

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-G.24 "Viso Este 1"**

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11 - 16	ÁREA DE REPARTO	ar.sunc-r-g.24	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,2536
--------	-------------	------	---------	-----------------	----------------	--------------------------------	--------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

- 1.- 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.
- 2.- 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.
- 3.- En el momento de sustitución de las naves industriales existentes, se realizará la nueva ordenación de volúmenes precisa para regeneración del polígono, disponiendo fachadas de edificación a los nuevos viales y transformando las medianeras existentes para contribuir a la mejora de la imagen del sector de cara a las nuevas actividades a implantar.
- 4.- Asignación de usos que contribuyan a la reactivación funcional del polígono y a reforzar el carácter de centralidad necesario para su actualización.
- 5.- 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.
- 6.- 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
32.953,00	32.953,00			<b>1,2536</b>	41.309,88	37.178,89	4.130,99	

**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
Productivo	1,2536						

**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)		% s/ Suelo Total
						Uso		
PRODUCTIVO	41.309,88	1,00	1,00	1,00	41.309,88	Espacios Libres	1.224	3,71%
						SIPS		
						Educativo		
						Deportivo		
<b>TOTAL M2S:</b>							1.224	3,71%
<b>TOTAL M2T:</b>							11.073	33,60%
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 nº de plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO	20.656,00	41.309,88	100,00%	B+4	PR-3.b / PR-5 / PR-4
<b>TOTAL:</b>	<b>20.656,00</b>	<b>41.309,88</b>	<b>100,00%</b>		

**GESTIÓN**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**PROGRAMACIÓN**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

