

## SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

### IDENTIFICACIÓN

SUNS-BM.1 "Arrajanal"

BARRIO:	GUADALMAR	HOJA :	5	SUP. AMBITO (Has) :	54,31
---------	-----------	--------	---	---------------------	-------

Uso	Superficie del Ambito (m <sup>2</sup> suelo)	Sup. SGNS Adscritos (m <sup>2</sup> s)	Densidad máx. Viv/Ha	Edificabilidad máx. del ámbito (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Número Máx. Viviendas	Tipología de Referencia
Residencial-Terciario	543.074	47.588	12	0,30	664	CJ

### ORDENACION

#### DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

#### CONDICIONES

- Usos Globales de la actuación: Residencial, Hotelero, Empresarial y Comercial.
- Edificabilidad Global 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura Máxima: B+4
- El uso residencial y el equipamiento escolar deberán respetar las determinaciones del instrumento de aplicación en materia de servidumbres aeronáuticas y acústicas.
- El sector llevará adscrito 47.589 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales, correspondientes al SGNS BM1 y SGNS BM2.
- Las parcelas residenciales tendrán un máximo de 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad neta.
- El Plan de Sectorización determinará la reserva de VPO que corresponda legalmente.
- Los usos globales no residenciales tendrán techos edificables equivalentes cada uno de ellos.
- Los usos hoteleros se localizarán en primera línea de playa. En dicha primera línea no podrá haber usos empresariales o comerciales exclusivos.
- Se cederá un mínimo del 30% del suelo para zona verde situados en las zona de servidumbre de la LMT y de la Autovía, y junto a Guadalmar en primer línea.
- Se logrará la máxima permeabilidad, tanto viaria como de la edificación, en sentido perpendicular y paralelo a la línea de costa, debiendo tener continuidad el eje intermedio de la urbanización vecina de Guadalmar, en dirección paralela al mar.
- Las vías principales en las dos direcciones serán avenidas arboladas, de 40 a 50 m. de anchas.
- El planeamiento de este ámbito debe ser informado, antes de su aprobación inicial por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas.
- Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán superar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbre aeronáuticas reflejadas en el plano 1.5.5, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.

#### Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias externas, que se concretan con la aportación económica que se señala en convenio suscrito, contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la proporción señalada en éste.
- La contribución de este suelo a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento, se concretará con la aportación económica que se señale, de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación oportuno, o figura análoga que se fije por esta Administración.

#### DETERMINACIONES ORIENTATIVAS PARA LA ORDENACIÓN

#### CRITERIOS

- Las tipologías de referencia serán la CJ3 para los usos empresarial y hotelero y CJ4 para el uso residencial.
- Se desdoblará la vía de acceso a Guadalmar.
- El pautado viario dejará, con carácter general, manzanas de 150 m como máximo, salvo en la zona de SIPS junto al Campo de Golf, y salvo donde puntualmente se determine por el Ayuntamiento en el planeamiento de desarrollo.
- Se dejará libre, como zona verde, la parte del sector que se adentra en Guadalmar en primera línea de playa.
- La edificación será exenta en la parcela, dejando la máxima permeabilidad visual en sentido perpendicular al mar.
- El vial que separa el sector del campo de golf se trazará en continuidad con el paso elevado de la autovía.
- La edificabilidad residencial resultante de la ordenación orientativa es de 37.649m<sup>2</sup>x1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= 56.474m<sup>2</sup>c.
- El equipamiento deportivo, cultural y de ocio equivalente al de reserva como uso turístico del PGOU de 1997, de alrededor de 64.000m<sup>2</sup>, deberá cederse, como espacio libre- deportivo, junto al Campo de Golf para su reforma.
- Deberá cederse como escolar, suelo suficiente( 12.420m<sup>2</sup>) para la construcción de un módulo C2 y otro D2.
- Se cederá así mismo el 6% de la superficie del sector para SIPS.

#### Identificación y Localización

