

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.25 "Viso Este 2"

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11 - 16	ÁREA DE REPARTO	ar.sunc-r-g.25	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,0532
--------	-------------	------	---------	-----------------	----------------	--------------------------------	--------

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.- La altura de B+10 se dispondrá en el bloque sur, en coherencia con la actuación del sector SUNC-R-G.27.
- 6.- 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.
- 7.- 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
6.624,00	6.624,00			1,0532	6.976,40	6.278,76	697,64	

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	1,0532						

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)		% s/ Suelo Total
						Uso		
EMPRESARIAL	6.976,40	1,00	1,00	1,00	6.976,40	Espacios Libres	1.408	21,26%
						SIPS		
						Educativo		
						Deportivo		
						TOTAL M2S:	1.408	21,26%
TOTAL M2T :	6.976,40				6.976,40	Viario	4.206	63,50%
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 nº de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL	1.010,00	6.976,40	100,00%	B+10 / B+5	PR-3.b / PR-5 / PR-4
TOTAL :	1.010,00	6.976,40	100,00%		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PROGRAMACIÓN

