

IDENTIFICACION			
BARRIO	LO	HOJA	8 - 11
SUNC-R-LO.10 "Portillo"			

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%
--

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.UE.SUNC-R-LO.10	Residencial	16.667,00	16.667,00		1,30	1,1385	95,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Parcela ocupada por las antiguas cocheras de Automóviles Portillo, que plantea la implantación del uso residencial generando un nuevo espacio público con la finalidad de aumentar la dotación de Espacios Libres, mejorar las condiciones de movilidad transversal, tanto viaria como peatonal, respecto a la Avenida de Velázquez, potenciando la diversificación de usos incluyendo, junto al uso residencial, usos comerciales, terciarios y dotacionales, que promuevan la creación de un lugar de nueva referencia urbana local junto a la gran avenida y cercano a la nueva estación apeadero del metro.

- Se considera vinculante la distribución de la edificación y la disposición de la zona verde. La ocupación en planta de los edificios tendrá una anchura máxima de 22 m. sobre rasante. Se podrá ocupar bajo rasante los recorridos peatonales interiores anexos a las parcelas, con un mínimo de 0,5 m. entre forjado y rasante, siempre que se cumpla que se destinen para aparcamientos obligatorios, tenga un máximo de 35 m. de la anchura del edificio sobre rasante, que se realicen un mínimo de 3 plantas de aparcamiento soterrado y que el espacio sobre rasante del aparcamiento se destine a uso público. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.
- En planta baja el uso será comercial y dotacional, vinculados al espacio público. El espacio público se proyectará y urbanizará como espacio de relación y encuentro de los ciudadanos, posibilitando el arbolado de gran porte para crear zonas de sombra. Posibilidad de altura excepcional en la edificación de fachada a la Avenida de Velázquez, siempre que el uso del mismo sea terciario y/o administrativo, y no se supere una anchura máxima de 16 m a dicha avenida.
- En caso de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, el desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

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
RESIDENCIAL LIBRE		9.746,17	1,00	9.746,17	108	B+7	OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		4.176,93	0,17	710,08	50	B+7	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		7.744,00	1,10	8.518,40		B+15	OA-2
TOTALES:		21.667,10		18.974,65	158		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	17.077,18	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		1.897,46	
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
4.959	29,75%					Dotaciones 4.959	29,75%
						Viario 11.708	70,25%
						m ² s dotacional/100m ² t residencial	35,62

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.

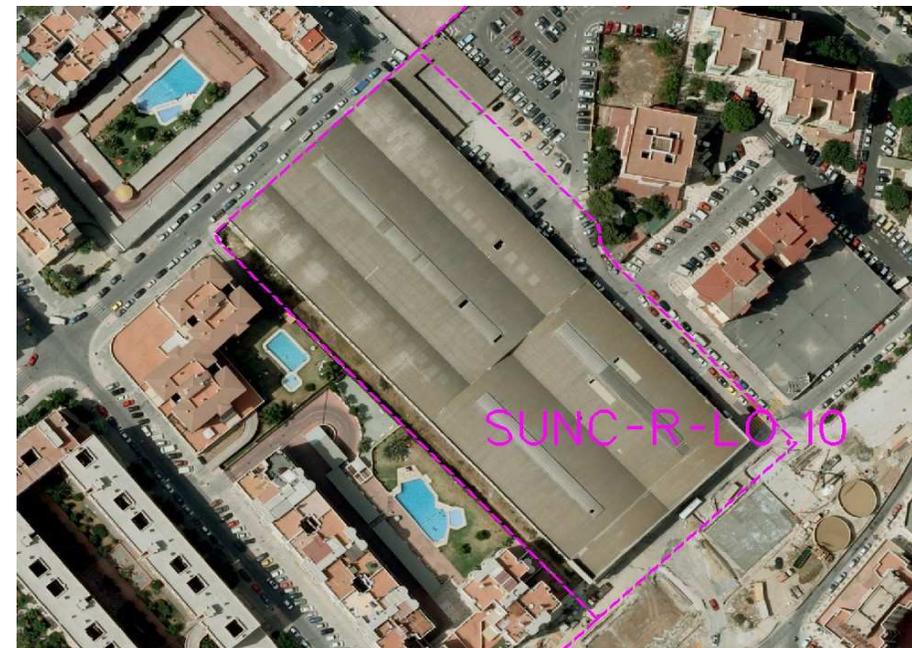
CARGAS COMPLEMENTARIAS

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. En proporción al número de viviendas, se incluirá como carga de urbanización 700 m² construidos de local en planta baja para equipamiento social, que como superficie construida no computará y será cedido al ayuntamiento.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-LO.10	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

