

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.16 "Veracruz Oeste 1"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10	ÁREA DE REPARTO: AR.SUNC-R-G.16	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,0631
------	-------------	------	----	---------------------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Completar las transformaciones del uso industrial a residencial, de manera coherente con el entorno, obteniendo un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, y generando la precisa transición entre diferentes actividades. Dotación de servicios terciarios de apoyo al nuevo uso residencial, y complemento de espacios libres.

Adecuación morfológica a la nueva imagen del ámbito, con apertura de fachada al viario principal organizador del barrio.

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 1.5.5, 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
5.218,00	4.176,00	1.042,00		1,0631	4.439,66	3.995,69	443,97	

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
Residencial	0,9908	71	37	11	1.104,00	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	2.576,00	1,00	2.576,00	Espacios Libres	268	5,14%
VIVIENDA PROTEGIDA	1.104,00	0,19	209,76	SIPS		
SERVICIOS TERCIARIOS	1.490,00	1,11	1.653,90	Educativo Deportivo		
TOTAL M2T :	5.170,00	TOTAL UAS :	4.439,66	TOTAL M2S:	268	5,14%
Edificabilidad Residencial m ² t :		3.680,00		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		7

Ordenación Pormenorizada Potestativa

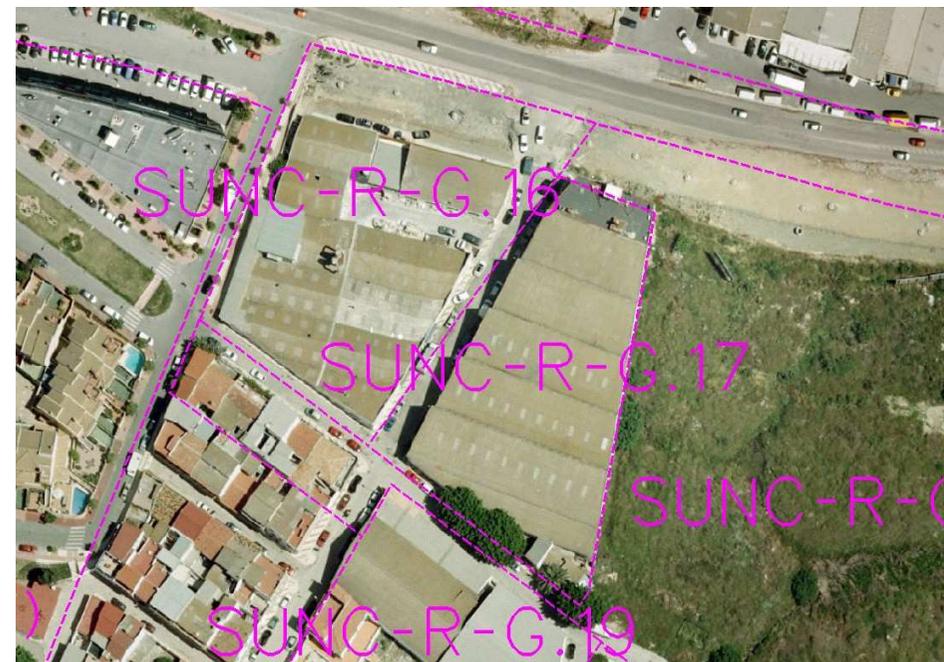
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo m2t	%	Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
VIVIENDA LIBRE		2.576,00	49,83%	B+4	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		1.104,00	21,35%	B+4	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		1.490,00	28,82%	B	Comercial, CO
TOTAL :		5.170,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	Asistemática	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Si
UNIDAD DE EJECUCIÓN	No	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN			

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

