IDENTIFICACIÓN SUNC-R-G.23 "Viso Centro 5"

GUADALHORCE HOJA 10 ÁREA DE REPARTO ar.sunc-r-g.23 AP. MEDIO (UA/m²) 1,4062

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

BARRIO

- 1.- Apertura de un nuevo eje viario de acceso al polígono desde Avda. Ortega y Gasset para mejorar la circulación y capacidad de maniobra de vehículos en el sector y contribuir a la permeabilidad con el entorno, aligerando la densidad de tráfico de los ejes existentes. Comunicación de viales internos.
- 2.- Configuración de la ordenación de volúmenes precisa para regeneración del polígono, disponiendo edificación de carácter singular, por su altura y su ordenación, que enfatice la posición de centralidad y contribuya al incremento de actividad empresarial, con transformación de las medianeras existentes para alcanzar una adecuada reestructuración morfológica y 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.- Con idea de resolver la diferencia de nivel existente entre diferentes puntos, se analizará la viabilidad de disponer edificación bajo la rasante actual de los terrenos para uso de aparcamientos, que cree fachada hacia el nivel inferior, solventando el déficit de plazas existente.
- 5.- Implantación de equipamientos y áreas verdes en la zona de acceso desde la avenida, punto neurálgico de entrada al sector.

Ordenación Estructural

Superficie	Sup. con aprovech.	Suelo Público	S.G. Adsc.	A. Medio	Aprovechamiento	Aprovechamiento	10 % Cesión	Excesos Aprovech.
(m ² suelo)	(m² suelo)	asociado m²s	(m ² suelo)	UA / m²s	Objetivo-UAS	Subjetivo-UAS	Aprovech.UAS	UAS
46.882,00	46.882,00			1,4062	65.923,71	59.331,34	6.592,37	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global	CP	Densidad máx.	Número Máximo	Número Mín.	Edificabilidad	% Viv.
	(m ² t/m ² s)	Global	Viv/Ha	Viviendas	Vvdas. Protegidas	Viv. Protegida	Protegidas
Empresarial-Productivo-Comercial	1.1585						

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos	Edificabilidad Total	Coef.	Coef.	СР	Aprovechamiento	Dotaciones Locales		
Lucrativos	m²t	Pond.	Localiz.	Total	UAS	Uso	(m² suelo)	% s/ Suelo Total
EMPRESARIAL	24.524,80	1,20	1,20	1,44	35.315,71	Espacios Libres	6.719	14,33%
PRODUCTIVO	28.968,00	1,00	1,00	1,00	28.968,00	SIPS	7.360	15,70%
COMERCIAL	820,00	2,00	1,00	2,00	1.640,00	Educativo		
						Deportivo		
						TOTAL M2S:	14.079	30,03%
TOTAL M2T :	54.312,80		TOTAL UAS	S :	65.923,71	Viario	12.985	27,70%
Edificabilidad Re	Edificabilidad Residencial m²t :					m2s/100 m2	t Residencial	

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo	Superficie de Techo		Altura máxima	Tipología de Referencia
	Edificable m ² s	m2t	%	nº de plantas	
EMPRESARIAL	4.902,00	24.524,80	45,15%	B+6 / B+3	PR-5 (OA-2)
PRODUCTIVO	14.484,00	28.968,00	53,34%	B+3	PR-3.b / PR-4
COMERCIAL	432,00	820,00	1,51%	B+1	PR
TOTAL :	19.818,00	54.312,80	100,00%		

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR



