

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.22 "Veracruz Oeste 7"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10 - 11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.22	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,0608
------	-------------	------	---------	------------------------------------	--------------------------------	--------

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.

La parcela de usos terciarios se situará como transición entre los usos productivos del polígono y la nueva parcela residencial, pudiendo albergar actividad comercial o administrativa (empresarial).

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 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
3.071,00	3.071,00			1,0608	3.257,68	2.931,91	325,77	

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	1,1462	60	18	6	552,00	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	1.288,00	1,00	1.288,00	Espacios Libres	1.049	34,16%
VIVIENDA PROTEGIDA	552,00	0,19	104,88	SIPS		
SERVICIOS TERCIARIOS	1.680,00	1,11	1.864,80	Educativo Deportivo		
TOTAL M2T :	3.520,00	TOTAL UAS :	3.257,68	TOTAL M2S:	1.049	34,16%
Edificabilidad Residencial m ² t :		1.840,00		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		57

Ordenación Pormenorizada Potestativa

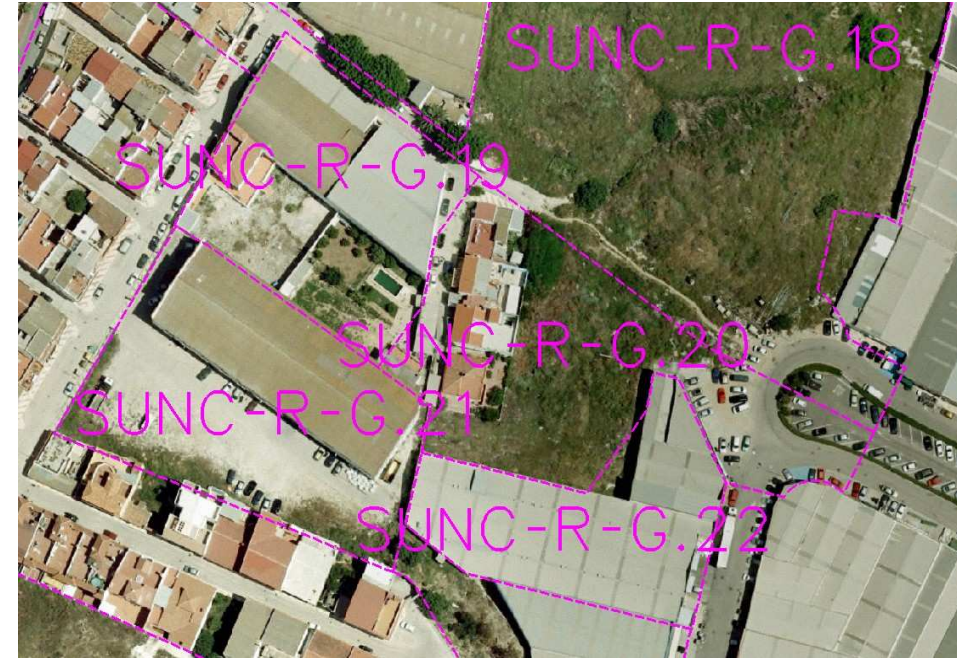
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		1.288,00	36,59%	B+4	Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		552,00	15,68%	B+4	Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		1.680,00	47,73%	B+2	PROD-5 (OA-2)/CO
TOTAL :		3.520,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

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

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

