

**IDENTIFICACIÓN**

**SUNC-R-G.6 "San Carlos"**

BARRIO	GUADALHORCE	HOJA	10 - 15	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-g.6	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	<b>0,3288</b>
--------	-------------	------	---------	-----------------	------------------	--------------------------------	---------------

**ORDENACION**

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES**

Regeneración del sector, sustituyendo los precarios usos actuales de un área industrial de arcaísmo semi-rural, desestructurada y degradada, mediante su cambio a uso residencial, con parámetros que posibiliten la compensación o traslado de las actividades implantadas.

Al objeto de obtener la adecuada continuidad espacial y funcional entre sectores preexistentes y suelos residenciales de nueva conformación, su ordenación urbana se concebirá como complemento de los colindantes, con el modelo de Ciudad-Jardín y Ordenación Abierta, y características tipológicas y de espacios públicos semejantes.

La parcela de suelo situada en el extremo este del sector, colindante con el polígono El Viso, se destinará a uso industrial y verde para resolver el cierre y transición con aquel, y servir de barrera de separación ambiental.

**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
127.798,00	127.798,00			<b>0,3288</b>	42.019,19	37.817,27	4.201,92	

**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
Residencial	0,4500		40	<b>506</b>	152	15.176,43	30,00%

**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)	
						Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	35.411,67	1,00	1,00	1,00	35.411,67	Espacios Libres	
VIVIENDA PROTEGIDA	15.176,43	0,18	1,00	0,18	2.731,76	SIPS	
PRODUCTIVO	6.921,00	0,56	1,00	0,56	3.875,76	Educativo	
						Deportivo	
<b>TOTAL M2S :</b>						<b>TOTAL M2S:</b>	
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :						Viario	
				50.588,10	m2s/100 m2t Residencial		

**Ordenación Pormenorizada Potestativa**

Uso	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima n° de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		35.411,67	61,58%	B+4	Ordenación abierta y Ciudad Jardín
VIVIENDA PROTEGIDA		15.176,43	26,39%	B+4	Ordenación abierta y Ciudad Jardín
PRODUCTIVO		6.921,00	12,03%		
<b>TOTAL :</b>		<b>57.509,10</b>	<b>100,00%</b>		

**GESTIÓN**

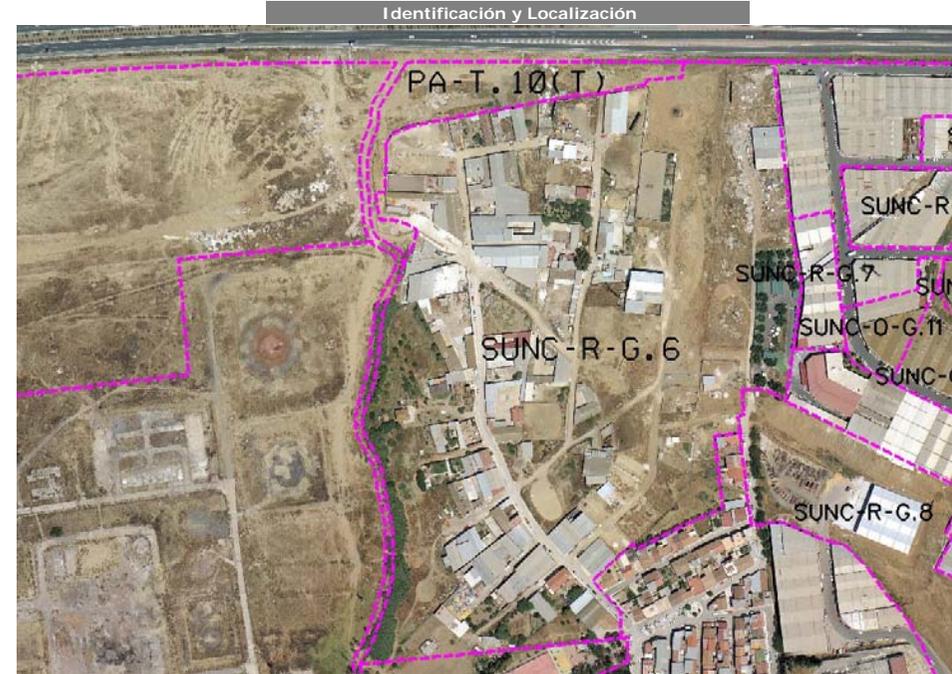
**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

**COMPENSACIÓN**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**PROGRAMACIÓN**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

