

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN

SUNS-LE.1 "Limonar Alto"

BARRIO:	LITORAL ESTE	HOJA :	24-25-31	SUP. ÁMBITO (Has) :	181,51
---------	--------------	--------	----------	---------------------	--------

Uso	Superficie del Ámbito (m ² suelo)	Sup. SGNS Adscritos (m ² s)	Densidad máx. Viv/Ha	Edificabilidad máx. del ámbito (m ² t/m ² s)	Número Máx. Viviendas	Tipología de Referencia
Residencial	1.815.103	1.749.095	2,75	0,09	500	UAS-CJ

ORDENACION

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

CONDICIONES

- Solo podrá sectorizarse con la edificabilidad y densidad máxima previstas, y la promoción de al menos dos equipamientos de interés para la ciudad, de tipo docente, deportivo u hospitalario (no residencia de ancianos).
- Deberán realizarse todas las conexiones externas previstas en el PGOU.
- Al menos el 50% de los terrenos incluidos en el ámbito será verde estructural que será reforestado, debiendo reservarse en las vaguadas y cimas, tal y como se zonifica orientativamente en el PGOU y se describe en el siguiente apartado..
- El equipamiento de interés para la ciudad se reservará con un mínimo de 170.000 m2 de suelo y 48.000m2c de aprovechamiento privado.
- Se dispondrá un mínimo de 12.000m2 de suelo y 4.000m2c. de uso comercial.
- Los sistemas locales cuya cesión corresponda según los estándares de la LOUA, habrán de reservarse además de este equipamiento de interés para la ciudad y de la zona verde estructural.
- Se reforestarán los SGs. que no lo estén.

1. Impacto Ambiental:

- Impacto Moderado, ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU.

Cargas complementarias, suplementarias y condiciones de gestión:

- Independientemente de otras cargas suplementarias, que se concretarán con la aportación económica que se señale de forma previa a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, 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

Dadas las particulares condiciones paisajísticas y topográficas del área, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- Deberán salvaguardarse las zonas de mayor sensibilidad paisajística, los escenarios visuales desde la ciudad y sus rondas, para situar en lo posible la edificación fuera de ellas, o extremar en las mismas el cuidado en su implantación.
- La implantación de la edificación se realizará en las laderas que tengan menos de un 40% de pendiente, o en las lomas intermedias que tengan fondos paisajísticos inmediatos de mayor altitud.
- Se reservarán por tanto para zona verde estructural: los fondos de las vaguadas con un ancho suficiente para permitir el drenaje en el entorno de arroyos y vaguadas, las crestas, las mayores cimas, los mogotes aislados, y las laderas de pendientes superiores al 40 %.
- Las tipologías que deberán disponerse serán mayoritariamente unifamiliares aisladas de parcelas mayores de 500m2, o agrupaciones plurifamiliares de altura máxima B+1 de alrededor de 30 viviendas como máximo. con una edificabilidad máxima neta del 0,3m2/m2, en forma de cortijo o "cluster", con frentes edificados de menos de 15 metros. Entre cada agrupación deberá haber un espacio equivalente a la misma de verde, reserva estructural, local, o privada comunitaria que deberá ajardinarse.
- Los trazados viarios se adaptarán a las curvas de nivel, a media ladera, reduciendo la sección para impedir grandes movimientos de tierra, taludes o abancalamientos. El trazado será irregular adaptado al relieve, evitando las líneas rectas y las pendientes superiores al 15%. Los aparcamientos se resolverán a un solo lado de la vía que deberá proveerse de arbolado. Se proveerá de acceso peatonal (bicicletas, caballos...) a las zonas verdes.
- Todas las zonas verdes a reforestar deberán adecuarse y hacerse accesibles para su visita.

Identificación y Localización

