

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-P.1 "Alcalde Díaz Zafrá"

ZONA	Prolongación	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-P.1	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,3370
------	---------------------	------	-----------	--	--------------------------------	---------------

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 equipamientos. Asume su condición de doble fachada urbana, tanto a la calle Alcalde Díaz Zafrá como al futuro parque del cementerio de San Rafael, por lo que se define un viario local que sirve de acceso a la nueva edificación y al propio parque, así como a los equipamientos, tanto existentes como propuestos. Se plantea la edificación en bloque lineal abierto coherente con el resto de la zona.

Otras condiciones para su desarrollo.

La planta baja de los edificios será comercial, procurando en la calle Alcalde Díaz Zafrá la continuidad del comercio existente en la zona y procurando dotaciones complementarias en el bulvar con fachada al parque (caféterías, 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.

Dentro del sector se contemplan unos 2.760 m² de zona verde para su incorporación al futuro Parque de San Rafael y suelo dotacional para 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.

Ordenación Estructural

Superficie (m ² suelo)	Superficie con aprovech. (m ² s)	Suelo Público asociado m ² s	Sist. Local adscr. (m ² s)	Ap. 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		1,3370	24.743,23	22.268,90	2.474,32	

Usos Globales

Uso	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Densidad máxima (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 Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Dotaciones Locales (m ² suelo)	
				Uso	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	18.551,61	1,00	18.551,61	Espacios Libres	6.582 / 27,69%
VIVIENDA PROTEGIDA	7.950,69	0,17	1.351,62	SIPS	
SERVICIOS TERCIARIOS	4.400,00	1,10	4.840,00	Educativo Deportivo	2.982 / 12,54%
TOTAL M2T :	30.902,30		TOTAL UAS : 24.743,23	TOTAL M2S:	9.564 / 40,23%
Edificabilidad Residencial m ² t :		26.502,30		Viario	9.547 / 40,16%
				m2s/100 m2t Residencial	36

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Distribución Usos Lucrativos	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%		Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		7.950,69	25,73%		Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		4.400,00	14,24%		
TOTAL :	4.659,00	30.902,30	100,00%		

Desarrollo y Gestión

Afecciones

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
AREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

