

IDENTIFICACION			
BARRIO	P	HOJA	11
SUNC-R-P.3 "Epcos"			

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
--

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprob. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-P.3	Productivo Empresarial	34.500,00	34.500,00		1,30	1,3000	

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Parcela de uso industrial en la que se plantea una reestructuración destinado a consolidar un área empresarial compatible con usos comerciales en planta baja, complementando las sinergias creadas con el Palacio de Congresos y Exposiciones. Se detmirarán arquitecturas de calidad como reclamo de la singularidad del uso y del lugar de transición entre la ciudad residencial y empresarial, con vocación de convertirse en un área local de centralidad para el uso terciario de oficinas y otros usos complementarios a las necesidades urbanas y las que devienen de la actividades que se realizan en el Palacio.

1.- El Plan especial definirá una parcela dotacional junto al nudo de la Avenida de Ortega y Gasset yentre los usos compatibles que se definan en el podrá incluir el hotelero. También contemplará la reurbanización del perímetro externo para su adecuada inserción en la trama urbana preexistente con viario de conexión interna y espacios de áreas libres.

2.- Podrá incluirse una edificación de altura excepcional en la parcela más cercana a la ronda de circunvalación.

3.- 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. 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	
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	9.880,00	31.550,00	1,00	31.550,00		B+6	OA-1	
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	1.455,00	13.300,00	1,00	13.300,00		B+18	OA-1	
TOTALES:	11.335,00	44.850,00		44.850,00				
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	40.365,00	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			4.485,00	
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	
3.500	10,14%			4.100	11,88%			
				Totales	7.600	22,03%		
				Viario	15.565	45,12%		

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

No se podrá aprobar definitivamente el PERI hasta tanto no se haya hecho efectivo el inicio de traslado de la actividad existente dentro del término municipal. 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. Como carga deberá mejorar la conexión peatonal con el edificio del Palacio de Exposiciones y Congresos, a través de una estructura exenta sobre la autovía o, en su caso, ampliando mediante pasarela en ménsula el puente existente o cualquier otra que deberá aprobar la DG de Carreteras.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	A-45, A-7
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-P.3	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	---	COSTAS:	---
				IMPACTO	
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

