

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.18 "Veracruz Oeste 3"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10 - 11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.17	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,7204
------	-------------	------	---------	------------------------------------	--------------------------------	--------

## 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.

Obtención de los suelos necesarios para dar continuidad al bulvar de calle Veracruz, resolviendo la supresión de las viviendas existentes con indemnización o realojo, en su caso, de la población afectada. De ser preciso para facilitar la resolución de su ejecución, se realizará la delimitación de una o varias unidades sobre los suelos afectados a tal fin, pudiendo plantearse soluciones simplificadas a través de la formalización de convenio urbanístico entre propietarios y administración.

Se procurará compatibilizar el desarrollo de las propuestas del planeamiento en trámite con las innovaciones de la presente revisión, de manera que las determinaciones de aquel que no contradigan las de este último puedan llevarse a cabo, con las adaptaciones precisas, con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU.

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 <sup>2</sup> suelo)	Superficie con aprovech. (m <sup>2</sup> s)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	Sist. Local adscr. (m <sup>2</sup> s)	Ap. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
19.077,00	16.117,00	2.960,00		<b>0,7204</b>	11.611,23	10.450,11	1.161,12	

### Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Residencial	0,6524	33	<b>62</b>	19	1.872,00	30,00%

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	4.368,00	1,00	4.368,00	Espacios Libres	1.533	8,04%
VIVIENDA PROTEGIDA	1.872,00	0,19	355,68	SIPS		
SERVICIOS TERCIARIOS	6.205,00	1,11	6.887,55	Educativo Deportivo		
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>12.445,00</b>	<b>TOTAL UAS :</b>	<b>11.611,23</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	1.533	8,04%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :		6.240,00		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		<b>25</b>

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		4.368,00	35,10%	B+5/B+4	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		1.872,00	15,04%	B+5/B+4	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		6.205,00	49,86%	B/B+2	CO, PRO-5 (OA-2)
<b>TOTAL :</b>		<b>12.445,00</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
ÁREA DE REPARTO	<b>Sistemática</b>	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	<b>Si</b>
UNIDAD DE EJECUCIÓN	<b>Si</b>	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<b>Compensación</b>		

### Afecciones

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

