

IDENTIFICACION

BARRIO	G	HOJA	10 - 15	SUNC-R-G.8 "San Carlos del Viso"
--------	---	------	---------	---

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida	% Edificabilidad Residencial
	30,00%

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.SUNC-R-G.8	Productivo	131.066,00	131.066,00		0,45	0,4899	7,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Regeneración del área, reordenando los suelos sin urbanización ni estructura viaria definida ocupados en la actualidad por usos precarios procedentes de un área industrial de arcaísmo semi-rural, mediante su regulación para la implantación de usos productivos, con parámetros que posibiliten la mejora, compensación o traslado de las actividades inadecuadas.
- 2.- Al objeto de obtener la más idónea inserción espacial y funcional por su ubicación entre sectores preexistentes y suelos residenciales de nueva conformación, su ordenación urbana se concebirá como área funcionalmente independiente que no interfiera en los usos y tráficos residenciales de su entorno, conectada directamente con los ejes viarios principales de la ciudad y con las zonas productivas colindantes, adoptando un modelo con características tipológicas aptas para el desarrollo del uso productivo que compatibilice las instalaciones adecuadamente implantadas pero contribuya a aportar mejoras funcionales y de aspecto al ámbito.
- 3.- Las parcelas de suelo situadas en el extremo este del sector, colindantes con el polígono El Viso, se destinarán a uso productivo / empresarial y verde, para resolver el cierre y transición con aquel. La zona sur del ámbito, colindante con la barriada San José del Viso, admitirá la ubicación de usos residenciales, con edificaciones y espacios libres dispuestos de manera que resuelvan la transición entre los distintos usos, al objeto de completar las manzanas residenciales existentes, pudiendo servir a los efectos de reubicación de viviendas actualmente situadas entre la trama industrial.
- 4.- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- 5.- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el art. 9.3.18 de este PGOU.
- 6.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE		6.300,49	1,80	11.340,88	63	B+3	CTP / OA
RESIDENCIAL PROTEGIDO		2.700,21	0,33	891,07	27	B+3	CTP / OA
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		39.979,00	1,00	39.979,00			PROD
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		10.000,00	1,20	12.000,00		B+4	PROD
TOTALES:		58.979,70		64.210,95	90		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	57.789,86	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			6.421,10
Dotaciones				Totales	Art. 17 LOUA	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo	S.I.P.S.	Deportivo			
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m²s dotacional/100m² residencial	

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

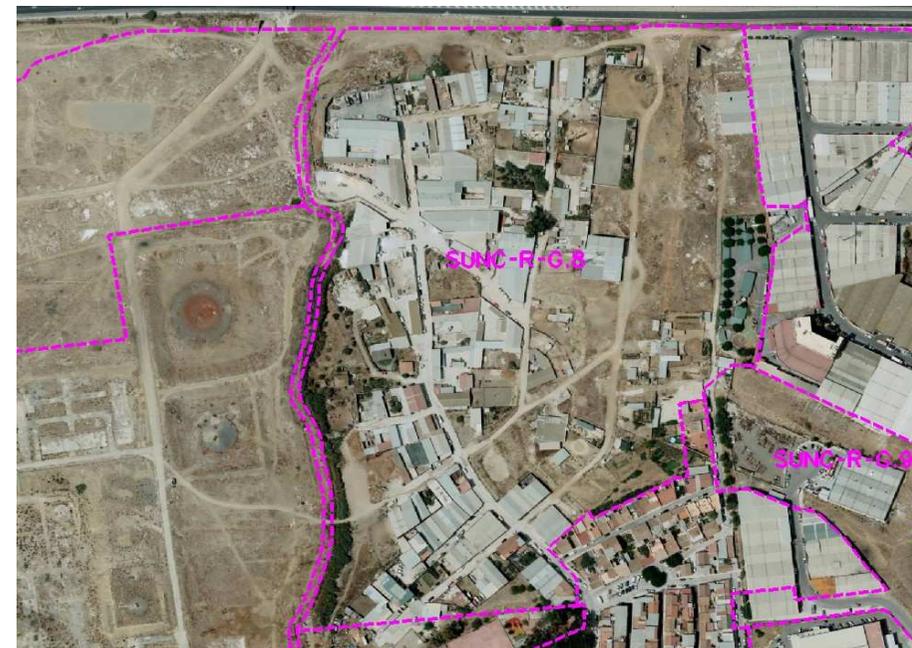
CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	A-357
UNIDAD DE EJECUCION:	---	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	---	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo San Carlos	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

