

## SUNC UE 1\_01

## convento de la Victoria

Situación: calles Victoria y Cruz Verde

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	2.738,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	4.107,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	0,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	200,00 m <sup>2</sup>
Viario interior:	No existe		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	12		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, ajustada a las alineaciones

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Con el objeto de dinamizar el casco histórico de Puerto Real, y rehabilitar un edificio de gran valor arquitectónico e histórico, se propone calificar el antiguo convento y hospital de la Victoria con uso Terciario, con la intención de dotar a esta zona de un hotel que puede dinamizar y completar los usos administrativos de la zona, con otros, que puedan atraer actividades complementarias.

En la propuesta deberá incluirse la recuperación del inmueble catalogado y en lo que se proponga como edificación de nueva planta se integrarán los elementos de interés de las edificaciones actuales que se incluyen en el ámbito de la unidad. En concreto de la antigua bodega donde se aplicarán las condiciones de protección de las edificaciones de interés arquitectónico.

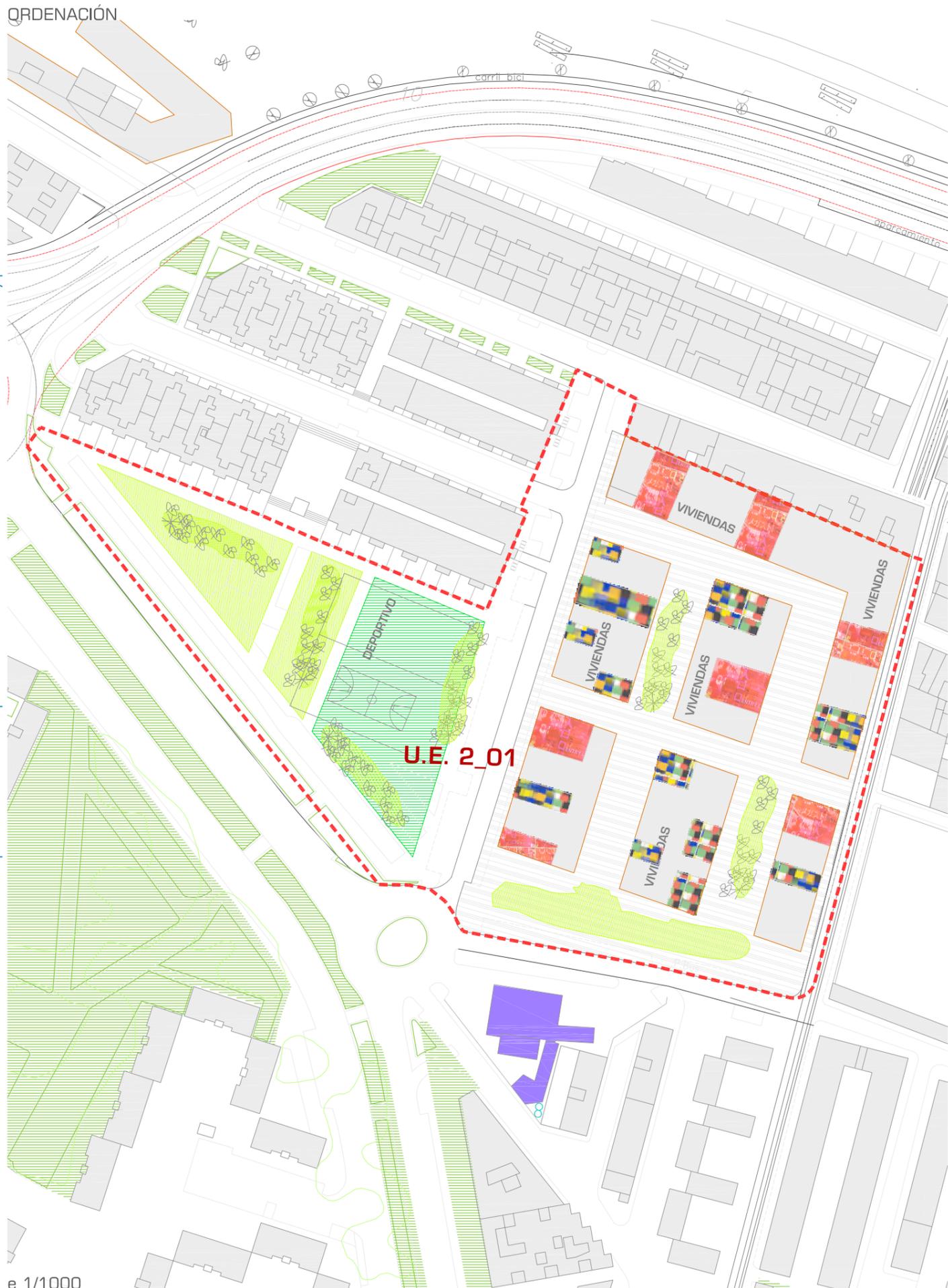
La actuación se desarrollará con la tramitación previa de un Estudio de Detalle que deberá informar con carácter vinculante la Consejería de Cultura, según lo dispuesto en la Ley 14/2007.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 1 APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,650000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		



e 1/1000

## SUNC UE 2\_01

## campo de fútbol

Situación: calles Teresa de Calcuta, Rosario, Jardín Bahía y Las Flores

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	24.177,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	31.430,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	220
		Edificabilidad mínima de VPO:	11.000,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		
1	bloque abierto	600	30	B + IV	15				

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	6.191,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	500,00 m <sup>2</sup>
Viarío interior:	prolongación calle San Ignacio		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	315		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en bloque

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

En la ordenación se procurará la mezcla de usos, compatibilizándose con el uso terciario, en planta baja o en edificio independiente. El uso terciario podrá ocupar hasta el 30% de la edificabilidad total. De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La ocupación máxima en planta será del 40% y la altura de Baja + IV y de 16,50 m. La reserva de plazas de aparcamiento, a razón de una plaza por cada vivienda y 100 m<sup>2</sup> de uso residencial y 50 m<sup>2</sup> de otros usos, pudiendo hacerse en su totalidad bajo rasante.

Se establece en la ordenación gráfica, no vinculante, las alineaciones a las calles Teresa de Calcuta y Jardín Bahía que deben respetarse, así como la formación de una calle peatonal, en prolongación de la c/ San Ignacio.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año

Proyecto Urbanización: 1 año

Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		

ORDENACIÓN



**SUNC UE 2\_02**

**Huerta Pley. Aparcamientos**

Situación: Huerta Pley

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	6.073,90 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	4.936,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	45
		Edificabilidad mínima de VPO:	2.250,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	1.256,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	494,00 m <sup>2</sup>
Viario interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	60		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Edificación aislada en bloque. Se deberá cerrar las medianeras en el sur

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

El objetivo principal es la estructuración y cualificación, de un espacio hoy día no consolidado, que presenta áreas mal conectadas con la ciudad, y sobre todo posibilitando la creación de un espacio público para el disfrute de los residentes, y la dotación de un APARCAMIENTO bajo rasante, que de servicio tanto a los residentes, como a los usos terciarios creados en las proximidades. Su situación próxima al jardín del ferrocarril, al casco histórico, y a los nuevos crecimientos, hace que sea óptima la localización de los aparcamientos bajo rasante. Para el aparcamiento se propone ocupar en planta hasta los 5.109 m<sup>2</sup> de superficie y Dos plantas bajo rasante.

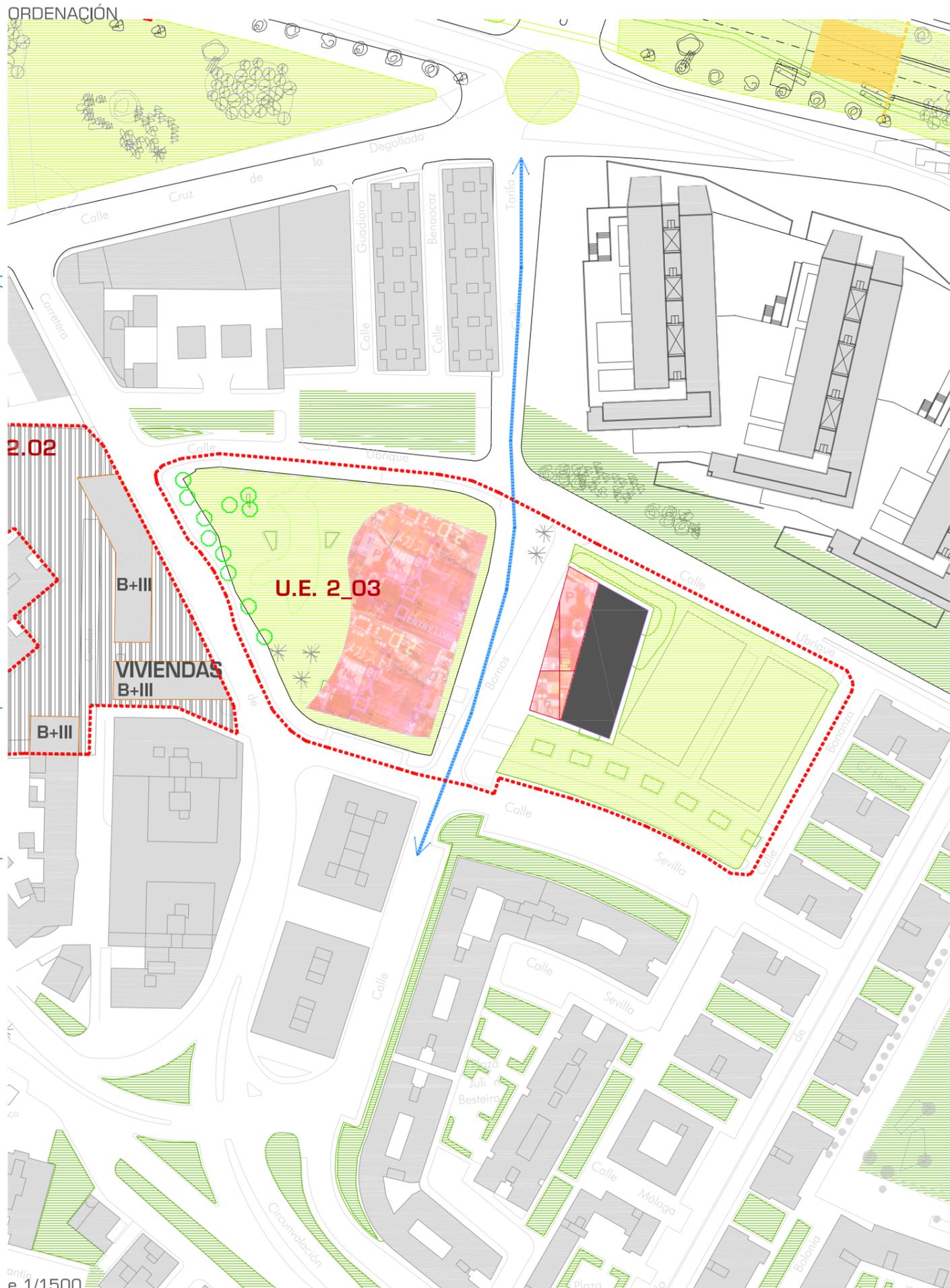
De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

Para la consolidación urbana se propone junto al espacio público, una parcela edificable de viviendas en bloque abierto, con una altura máxima de B+IV, que cree una nueva imagen urbana hacia la Circunvalación.

La ordenación gráfica, no vinculante, recoge los distintos parámetros de la ordenación propuesta.

ÁREA DE REPARTO:	AR. SUNC 2	APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,205439			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACION					
PLAZOS:	Planeamiento de desarrollo:	1 año	Proyecto Urbanización:	1 año	Ejecución:	2 años





## SUNC UE 2\_03

## Teatro de Verano

Situación calles Circunvalación, Tarifa y Ubrique

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	16.022,49 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	24.033,74 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
	Edificación Terciario + ocio (1º fase)			B+3				16.800,00	
	Edificación Terciario (2º fase)			B+3				3.833,74	
	Equipamiento			B+3				3.400,00	

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	10.209,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	800,00 m <sup>2</sup>
Viario interior:	Según ordenación. Continuidad de la calle Bornos		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	120		

Disposición de la edificación en la manzana:  
Edificación aislada y singular.

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La ordenación trata de completar los espacios libres y equipamiento deportivos, con espacios destinados al ocio y al comercio. Usos compatibles: Terciario + Ocio + Espacios Libres + Equipamientos deportivo y servicios de interés público y social.

La edificación destinada a terciario + ocio, (1º fase), tendrá una superficie máxima construida de 16.800 m<sup>2</sup>, incluyendo la prevista bajo rasante y no contabilizando la destinada a los aparcamientos.

Se permitirán usos bajo rasante siempre que se cumplan con las condiciones de iluminación y ventilación necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades proyectadas.

En la edificación de 2º fase, de uso terciario y la de equipamiento, las edificabilidades máximas por parcela incluyen las previstas bajo rasante y no destinadas a las plazas de aparcamientos.

La altura máxima de estas edificaciones será de B+III, con un máximo de 20 m. sobre rasante y con una ocupación máxima sobre la rasante del 25 % de la superficie de la unidad de ejecución. Bajo rasante se puede ocupar hasta el 70% de la superficie para los aparcamientos, debiendo reservarse un número mínimo de plazas según se establece en la normativa, a razón de 1 plaza/50 m<sup>2</sup>.

La ordenación debe mantener la conexión existente de la calle Tarifa hacia la Circunvalación, a través de la calle Bornos, cuyo trazado puede ser susceptible de modificación. Deberá reservarse al menos la superficie necesaria para dos pistas deportivas.

La ordenación gráfica, no vinculante, recoge los distintos parámetros de la ordenación propuesta.

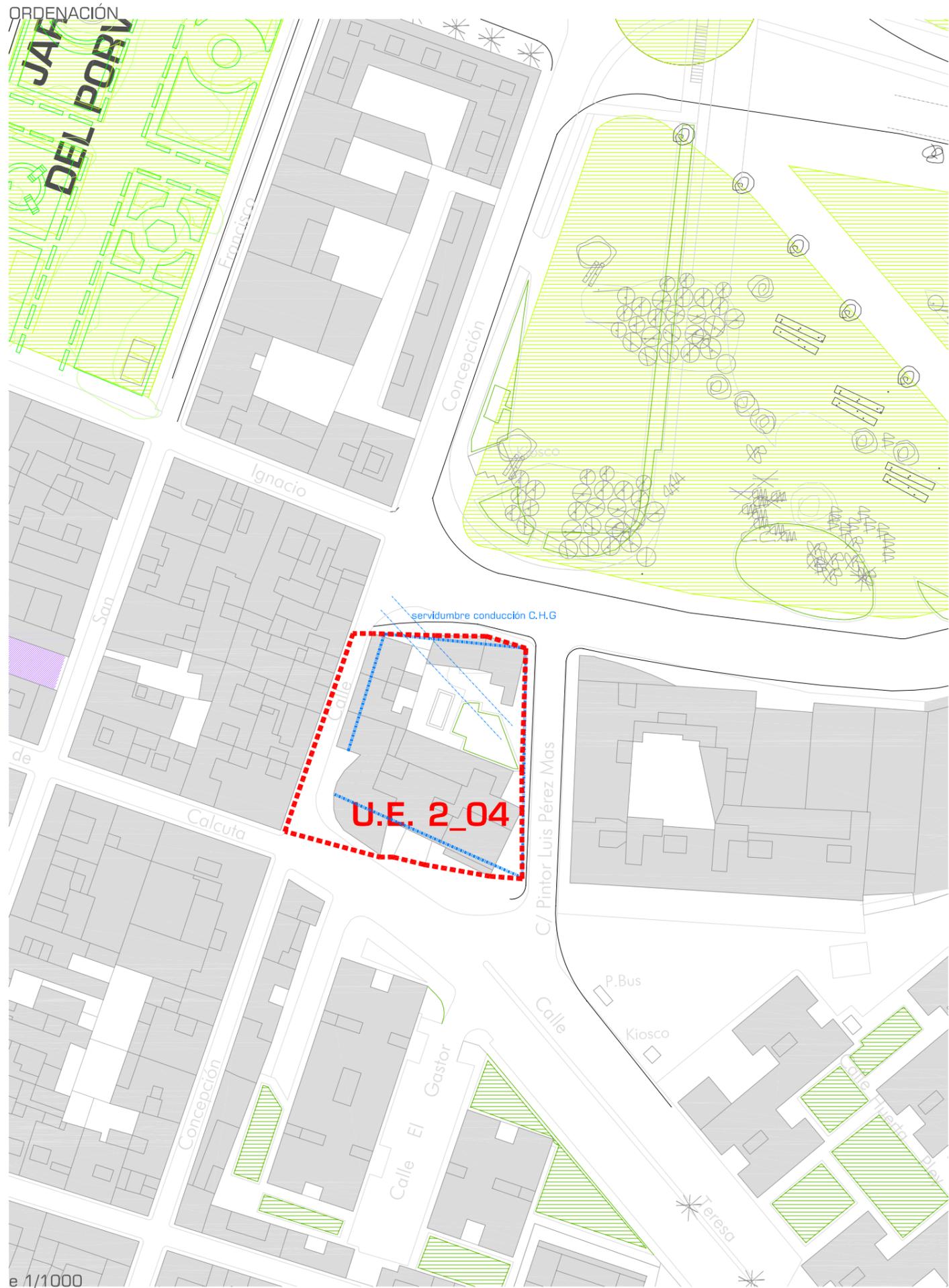
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: DIRECTA

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		



e 1/1000

## SUNC UE 2\_04

## c/. Concepción

Situación: calles Concepción, Teresa de Calcuta y Pintor Luis Pérez Más

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	2.078,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	2.700,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	15
		Edificabilidad mínima de VPO:	450,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
				B + 2					

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	0,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	0,00 m <sup>2</sup>
Viario interior:	no existe		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	15		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación marginal cerrada, ajustada a las alineaciones exteriores y a la servidumbre de la tubería de CHG

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

La propuesta trata de ordenar la manzana resultante de la ampliación de la calle Concepción, con una edificación homogénea e integrada en el entorno.

De la edificabilidad total residencial: 1.500 m<sup>2</sup>, el 30% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La altura máxima sería de B + II plantas y se admitían los usos terciarios de todo tipo como alternativa al básico residencial.

Se incluirá en la propuesta un estudio arqueológico y de antecedentes históricos de la zona.

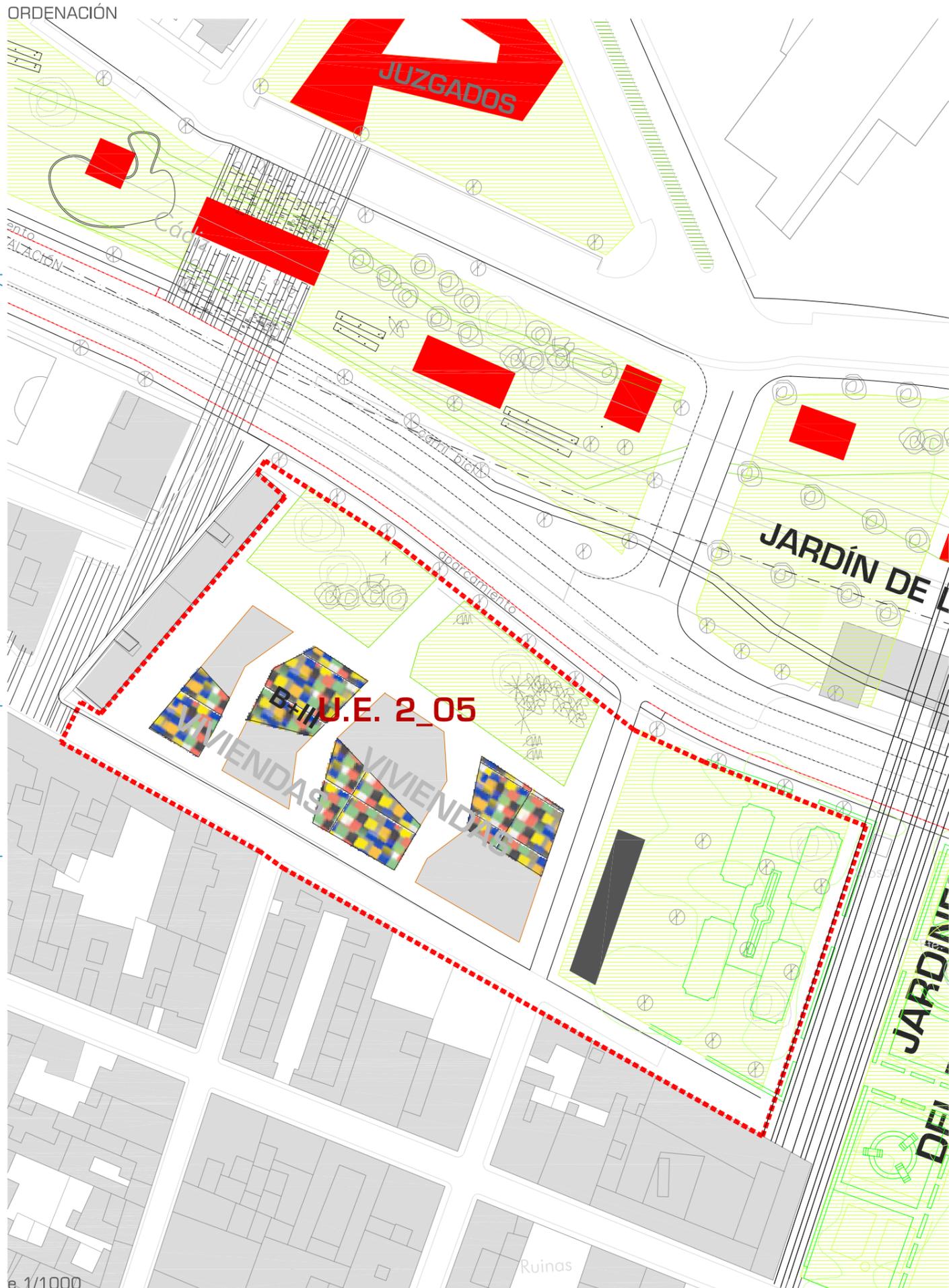
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		



## SUNC UE 2\_05

## antiguo INB Manuel de Falla

Situación: calles Circunvalación y S. Alejandro

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	10.257,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	7.860,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	59
		Edificabilidad mínima de VPO:	2.950,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	4.066,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	190,00 m <sup>2</sup>
Viaro interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	118		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada en bloque. En sótano se puede ocupar la totalidad de la parcela para el uso de aparcamiento.

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Como parte de las distintas actuaciones derivadas del soterramiento del ferrocarril, y con el objeto de dinamización de la zona, se plantea una ordenación de usos Residenciales, Terciarios, (comercial y oficinas), y de Aparcamientos. La tipología edificatoria debe permitir la transición del Casco a la nueva Avenida de Circunvalación, así como una mayor integración con los jardines del porvenir.

La altura máxima de la edificación, será B+III con la disposición de locales comerciales en la planta baja, permitiéndose el uso de oficinas en plantas baja y primera con acceso exclusivo.

Será obligatoria la construcción de aparcamiento bajo rasante bajo la superficie edificada, con la posibilidad de tratarse como Aparcamiento público disuasorio y se incluirá la remodelación del jardín anexo al Porvenir con la ampliación prevista. De la edificabilidad total residencial el 50% deberá destinarse para algún tipo de las calificadas como Viviendas protegidas.

La ordenación gráfica no se considera vinculante en cuanto a morfología, pero deben considerarse las aperturas transversales como vinculantes, pudiendo proponerse alternativas a la posición concreta de estas.

Se deberá promover la actuación a partir de un Concurso de Ideas, dada la singularidad de la actuación prevista y su emplazamiento

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2

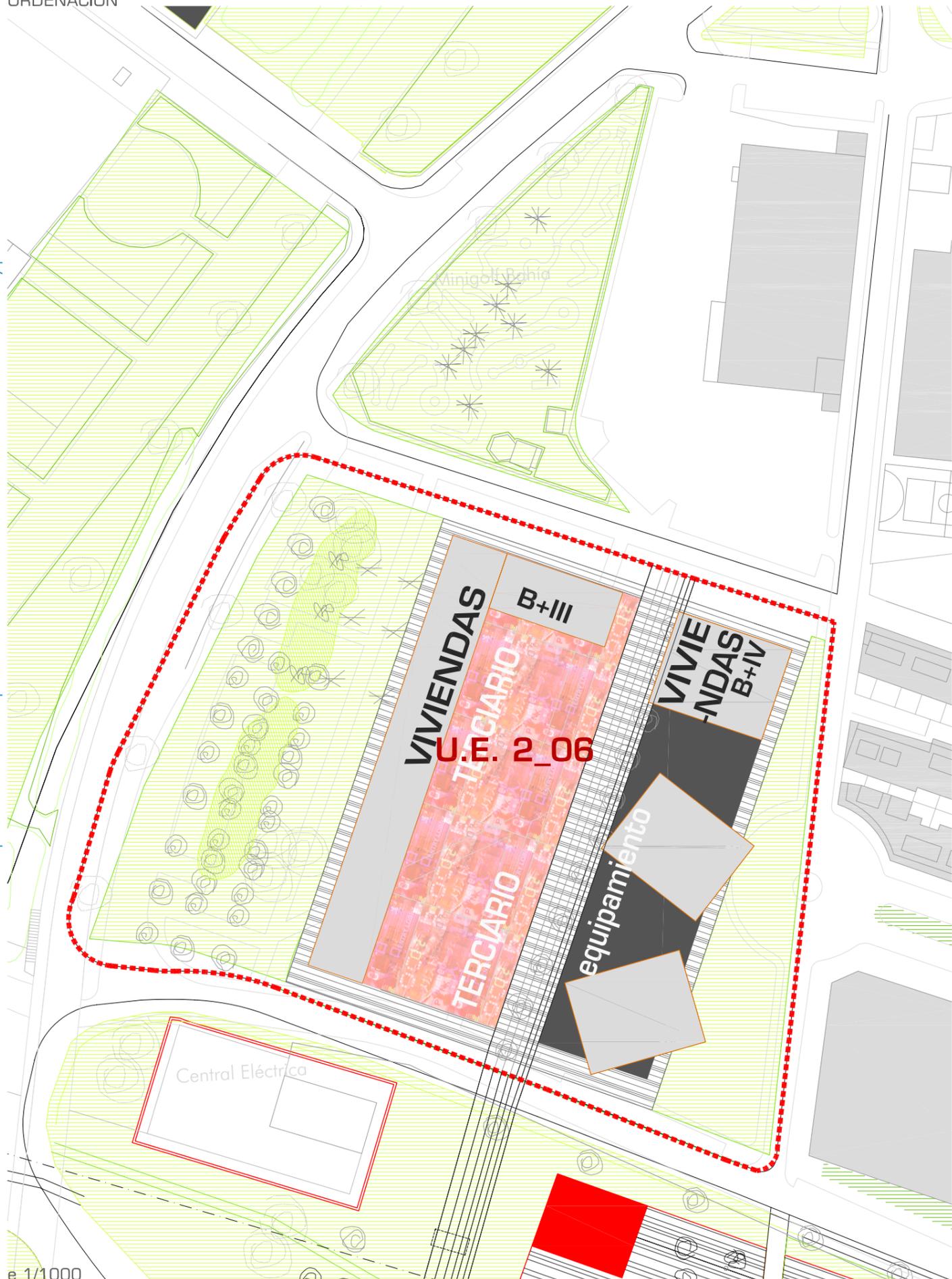
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial	industrial	zona verde local	deportivo
terciario	equipamiento	terciario asociado a residencial	

ORDENACIÓN



e 1/1000

**SUNC UE 2\_06**

**María Auxiliadora**

Situación: calles García Mondeño y Teresa Cavestany

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	15.830,57 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	16.556,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	79
		Edificabilidad mínima de VPO:	3.950 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	3.912,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	2.375,00 m <sup>2</sup>
Viarío interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	110		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Edificación aislada en altura y planta baja común

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

La ordenación responde a los criterios y objetivos generales derivados de la integración del ferrocarril, proponiendo una mayor intensidad en los usos propuestos para este ámbito, predominando el uso Residencial, y permitiendo el Terciario planta baja (2.804 m<sup>2</sup>), y equipamiento dotacional en planta baja (3.649 m<sup>2</sup>). De la edificabilidad total residencial el 50% deberá acogerse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

Se exige el mantenimiento de una superficie importante de espacio verde local, que sirva de transición con la vía de alta intensidad de tráfico que sustituya al puente. Se considera vinculante, la calle peatonal propuesta, pudiéndose plantear trazados alternativos.

La altura máxima de la edificación en la fachada a María Auxiliadora es de B+III. En las correspondientes a las calles Teresa Cavestany y Juan García Mondeño, es de B+IV.

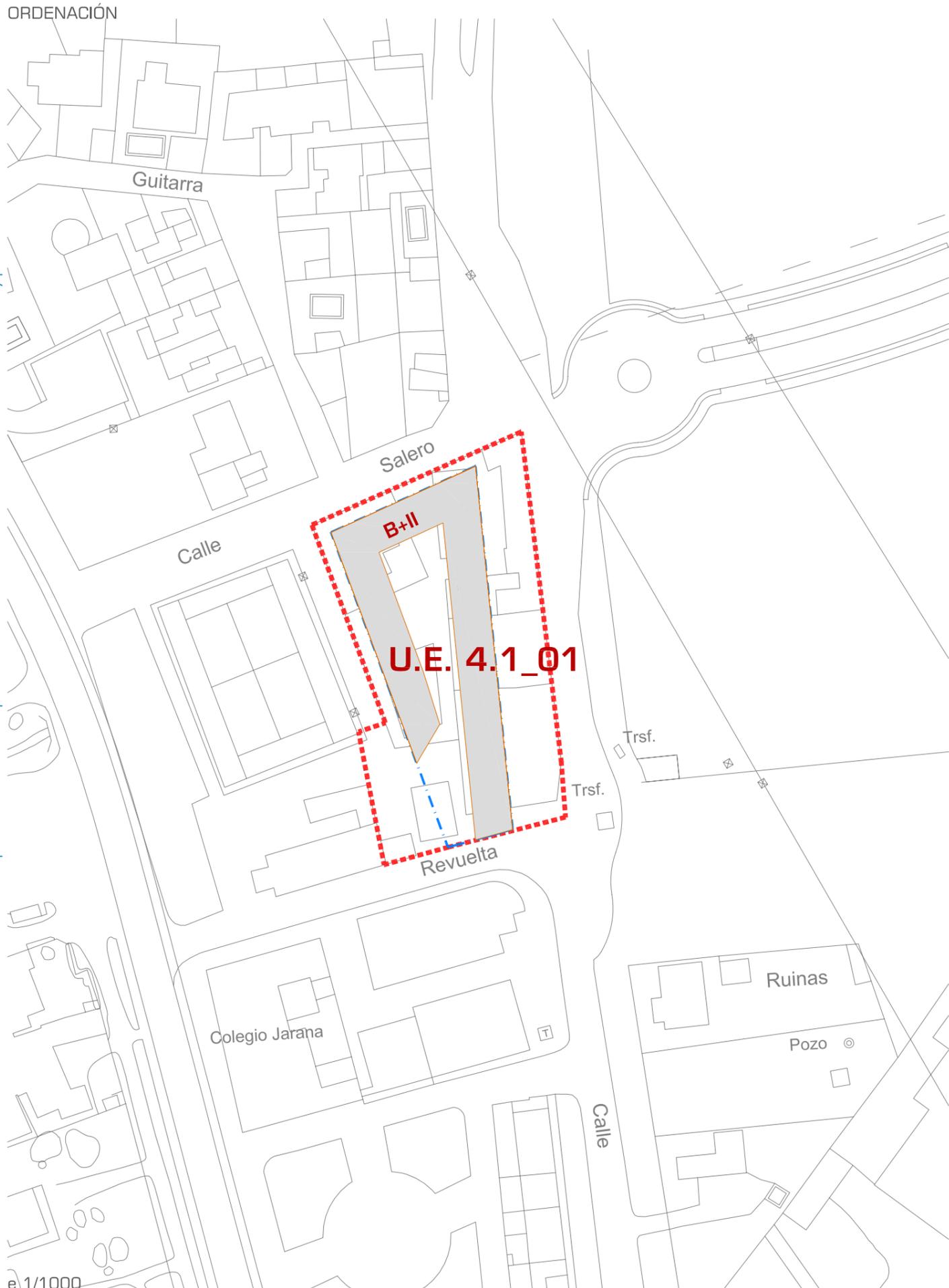
Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle, considerándose conveniente realizar con carácter previo un Concurso de Ideas.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 2      APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,205439

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años      Proyecto Urbanización: 1 año      Ejecución: 2 años





## SUNC UE 4.1\_01

## c. verbena barrio jarana

Situación: Calles Verbena y Revuelta

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	RESIDENCIAL	Superficie total aproximada:	3.174,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	4.443,60 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	40
		Edificabilidad mínima de VPO:	1.200,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
		240	12,00	B+2					

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	1.100,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	200,00 m <sup>2</sup>
Viaro interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	19		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada con alineaciones obligatorias hacia la calle Verbena

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Se propone la ordenación de esta parcela persiguiendo una mejor adecuación a la trama urbana en la que se inserta, estableciendo una serie de alineaciones para este fin que se recogen en el gráfico adjunto.

El uso principal es el residencial, viviendas plurifamiliares, compatibilizándose en planta baja el uso comercial y de oficinas.

De la edificabilidad total residencial el 30% deberá destinarse a algún tipo de las calificadas para Viviendas protegidas.

La ocupación máxima en la parcela será del 60% y la altura máxima B+II. De la edificabilidad total se reservará 400 m<sup>2</sup> para equipamientos. Se exige la reserva de plazas de aparcamientos bajo rasante, al menos 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso y número de viviendas.

De la ordenación gráfica se considera vinculante las alineaciones, siendo necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle para su Desarrollo posterior

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 4

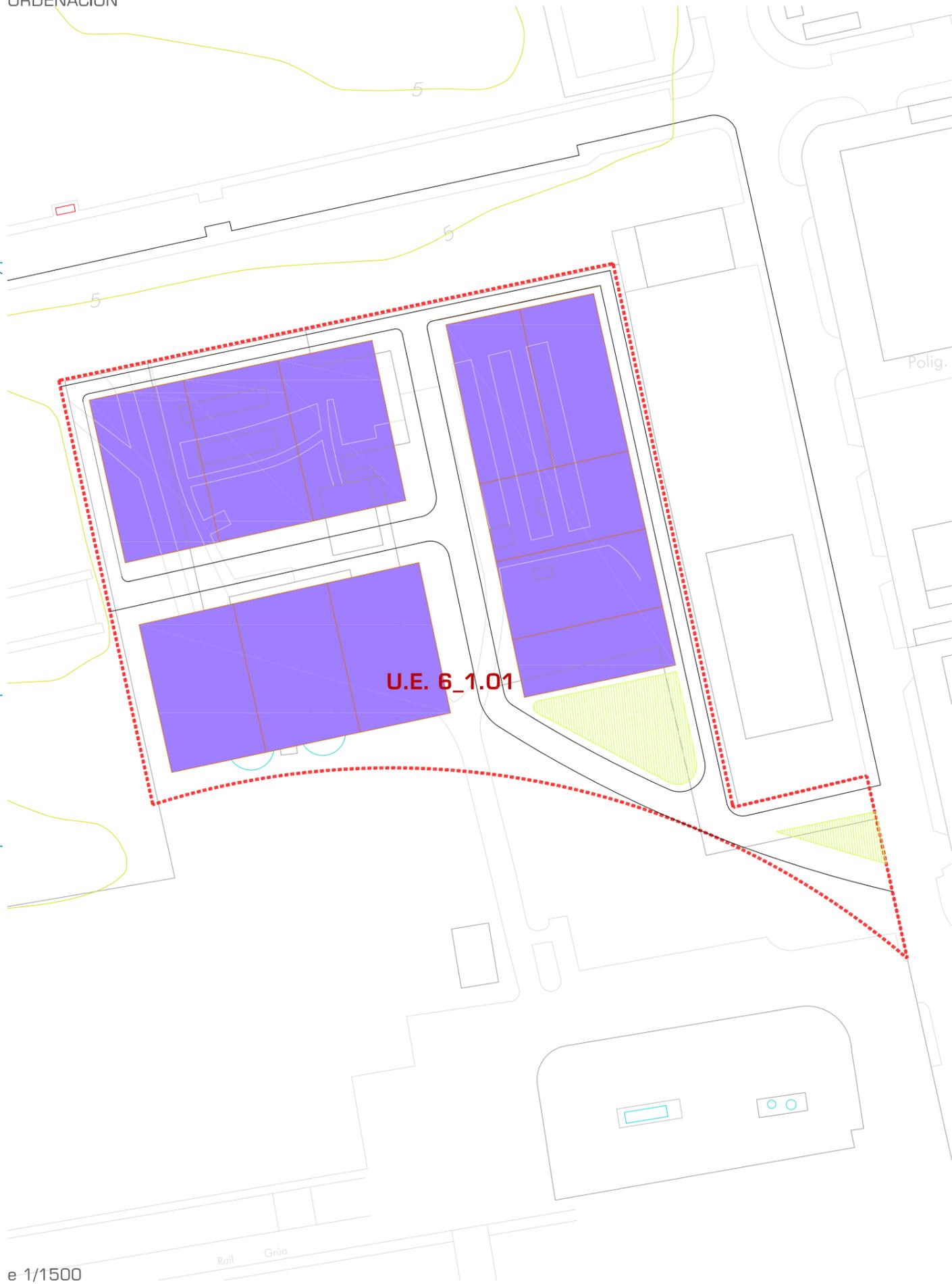
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,410703

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		

ORDENACIÓN



**U.E. 6\_1.01**

**SUNC UE 6.1\_01 depósitos de astilleros**

Situación: calle Chile - Recinto Astilleros

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total aproximada:	27.525,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	19.267,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		
	Edificación abierta	500	20	B+2	7,50	5,00	0	1,00	

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	2.752,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	1.101,00 m <sup>2</sup>
Viarío interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	193		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Formación de manzanas aisladas que permitan la edificación cerradas en tipología de actividades económicas

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

Reordenación de la parcela para un mejor aprovechamiento de la edificabilidad destinada a uso industrial, relacionado con el sector naval preferentemente. Se admitirá con carácter complementario el uso terciario compatible y los equipamientos.

Se reservará la superficie necesaria para el paso del ramal del ferrocarril a la Cabezuela, teniendo en cuenta en la ordenación los retranqueos mínimos establecidos por la legislación sectorial.

La altura máxima, Baja + 2, no sobrepasará los 11 m.

ÁREA DE REPARTO:	AR. SUNC 6.1	APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,630000			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACION					
PLAZOS:	Planeamiento de desarrollo:	2 años	Proyecto Urbanización:	1 año	Ejecución:	2 años

residencial	industrial	zona verde local	deportivo
terciario	equipamiento	terciario asociado a residencial	



ORDENACIÓN



**SUNC UE 6.2\_01**

**Trocadero Polígono 8.B**

Situación: calle Factoría de Matagorda

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	44.464,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	13.381,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		

**Características de la ordenación y otras determinaciones:**

Superficie de espacios libres públicos:	34.591,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	0,00 m <sup>2</sup>
Viaro interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	67		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Edificación aislada en manzana abierta

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

La ordenación tiene como objetivo principal el servir de transición entre el núcleo urbano consolidado y el paisaje del parque natural, Puerta verde y el polígono industrial Trocadero. La actuación se condiciona a la cesión de la superficie de 33.494 m<sup>2</sup> calificada como Espacio libre público, identificada como la actuación AUL. 6\_01.

El uso principal Terciario se concretaría en el de hospedaje, destinado a residencia de estudiantes, y será compatible con el uso de oficinas y comercial en planta baja, o estos últimos en edificio exclusivo.

En la ordenación gráfica se establecen las alineaciones que deben mantener las edificaciones, así como la liberalización de espacios en planta baja, que permitan la continuidad de algunas de las calles ajenas.

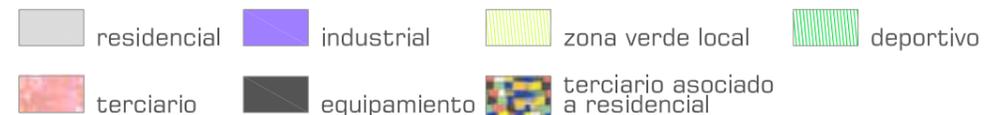
Se establece una zona de retanqueo hacia el lado oeste, como espacio libre de 1.097,00 m<sup>2</sup> que sirva de transición hacia el espacio libre anexo (AUL. 6\_01)

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.2

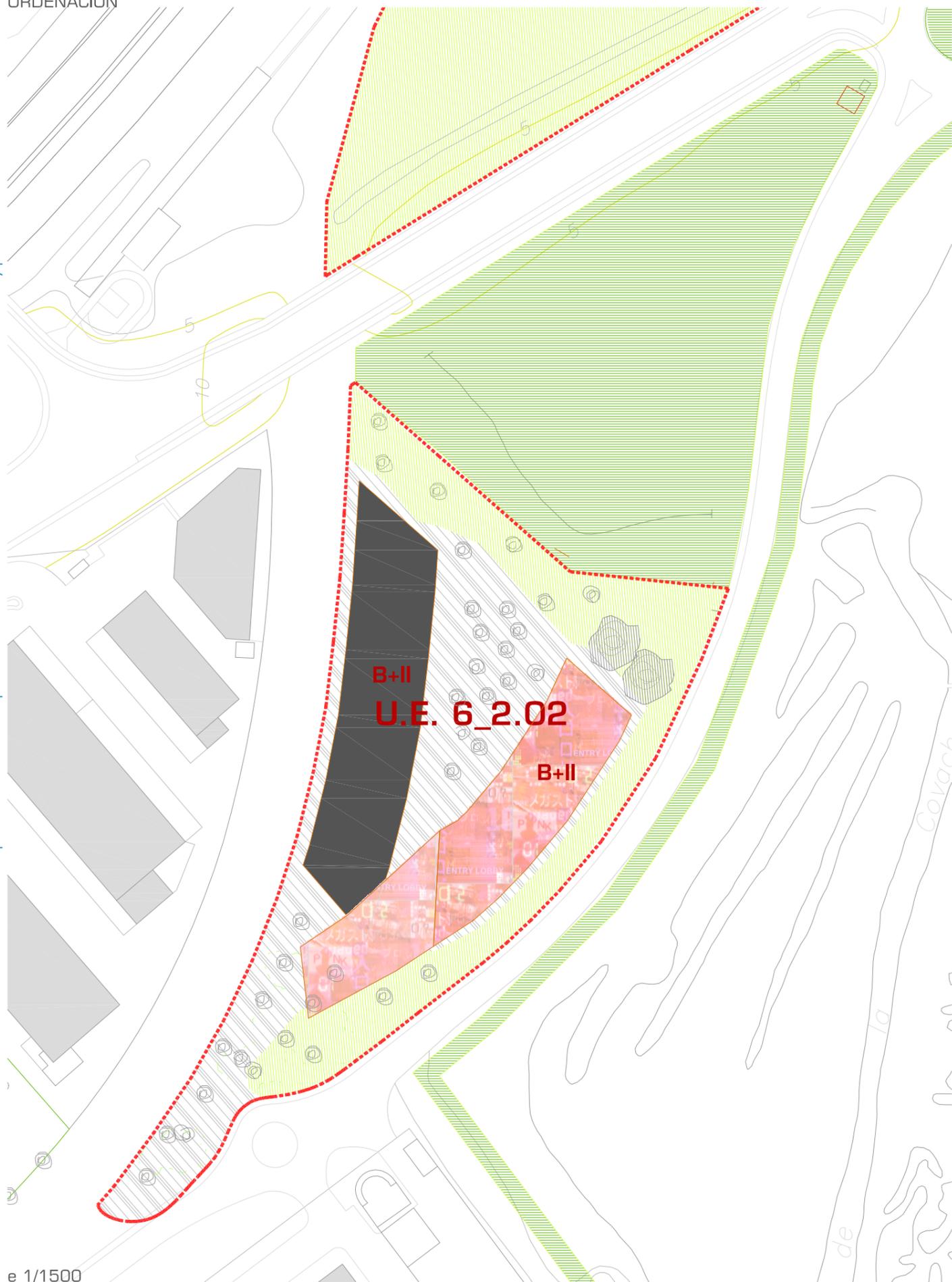
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años



ORDENACIÓN



e 1/1500

**SUNC UE 6.2\_02**

**manzana "E"**

Situación: calle Portugal. Polígono Trocadero

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	EQUIPAMIENTO Y TERCIARIO	Superficie total aproximada:	17.145,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	17.145 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima (m)	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		
	edificación aislada	250	10,00	9,50					

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	5.715,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	5.715,00 m <sup>2</sup>
Viario interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	171		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Edificación aislada. Según ordenación gráfica se consideran vinculantes las alineaciones respecto al ramal del ferrocarril y al deslinde del DPMT, tramitándose un Estudio de Detalle con carácter previo.

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

Nueva ordenación de la manzana "E" del polígono Trocadero, que en la actualidad se encuentra sin ocupar, para la dotación de Equipamientos, con la compatibilidad de usos terciarios al 50%. Se resolverá adecuadamente la colindancia con la zona de dominio público marítimo terrestre en su tratamiento como espacio libre.

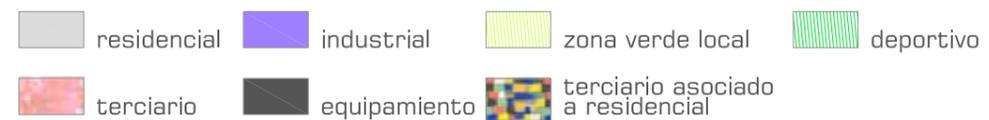
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.2

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año

Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años





**SUNC UE 6.2\_03**

**polígono 10 A -Trocadero**

Situación: Polígono Industrial Trocadero y CA 611

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total aproximada:	166.462,56 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	116.523,79 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	16.646,26m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	6.658,50 m <sup>2</sup>
Viaro interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	1.165		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Para la ordenación interior será necesaria la tramitación de un Plan Parcial que desarrolle la actuación en las manzanas resultantes, aunque según la superficie de las manzanas resultantes y características el planeamiento de desarrollo podrá ser un Estudio de Detalle. La nueva edificación deberá ser del tipo aislado con alineaciones vinculantes en los frentes al vial de entrada a las antiguas instalaciones, hacia la carretera N 443, (según Ley de Carreteras) y hacia el ramal del ferrocarril a la Cabezuela.

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

Con la ordenación se pretende el mejor aprovechamiento de los suelos vacantes del polígono 10, cuyo origen se situaba en el Actur Río San Pedro y que se encontraba ocupado en gran parte por las instalaciones de DELPHI. Esta última superficie que completará la actuación propuesta, se delimita como la UE 6.2\_04. Con todo ello se pretende dar respuesta a la demanda de suelos industriales y a la consolidación del polígono Trocadero en su conjunto, obteniéndose la dotación de equipamientos y zonas verdes, según los estándares de la LOUA.

La ordenación gráfica es indicativa excepto la situación de la zona verde. Se deberá asegurar una conexión directa y adecuada entre la calle Francia y el vial existente a las antiguas instalaciones. Se considera vinculante el uso industrial, siendo compatible el uso terciario hasta un máximo del 20% de la superficie construida. Se incluirá en las nuevas infraestructuras la dotación de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos e industriales, según la ley 7/2007, GICA.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.2

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,616927

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		SGI





**SUNC UE 6.2\_04**

**polígono 10 B -Trocadero**

Situación: Polígono Industrial Trocadero y CA 611

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	INDUSTRIAL	Superficie total aproximada:	266.761,34 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	186.732,94 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	26.676,13 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	10.670,45 m <sup>2</sup>
Vialidad interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	1.867		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Para la ordenación interior será necesaria la tramitación de un Plan Parcial que desarrolle la actuación en las manzanas resultantes, aunque según la superficie de las manzanas resultantes y características el planeamiento de desarrollo podrá ser un Estudio de Detalle. La nueva edificación deberá ser del tipo aislado con alineaciones vinculantes en los frentes al vial de entrada a las antiguas instalaciones, hacia la carretera N 443, (según Ley de Carreteras) y hacia el ramal del ferrocarril a la Cabezueta.

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

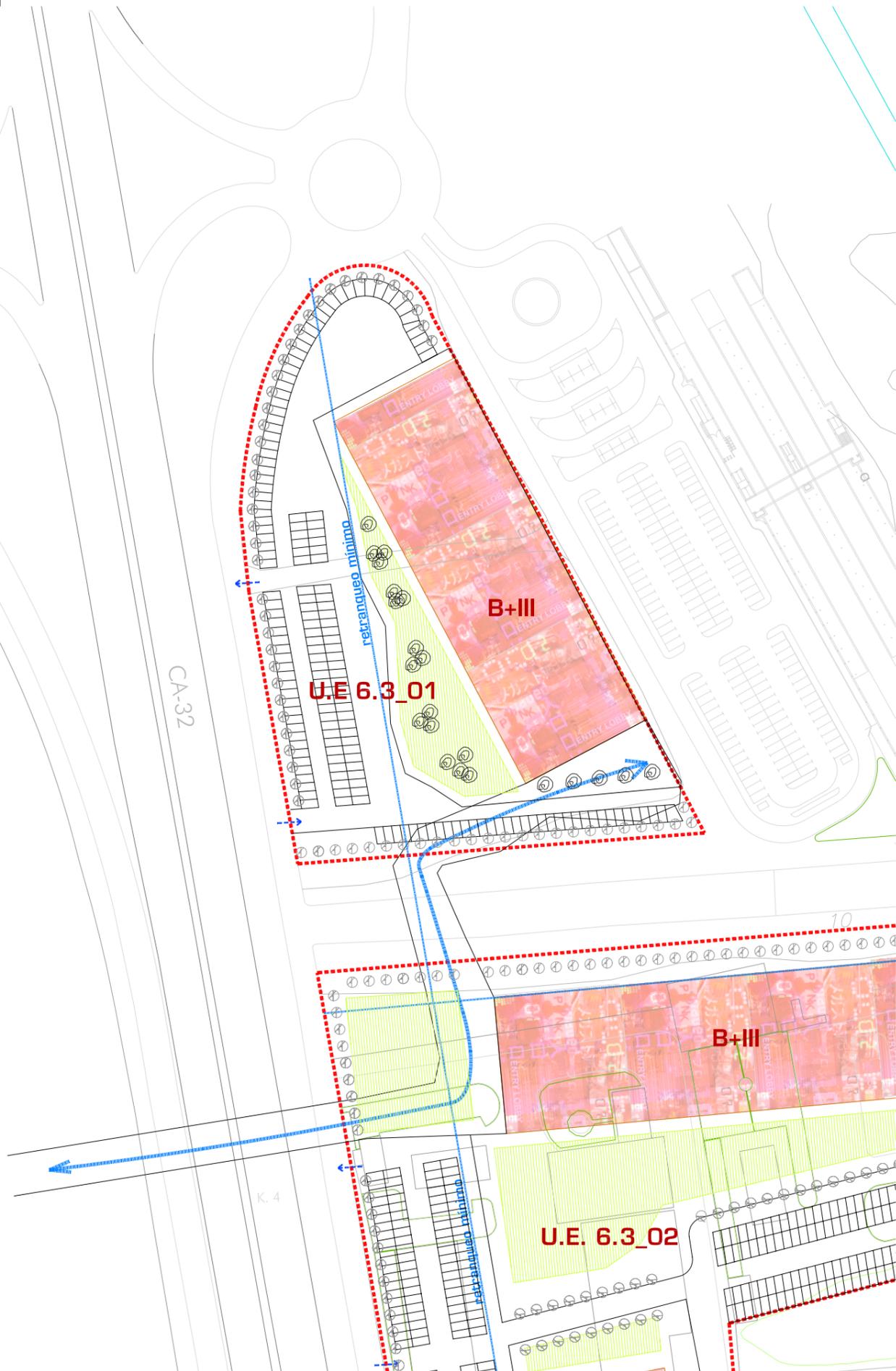
Con la ordenación se pretende el mejor aprovechamiento de los suelos vacantes del polígono 10, cuyo origen se situaba en el Actur Río San Pedro y que se encontraba ocupado en gran parte por las instalaciones de DELPHI. La actuación propuesta para esta Unidad de Ejecución se completará con la UE 6.2\_03. Con todo ello se pretende dar respuesta a la demanda de suelos industriales y a la consolidación del polígono Trocadero en su conjunto, obteniéndose la dotación de equipamientos y zonas verdes, según los estándares de la LOUA.

La ordenación gráfica es indicativa excepto la situación de la zona verde. Se deberá asegurar una conexión directa y adecuada entre la calle Francia y el vial existente en la entrada a las antiguas instalaciones. Se considera vinculante el uso industrial, siendo compatible el uso terciario hasta un máximo del 20% de la superficie construida. Se incluirá en las nuevas infraestructuras la dotación de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos e industriales, según la ley 7/2007, GICA.

ÁREA DE REPARTO:	AR. SUNC 6.2	APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,616927
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN		
PLAZOS:	Planeamiento de desarrollo: 1 año	Proyecto Urbanización:	1 año
		Ejecución:	2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		SGI





## SUNC UE 6.3\_01

estación aletas

Situación: carretera CA-32 - estación aletas

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	14.654,23 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	14.654,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		
					B+III				

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	1.465,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	586,00 m <sup>2</sup>
Viario interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	309		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación abierta. Alineación vinculante hacia la carretera CA 32

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Propuesta de ordenación que determina el cambio de uso actual a uso TERCIARIO, (comercial+ oficinas. Dada la ubicación de este área en uno de los accesos al polígono de Las Aletas (ZERPLA 3 POTBC), en las proximidades de la Estación de FFCC y con acceso directo desde la carretera CA-32, se considera de alto valor estratégico para la zona, como puerta de entrada al polígono. La arquitectura y urbanización resultantes, deben de responder a esta condición, entendiéndose que se debe poner especial atención en la imagen arquitectónica y en los acabados de la urbanización: acerados, arbolado, mobiliario urbano, etc.

Como condición a nivel urbano, se exige una respuesta para la conexión peatonal con el polígono de la universidad, y con la unidad de ejecución UE 6.3\_02 Transcela, salvando la CA-32, y el inicio del puente que da acceso al polígono Aletas.

Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación, lo que resultaría en total, 544 plazas, debiendo situarse al menos el 30 % en superficie el resto pueden ubicarse bajo rasante. La ocupación máxima de la edificación en la parcela será del 32,75%. La altura máxima B+III (16 m). De los parámetros de edificabilidad y de ocupación, resulta una volumetría que quiere plantear la apertura de huecos que permitirían la permeabilidad hacia el paisaje.

Se deberán incluir las actuaciones de regeneración necesarias dada la presumible existencia de suelos contaminados

La ordenación gráfica, no vinculante, responde a los parámetros urbanísticos planteados.

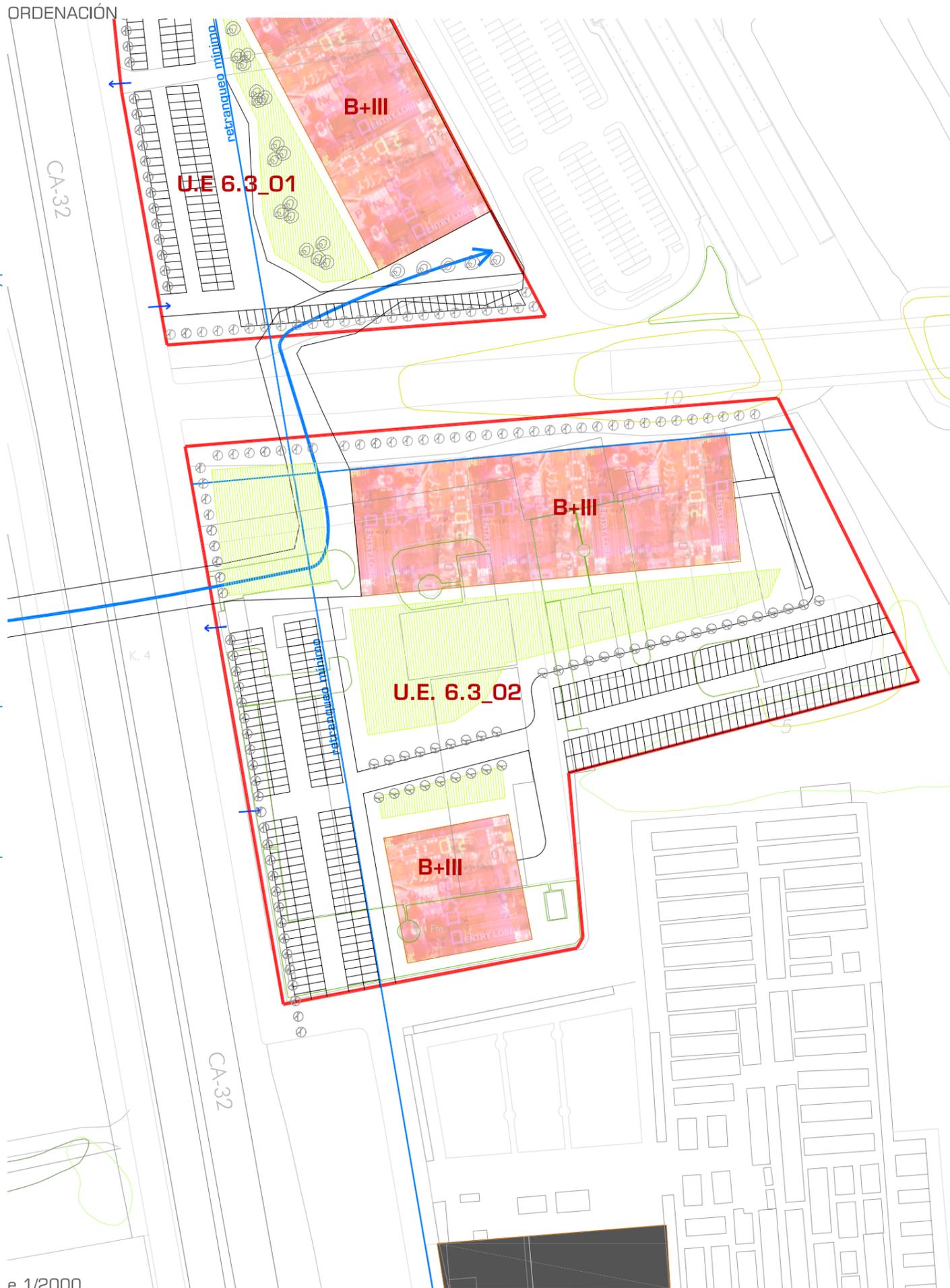
ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.3

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,320000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

	residencial		industrial		zona verde local		deportivo
	terciario		equipamiento		terciario asociado a residencial		



## SUNC UE 6.3\_02

transcela

Situación: carretera CA-32 / acceso polígono Aletas

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	27.720,20 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	27.720,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	2.772,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	1.109,00 m <sup>2</sup>
Viaro interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	544		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación abierta. Alineación vinculante hacia la carretera CA 32

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Propuesta de ordenación que determina el cambio de uso actual a uso TERCIARIO, (comercial+ oficinas. Dada la ubicación de este área en uno de los accesos al polígono de Las Aletas (ZERPLA 3 POTBC), en las proximidades de la Estación de FFCC y con acceso directo desde la carretera CA-32, se considera de alto valor estratégico para la zona, como puerta de entrada al polígono. La arquitectura y urbanización resultantes, deben de responder a esta condición, entendiéndose que se debe poner especial atención en la imagen arquitectónica y en los acabados de la urbanización: acerados, arbolado, mobiliario urbano, etc.

Como condición a nivel urbano, se exige una respuesta para la conexión peatonal con el polígono de la universidad, y con la unidad de ejecución UE 6.3\_01 estación Aletas, salvando la CA-32, y el inicio del puente que da acceso al polígono Aletas.

Se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación. Del total 544 plazas, deberán situarse al menos el 30 % en superficie y el resto pueden ubicarse bajo rasante.

La ocupación máxima de la edificación en la parcela será del 25%. La altura máxima podrá ser de B+III (16 m).

La ordenación gráfica, no vinculante, responde a los parámetros urbanísticos planteados. Si son vinculantes las alineaciones y retranqueos señalados.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.3

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,320000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años



ORDENACIÓN



**SUNC UE 6.4\_01** **Portal izq. Cachorro**

Situación: Glorieta carretera del Portal

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	21.793,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	15.255,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:									
ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frete mínimo (ml)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
		500	20	B+1	Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	4.358,60 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	871,72 m <sup>2</sup>
Viario interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	153		

**Disposición de la edificación en la manzana:**  
Edificación aislada con alineaciones vinculadas a los retranqueos mínimos exigidos por la legislación de Carreteras

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**  
Dada la excelente situación de esta unidad de ejecución en el acceso a Puerto Real desde la AP-4, se destina este ámbito al uso terciario, siendo compatible el uso de oficinas ubicándose éste preferentemente en planta 1<sup>ª</sup>.

La ocupación máxima será del 40% y la altura máxima B+1 (9 m)  
Se reservará la superficie necesaria para aparcamientos a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación, de ellas el 50 % será de uso público

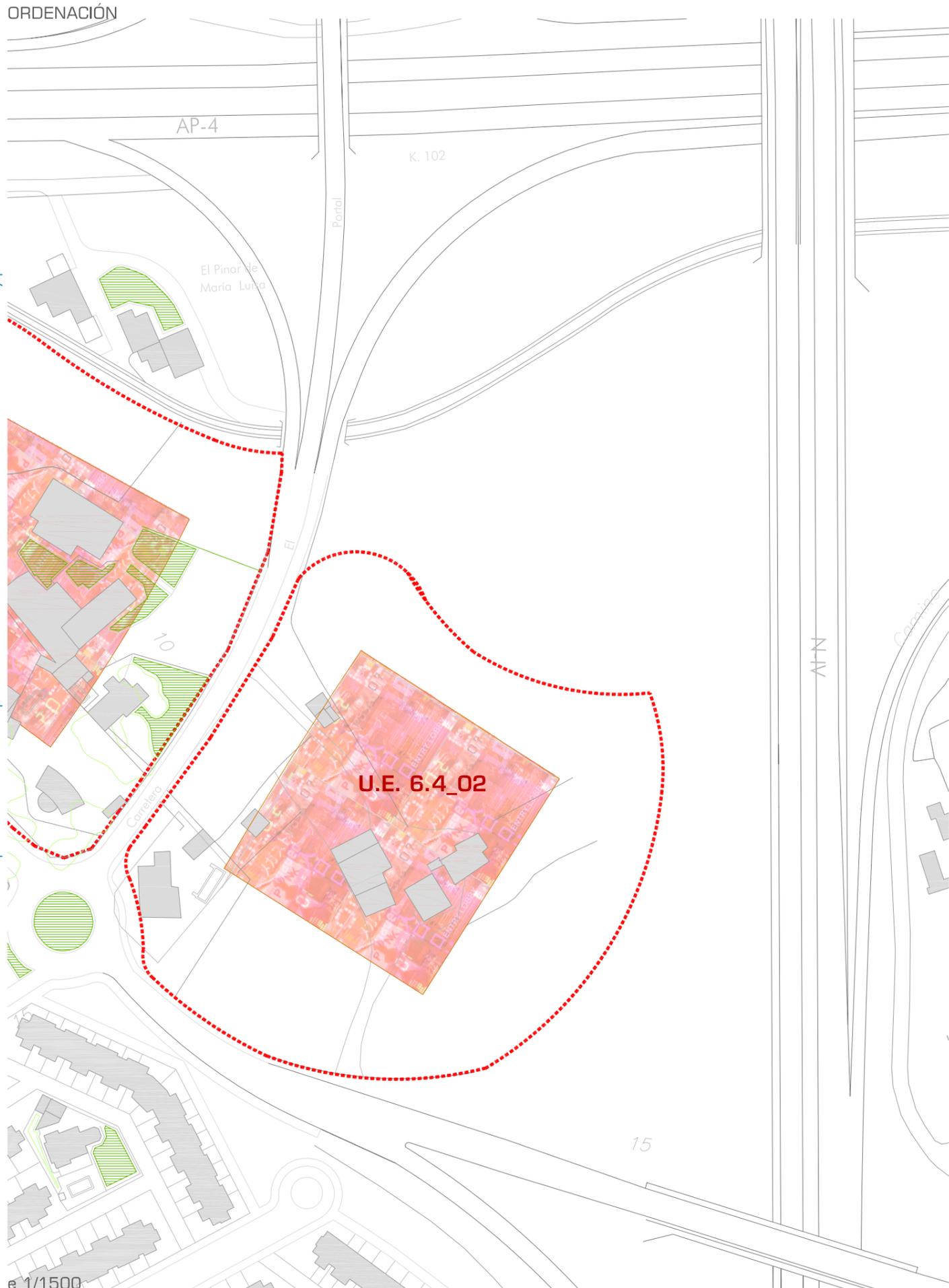
Se integrarán en la propuesta los árboles existentes de mayor porte.

Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización para su desarrollo. Deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

ÁREA DE REPARTO:	AR. SUNC 6.4	APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,924009
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN		
PLAZOS:	Planeamiento de desarrollo:	2 años	Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial	industrial	zona verde local	deportivo
terciario	equipamiento	terciario asociado a residencial	





e 1/1500

## SUNC UE 6.4\_02

## Portal dcha. Cachorro

Situación: Glorieta carretera del Portal

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	22.228,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	15.560,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		
		500	20	B+1					

### Características de la ordenación y otras determinaciones

Superficie de espacios libres públicos:	4.445,60 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	889,12 m <sup>2</sup>
Viario interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	156		

### Disposición de la edificación en la manzana:

Edificación aislada con alineaciones vinculadas a los retranqueos mínimos exigidos por la legislación de Carreteras

### Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:

Dada la excelente situación de esta unidad de ejecución en el acceso a Puerto Real desde la AP-4, se destina este ámbito al uso terciario, siendo compatible el uso de oficinas ubicándose éste preferentemente en planta 1<sup>ª</sup>.

La ocupación máxima será del 40% y la altura máxima B+1 (9 m)  
Se reservará la superficie necesaria para la ampliación de la carretera del Portal. Asimismo se reservará la superficie necesaria para 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación y de ellas el 50 % será de uso público

Será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización para su desarrollo. Deberá incluir las conexiones a las redes generales de infraestructuras.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.4

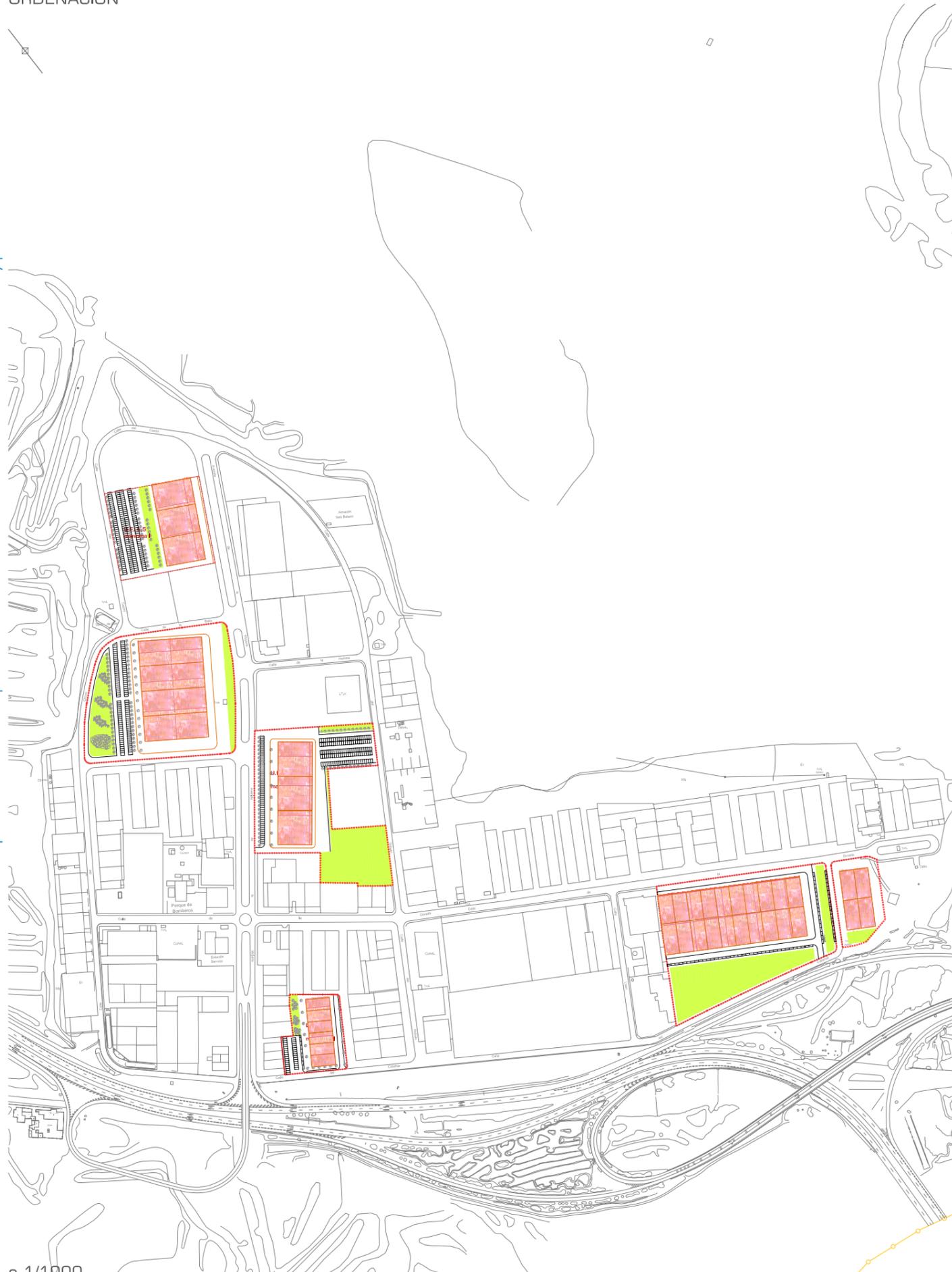
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,924009

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 2 años Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

residencial	industrial	zona verde local	deportivo
terciario	equipamiento	terciario asociado a residencial	

**ORDENACIÓN**



e 1/1000

**SUNC UE 6.5.01**

**Tres Caminos 2ª fase**

Situación: Manzanas y parcelas del Polígono Tres Caminos

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	110.603,00 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	132.723,60 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Condiciones de la Edificación:

ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máxima (ml)	Posición de la edificación retranqueos			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
	Edificación cerrada	250			7	5	0	1,0	

**Características de la ordenación y otras determinaciones**

Superficie de espacios libres públicos:	11.060,00 m <sup>2</sup>	Superficie de equipamientos públicos:	4.424,12 m <sup>2</sup>
Viaro interior:	Según ordenación		
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:	774		

**Disposición de la edificación en la manzana:**

Edificación marginal cerrada, siendo obligatorio el retranqueo de la edificación en la fachada a los viales públicos y el obligado por la Ley de Costas en el perímetro del polígono.

**Objetivos de la ordenación y otras consideraciones:**

Unidad de ejecución discontinua formada por la superficie vacante de parcelas y manzanas I, III, IV, V y X.

Entre los objetivos se incluye el obtener la superficie proporcional de espacios libres públicos y de equipamientos, así como completar la urbanización del polígono.

La edificabilidad se limita a la resultante de aplicar el índice de 6,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela, con una ocupación máxima del 60% y altura máxima de: Baja + 2 y 10,50 metros. Se podrá establecer en el planeamiento de desarrollo con la misma edificabilidad total otros parámetros de ocupación  
En cuanto a los usos se permitirá el uso terciario comercial en todas sus categorías, excepto el hospedaje. Se consideran compatibles el uso industrial anterior con el básico ahora propuesto, con las excepciones de actividades recogidas en las Normas.

Para la reforma y renovación de las instalaciones generales se prevé la actuación urbanizadora AUV 3\_02, que se tramitará en parte con un expediente de contribuciones especiales a la totalidad de las parcelas y edificaciones del polígono.

ÁREA DE REPARTO: AR. SUNC 6.5

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,656000

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Planeamiento de desarrollo: 1 año Proyecto Urbanización: 1 año Ejecución: 2 años

- residencial
- industrial
- zona verde local
- deportivo
- terciario
- equipamiento
- terciario asociado a residencial

