



Descripción

Sector de 78.176 m² de superficie, situado al Oeste de Motril, colindando con la Ronda de Poniente y el Centro Comercial. Presenta una topografía poco compleja con pendientes del 6%, y saltos de cota de 3 metros en los bordes Norte y Sur.

Sistema y Plazos de Ejecución

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

FP	PR	IU	FUE
24	12	12	48

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IB		39.088	0,65	25.407	0,9400	23.883	198	
REC	EA		39.088	0,50	19.544	1,0575	20.668	154	
Total			78.176		44.951		44.551	352	45

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10,35%	Reservas para equipamientos	10,00
Total Espacios Libres	8.091	Total Reservas para equipamientos	7.817
Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.			
Plazas de Aparcamiento	225	Total Reservas para Dotaciones	15.908

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

Objetivos

- Diversificación de usos con objeto de generar estructura urbana.
- Definir y cerrar el borde de la ronda de Poniente dando cobertura a las urbanizaciones el Pilar y San Francisco.
- Integración del mundo de la caña en la malla urbana, facilitando el acercamiento de aquélla a la ciudad.

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. Además, los bordes Sur y Este se tratarán para dar solución a los encuentros de la acequia y las edificaciones de nueva planta con las edificaciones colindantes, salvando la diferencia de cota existente.
- 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, 352 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- El espacio del cauce de la acequia se integrará dentro del diseño urbano como elemento cualificador del sector, con soluciones técnicas y estéticas que respondan a criterios de diseño actuales.
- Se cuidará el límite con el ARI MOT-3 de forma que ambos sectores mantengan, en su unión, la misma rasante.
- Una parte de los espacios libres irán ubicados, de forma lienal, junto al viario principal (ronda de Poniente).
- El Plan Parcial justificará en sección que se favorece el mantenimiento de las vistas de los sectores situados al Norte de éste.

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297		
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	78.176	Aprov. Máximo Sector	0,56988		
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo	Exceso ó Defecto (-)	
Balance Inicial de Aprv. Obj.	78.176	44.551	32.574	3.619	8.357
Importación de Aprv. Lucr.			7.522	836	
Asignación de Sist. Gen.	0		0	0	
Balance Final de Aprv. Obj.	78.176	44.551	40.095	4.455	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	40.095	0	4.455	44.551	

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Convenio Según convenio urbanístico urbanización parcial Ronda de Poniente espacio urbano SUNC - Pabellón cubierto 602.277,20 €