

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.27 "Viso Este 4"

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.sunc-r-g.27	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,0896
--------	-------------	------	----	-----------------	----------------	--------------------------------	--------

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 la edificación aislada de esquina a los viales principales, y de B+5 en la zona de la otra manzana más cercana a éste.
- 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
8.590,00	8.590,00			1,0896	9.359,66	8.423,70	935,97	

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	1,0896						

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
						Uso	% s/ Suelo Total
EMPRESARIAL	9.359,66	1,00	1,00	1,00	9.359,66	Espacios Libres	2.500 / 29,10%
						SIPS	
						Educativo	
						Deportivo	
TOTAL M2S:						2.500	29,10%
TOTAL M2T:						4.460	51,92%
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 n° de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL	1.630,00	9.359,66	100,00%	B+10 / B+5 / B+4
				PR-3.b / PR-5 / PR-4
TOTAL:	1.630,00	9.359,66	100,00%	

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PROGRAMACIÓN

