

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R.P.1 "Alcalde Díaz Zafrá"

BARRIO	Prolongación	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO	ar.ue.sunc-r-p.1	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,3566
--------	--------------	------	----	-----------------	------------------	--------------------------------	--------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

- **Objetivos.**
Reestructuración morfológica de la manzana ocupada por usos inadecuados que conviven de forma forzada con la trama fundamentalmente residencial. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos de vivienda, comercio en planta baja y dotaciones de áreas libres y equipamiento. Asume su condición de doble fachada urbana, tanto a la calle Alcalde Díaz Zafrá como al futuro parque de San Rafael, por lo que se define un viario local estructurante que sirve de acceso a la edificación y al propio parque y equipamientos existentes (colegios) y propuestos (SIPS). Se plantea la edificación en bloque lineal abierto coherente con el resto de la zona.
- **Otras condiciones para su desarrollo.**
- En planta baja se plantea actividad comercial, procurando en la calle Alcalde Díaz Zafrá la continuidad del comercio existente en la zona y la propuesta de locales como dotaciones complementarias al parque (cafeterías, restaurantes,...).
- El viario local propuesto que tiene continuidad desde el Camino de San Rafael a la calle Carratraca se trazará con directriz recta, por lo que será necesario la compensación entre viario existente y zona educativa propuesta para su regularización.
- Dentro del sector se contemplan unos 2.760 m² de zona verde para su incorporación al futuro Parque de San Rafael.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Sup. con aprovech. (m ² suelo)	Suelo Público asociado m ² s	S.G. Adsc. (m ² suelo)	A. Medio UA / m ² s	Aprovechamiento Objetivo-UAS	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	10 % Cesión Aprovech.UAS	Excesos Aprovech. UAS
23.771,00	18.506,00	5.265,00		1,3566	25.105,25	22.594,73	2.510,53	

Usos Globales

Uso	Edifi. Global (m ² t/m ² s)	CP Global	Densidad máx. Viv/Ha	Número Máximo Viviendas	Número Mín. Vvdas. Protegidas	Edificabilidad Viv. Protegida	% Viv. Protegidas
RESIDENCIAL	1,3000		100	239	72	7.950,69	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos	Edificabilidad Total m ² t	Coef. Pond.	Coef. Localiz.	CP Total	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales		
						Uso (m ² suelo)	% s/ Suelo Total	
VIVIENDA LIBRE	18.551,61	1,00	1,00	1,00	18.551,61	Espacios Libres	6.582 / 27,69%	
VIVIENDA PROTEGIDA	7.950,69	0,21	1,00	0,21	1.669,64	SIPS	2.563 / 10,78%	
SERVICIOS TERCIARIOS	4.400,00	1,11	1,00	1,11	4.884,00	Educativo	419 / 1,76%	
						Deportivo		
TOTAL M2S:	30.902,30				25.105,25	TOTAL M2S:	9.564 / 40,23%	
						Viario	9.547 / 40,16%	
TOTAL M2T:	30.902,30				25.105,25			
Edificabilidad Residencial m ² t:				26.502,30	m2s/100 m2t Residencial			36

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Uso	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		18.551,61	60,03%	B+6	Ordenación Abierta (OA-2)
VIVIENDA PROTEGIDA		7.950,69	25,73%	B+6	Ordenación Abierta (OA-2)
SERVICIOS TERCIARIOS		4.400,00	14,24%		
TOTAL:	4.659,00	30.902,30	100,00%		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

COMPENSACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PROGRAMACIÓN

