

**IDENTIFICACION**

|        |   |      |         |                                |
|--------|---|------|---------|--------------------------------|
| BARRIO | R | HOJA | 24 - 17 | <b>SUNC-R-R.5 "Martiricos"</b> |
|--------|---|------|---------|--------------------------------|

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

|  |        |
|--|--------|
| Vivienda Protegida<br>% Edificabilidad Residencial | 31,17% |
|--|--------|

**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-R.5 | Residencial | 67.385,00        | 37.900,00             | 29.485,00                    | 1,30                         | 1,9209              | 100,00           |

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

- Desmantelamiento de las instalaciones industriales de Citesa para destino residencial y terciario, acorde con la ubicación de centralidad en la trama urbana de este ámbito.
- Dotar a la zona de calidad urbana y ambiental, con inclusión de zonas verdes cualificadas, espacios peatonales de esparcimiento, carril bici, láminas de agua, zonas de sombra, etc.
- Obtención de zona verde y equipamientos para uso público.
- Se considera vinculante la ubicación del espacio destinado a parque público, localizándolo sobre la parcela actualmente ocupada por las edificaciones industriales situando los edificios residenciales, en la actual explanada de Martiricos, junto al cauce del río Guadalmedina. De esta forma se consigue que el centro de la ordenación sea la zona verde pública situando las parcelas de equipamiento y el edificio destinado a viviendas protegidas en posición perimetral al parque.
- El espacio calificado de viario en la actual explanada de Martiricos se destinará a plaza pública peatonal
- Convenio Urbanístico.
- Los propietarios de estos suelos, en los que se ha realizado una actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación, al solicitar una licencia de obras para los nuevos usos autorizados en el sector. Si en base a dicha información la Comunidad Autónoma declarara el suelo como contaminado para dichos usos, los propietarios estarán obligados a las actuaciones necesarias para proceder a su recuperación ambiental. Dejará de tener la condición de contaminado cuando sea firme la resolución administrativa que así lo declare.
- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preventivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección 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                  |                                | 51.000,00                                | 1,00          | 51.000,00                        | 464                 | B+29                        |                         |
| RESIDENCIAL PROTEGIDO              |                                | 23.100,00                                | 0,26          | 6.006,00                         | 210                 | B+8                         |                         |
| SERVICIOS TERCIARIOS/EMPRESARIALES |                                | 13.500,00                                | 1,17          | 15.795,00                        |                     | B+6                         |                         |
| <b>TOTALES:</b>                    |                                | <b>87.600,00</b>                         |               | <b>72.801,00</b>                 | <b>674</b>          |                             |                         |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS      | 116.494,09                     | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS |               | 10% Cesión Aprovechamiento - UAS |                     | 7.280,10                    |                         |
| <b>Dotaciones</b>                  |                                |  |               | <b>Totales</b>                   |                     | <b>% Suelo Total</b>        |                         |
| Espacios Libres                    |                                | Educativo-Deportivo                      |               | S.I.P.S.                         |                     |                             |                         |
| m2s                                | % Suelo Total                  | m2s                                      | % Suelo Total | m2s                              | % Suelo Total       | m2s                         | % Suelo Total           |
| 25.300                             | 37,55%                         | 13.100                                   | 19,44%        |                                  |                     | 38.400                      | 56,99%                  |
|                                    |                                |  |               | Viario                           |                     | 20.000                      |                         |
|                                    |                                |  |               | m²s dotacional/100m² residencial |                     | 51,82                       |                         |

**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 AFECCIONES**

| DESARROLLO Y GESTION       |               | CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES |                  |                    |     |
|----------------------------|---------------|--|------------------|--------------------|-----|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO: | PERI          | ARQUEOLOGICA:  | ---              | CARRETERAS:        | --- |
| UNIDAD DE EJECUCION:       | UE.SUNC-R-R.5 | VIA PECUARIA:  | ---              | AERONAUTICA:       | --- |
| EJECUCION:                 | COMPENSACION  | D.P. HIDRAULICO:                                       | Río Guadalmedina | COSTAS:            | --- |
|                            |               |  |                  | IMPACTO AMBIENTAL: | --- |

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

