

| IDENTIFICACION                             |   |      |    |
|--|---|------|----|
| BARRIO                                     | G | HOJA | 10 |
| <b>SUNC-R-G.12 "Avda. Washington Este"</b> |   |      |    |

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

|  |
|--|
| Vivienda Protegida<br>% Edificabilidad Residencial |
|--|

**ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

| Area de Reparto | Uso        | Superficie (m2s) | Sup. con Aprop. (m2s) | Suelo Público Asociado (m2s) | In. Edificabilidad (m2t/m2s) | Aprov. Medio UA/m2s | Densidad Viv./Ha |
|-----------------|------------|------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------|
| AR.SUNC-R-G.12  | Productivo | 43.696,00        | 40.333,00             | 3.363,00                     | 1,30                         | 1,4084              |                  |

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

- 1.- Complementación del trazado viario existente, generando un nuevo acceso necesario para el área oriental del polígono "El Viso" y mejorando la circulación y capacidad de maniobra de vehículos. La estructuración y urbanización de los terrenos vacantes darán solución a los problemas de interconexión derivados de la topografía existente.
- 2.- Configuración de una fachada adecuada hacia su entorno al objeto de mejorar la actual visión desestructurada de medianeras, 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 y de servicios terciarios y dotacionales. Análisis de la viabilidad de realineación de la avenida, mejorando su visualización y funcionalidad.
- 3.- 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.
- 4.- Las alturas señaladas tienen carácter orientativo, pudiendo el PERI 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.
- 5.- 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.
- 6.- Por las características del ámbito, la iniciativa de redacción del planeamiento y su gestión será preferentemente pública. Como consecuencia derivada de las necesidades de transformación de otros ámbitos productivos, podrán utilizarse parte de los suelos y aprovechamientos de éste para compensar y realojar actividades empresariales y productivas procedentes de los ámbitos afectados.
- 7.- 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.
- 8.- 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 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   |            |              |
|------------------------------------|--------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|------------|--------------|
| PROD. EMPRESARIAL/PROD. INDUSTRIAL | 20.350,00                      | 56.804,80                                | 1,00          | 56.804,80                        |                     | B+6                         | PROD-5 (OA-2)<br>PROD-3.B |            |              |
| <b>TOTALES:</b>                    | <b>20.350,00</b>               | <b>56.804,80</b>                         |               | <b>56.804,80</b>                 |                     |                             |                           |            |              |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS      | 55.387,11                      | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS |               | 10% Cesión Aprovechamiento - UAS |                     |                             | 5.680,48                  |            |              |
| Dotaciones                         |                                |  |               | Totales                          | m2s                 | % Suelo Total               |                           |            |              |
| Espacios Libres                    |                                | Educativo                                |               | S.I.P.S.                         |                     | Deportivo                   |                           | Dotaciones | Art. 17 LOUA |
| m2s                                | % Suelo Total                  | m2s                                      | % Suelo Total | m2s                              | % Suelo Total       | m2s                         | % Suelo Total             | 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: | Si  |
| EJECUCION:                 | ---  | D.P. HIDRAULICO:                                       | --- | COSTAS:      | --- |
|                            |      |  |     | IMPACTO      |     |
|                            |      |  |     | AMBIENTAL:   | --- |

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

