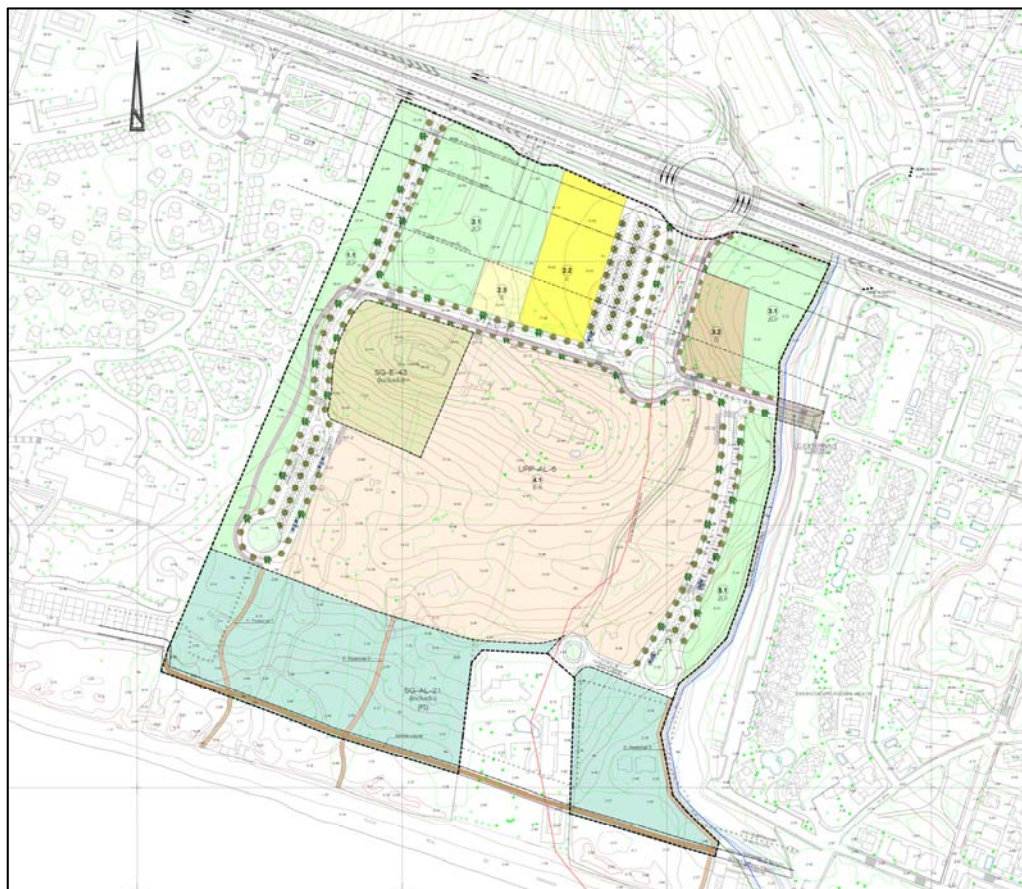




PROMOTOR: SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA:

**CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26
Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6
Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43**

RESUMEN EJECUTIVO

Junio 2018

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43

ÍNDICE

I.- Antecedentes, Justificación y Objetivos.....	3
2.- Determinaciones del PGOU vigentes y modificadas.....	9
2.1.- Determinaciones del PGOU vigentes que se ven afectadas por la Modificación:.....	9
2.2.- Determinaciones del PGOU modificadas	10

ANEXO GRÁFICO

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43

I.- ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

En la Revisión del PGOU de Marbella, que fue aprobada por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010 y publicada en el BOJA de 24 de marzo de 2010 (nº 58), se delimitaba, entre otros, el sector de suelo urbanizable SUS-AL-3 “Río Mar”.

De conformidad con dicho Plan este sector estaba siendo objeto de ordenación para su desarrollo por parte de los propietarios del suelo si bien este proceso ha quedado paralizado debido a que el Tribunal Supremo ha anulado la Revisión del PGOU de 2010 mediante las Sentencias STS 4378/2015 y STS 4379/2015 de 27 de octubre y STS 4380/2015 de 28 de octubre y, como consecuencia de ello, vuelve a estar vigente la Revisión-Adaptación del PGOU aprobada con fecha 03 de junio de 1986 (BOJA nº 62 de 26 de junio de 1986), junto con el expediente de cumplimiento aprobado el día 12 de marzo de 1990 (BOJA nº 27 de 30 de marzo de 1990) y diversas modificaciones que fueron aprobadas posteriormente.

Recientemente el suelo del citado sector y de los sistemas generales colindantes ha sido adquirido a sus anteriores propietarios por la sociedad SUNRISE INVERSIONES 2015, SLU.

En el PGOU de 1986, ahora vigente, los terrenos adquiridos por dicha sociedad coinciden con el sector de suelo urbanizable URP-AL-6 “Las Dunas Club”, de uso residencial-turístico, el sistema general de espacios libres SG-AL-21 “Parque Las Dunas” y el sistema general de equipamiento SG-E-43 “Cuartel Guardia Civil Las Dunas”.

La empresa SUNRISE INVERSIONES 2015, SLU pretende desarrollar en dichos terrenos un proyecto con una notable implantación hotelera del más alto nivel turístico y la máxima calidad ambiental para cuya óptima funcionalidad no resulta adecuada la ordenación urbanística prevista en el PGOU de 1986 la cual, además, no está adaptada a los actuales límites de los terrenos de dominio público de carreteras, hidráulico y marítimo-terrestre que es necesario excluir.

Asimismo, dentro del sector URP-AL-6 se localiza gran parte de las formaciones dunares que constituyen la Duna Real de Zaragoza la cual, junto al resto de sistemas dunares que existen a lo largo del litoral marbellí, entre los que destaca el ámbito declarado como Monumento Natural “Dunas de Artola”, son únicos tanto en el Municipio de Marbella como en la provincia de Málaga. Por ello la Asociación Pro-Dunas de Marbella promovió el reconocimiento para dichos espacios como Reserva Ecológica Dunas de

Marbella la cual fue constituida por Resolución de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 18 de septiembre de 2015. No obstante, dicha resolución sólo alcanza a los terrenos que actualmente tienen la condición de suelo público, siendo el objetivo de dicha Asociación y del propio Ayuntamiento de Marbella que la misma se amplíe al resto de sistemas dunares que aún se localizan en terrenos de propiedad privada, como es el caso de los existentes en el sector URP-AL-6 y también en el entorno inmediato del Monumento Natural “Dunas de Artola”.

La accesibilidad a la zona en la que se sitúa dicho sector, donde también se localiza el equipamiento público “Ciudad de Tiempo Libre de Marbella” y varias urbanizaciones y establecimientos hoteleros, se lleva a cabo desde la carretera A-7 (antigua N-340) que transcurre de forma colindante. Si bien, por su carácter multicarril, dicha carretera mantiene un buen nivel de servicio no obstante en dicha zona no existe un enlace adecuado, siendo los accesos existentes de carácter directo, lo cual genera un importante riesgo de siniestralidad. Debido a ello el PGOU-1986 vigente ya preveía un nudo de acceso cuya ejecución, junto a otras mejoras de la carretera, se asignaba al entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (ahora Ministerio de Fomento). No obstante, han transcurrido más de 30 años desde la aprobación de dicho PGOU y aún no se ha ejecutado el citado enlace. Además, la localización y el diseño de nudo previsto en el PGOU incumplen la normativa sobre accesos a carreteras del Estado que actualmente resulta aplicable. Por todo ello resulta urgente y del máximo interés público que se replantee y se ejecute dicha actuación la cual proporcionará un importante distribuidor a las urbanizaciones colindantes, desde la red viaria primaria, existiendo ahora la oportunidad de que la misma se lleve a cabo como carga externa del sector URP-AL-6, sin perjuicio de la posterior contribución económica que de forma proporcional le corresponda a los ámbitos de suelo urbanizable colindantes.

Respecto a esta cuestión en el PGOU 2010, ahora anulado, ya se exponía que *“la localización de este sector en las inmediaciones de la Autovía de la Costa le otorga un rol protagonista en la configuración del distribuidor meridional de la red viaria primaria, llamado a canalizar los flujos intersectoriales y a diseñar una estrategia relacional, racional y coherente, entre las urbanizaciones del frente litoral y las del traspaís”*.

Debido a todo ello con fecha 16 de febrero de 2016 se presentó en el Ayuntamiento una Modificación del PGOU vigente en la que se pretende reordenar el sector URP-AL-6 y los sistemas generales SG-AL-21 y SG-E-43.

Tras varias reuniones con los técnicos municipales, la Modificación fue corregida y presentada nuevamente en el Ayuntamiento con fecha 5 de octubre de 2016.

Posteriormente el Ayuntamiento solicitó a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica de la Modificación, conforme a lo exigido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Dicha solicitud fue admitida a trámite mediante resolución de la citada Delegación Territorial con fecha 25 de mayo de 2017, habiéndose formulado el Documento de Alcance exigido en la citada Ley 7/2007 con fecha 17 de febrero de 2018.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Documento de Alcance se ha corregido la Modificación y se ha elaborado el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, en el que se han incluido también el Estudio Acústico y el Estudio de Impacto en la Salud exigidos por la legislación sectorial.

Con respecto al cumplimiento de lo establecido en el Documento de Alcance formulado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga cabe señalar que el Plan de Autoprotección contra incendios forestales y la prospección arqueológica que se propone con carácter preventivo se elaborarán una vez aprobada la Modificación del PGOU y, en todo caso, antes del inicio de las obras de urbanización. Por otra parte, en dicho documento queda determinado que la parcela destinada al SG-E-47 "Centro Deportivo Las Albarizas", que se proponía inicialmente en la Modificación, está afectada por el embovedado del Arroyo Primero lo cual la hace técnicamente inviable para dicho destino y, consecuentemente, debe descartarse dicha propuesta.

De acuerdo a todo ello los objetivos que finalmente se pretenden alcanzar con la Modificación son:

- Redelimitar el actual SG-AL-21 e incluirlo en el sector URP-AL-6, localizándolo en los terrenos del frente litoral del sector, donde se sitúan las formaciones dunares de la Duna Real de Zaragoza, a efectos de armonizar las determinaciones del PGOU vigente con las disposiciones normativas que han sido aprobadas con posterioridad y, en concreto, con las determinaciones de la LOUA para la adecuada protección del litoral y con la Reserva Ecológica de las Dunas de Marbella.

Cabe señalar que el PGOU de 1986 delimita el SG-AL-21 mediante una configuración que es perpendicular a la ribera del mar, incluyendo como tal sólo una estrecha franja del litoral, mientras que la LOUA exige que los suelos colindantes con el dominio público marítimo terrestre se califiquen como sistema de espacios libres a efectos de conseguir una mayor protección del litoral.

La armonización de estos condicionantes conlleva una redelimitación y relocalización del actual SG-AL-21 y también una reducción de su superficie si bien ésta queda compensada en otra parte de la misma franja litoral, junto al Monumento Natural Dunas de Artola, donde resulta de mayor interés público la localización de un nuevo sistema general de espacios libres por la protección ambiental que supondrá para el entorno del citado Monumento Natural. Con ello se consigue una mejor ordenación de la franja litoral y una mayor protección de las zonas de interés natural existentes en la misma. Además, al incluir el SG-AL-21 dentro del sector URP-AL-6, se agiliza su obtención para uso público.

- Considerar como sistema general de espacios libres los terrenos del entorno del Monumento Natural Dunas de Artola. Con este nuevo sistema general no sólo queda compensada la reducción del actual SG-AL-21 sino que también se mejora con ello la proporción y calidad de las dotaciones previstas en el PGOU respecto al aprovechamiento urbanístico.
- Redelimitar el actual SG-E-43 e incluirlo dentro del sector URP-AL-6.

Dicha propuesta se justifica porque su delimitación actual incluye, además de un antiguo cuartel de la Guardia Civil, un denso bosque de coníferas cuya calificación urbanística más coherente sería la de espacio libre público. De acuerdo a ello se propone excluir del SG-E-43 dicha zona de arbolado denso, que ahora se propone como sistema local de espacios libres, y se incluye en el mismo un suelo colindante con la misma superficie y en el que existen eucaliptos y matorral, que tienen escaso valor ambiental.

Cabe señalar que el PGOU de 1986 recoge el SG-E-43 como existente y, por tanto, no adscrito a ningún suelo para su obtención; sin embargo, el suelo es de propiedad privada y, por tanto, al incluirlo en el sector, se compensa con el aprovechamiento urbanístico correspondiente, de tal manera que se facilita su obtención para uso público. Asimismo, este sistema general se clasificó en dicho PGOU como suelo urbano si bien la realidad demuestra que no tiene dicha condición por cuanto el suelo no está urbanizado ni integrado en la malla urbana.

- Mejorar la accesibilidad de las urbanizaciones, equipamientos y establecimientos hoteleros existentes a ambos lados de la carretera A-7 (N-340) mediante la ejecución de un enlace en forma de rotonda bajo la rasante de dicha carretera, lo que también reducirá el alto riesgo de siniestralidad existente.
- Excluir del sector URP-AL-6 los terrenos de dominio público existentes.

El límite del sector URP-AL-6 se ajusta al dominio público hidráulico y a la zona de servidumbre del Arroyo Real de Zaragoza que lindan con el sector por el Este y se excluyen del mismo dichos terrenos y aquellos que actualmente forman parte del dominio público marítimo-terrestre. Asimismo, el sector respeta el actual límite del dominio público de la carretera A-7, aunque ajustándose al nuevo acceso propuesto.

- Establecer la ordenación pormenorizada del sector URP-AL-6, incluyendo en el mismo el SG-AL-21 y el SGE-43, una vez redelimitados, y estableciendo unas condiciones urbanísticas específicas que posibiliten la ejecución de la idea proyectual que se pretende desarrollar en el sector, un conjunto edificatorio de diseño singular y de la máxima calidad turística y ambiental,

que no podría ejecutarse con la aplicación de las ordenanzas propuestas actualmente para el sector: Unifamiliar Exenta (UE), Unifamiliar Adosada (UA), Poblado Mediterráneo (PM) y Comercial (CO).

Para alcanzar dichos objetivos se proponen las siguientes modificaciones de la ordenación establecida por el PGOU vigente:

- Creación de un nuevo sistema general de espacios libres, SG-AL-26 "Parque del entorno de las Dunas de Artola", con una superficie de 54.085,06 m²s.
- Redelimitación del SG-AL-21 "Parque de Las Dunas", con una superficie de 32.087 m²s.
- Redelimitación del SG-E-43 "Cuartel Guardia Civil las Dunas", manteniendo su actual superficie de 8.500 m²s.
- Redelimitación del sector URP-AL-6, excluyendo los suelos de dominio público existentes e incluyendo dentro del mismo el SG-E-43 y el SG-AL-21, también redelimitados.
- Aplicación en el sector URP-AL-6 de la Ordenanza B-6 prevista en el PGOU.
- Previsión y ejecución de un enlace en forma de rotonda bajo la rasante de la carretera A-7 (N-340) con las correspondientes vías de servicio y carriles de aceleración y desaceleración.

El resto de determinaciones del PGOU se mantiene de forma inalterada, en concreto el uso global residencial y el número máximo de viviendas (206) del sector, así como el aprovechamiento medio del área de reparto. No obstante, se disminuye el índice de edificabilidad global del sector URP-AL-6 de 0,33 m²t/m²s a 0,31 m²t/m²s. a efectos de cumplir la Ley de Costas tal como más adelante se justifica.

Para visualizar mejor los cambios que se proponen se incluyen en los siguientes cuadros las determinaciones del PGOU que se ven afectadas por la Modificación propuesta:

Cuadro nº I. Parámetros vigentes del sector y parámetros propuestos por la Modificación

SECTOR URP-AL-6	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN
Superficie	103.125	162.016,00*
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,33	0,31
Edificabilidad máxima (m ² t)	34.031,25	50.224,96
Nº máximo de viviendas	206	206

SECTOR URP-AL-6	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN
Densidad de viviendas	20	13
Ordenanzas aplicables	UE-2, UA-3, PM-2, CO-2	B-6

*En la superficie total del sector quedan incluidos el actual SG-E.43 y una parte del actual SG-AL.21.

Cuadro nº 2. Sistemas generales existentes afectados y propuestos por la Modificación

SISTEMAS GENERALES	PGOU VIGENTE		MODIFICACIÓN		CLASIFICACIÓN DE SUELO	
Espacios libres	Identificación	Superficie	Identificación	Superficie	Clasificación según PGOU vigente	Clasificación propuesta
	SG-AL-21	60.750	SG-AL-21	32.087,00	Urbanizable Programado	Urbanizable Sectorizado
			SG-AL-26	54.085,06	Urbanizable No Programado	Urbanizable Sectorizado
Total		60.750		86.172,06		
Equipamientos	Identificación	Superficie	Identificación	Superficie		
	SGE-E-43	8.500	SGE-E-43	8.500	Urbano	Urbanizable Sectorizado
Total		70.962		94.672,06		

Por otra parte, cabe exponer que paralelamente a la presente Modificación del PGOU también se ha elaborado un proyecto de regeneración de las dunas existentes en el frente litoral del sector URP-AL-6 cuya primera fase, de limpieza y eliminación de especies exóticas invasoras existentes y otras que no son propias de este entorno, fue autorizada por Resolución del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga de fecha 7-11-2017 y por el Ayuntamiento mediante el Decreto nº 839/2018, de fecha 1-02-2018.

Asimismo, se ha elaborado un Estudio de Viabilidad del Plan Especial para el nuevo enlace de la Autovía A-7 que servirá de acceso al sector URP-AL-6, el cual fue presentado en el Ayuntamiento con fecha 14-07-2017, habiendo sido corregido y presentado nuevamente con fecha 26-03-2018.

2.- DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTES Y MODIFICADAS

2.1.- Determinaciones del PGOU vigentes que se ven afectadas por la Modificación:

Sistemas Generales (vigentes)

	Identificación	Nombre	Superficie
Adscrito al suelo urbanizable sectorizado	SG-AL-2I	Parque de Las Dunas	60.750
Sistemas generales de equipamientos	Identificación	Nombre	Superficie
Existente y clasificado como suelo urbano (I)	SGE-E-43	Cuartel de la Guardia Civil	8.500

(I) El PGOU de 1986 considera este sistema general de equipamiento como existente pero el mismo es de propiedad privada.

Ficha del sector URP-AL-6 (vigente)

ACTUACIÓN:	Las Dunas Club	URP-AL-6
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE PROGRAMADO	A DESARROLLAR POR: PPO/PU
SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s):	103.125,00	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	ETAPA: 1ª
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENT	COMPENSACIÓN	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
El Plan Parcial ordenará los terrenos de acuerdo con lo indicado en los planos "E" y "H". Parte de las áreas libres se dispondrán como paseo arbolado a lo largo del Aº Real de Zaragoza. La ordenación PM-2 no podrá aplicarse a más del 30% de la edificabilidad total.		
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s)	0,330	
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	20,00	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	206	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	UE-2/UA-3/PM-2/CO-2	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES		
ÁREAS LIBRES (m²s):		(1)
EQUIPAMIENTO (m²s):		(1)
RED VIARIA (m²s):		(2)
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Las señaladas en el capítulo de "Aprovechamiento Medio" (Tomo 4.1. de este P.G.O.)		
OBSERVACIONES		
(1) Las fijadas en el art. 273 de las Normas Urbanísticas. (2) La señalada en los planos "E" de Calificación y la que se establezca en el PPO correspondiente.		

2.2.- Determinaciones del PGOU modificadas

- Sistemas Generales (modificados)

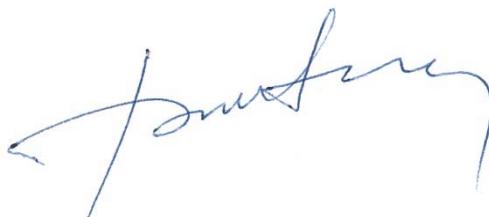
Sistemas generales de espacios libres	Identificación	Nombre	Superficie	Uso
Incluido en el sector URP-AL-6	SG-AL-21	Parque de Las Dunas	32.087,00	Parque suburbano de protección de la naturaleza
Adscrito al suelo urbanizable sectorizado	SG-AL-26	Parque Entorno Dunas de Artola	54.085,06	Parque suburbano de protección de la naturaleza
Total			86.172,06	
Sistemas generales de equipamientos	Identificación	Nombre	Superficie	
Incluido en el sector URP-AL-6	SGE-E-43	Cuartel de la Guardia Civil	8.500,00	Social
Total Sistemas Generales			94.672,06	

- Ficha del Sector URP-AL-6 (modificada)

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN	LAS DUNAS CLUB	URP-AL-6
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE ORDENADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR	162.016,00 m² (1)	
USO GLOBAL	Residencial	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	Compensación	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Las establecidas en la ordenación pormenorizada y, en todo caso, las siguientes: • La edificabilidad propuesta se materializará obligatoriamente mediante varias edificaciones que estarán separadas por zonas ajardinadas. • Las edificaciones se dispondrán en su mayor parte de forma perpendicular a la ribera del mar. • Ninguna edificación podrá tener una longitud superior a 70 m. en la fachada que resulte paralela a la ribera del mar.	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y NIVEL DE DENSIDAD:		
- Índice de edificabilidad bruta: 0,31 m²t/m²s - Edificabilidad total: 50.224,96 m²t (2) - N° máximo de viviendas: 206 (3) - Densidad baja: máximo 13 viv./ha - Ordenanza de aplicación: B-6		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS	Las establecidas en la ordenación pormenorizada adjunta conforme a lo establecido en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento y en el PGOU	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Las señaladas en el Capítulo de “Aprovechamiento Medio” del PGOU, en la LOUA y en esta Memoria	

- (1) En la superficie total del sector quedan incluidos el SG-AL-21 con una superficie de 32.087 m²s y el SG-E-43, con una superficie de 8.500 m²s, que en total suman 40.587 m².
- (2) Obligatoriamente se destinará un mínimo de 14.000 m²t a uso hotelero de la máxima categoría, al que se le aplicará la ordenanza H-2. Asimismo, se destinarán 502 m²t para equipamiento comercial.
- (3) A efectos del cómputo del número máximo de viviendas se establece una equivalencia de una vivienda por cada apartamento turístico.

Málaga, Junio de 2018

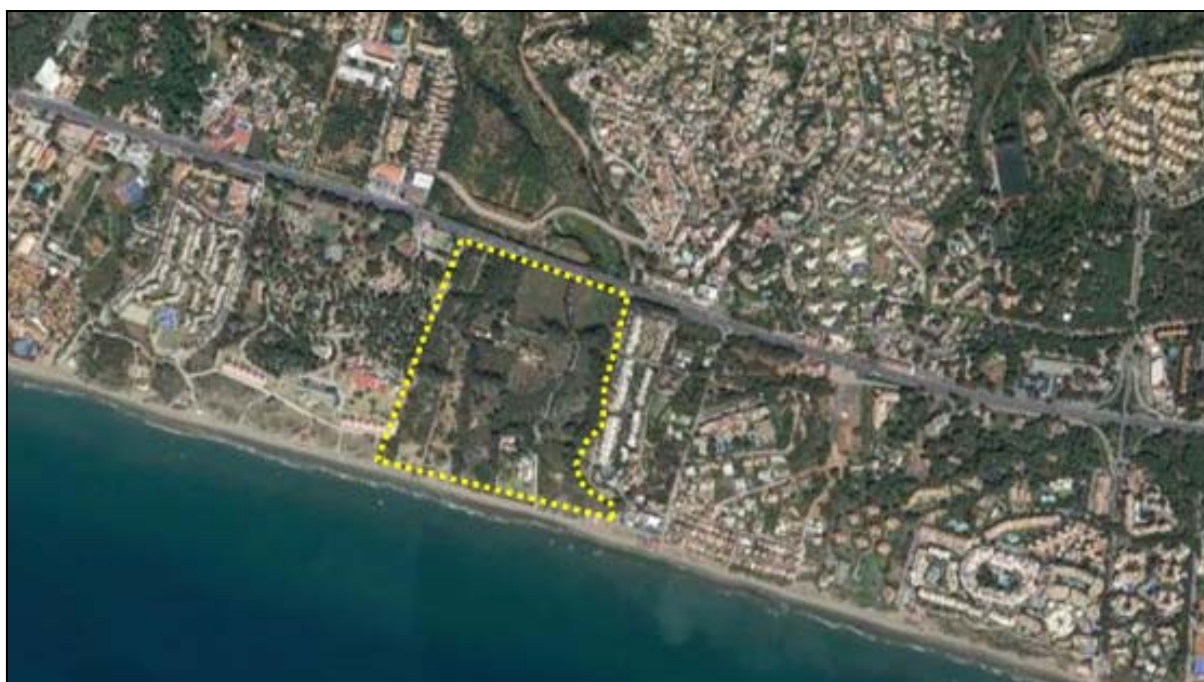


Fdo. Tristán Martínez Auladell

ANEXO GRÁFICO



Localización del ámbito afectado por la Modificación respecto a los suelos urbanos y urbanizables clasificados en su entorno por el PGOU vigente



Localización del ámbito afectado por la Modificación respecto a los suelos urbanos consolidados ya existentes en su entorno



Fotografía aérea de la localización y delimitación del sector URP-AL-6, del SG-AL-21 y del SG-E-43 según el PGOU vigente y de la Reserva Ecológica de la Duna Real de Zaragoza



Localización y delimitación del sector URP-AL-6, del SG-AL-21, del SG-E-43 y del enlace de la carretera A-7 (antigua N-340) según el PGOU vigente



Ordenación propuesta para el sector URP-AL-6, los sistemas generales SG-E-43 y SG-AL-21 y para el enlace de la A-7

ZONIFICACION

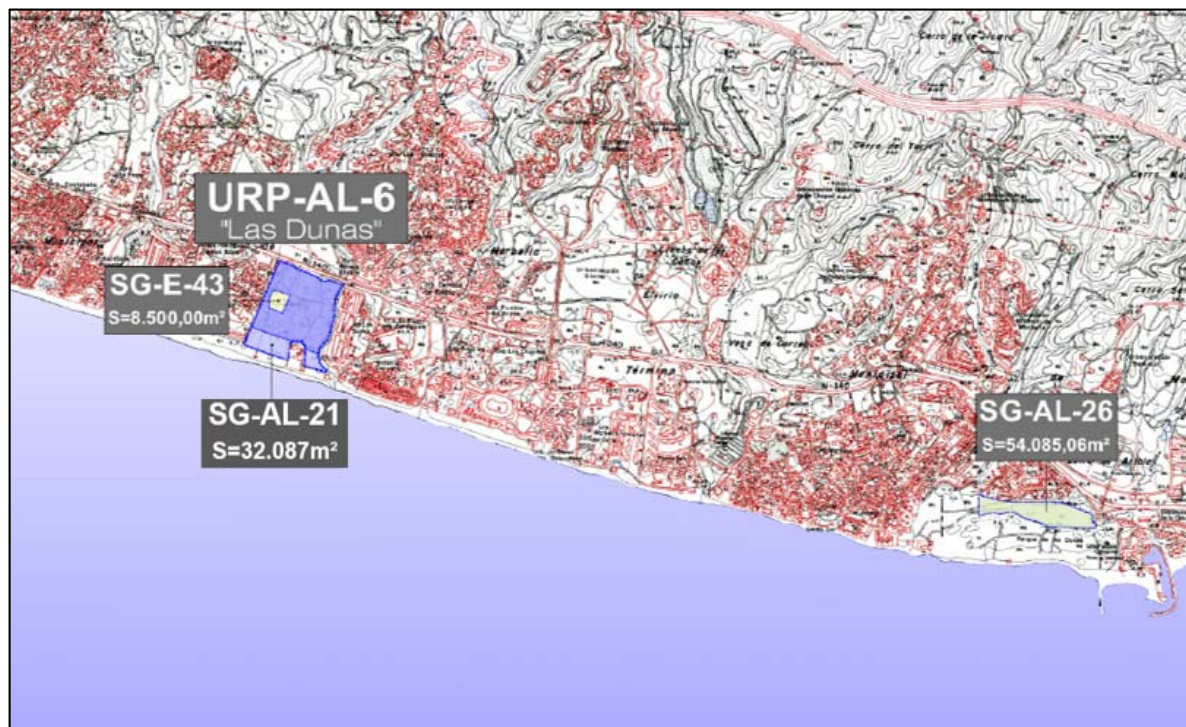
U S O	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	Nº DE VIVIENDAS	DESTINO O USO
USOS LUCRATIVOS	4	4.1	B-6	53.172,00 ⁽¹⁾	0,9446	50.224,96 ⁽²⁾	206	Privado
	TOTAL LUCRATIVOS			53.172,00	0,9446	50.224,96	206	
S.GENERALES INCLUIDOS	-	-	SG-E-43	8.500,00	2,0000	17.000,00 ⁽³⁾	-	Público
	-	-	SG-AL-21	32.087,00	-	-	-	Público
	TOTAL S.G. INCLUIDOS			40.587,00	-	17.000,00 ⁽³⁾	-	
D O T A C I O N E S P U B L I C A S	2	2.2	E	6.024,00	2,0000	12.048,00 ⁽³⁾	-	Público
		2.3	Sips	1.506,00	2,0000	3.012,00 ⁽³⁾	-	Público
	3	3.2	D	3.012,00	2,0000	6.024,00 ⁽³⁾	-	Público
	TOTAL EQUIP. PUBLICO			10.542,00	2,0000	21.084,00 ⁽³⁾	-	
	1	1.1	Z.L.P.	7.914,00	-	-	-	Público
	2	2.1	Z.L.P.	11.276,00	-	-	-	Público
	3	3.1	Z.L.P.	5.527,00	-	-	-	Público
	5	5.1	Z.L.P.	4.727,00	-	-	-	Público
	TOTAL Z. L. PUBLICAS			29.444,00	-	-	-	
	TOTAL DOT. PUBLICAS			39.986,00	-	21.084,00 ⁽³⁾	-	
V I A R I O Y S E R V I C I O S	4		S.T-1	24,75	-	-	-	Privado
			S.T-2	53,65	-	-	-	Privado
			S.T-3	79,60	-	-	-	Privado
	TOTAL SERVICIOS			158,00	-	-	-	
	VIALES RODADOS		VIAL-1	5.365,00	-	-	-	Público
			VIAL-2.1	3.210,00	-	-	-	Público
			VIAL-2.2	1.234,00	-	-	-	Público
			VIAL-3	3.986,00	-	-	-	Público
			VIAL-4	5.057,00	-	-	-	Público
			VIAL-5	998,00	-	-	-	Público
	TOTAL VIALES			19.850,00	-	-	-	
	APARCAMIENTOS		Aparc-1	4.245,00	-	-	-	Público
			Aparc-2	4.018,00	-	-	-	Público
	TOTAL APARCAMIENTOS			8.263,00	-	-	-	
	TOTAL VIARIO			28.113,00	-	-	-	
	T O T A L			162.016,00	0,3100	50.224,96	206	

NOTA:

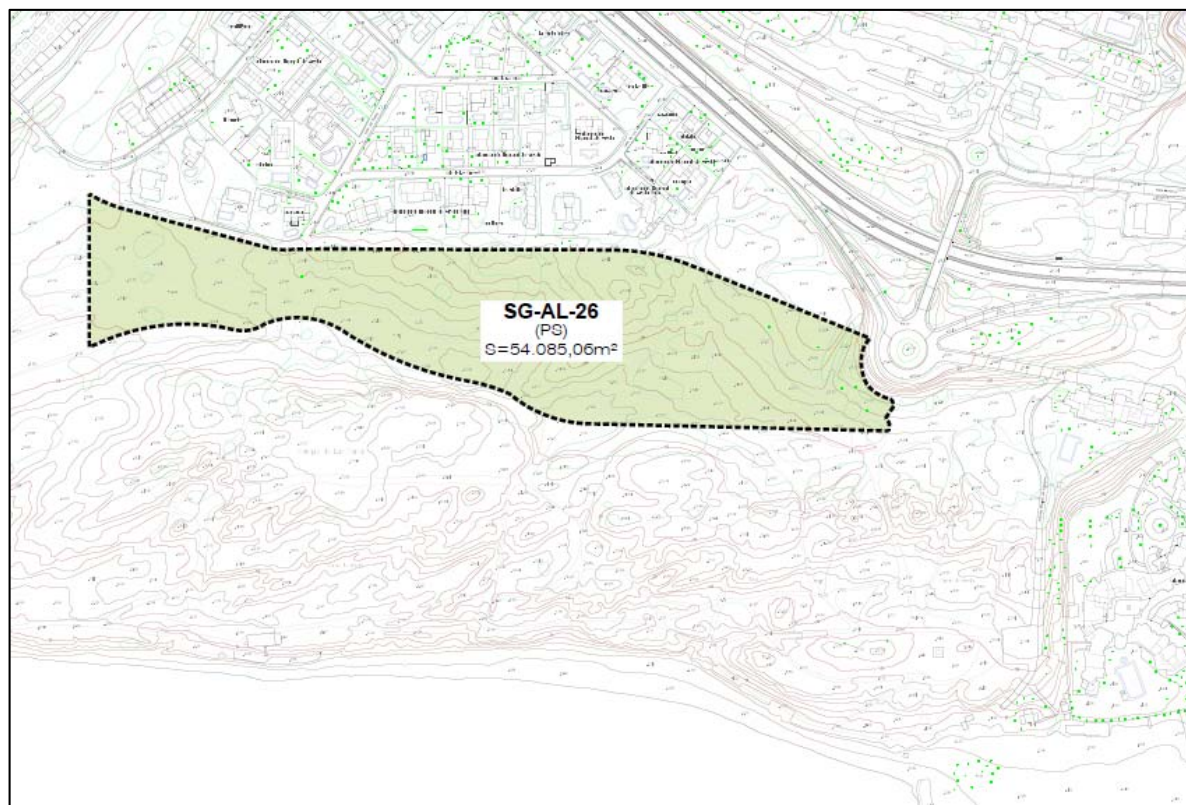
*(1)- SE INCLUYE EN ESTA PARCELA LA RESERVA DE SUELO OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO COMERCIAL CON SUPERFICIE DE 502,25m² DE TECHO

*(2)- DE ESTA EDIFICABILIDAD SE DESTINARÁ OBLIGATORIAMENTE A USO HOTELERO UN MÍNIMO DE 14.000,00m²

*(3)- NO COMPUTA EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL



Localización de los sistemas generales propuestos



Delimitación del nuevo sistema general SG-AL-26