

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.8 "San Carlos del Viso"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10 - 15	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.8	AP. MEDIO (UA/m ²)	0,4925
------	-------------	------	---------	-----------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

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.

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.

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.

El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.

Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano I.5.5, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Superficie con aprovech. (m ² s)	Suelo Público asociado m ² s	Sist. Local adscr. (m ² s)	Ap. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
131.066,00	131.066,00			0,4925	64.548,95	58.094,05	6.454,89	

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Productivo - Empresarial - Residencial	0,4500	8	99	30	2.982,99	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	6.960,31	1,80	12.528,56	Espacios Libres	14.700	11,22%
VIVIENDA PROTEGIDA	2.982,99	0,33	984,39	SIPS	2.700	2,06%
PRODUCTIVO	39.036,00	1,00	39.036,00	Educativo		
EMPRESARIAL	10.000,00	1,20	12.000,00	Deportivo		
TOTAL M2T:	58.979,30	TOTAL UAS:	64.548,95	TOTAL M2S:	17.400	13,28%
Edificabilidad Residencial m ² t:		9.943,30		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		175

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
VIVIENDA LIBRE		6.960,31	11,80%	B+3	CTP - OA
VIVIENDA PROTEGIDA		2.982,99	5,06%	B+3	CTP - OA
PRODUCTIVO		39.036,00	66,19%		PROD
EMPRESARIAL		10.000,00	16,96%	B+4	PROD-5
TOTAL:		58.979,30	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Si
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

