

IDENTIFICACION			
BARRIO	R	HOJA	16 - 23
			<b>SUNC-R-R.6 "Salyt"</b>

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial
--

**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.6	Comercial	52.264,00	52.264,00		1,00	1,0000	

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

- Objetivos: 1.- Desmantelamiento de las instalaciones industriales y cambio de uso a comercial y dotacional.  
 2.- Mejora de las relaciones peatonales y viarias de la barriada de "Granja Suarez" con el Parque del Norte, resolviendo el desnivel existente.  
 Condiciones: 1.- Se respetará la ordenación orientativa en cuanto a la disposición de la zona verde y los viarios de conexión entre calle Padre Martín y calle Galeno y entre éste y el carril de Salyt. El primero de los viales servirá, además de mejorar las comunicaciones viarias y peatonales de Granja Suárez con el nudo viario de Valle Inclán, para delimitar la zona verde del resto de usos previstos. El segundo deberá resolver tanto la conexión entre "Granja de Suarez y Parque del Norte como los accesos a la edificación comercial, que también se realizarán desde el carril de Salyt.  
 2.- El parque deberá adecuarse topográficamente para ser una zona verde accesible y útil tanto desde calle Padre Martín como desde el nuevo vial de conexión que lo delimitará. Bajo el equipamiento deportivo-dotacional hasta la calle Padre Martín podrá incluirse un aparcamiento público bajo rasante que, con acceso desde el carril de Salyt, palle los déficit de plazas de aparcamiento de la barriada, y complete la dotación mínima de aparcamientos públicos legalmente establecida.  
 3.- Tanto el edificio comercial como el dotacional podrán ocupar el 100 % de su parcela desde la cota actual de la fábrica hasta la rasante definitiva del vial de conexión entre calle Padre Martín y calle Galeno. Sobre esta cota se procurará no ocupar más del 40% en la parcela comercial y el 80% en la dotacional. En ambos casos se creará una plataforma peatonal continua a nivel de la nueva calle de conexión, como cubierta transitable de uso público que deberá resolver los accesos a la edificación a dicha cota así como la comunicación peatonal con rampas y escaleras desde dicha plataforma con el parque del Norte.  
 4.- La tramitación del PERI quedará supeditada al traslado efectivo de la actividad productiva dentro del término municipal. 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.  
 5.- Cargas externas: Reurbanización y adecuación de su entorno, que comprenderá como mínimo la adecuación de la zona verde hasta la calle del Padre Martín, y las conexiones viarias previstas con el Parque del Norte, con la Avenida de Valle Inclán, continuidad de la avenida Carlinda y adecuación del carril de Salyt.  
 6.- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente 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
COMERCIAL		52.264,00	1,00	52.264,00			
TOTALES:		52.264,00		52.264,00			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	47.037,60	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS		5.226,40	
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total	
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	Viario
10.883	20,82%			4.850	9,28%	15.733	30,10%

**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.6	VIA PECUARIA:	---	AERONAUTICA:	---
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	Arroyo del Cuarto	COSTAS:	---
				IMPACTO AMBIENTAL:	---

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

