

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 ²) | 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 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 |
|-----------------------------------|---|---|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 3.451,00 | 3.098,00 | 353,00 | | 0,9884 | 3.062,00 | 2.755,80 | 306,20 | |

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 |
|-------------------------|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Comercial - Empresarial | 0,8873 | | | | | |

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

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

Ordenación Pormenorizada Potestativa

| Distribución Usos Lucrativos | Superficie Suelo Edificable m ² 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 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| TOTAL: | | 3.062,00 | 100,00% | | |

Desarrollo y Gestión

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

Afecciones

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

