

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-P.3 "Epcos"

ZONA	Prolongación	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-P.3	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,3000
------	---------------------	------	-----------	--	--------------------------------	---------------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.- 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 confía en 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.

Otras condiciones de ordenación.-

En el nudo de la Avenida de Ortega y Gasset se configurará como dotacional.

No se podrá aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior hasta tanto no se haya hecho efectivo el inicio de traslado de la actividad existente dentro del término municipal.

Como carga deberá mejorar la conexión peatonal con el edificio del Palacio de Exposiciones y Congresos, a través de una estructura exenta sobre la autopista o, en su caso, ampliando mediante pasarela en ménsula el puente existente. También contemplará la reurbanización del perímetro externo para su adecuada inserción en trama urbana preexistente.

Entre los usos compatibles que se definan en el Plan Especial se podrá incluir el hotelero.

Posibilidad de altura excepcional en la parcela más cercana a la ronda de circunvalación.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Superficie con aprovech. (m ² s)	Suelo Público asociado m ² s	Sist. Local adscr. (m ² s)	Ap. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10% Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
34.500,00	34.500,00			1,3000	44.850,00	40.365,00	4.485,00	

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Densidad máxima (Viv/Ha)	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
Empresarial	1,3000					

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)		
				Uso	m ² suelo	% s/ Suelo Total
EMPRESARIAL	44.850,00	1,00	44.850,00	Espacios Libres	3.500	10,14%
				SIPS	4.100	11,88%
				Educativo		
				Deportivo		
TOTAL M2T :	44.850,00	TOTAL UAS :	44.850,00	TOTAL M2S:	7.600	22,03%
Edificabilidad Residencial m ² t :				Viarío	15.522	44,99%
				m2s/100 m2t Residencial		

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
EMPRESARIAL	9.880,00	31.550,00	70,35%	B+6	Ordenación Abierta, OA-1
EMPRESARIAL	1.455,00	13.300,00	29,65%	B+18	Ordenación Abierta, OA-1
TOTAL :	11.335,00	44.850,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

Afecciones

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
IMPACTO AMBIENTAL	

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

