

IDENTIFICACION

BARRIO	P	HOJA	11	SUNC-R-P.2 "Camino de San Rafael"
--------	---	------	----	--

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.2	Residencial	325.015,00	252.314,00	72.701,00	1,30	1,4224	99,00

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

Objetivos definidos en el punto 3.2.1 del Capítulo tercero del Título VIII de la memoria propositiva, coherentes con la ambiciosa operación de reestructuración urbana a uno y otro del soterramiento del pasillo ferroviario.

- 1.- El Plan especial, en coherencia con el plan general, establecerá las conexiones viarias y peatonales transversales necesarias y la obtención de suelos dotacionales y permitirá edificaciones de altura mayor a su entorno con el objeto de obtener mayores porcentajes de suelo para espacios libres. La implantación de equipamientos deportivos y culturales en el parque lineal aseguraran su coherente integración sin incluir limitaciones a la continuidad del espacio público. Ordenanza OA.
- 2.- Se cumplirán las determinaciones globales previstas en el punto 3.2.2.2 del Capítulo Tercero del título VIII de la memoria propositiva, estableciendo dos áreas diferenciadas para su desarrollo, que se justifica en la dificultad que comporta el desmantelamiento de las instalaciones industriales privadas. Un **ámbito denominado P.2-A**, de unos 91.000 m²s, que ocupan instalaciones municipales de los Servicios Operativos y E.M.T, que contendrá las viviendas protegidas correspondiente al menos al 25% de la edificabilidad residencial de todo el ámbito, y otro **ámbito denominado P.2-B**, de unos 233.830 m²s, cuya delimitación se corresponde con la que ocupan las actuales instalaciones del P. Ind. de San Rafael, que contendrá al menos el 5% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas. En cuanto a la viabilidad económica, se estará a lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA.
- 3.- Se cumplirán las indicaciones de servidumbre arqueológica por la delimitación de enclaves alfareros romanos y tardíos. Se incluirá unos 3.000 m² de suelo para una subestación eléctrica (220 KV) por previsión realizada en el Planeamiento Subregional (POTAUM)
- 4.- 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.
- 5.- 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		222.222,35	1,00	222.222,35	2.248		OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		95.238,15	0,17	16.190,49	963		OA-2
SERVICIOS TERCARIOS/EMPRESARIALES		97.059,00	1,20	116.470,80			OA-2
SIPS PRIVADO		8.000,00	0,50	4.000,00			
TOTALES:		422.519,50		358.883,64	3.211		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	416.062,16	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			35.888,36
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
100.000	30,77%	30.000	9,23%	5.000	1,54%	11.240	3,46%
				Dotaciones	146.240	44,99%	
				Viario			
				m ² s dotacional/100m ² t residencial		46,07	

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:	43.- Enclaves Alfareros	CARRETERAS:	---
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-P.2	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	Si
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo Teatinos (encauzado)	COSTAS:	---
				IMPACTO	
				AMBIENTAL:	---

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

