

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-G.23 "Veracruz Oeste 8"

ZONA	Guadalhorce	HOJA	10 - 11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-G.23	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	0,9884
------	-------------	------	---------	------------------------------------	--------------------------------	--------

## 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 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.

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
3.451,00	3.098,00	353,00		<b>0,9884</b>	3.062,00	2.755,80	306,20	

### 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
Comercial - Empresarial	0,8873					

### Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo) % s/ Suelo Total	
COMERCIAL - EMPRESARIAL	3.062,00	1,00	3.062,00	Espacios Libres	1.023 29,64%
				SIPS	
				Educativo	
				Deportivo	
<b>TOTAL M2T:</b>	<b>3.062,00</b>	<b>TOTAL UAS:</b>	<b>3.062,00</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	1.023 29,64%
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t:				Viario	
				m2s/100 m2t Residencial	

### 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	%		
COMERCIAL - EMPRESARIAL		3.062,00	100,00%	B+2	PROD-5 (OA-2) / CO
<b>TOTAL:</b>		<b>3.062,00</b>	<b>100,00%</b>		

### Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	<b>Estudio de Detalle</b>	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	<b>Sistemático</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

