



Descripción

Sector de 82.855 m² situado frente a la playa de las Azucenas, al Sur de la carretera N-340 en su entrada a Torrenueva desde Motril. Presenta una topografía horizontal y facilidad de acceso tanto desde la variante como desde el núcleo urbano.

Sistema y Plazos de Ejecución

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

| FP | PR | IU | FUE |
|----|----|----|-----|
| 12 | 12 | 12 | 36 |

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 ²) | Coef. Edfc. | Techo Edificable | Coef. Pond. | Aprovch. (m ² TC) | Nº Est. de Vivs. | Dens. máx. (vivs/ha) |
|-------------|-----------------|---------------|---------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------------------|------------------|----------------------|
| RTP | IB | | 33.856 | 0,40 | 13.542 | 1,5400 | 20.855 | 87 | |
| RTP | EX | | 28.076 | 0,25 | 7.019 | 1,7733 | 12.447 | 45 | |
| TER | HTB | | 20.644 | 0,20 | 4.129 | 1,6800 | 6.936 | 0 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Total | | | 82.575 | | 24.690 | | 40.238 | 132 | 20 |

Reservas de Suelo para Dotaciones

| | | | |
|-----------------------|--------|-----------------------------------|-------|
| Espacios Libres | .20% | Reservas para equipamientos | 5,00 |
| Total Espacios Libres | 16.515 | Total Reservas para equipamientos | 4.130 |

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

| | | | |
|------------------------|-----|--------------------------------|--------|
| Plazas Aparcam. Mínimo | 123 | Total Reservas para Dotaciones | 20.645 |
|------------------------|-----|--------------------------------|--------|

Objetivos

- Clasificación de suelo residencial y hotelero turístico de baja densidad que provea de dotaciones al sector occidental del núcleo con objeto de compensar el déficit existente en la actualidad.

Condiciones Particulares

- Bajo la línea de servidumbre de protección no se permitirán desarrollos residenciales. El uso hotelero se ubicará próximo a ella.
- 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, 495 m².
- En la redacción del Plan Parcial se emplearán porcentajes significativos de techo de los siguientes tipos edificatorios: manzana cerrada, bloque aislado y bloque abierto, con objeto de conseguir una trama de ciudad rica y variada.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- Será obligatoria la constitución de Entidad de Conservación.

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.) | 82.575 | Aprov. Máximo Sector | 0,48729 | | |
| | Superficie (m ²) | Aprv. Objetivo (m ² TC) | Aprv. Lucrativo | Exceso ó Defecto (-) | |
| Balance Inicial de Aprv. Obj. | 82.575 | 40.238 | Aprv. Subjetivo | Cesión | 2.009 |
| Importación de Aprv. Lucr. | | | 0 | 0 | |
| Asignación de Sist. Gen. | 45.465 | | 18.944 | 2.105 | |
| Balance Final de Aprv. Obj. | 128.040 | 40.238 | 53.351 | 5.928 | -19.040 |

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

| | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------|-------------------------|---------|
| Destino del Suelo (m ²) | Usos Lucrativos y Viario Interno | | Sist. Gen. y Dotaciones | Total |
| | 63.087 | | 64.953 | 128.040 |
| Asignación Aprv. Luc. (m ² TC) | A Prop. en Sector | A Prop. a Exportar | De Cesión | Total |
| | 34.310 | 19.040 | 5.928 | 59.279 |

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Urbanización parcial Parque Atracciones

547.878,20 €