

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de El Viso**

Núm. 3.323/2011

Que por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el pasado día 15 de febrero de 2011, se aprobó definitivamente el instrumento de planeamiento consistente en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso, en el ámbito de la subdivisión del ARI 7 en ARI 7a Y ARI 7b, formulado por este Ayuntamiento a instancias de Promotora y Constructora Blas Torrico S.L., representado por D. Blas Torrico Díaz.

Habiéndose procedido el pasado día 15 de marzo de 2011 a la emisión por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, la Certificación Registral de inscripción, asignándole el nº de Registro 4679, y depósito del instrumento antes citado, y tal y como dispone el apartado 3º de dicha certificación, a continuación se inserta las fichas técnicas del instrumento urbanístico inscrito, a los efectos oportunos.

En El Viso a 29 de marzo de 2011.- El Alcalde, Juan Díaz Caballero.

3.- Fichas urbanísticas y cédulas catastrales.

3.1.- Ficha urbanística del ARI-7.

3.2.- Fichas urbanísticas modificadas:

- Ficha urbanística del ARI-7A
- Ficha urbanística del ARI-7-B

Área de Reforma Interior

Denominación: SUNC/ARI/7/07

Determinaciones de la ordenación estructural

Clase de Suelo: Urbano

Categoría del Suelo: No Consolidado

Ámbito: 22.342,86 M2

Reserva de Vivienda Protegida: 30%(6.903,95M2)

Num. Máximo de Viviendas Protegidas: 50 VIV

Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Uso Global: Residencial

Edificabilidad Global: 1,03 M2T/M2

Densidad: 54 VIV/HA.

Áreas de reparto y aprovechamientos

Área de Reparto: AR07

Aprovechamiento Medio: 0,97 UA/M2

Aprovechamiento Objetivo: 23.013,15 M2T

Coeficiente de Ponderación: 1

Coeficientes de Uso y Tipología:

Aprov. Homogeneizado: 21.672,57 UA

Aprov. Subjetivo: 19.505,32 UA

Exceso y Defecto DE APROV.: 0 UA

Cesión de Aprov.:2.167,26 UA

Residencial Unifamiliar Adosada C=1

Residencial Vpo C=0,8

Reservas dotacionales

Espacios Libres: 1.229,60 M2

Equipamientos: 902,70 M2

Aparcamientos: Plazas

Desarrollo del area. Objetivos y criterios de la ordenacion

GENERALES: Se busca la ordenación de los terrenos comprendidos entre las traseras de la Avda. del Parque y los de la Vía del Calatraveño, ordenando los espacios resultantes a la vez que se conecta la trama urbana entre estas dos zonas y las nuevas

del suelo colindante que se propone. A través del viario abierto a la Vía del Calatraveño se permite la conexión con la zona centro por la continuidad que existe con el viario de la AR16. La unión con la Av. Parque se realiza a través de un vacío existente junto al edificio del Cuartel, convirtiéndolo en viario. Para conseguir esto se propone una actuación aislada en suelo urbano. A.A.2 por expropiación.

Se ubica una zona de dotaciones anexas a las ya existentes en la Avda del Parque para su posible ampliación.

PRECEPTIVOS:

La localización de viviendas de protección oficial así como los plazos para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

La localización del viario y de las dotaciones públicas se considera vinculante.

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar adosada:

a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.

b) La superficie mínima de parcela será de 100 m2, con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.

c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros

d) Se permite la edificación baja de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda, y equipamiento en cualquiera de sus categorías.

e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio

f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.

- Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.

- Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo

POTESTATIVOS:

Para el cálculo del aprovechamiento medio y para la posterior conversión de las UA (unidades de aprovechamiento correspondientes a los metros de techo del uso y tipología característico, en este caso Residencial Adosado) en m2 de techo concreto, se han utilizado los coeficientes de uso y tipología incorporados en esta ficha.

Usos Pormenorizados

Tipo: Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.Ad.) 23.013,15 M2

Planeamiento de Desarrollo: estudio de detalle

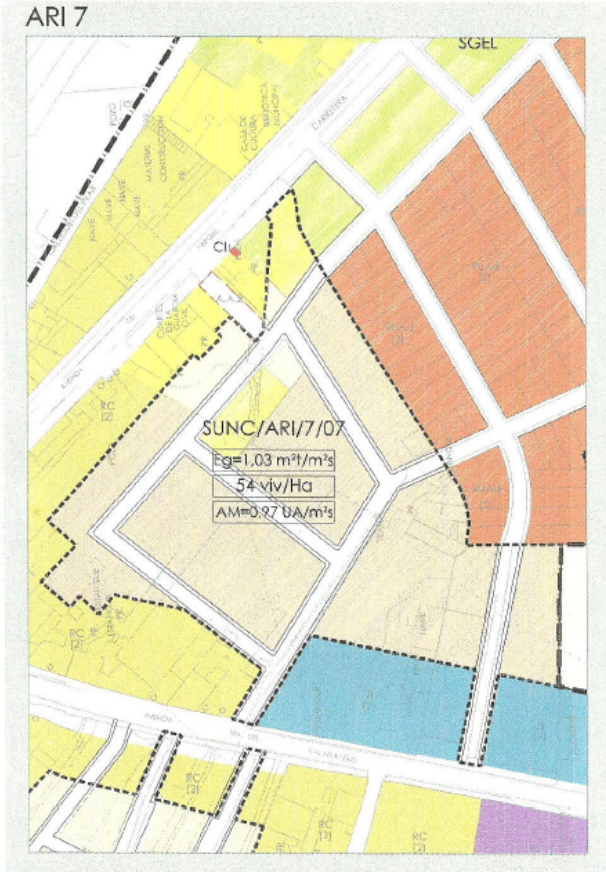
Programación de Gestión:

Iniciativa Preferente: Privada

Plazos máximos de ejecución: De la aprobación: 4 años

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 7

**Área de Reforma Interior**

Denominación: SUNC/ARI 07-A

Determinaciones de la ordenación estructural

Clase de Suelo: Urbano

Categoría del Suelo: No Consolidado

Ámbito: 19.299,10 M2

Reserva De Vivienda Protegida: 30%(5.963,423M2)

Num. Máximo De Viviendas Protegidas: 43 VIV.

Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Uso Global: Residencial

Edificabilidad Global: 1,02 M2T/M2

Densidad: 54 VIV/HA.

Áreas de reparto y aprovechamientos

Área de Reparto: AR07

Aprovechamiento Medio: (19.878,073) 1,03 UA/M2

Aprovechamiento Objetivo: 19.650,64 M2T

Coeficiente de Ponderación: 1

Coeficientes de uso y Tipología:

Aprov. Homogeneizado: 19.878,073 UA

Aprov. Subjetivo: 17.890,26 UA

Exceso y Defecto de Aprov.: 227,44 UA

Cesión de Aprov.:1.987,80 UA

Reservas dotacionales

Espacios Libres: 1.229,60 M2

Equipamientos: 902,70 M2

Aparcamientos: Plazas

Desarrollo del área. Objetivos y criterios de la ordenación.**GENERALES:**

Se busca la ordenación de los terrenos comprendidos entre las traseras de la Av. Parque y los de la Vía de Calatraveño, ordenando los espacios resultantes a la vez que se conecta la unión con la Av. Parque se realiza a través de un vacío existente junto

al edificio del Cuartel convirtiéndolo en viario. Para conseguir esto se propone una actuación aislada en el suelo urbano, A.A.2 por expropiación. Se ubica una zona de dotaciones anexas a las ya existentes en la Av. del Parque para su posible ampliación.

PRECEPTIVOS:

La localización de viviendas de protección oficial así como los plazos de ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada:

- Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.
- La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.
- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
- Se permite la edificación baja de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda y equipamiento en cualquiera de sus categorías
- Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio
- La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.

- Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.

- Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

POTESTATIVOS:

Para el cálculo del aprovechamiento medio y para la posterior conversión de las UA (Unidades de Aprovechamiento correspondientes a los metros de techo del uso y tipología característica, en este caso Residencia Adosada) en m² de techo concretos, se han utilizado los coeficientes de uso y tipología incorporados en esta ficha.

Usos Pormenorizados

TIPO: Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.Ad.) 19.878,07 m²t

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle

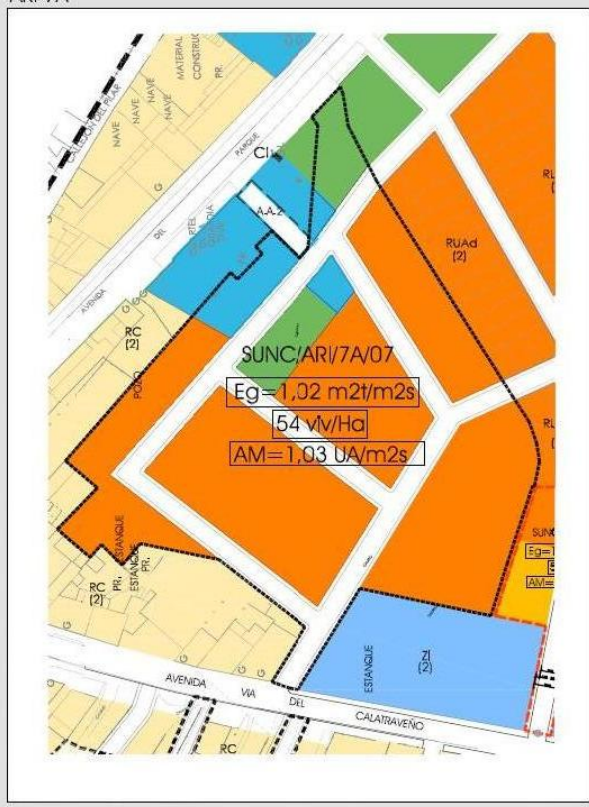
Programación y Gestión

Iniciativa Preferente: privada

Plazos máximos de ejecución: De la aprobación: 4 años

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI-7A



Área de Reforma Interior

Denominación: SUNC/ARI 07-B

Determinaciones de la ordenación estructural

Clase de suelo: urbano

Categoría del suelo: no consolidado

Ámbito: 3.043,76 M2

Reserva de vivienda protegida: 30%(940,52 M2)

Num. Máximo de viviendas protegidas: 7 VIV.

Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Uso Global: Residencial

Edificabilidad Global: 1,10 M2T/M2

Densidad: 54 VIV/HA.

Áreas de reparto y aprovechamientos

Área de Reparto: AR07

Aprovechamiento Medio: (3.135,072) 1,03 UA/M2

Aprovechamiento Objetivo: 3.362,512 M2T

Coefficiente de Ponderación: 1

Coefficientes de Uso y Tipología:

Aprov. Homogeneizado: 3.135,072 UA

Aprov. Subjetivo: 2.821,565 UA

Exceso y Defecto de Aprov.: 227,44 UA

Cesión de Aprov.:313,50 UA

Reservas dotacionales

Espacios libres: -

Equipamientos: -

Aparcamientos: plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas:

La regulación aplicable será la del Plan General de Ordenación Urbana de El Viso. Título IV. Capítulo I. Condiciones generales de la edificación y Título VII. Capítulo 4. Normas particulares de la zona vivienda unifamiliar adosada.

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Uni-

familiar Adosada:

a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.

b) La superficie mínima de parcela será de 100 m2 entre medianeras.

c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.

d) Se permite la edificación baja de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda y equipamiento en cualquiera de sus categorías

e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio

f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.

- Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.

- Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

Alineaciones y rasantes:

Al ser un solo vial de conexión a la Vía del Calatraveño con la continuidad existente con el viario del ARI-6, el vial tendrá un ancho total de 10 m, siendo 1,50 m para los acerados y 7 metros para la calzada rodada.

- Las rasantes atiende a dos colas existentes como son el final del vial del ARI-6 y la conexión a cota con Vía Calatraveño.

Regulación de usos:

1. Uso característico: Residencial
2. Uso complementario: Aparcamientos
3. Uso compatible: Dotacional y terciario.

Planeamiento de Desarrollo: Proyecto de Urbanización Programación y Gestión

Iniciativa Preferente: Privada

Plazos Máximos de Ejecución:

De la aprobación: 4 años

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI-7B

**Planos de Ordenación.**

0.2.- Ordenación Estructural.

0.4.1.- Ordenación Completa S. Urbano.

Planos de Ordenación. Modificación.

0.2.- Ordenación Estructural (no se modifica).

0.4.1.- Ordenación Completa S. Urbano (se modifica).