

IDENTIFICACION

BARRIO	P	HOJA	11	SUNC-R-P.1 "Alcalde Díaz Zafra"
--------	---	------	----	----------------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial	30,00%
----------------------------------------------------	--------

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprov. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-P.1	Residencial	23.771,00	18.506,00	5.265,00	1,30	1,3370	100,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

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 equipamientos. Asume su condición de doble fachada urbana, tanto a la calle Alcalde Díaz Zafra como al futuro parque del antiguo cementerio de San Rafael, definiendo un viario local que sirve de acceso a la nueva edificación y al propio parque, así como a los equipamientos, tanto existentes como propuestos.

- 1.- Se planeará la edificación en bloque lineal abierto coherente con el resto de la zona. La planta baja de los edificios será comercial, procurando en la calle Alcalde Díaz Zafra la continuidad del comercio existente en la zona y las dotaciones complementarias en el bulevar con fachada al parque (cafeterías, restaurantes, etc...). El viario local propuesto, que tiene continuidad desde el Camino de San Rafael a la calle Carratraca, se trazará continuo, por lo que será necesario la compensación entre viario existente y zona educativa propuesta para su regularización. Ateniéndonos al art. 17.2 de la LOUA, las dotaciones incluidas en esta ficha se consideran las únicas reservas necesarias en este ámbito.
- 2.- Dentro del sector se contemplan unos 2.760 m² de zona verde para su incorporación al futuro Parque de San Rafael, el resto de áreas libres se contempla como bulevar paralelos al viario. El suelo dotacional habrá de compensar la superficie del área infantil del colegio Hernández Cánovas que está afectada por el viario propuesto en el PGOU vigente, permitiendo el traslado e independencia de estas instalaciones educativas.
- 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 afectación 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.
- 4.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afectación hidráulica.

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			
RESIDENCIAL LIBRE		18.551,61	1,00	18.551,61	164		OA-2			
RESIDENCIAL PROTEGIDO		7.950,69	0,17	1.351,62	74		OA-2			
SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES		4.400,00	1,10	4.840,00						
TOTALES:	4.659,00	30.902,30		24.743,23	238					
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	28.604,46	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			2.474,32			
Dotaciones										
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		Totales	m2s	% Suelo Total
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	9.564	40,23%
6.582	27,69%	2.982	12,54%					Viario	9.548	40,17%
									m ² s dotacional/100m ² t residencial	36,09

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

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.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECIONES

DESARROLLO Y GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-P.1	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Teatinos (encauzado)	COSTAS:	---
				IMPACTO	---
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

