



**Descripción**

Sector de 65.870 m<sup>2</sup> colindante al acceso de la Carretera de Gualchos, situado al Este de Motril, próximo al suelo urbano y colindante con suelos urbanizables en ejecución. Ocupa la ladera Sur del Monte de las Zorreras con pendientes comprendidas entre el 5% y el 15%. Presenta forma rectangular alargada con su dimensión mayor paralela al vial de acceso

**Sistema y Plazos de Ejecución**

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
12	12	12	24

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

**Condiciones Urbanísticas**

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m <sup>2</sup> )	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m <sup>2</sup> TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IM		49.403	0,70	34.582	0,8433	29.164	222	
REC	IB		16.468	0,65	10.704	0,9200	9.848	69	
Total			65.870		45.286		39.012	290	60

**Reservas de Suelo para Dotaciones**

Espacios Libres	.12,37%	Reservas para equipamientos	13,20
Total Espacios Libres	8.151	Total Reservas para equipamientos	8.695
Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.			
Plazas Aparcam. Mínimo	226	Total Reservas para Dotaciones	16.846

**Objetivos**

- Generar características urbanas en el acceso Este, principal cuando la autovía del Mediterráneo está en funcionamiento.
- Asumir la función de cierre del ensanche de Levante, en construcción, y de envolvente de la Huerta Familiar.
- Permitir el acercamiento de la ciudad al Instituto de Secundaria y al futuro Edificio Multifuncional.

**Condiciones Particulares**

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera.
- Se conectarán los espacios libres y las zonas verdes de los sectores MOT-5 y MOT-3, dando continuidad también al viario.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 395 m<sup>2</sup>.
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- En la urbanización se observará la solución al desvío de la "acequia Gorda" y las construcciones de contención que fueran precisas para permitir el trazado del nuevo vial.
- Los edificios con la altura máxima permitida se ubicarán junto al camino de las Ventillas y en terrenos de topografía sensiblemente llana.

**Balance de Aprovechamiento** m<sup>2</sup>TC: m<sup>2</sup> de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297		
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	65.870	Aprov. Máximo Sector	0,59225		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprv. Objetivo (m <sup>2</sup> TC)	Aprv. Lucrativo	Exceso ó Defecto (-)	
Balance Inicial de Aprv. Obj.	65.870	39.012	Aprv. Subjetivo	Cesión	8.516
Importación de Aprv. Lucr.			27.446	3.050	
Asignación de Sist. Gen.			2.088	232	
	13.383		5.576	620	
Balance Final de Aprv. Obj.	79.253	39.012	35.110	3.901	0

**Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo**

Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión		Total
	49.024		30.229		79.253
Asignación Aprv. Luc. (m <sup>2</sup> TC)	35.110	0	3.901		39.012

**Cargas suplementarias urbaniz.**

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002	Convenio	Urbanización parcial Sistema General SG MOT V 7	Urbanización parcial Ronda Levante desde el Puente Toledano al Camino de las Ventillas .....	488.117,50 €
--------------------------	----------	---	--	--------------