

IDENTIFICACIÓN

ARI-SUNC-P.2 "San Rafael"

BARRIO	Prolongación	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-p.2	AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1,4254
--------	--------------	------	----	-----------------	----------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

**Objetivos.** -Ejecutar el viario, viviendas de protección oficial y dotaciones del ARI en los suelos ocupados por las instalaciones municipales (Servicios Operativos y E.M.T) y establecer la ordenación de la edificación, el viario y las dotaciones en los suelos ocupados por las instalaciones del P.I. San Rafael, todo ello en coherencia con la ambiciosa operación de reestructuración urbana a uno y otro del soterramiento del pasillo ferroviario según se define en el capítulo 3º del título VIII de la memoria propositiva. desde el enlace con la Ronda Exterior hasta la Avenida Juan XXIII. Completar las conexiones transversales en coherencia con el nuevo vial estructurante que surge sobre el soterramiento y con el gran parque lineal. Se establece para su desarrollo un área ordenada, SUNC-O-P.2 (111.156 m<sup>2</sup> en suelos municipales), favoreciendo la ejecución inmediata de las viviendas protegidas y el viario de conexión transversal en los suelos municipales y otra remitida a Plan Especial, SUNC-R-P.2. (225.918 m<sup>2</sup> en suelo Industrial), por la dificultad que comporta el desmantelamiento de las instalaciones industriales.

**Condiciones para su desarrollo.** -Se cumplirán las determinaciones globales del ARI SUNC-P.2 del capítulo 3 del título VIII de la memoria propositiva.

- **En el suelo ordenado.** - Se tramitarán Estudios de Detalle a los efectos determinados en el art. 15 de la LOUA. El equipamiento social se incluirá en planta baja de la edificación residencial de la plaza en proporción a las viviendas previstas. Será necesaria La implantación de equipamientos deportivos y culturales en el parque lineal aseguran su coherente integración sin limitaciones al espacio público. Ordenanza: OA-2 (PB+7 y PB+12).  
**En el suelo remitido.** - Será obligatoria la redacción de Plan Especial de Reforma Interior . Ordenanza: OA-2 ó MC, con posibilidad de altura excepcional. En cuanto a la viabilidad económica, se estará a lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA.

Ordenación Estructural

Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. con aprovech. (m <sup>2</sup> suelo)	Suelo Público asociado m <sup>2</sup> s	S.G. Adsc. (m <sup>2</sup> suelo)	A. Medio UA / m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
337.074,00	255.394,00	81.680,00		1,4254	364.029,49	327.626,54	36.402,95	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	1,3000		86	2.895	869	101.700,00	30,62%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m <sup>2</sup> t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m <sup>2</sup> suelo)		% s/ Suelo Total
						Uso	% s/ Suelo Total	
VIVIENDA LIBRE (SUNC-R)	230.437,00	1,00	1,00	1,00	230.437,00	Espacios Libres	85.000	25,22%
VIVIENDA PROTEGIDA (SUNC-O)	101.700,00	0,21	1,00	0,21	21.357,00	SIPS	10.500	3,12%
SERVICIOS TERCIARIOS (SUNC-R)	97.059,00	1,11	1,00	1,11	107.735,49	Educativo	20.550	6,10%
SIPS PRIVADO (SUNC-R)	9.000,00	0,50	1,00	0,50	4.500,00	Deportivo	10.200	3,03%
<b>TOTAL M2T :</b>	<b>438.196,00</b>				<b>364.029,49</b>	<b>TOTAL M2S:</b>	<b>126.250</b>	<b>37,45%</b>
Edificabilidad Residencial m <sup>2</sup> t :					332.137,20	Viario		
						m2s/100 m2t Residencial		38

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m <sup>2</sup> s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE (SUNC-R)		230.437,00	52,59%	B+7/ B+12/B+25	OA / MC
VIVIENDA PROTEGIDA (SUNC-O)		101.700,00	23,21%	B+7 / B+12	OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS (SUNC-R)		97.059,00	22,15%		OA / MC
SIPS PRIVADO (SUNC-R)		9.000,00	2,05%		
<b>TOTAL :</b>		<b>438.196,00</b>	<b>100,00%</b>		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan General / Plan Especial de Reforma Interior

PROGRAMACIÓN

