

IDENTIFICACIÓN

SUNC-R-P.2 "Camino de San Rafael"

ZONA	Prolongación	HOJA	11	ÁREA DE REPARTO: AR.UE.SUNC-R-P.2	AP. MEDIO (UA/m ²)	1,4174
------	--------------	------	-----------	--	--------------------------------	---------------

ORDENACION

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES

Objetivos.
Los definidos en el título VIII de la memoria propositiva, coherentes con la ambiciosa operación de reestructuración urbana a uno y otro del soterramiento del pasillo ferroviario. Establecer las conexiones transversales oportunas y obtención de suelos dotacionales. Posibilidad de edificaciones de altura excepcional, con ordenanza específica en ordenación abierta, 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. Se establece para su desarrollo dos áreas diferenciadas que se justifica en la dificultad que comporta el desmantelamiento de las instalaciones industriales privadas. Un ámbito denominado P.2-A, de 93.929 m²s en terrenos mayoritariamente municipales (Servicios Operativos y E.M.T), y otro ámbito denominado P.2-B de 233.831 m² que se corresponde con la que ocupan las instalaciones del polígono industrial de San Rafael.

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

- **En P.2-A-** Establecer las dotaciones, ejecutar el viario de conexión transversal y las viviendas protegidas correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial de todo el ámbito. Ordenanza OA-2. Se incluirá 3.000 m² de suelo para una subestación eléctrica (220 KV) por previsión realizada en el Planeamiento Subregional (POTAUM). Obligación de redactar Estudio de Detalle con las finalidades establecidas en el art. 15.1.a de la LOUA y la ordenación de volúmenes que garantice el número de viviendas protegidas previstas.
- **En P.2-B-** Establecer la ordenación pormenorizada de la edificación, el viario y las dotaciones en los suelos ocupados por las instalaciones del P.I. San Rafael. Ordenanza: OA-2. En cuanto a la viabilidad económica, se estará a lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA. Se cumplirán las indicaciones de servidumbre arqueológica por la delimitación de enclaves alfareros romanos y tardíos. Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior.

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
327.830,00	255.129,00	72.701,00		1,4174	361.631,92	325.468,73	36.163,19	

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 - Terciario	1,3000	98	3.211	963	96.336,00	30,00%

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución Usos Lucrativos	Edificabilidad Total m2t	CP Relativos	Aprovechamiento UAS	Uso	Dotaciones Locales (m ² suelo)	% s/ Suelo Total
VIVIENDA LIBRE	224.784,00	1,00	224.784,00	Espacios Libres	100.000	30,50%
VIVIENDA PROTEGIDA	96.336,00	0,17	16.377,12	SIPS	5.000	1,53%
SERVICIOS TERCIARIOS	97.059,00	1,20	116.470,80	Educativo	30.000	9,15%
SIPS PRIVADO	8.000,00	0,50	4.000,00	Deportivo	11.240	3,43%
TOTAL M2T :	426.179,00		361.631,92	TOTAL M2S:	146.240	44,61%
Edificabilidad Residencial m ² t :		321.120,00		Viario		
				m2s/100 m2t Residencial		46

Ordenación Pormenorizada Potestativa

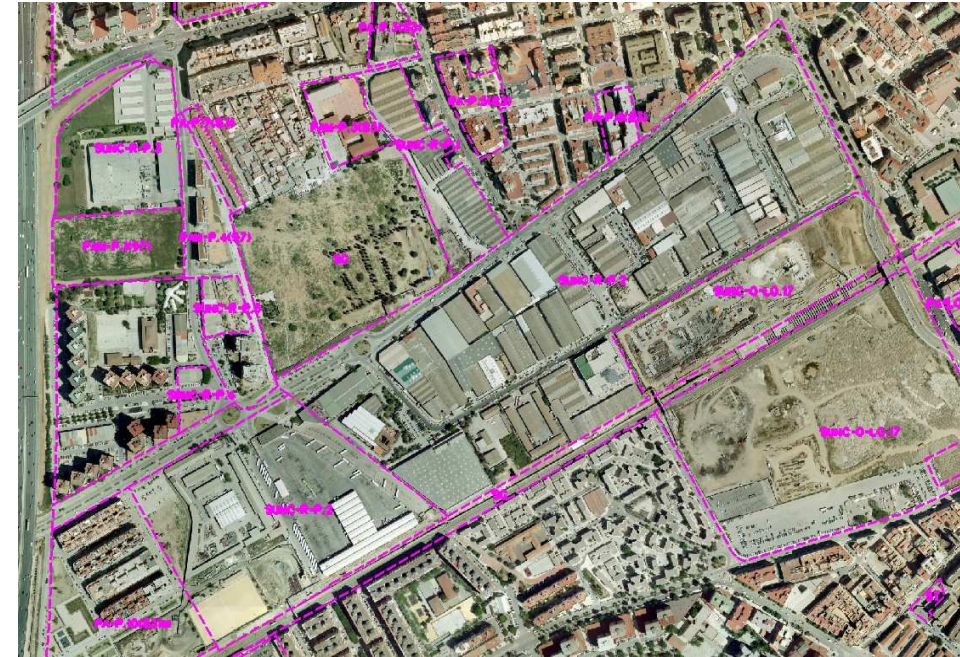
Distribución Usos Lucrativos	Superficie Suelo Edificable m ² s	Superficie de Techo		Altura máxima nº de plantas	Tipología de Referencia
		m2t	%		
VIVIENDA LIBRE		224.784,00	52,74%		Ordenación Abierta, OA-2
VIVIENDA PROTEGIDA		96.336,00	22,60%		Ordenación Abierta, OA-2
SERVICIOS TERCIARIOS		97.059,00	22,77%		Ordenación Abierta, OA-2
SIPS PRIVADO		8.000,00	1,88%		
TOTAL :		426.179,00	100,00%		

Desarrollo y Gestión

Afecciones

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ED y PERI	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	43.- Enclaves Alfareros
ÁREA DE REPARTO	Sistemático	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Si	IMPACTO AMBIENTAL	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

