

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.15 "Veracruz Este"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.15	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,0760
------	-------------	------	----	------------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Dar continuidad al eje viario principal (C/ Veracruz), actualmente interrumpido, para garantizar su conexión con las circulaciones perimetrales de primer orden, objetivo esencial para dotar de la adecuada fluidez a los tráficos derivados de actividades productivas.

Regenerar la imagen degradada del polígono y el tejido industrial obsoleto, configurando una fachada adecuada hacia la prolongación del bulevar y evitando la actual visión desestructurada de medianeras mediante disposición de edificación sobre las parcelas resultantes del nuevo trazado viario.

Se conformará como parte de la pieza central de intercambio de circulaciones en el polígono, dotando a las edificaciones de las características morfológicas y funcionales precisas para la generación de actividades mixtas y empresariales que contribuyan a reforzar su carácter de centralidad. La estructuración y urbanización de los terrenos vacantes darán solución a los problemas de interconexión derivados de la topografía existente.

Pudiendo adoptarse las ordenanzas de la zona productiva (PROD) en cualquiera de sus grados, en especial PROD-3.B y PROD-5, se optará en este último caso por la tipología edificatoria OA-2 o MC en función de su mejor adecuación.

Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el desarrollo del planeamiento proponer alturas diferentes, 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.

La delimitación del ámbito podrá reajustarse, para incluir mayor o menor superficie, en función del resultado de un análisis previo de demandas en el momento de su desarrollo y de las posibilidades de renovación de su entorno.

Por las características del ámbito y el interés público de la actuación, la iniciativa de redacción del planeamiento y su gestión, en el caso de no adoptarse por los propietarios en un plazo medio (4-6 años), podrá ser pública.

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
20.354,00	18.917,00	1.437,00		1,0760	20.354,00	18.318,60	2.035,40	

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
Empresarial - Productivo	1,0000					

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)		
EMPRESARIAL - PRODUCTIVO	20.354,00	1,00	20.354,00	Uso		% s/ Suelo Total
				Espacios Libres	2.000	9,83%
				SIPS		
				Educativo		
				Deportivo		
TOTAL M2T:	20.354,00	TOTAL UAS:	20.354,00	TOTAL M2S:	2.000	9,83%
Edificabilidad Residencial m ² t :				Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		

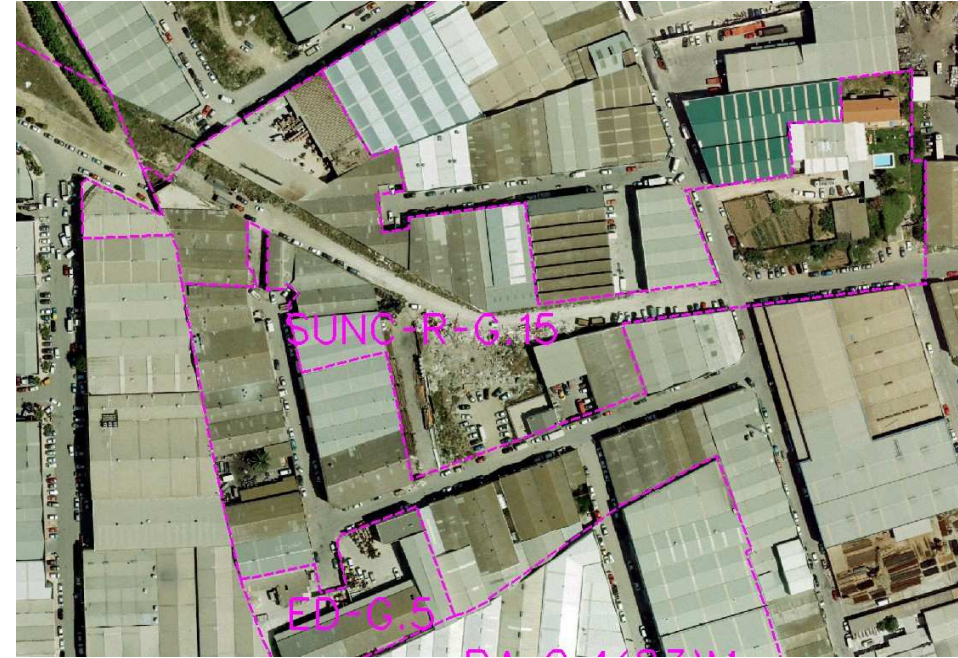
Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
EMPRESARIAL - PRODUCTIVO	9.500,00	20.354,00	100,00%	B+4 / B+6	PROD-5 (OA-2) / PROD-3.B / PROD-4
TOTAL :	9.500,00	20.354,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	Afecciones	
ÁREA DE REPARTO	Si	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN		SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN		IMPACTO AMBIENTAL	

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

