

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.20 "Veracruz Oeste 5"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10 - 11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.20	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,8546
------	-------------	------	---------	------------------------------------	--------------------------------	--------

## ORDENACION

### OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Completar la implantación del uso residencial previsto en las transformaciones funcionales del sector, con sustitución en el momento preciso de las viviendas afectadas para realización del viario y para su adaptación a las tipologías residenciales previstas, al objeto de alcanzar la adecuada coherencia con el entorno. Realojo de la población afectada.

Obtención de un trazado viario adecuado a la funcionalidad del sector, completando la urbanización de la rotonda de intercambio de tráficos, 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.

La edificabilidad destinada a VPO se dispondrá preferentemente en un edificio exento con altura B+4, en tanto que la de vivienda libre en B+3, si bien el Estudio de Detalle podrá proponer otras soluciones alternativas siempre que se justifique su mayor adecuación con la ordenación del entorno.

El tratamiento de las zonas de espacios libres procurará alcanzar la mayor continuidad posible sin interrupciones por el uso viario, no obstante lo cual permitirá el acceso restringido de vehículos de emergencia y servicio.

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
5.382,00	4.252,00	1.130,00		<b>0,8546</b>	3.633,60	3.270,24	363,36	

### 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	0,8919	89	<b>48</b>	14	1.440,00	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	3.360,00	1,00	3.360,00	Espacios Libres	1.585	29,45%
VIVIENDA PROTEGIDA	1.440,00	0,19	273,60	SIPS		
				Educativo		
				Deportivo		
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>4.800,00</b>	<b>TOTAL UAS :</b>	<b>3.633,60</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	1.585	29,45%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :		4.800,00		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		<b>33</b>

### Ordenación Pormenorizada Potestativa

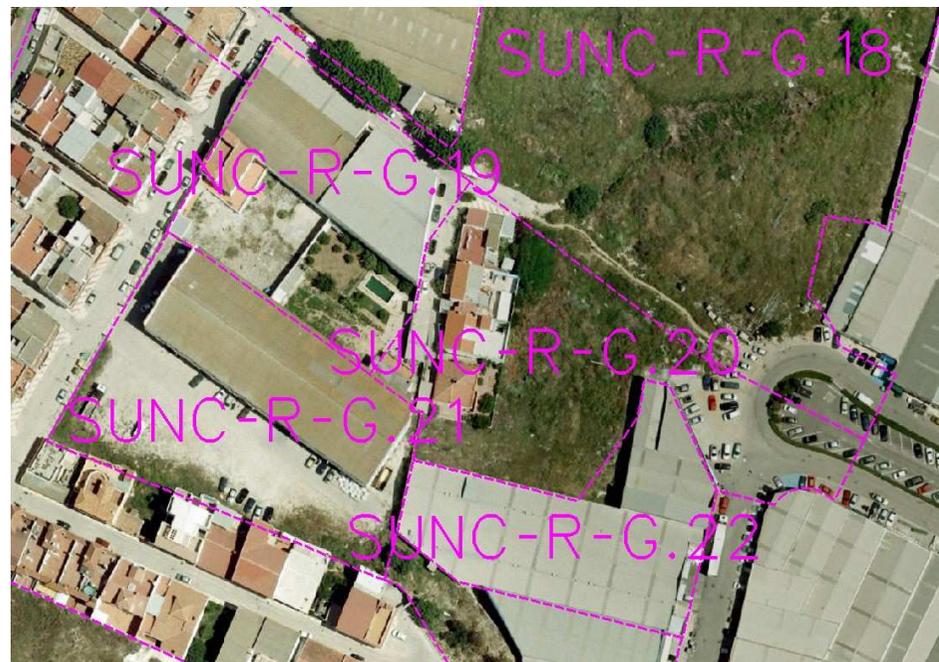
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		3.360,00	70,00%	B+3/B+4	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		1.440,00	30,00%	B+4	Ordenación Abierta, OA-2
<b>TOTAL :</b>		<b>4.800,00</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

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

### Afecciones

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa

