

IDENTIFICACION			
BARRIO	G	HOJA	11
SUNC-R-G.15 "Veracruz Este"			

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
--

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.SUNC-R-G.15	Productivo	20.354,00	18.917,00	1.437,00	1,00	1,0760	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- 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.
 - 2.- 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.
 - 3.- 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.
 - 4.- 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.
 - 5.- 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 de las separaciones entre edificios en proporción acorde a las ordenanzas del PGOU.
 - 6.- 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.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO EMPRESARIAL PRODUCTIVO INDUSTRIAL PRODUCTIVO LOGISTICO	9.500,00	20.354,00	1,00	20.354,00		B+4 / B+6	PROD-5 (OA-2) PROD-3.B PROD-4
TOTALES:	9.500,00	20.354,00		20.354,00			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	18.318,60	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			2.035,40
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
2.000	9,83%						
				Totales		m2s	% Suelo Total
				Dotaciones		2.000	9,83%
				Viario			

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

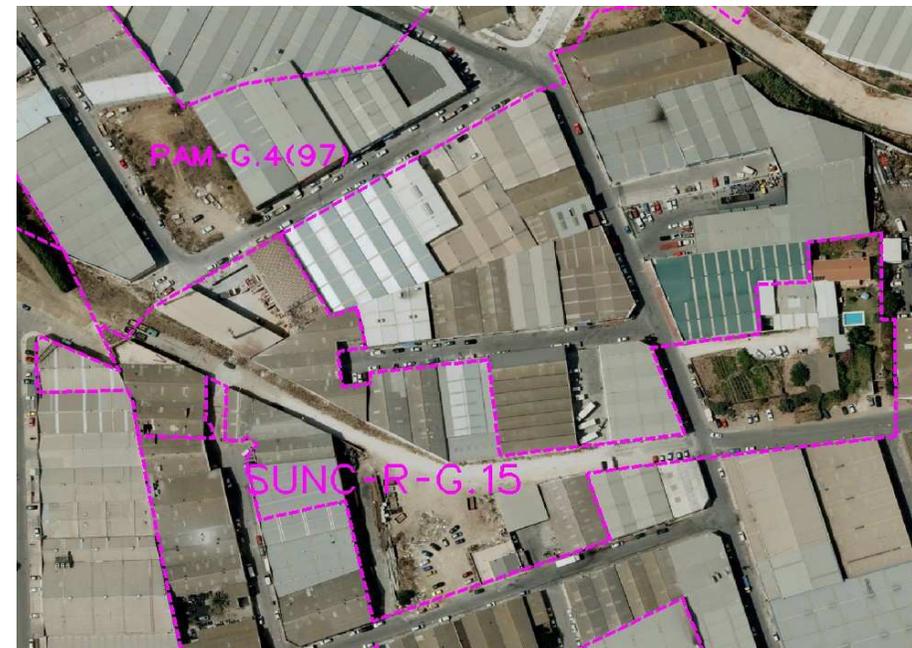
CARGAS COMPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	---	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	---	HIDRAULICA:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

