades a implantar.
- 3.- 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.
- 4.- La actuación sobre cauces 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
13.822,00	13.822,00			<b>1,3000</b>	17.968,60	16.171,74	1.796,86	

**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	1,3000						

**Ordenación Pormenorizada Preceptiva**

Distribución Usos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo) % s/ Suelo Total	
EMPRESARIAL	17.968,60	1,00	1,00	1,00	17.968,60	Espacios Libres	2.143 15,50%
						SIPS	
						Educativo	
						Deportivo	
						<b>TOTAL M2S:</b>	<b>2.143 15,50%</b>
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>17.968,60</b>				<b>17.968,60</b>	Viario	8.809 63,73%
						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	2.870,00	17.968,60	100,00%	B+8 / B+3	PR-5 (OA-2)
<b>TOTAL :</b>	<b>2.870,00</b>	<b>17.968,60</b>	<b>100,00%</b>		

**GESTIÓN**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**PROGRAMACIÓN**

