

IDENTIFICACION

BARRIO	G	HOJA	10	SUNC-O-G.11"Avda. Washington Oeste"
--------	---	------	----	--------------------------------------------

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.UE.SUNC-O-G.11	Productivo	4.903,00	4.212,00	691,00	1,73	2,4644	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

- 1.- Complementación del trazado viario existente, generando un nuevo acceso necesario para el área occidental del polígono "El Viso" y mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos. La estructuración del vacío urbano actual, con urbanización de los espacios procedentes del trazado del oleoducto, resolverá el problema derivado de la topografía existente.
- 2.- Configuración de una fachada adecuada hacia su entorno al objeto de mejorar la actual visión desestructurada de medianeras desde las conexiones principales de la ciudad, recomponiendo la imagen mediante disposición, sobre las parcelas resultantes del nuevo trazado viario, de edificación de carácter singular, por su altura y su ordenación, que enfatice la posición de centralidad y contribuya al incremento de actividad empresarial. Análisis de la viabilidad de realineación de la avenida, mejorando su visualización y funcionalidad.
- 3.- Pudiendo adoptarse la ordenanza PROD-5, se optará por la tipología edificatoria OA-2 o MC en función de su mejor adecuación.
- 4.- La renovación de las naves industriales conllevará la nueva configuración de la ordenación de volúmenes.
- 5.- Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el Estudio de Detalle 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. En todo caso, se encontrarán limitadas por los máximos correspondientes a las servidumbres aeronáuticas, a cuyos efectos deberá observarse el cumplimiento de las normas vigentes.
- 6.- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afección de las servidumbres aeronáuticas.
- 7.- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos I.5.6, según especifica el art. 9.3.18 de este PGOU.

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	1.300,00	8.320,00	1,00	8.320,00		B+6	PROD-5 (OA-2)
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	1.030,00	2.060,00	1,00	2.060,00		B+2	PROD-3.B
TOTALES:	2.330,00	10.380,00		10.380,00			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10.874,60	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			1.038,00
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones Viario	2.573
							52,48%

PLAZO DE EJECUCION

Solicitud de licencia: Cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS:

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

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:	ESTUDIO DE DETALLE	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-O-G.11	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Potestativa

