



**Descripción**

Sector de 84.031 m<sup>2</sup> situado al Oeste de Motril, adyacente a la Ronda de Poniente. Consta de dos unidades, la primera se desarrollará en el tercio inferior, con pendiente suave terminando a cota inferior al vial de ronda, y la segunda, con pendientes más fuertes, que llegan al 25%.

**Sistema y Plazos de Ejecución**

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

FP	PR	IU	FUE
18	12	12	60

**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)
RLC	IB		25.209	0,40	10.084	1,4292	14.411	81	
RLC	EA		58.822	0,35	20.588	1,3475	27.742	165	
Total			84.031		30.671		42.153	245	30

**Reservas de Suelo para Dotaciones**

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	8.403	Total Reservas para equipamientos	5.546

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	154	Total Reservas para Dotaciones	13.949
------------------------	-----	--------------------------------	--------

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

**Objetivos**

- Abrigo y protección al uso equipamental deportivo "ciudad deportiva" generando mezcla de usos que articulen la estructura urbana, rentabilizando espacio y acceso
- Cierre del borde Oeste y eliminación de usos pseudo-urbanos.
- Ampliación de la ronda de Poniente con objeto de mejorar la movilidad y accesibilidad de la ciudad.
- Mejorar y variar la oferta tipológica demandada por 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 de adaptarse a las edificaciones preexistentes de forma que no se dejen manifiestas.
- Los accesos se realizarán por el camino de Pataura y se dará continuidad a aquéllos que ya existan en la Urb. el Pilar.
- 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, 252 m<sup>2</sup>.
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La altura máxima permitida de B+2 se aplicará a la ordenación de las zonas de menor pendiente o sensiblemente llanas, en las zonas de mayor pendiente la altura máxima será de B+1.

**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.)	84.031	Aprov. Máximo Sector	0,50164

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprv. Objetivo (m <sup>2</sup> TC)	Aprv. Subjetivo	Aprv. Lucrativo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	84.031	42.153	35.013	3.890	3.249
Importación de Aprv. Lucr.			531	59	
Asignación de Sist. Gen.	5.744		2.393	266	
Balance Final de Aprv. Obj.	89.775	42.153	37.938	4.215	0

**Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo**

Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	70.082		19.693		89.775
Asignación Aprv. Luc. (m <sup>2</sup> TC)	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
	37.938	0	4.215	42.153	

**Cargas suplementarias urbaniz.**

Urbanización ensanche Ronda Poniente Sistema General SG MOT V 12 y espacios adyacentes	517.293,70 €
--	--------------