

# INNOVACIÓN SECTOR S.U.S. MOT-8 "Parque de los pueblos de América" MOTRIL.

(Aprobación Inicial)



## RESUMEN EJECUTIVO

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motril

Iniciativa: Propietarios mayoritarios SUS. MOT-8

Julio 2.021

## ÍNDICE

### **Documento IV: RESUMEN EJECUTIVO**

1. Antecedentes.
2. Promotor e iniciativa.
3. Objeto y Descripción
4. Justificación de la Propuesta de Modificación:
  - Justificación de la modificación y mejora de la ordenación.
  - Justificación de las determinaciones.
  - Justificación del mantenimiento de la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones.
  - Justificación del Art 45 POTA.
  - Afecciones sectoriales y territoriales.
5. Caracterización de la Modificación Puntual.

### **Planos**

1. Usos (PGOU vigente)
2. Gestión (PGOU vigente)
3. Manzana-Alturas (PGOU vigente)
4. Usos (Propuesto)
5. Gestión (Propuesto)
6. Manzana-Alturas (Propuesto)
7. Sistema General de Espacios Libres
8. Ordenación Estructural

FICHA DETERMINACIONES VIGENTE

FICHA DETERMINACIONES PROPUESTA

## IV. RESUMEN EJECUTIVO

### 1. ANTECEDENTES. -

El sector de suelo urbanizable sectorizado SUS MOT-8 denominado “Parque de los Pueblos de América”, ubicado en la zona Sur-Este del núcleo de Motril junto al Parque de los Pueblos de América, tiene prevista su ordenación pormenorizada mediante la figura de Plan Parcial de Ordenación, definiendo el PGOU las condiciones generales de ordenación en la correspondiente ficha de determinaciones específicas para el sector (adjunto se acompaña ficha de condiciones del Sector MOT-8).

Entre estas condiciones, el PGOU establece para el sector las siguientes condiciones urbanísticas:

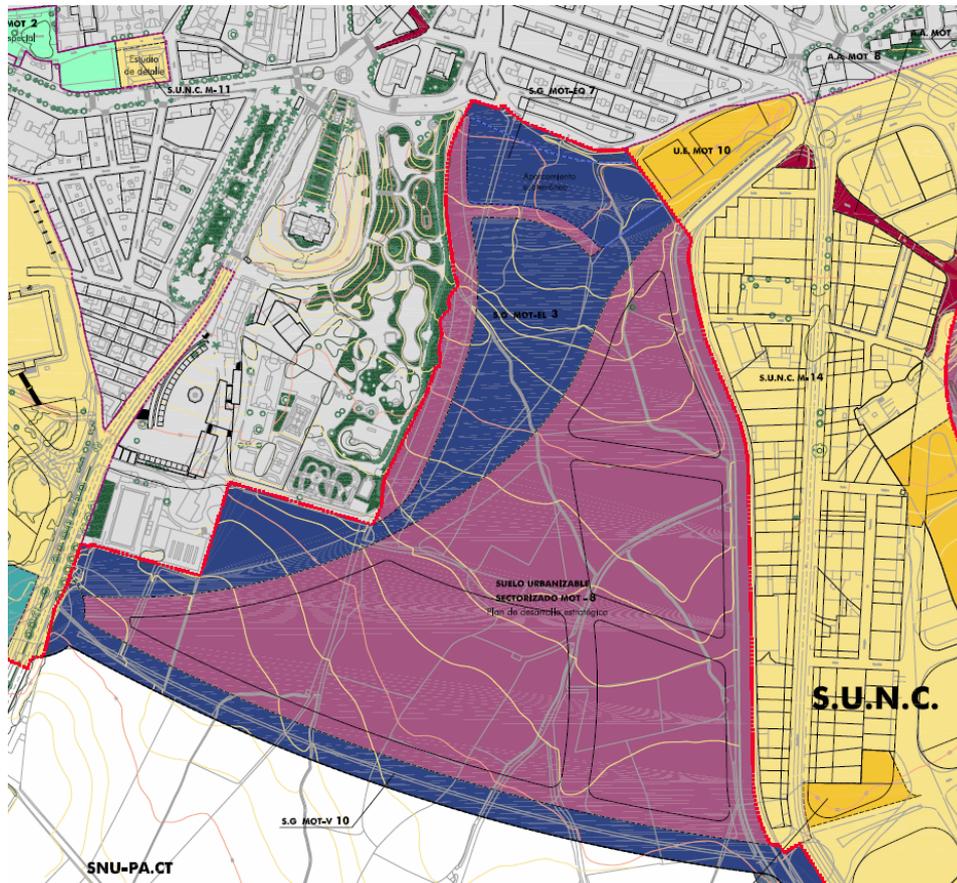
Condiciones Urbanísticas												
Uso	Intens.	Altura	Superf.	Coef.	Techo	Coef.	Aprovch.	Nº Est.	Dens. máx.			
de Zona	de Zona	Máxima	(m <sup>2</sup> )	Edfc.	Edificable	Pond.	(m <sup>2</sup> TC)	de Vivs.	(vivs/ha)			
REC	IM		63.568	0,70	44.498	0,8250	36.711	285				
TER	NC		95.353	0,50	47.676	1,1625	55.424	0				
Total			158.921		92.174		92.134	285	30			

Siendo REC IM: Uso residencial de extensión ciudad de intensidad media

TER NC: Uso Terciario No comercial

Junto con estas condiciones urbanísticas, el PGOU fija para este sector la obligación de cesión de una importante superficie de suelo para Sistemas Generales -72.652m<sup>2</sup>-, como son: La ampliación del Parque de los Pueblos de América (SG MOT EL- 3), Tramo Sur-Este Ronda SUR (SG MOT V10), Aparcamiento Subterráneo Avenida Constitución (SG-EQ7).

## 1. Plano Gestión PGOU vigente



## 2. Ámbito de actuación



Establece también el PGOU la obligación de ejecutar con cargo al desarrollo de este sector, como cargas suplementarias de urbanización, la urbanización parcial de la Ronda Sur y las obras de Ampliación del Parque de los Pueblos de América, fijando un importe previsto para estos conceptos con carácter suplementario de 2.659.057,0€.

Por su situación estratégica y la importancia del desarrollo de este sector para el cierre ordenado del borde sur de la ciudad, así como la necesidad de obtención de los suelos para los sistemas generales descritos, el PGOU ha previsto para este Sector el Sistema de Cooperación como sistema actuación para la gestión urbanística del mismo, reconociendo así la relevancia que tiene para la ciudad la consecución de objetivos definidos para su desarrollo.

El sector MOT-8 tuvo un fuerte impulso hace 10 años ya que, por su ubicación bien conectada con las principales vías de acceso al municipio y su cercanía al centro de la ciudad, lo hacen ser un sector muy demandado, tanto para usos residenciales como para usos terciarios.

No obstante, ya desde los primeros estudios para el desarrollo del sector, se advertía la dificultad que imponía la condición del uso terciario no comercial, ya que restringía la mitad del techo asignado al sector a usos de menor demanda como son los terciarios no comerciales.

De los sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU, es sin duda el sector SUS MOT8 el que mejores condiciones tiene para ser desarrollado, tanto por la importancia de las infraestructuras a éste vinculadas como por su posición estratégica.

Es por ello por lo que en 2018 se formuló propuesta de modificación de las condiciones del sector para hacerlo viable de acuerdo con la demanda y la coyuntura del momento.

La modificación que se propuso consistía en incrementar el techo máximo de uso residencial para adecuarlo a la densidad máxima de viviendas determinadas en el PGOU para el sector, reduciendo el techo máximo de uso Terciario de forma que no hubiera modificación en el aprovechamiento asignado al sector y por tanto en el área de reparto.

La tramitación ambiental de la Modificación Puntual del SUS MOT-8, se incardinaba en el trámite de evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado, en base al cual, se elaboró el Documento Ambiental Estratégico para que el órgano ambiental emitiera Informe Ambiental Estratégico o bien Documento de Alcance para continuar con el trámite por el procedimiento ordinario.

Finalmente, y tras las consultas preceptivas a los organismos competentes, la Delegación en Granada de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, emitió Documento de Alcance en fecha 10 de marzo de 2020, confirmando la necesidad de tramitar la Evaluación Ambiental por el procedimiento Ordinario al insistirse en la consideración de afección de la Ordenación Estructural de la innovación propuesta.

Teniendo en cuenta lo anterior, y considerando que la innovación que se proponía no llega a alcanzar unas cuotas de rentabilidad que garanticen la viabilidad del desarrollo del sector al mantenerse, a pesar de la modificación, una elevada proporción de superficie con destino a uso terciario con prácticamente nula demanda en la coyuntura económico-social vigente, no sólo en Motril, si no a nivel global ante el nuevo escenario de la realidad socio-económica internacional, es por lo que se reformula la innovación, tras haber realizado un estudio de diferentes alternativas, planteando ahora un mayor trasvase de techo terciario a techo residencial con incremento de la densidad de viviendas, que aunque se mantiene en ratios de baja-media densidad, se propone pase de 30viv/ha a 45viv/ha.

## **2. PROMOTOR E INICIATIVA. –**

Promueve el Ayuntamiento de Motril, a instancia de los Propietarios Mayoritarios del Sector SUS MOT-8 que a continuación se detallan:

- **INMOBILIARIA SOLENCO, S.L.,**
- **INVERSIONES JIMÉNEZ DEL RÍO, S.L.,**
- **Don José María Castilla Iglesias y Doña María Soledad Castilla Iglesias,**
- **CONSTRUCCIONES RÍO GUADALFEO, S.L.,**

Los propietarios aquí descritos y que instan la presente iniciativa, son los propietarios mayoritarios de dicho **Sector S.U.S. MOT-8** y sistemas generales adscritos al mismo, siendo titulares aproximadamente del 90% de la totalidad de terrenos afectados por dicho desarrollo urbanístico. En adelante, las referencias a los expresados propietarios se podrán realizar, conjuntamente, como “Propietarios Mayoritarios”.

Se redacta el presente documento de forma coordinada por los Servicios Técnicos Municipales junto a D<sup>a</sup> Mercedes Foche Mayas Arquitecta designada por los Propietarios Mayoritarios, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con la finalidad de fijar los términos de colaboración y procurar un eficaz desarrollo de la gestión urbanística.

### **3. OBJETO Y DESCRIPCIÓN. -**

**3.1** La modificación persigue fundamentalmente el objetivo de adecuar el reparto de techos entre usos residenciales y terciarios a la demanda existente, así como la adecuación de la ordenación del sector y sus sistemas generales incluidos en el mismo, a los nuevos modelos de desarrollo y los condicionantes funcionales, físicos y ambientales.

La modificación propuesta consiste en incrementar la densidad de viviendas en el sector manteniéndola en una densidad media de 45 viv/ha e incrementar el techo residencial para poder alcanzar una media de 110m<sup>2</sup>/construidos por vivienda a costa de reducir el techo edificable terciario, que se pormenoriza en Terciario No Comercial con destino a Uso Hotelero y Terciario Comercial, de forma que no haya modificación en el aprovechamiento asignado al sector y por tanto en el área de reparto. La innovación plantea también el ajuste de determinados elementos de la ordenación estructural que se incluyen en el interior del Sector, redefiniéndose la ordenación de la Ampliación del Parque de los Pueblos de América (Sistema General de Espacios Libres SG MOT-EL3), la localización del aparcamiento público (SG-MOT EQ7 ) así como el ajuste de la traza de la circunvalación Sur ( SG-MOT V10 ) que delimita el sector por el Sur, adecuando estos elementos a los nuevos criterios de ordenación. Teniendo en cuenta el impulso de la iniciativa privada se modifica también el sistema de actuación pasándose de Cooperación a Compensación.

Concretamente la modificación plantea lo siguiente:

1. Aumentar la densidad del sector de 30viv/ha a 45viv/ha, manteniéndose en la horquilla de densidad media que define la LOUA (art. 10.1.A.d)) e incrementar el techo residencial de forma que la superficie media resultante por vivienda sea adecuada a las tipologías residenciales actualmente demandadas.

Con la variación de 30 a 45 viviendas por hectárea se incrementa el número máximo de viviendas en el sector de 477 a 690, es decir se aumenta el número de viviendas en 213 viviendas.

El aumento de viviendas y la aplicación de un techo medio por vivienda coherente conforme a la demanda en la zona, conlleva un incremento de la edificabilidad residencial de 31.820m<sup>2</sup>, que pasa de 44.498m<sup>2</sup> de techo residencial en las condiciones actuales a 76.318m<sup>2</sup> de techo residencial propuesto, permitiendo una media de techo construido por vivienda en torno a los 110m<sup>2</sup>/vivienda.

2. Reducción y Ajuste del techo Terciario entre los usos pomenorizados TNC y TC  
Partiendo del análisis de la demanda actual de techos terciarios y el ajuste necesario para contrarrestar el aumento de techo residencial, la propuesta plantea el siguiente reparto de techos por uso.

Terciario No Comercial (TNC) – 9.000 m<sup>2</sup> de techo

Terciario Comercial (TC) - 13.214 m<sup>2</sup> de techo.

Siendo por tanto el techo Terciario Máximo de 22.214 m<sup>2</sup> lo que supone una reducción de 25.462m<sup>2</sup> del techo inicialmente previsto para este uso Terciario.

3. Incremento del Número de Plantas máximas permitidas en el Sector.

Aunque en la ficha de condiciones urbanísticas particulares establecidos por el PGOU para este sector no se establece una altura máxima para las edificaciones a implantar, si queda recogido en el plano 14 del PGOU vigente “Regulación de Manzanas. Alturas. Alineaciones”, que la altura máxima establecida para el sector es de B+4, proponiéndose el incremento de dicha altura máxima hasta B+5+A aunque de forma graduada, tal que en la zona Norte del Sector se mantiene la altura máxima en B+4 vinculada a la Avenida de la Constitución, la zona Central podrá llegar a B+5, y en las parcelas al sur vinculadas a la Ronda Sur podrá llegar

a B+5+A. Será el Plan parcial con el establecimiento de la ordenación pormenorizada el que regule concretamente las alturas máximas de las parcelas resultantes siguiendo este criterio general.

4. Modificación de la ordenación de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito del Sector.

El PGOU vincula al Sector SUS MOT8 tres importantes Sistemas Generales que se integran en la ordenación del propio Sector, como son: 1- La Ampliación del Parque de los Pueblos de América (Sistema General de Espacios Libres SG MOT-EL3); 2- Aparcamiento público (SG-MOT EQ7 ); 3- Tramo Circunvalación Sur( SG-MOT V10 ) que delimita el sector por el Sur.

Considerando los nuevos criterios de ordenación derivados de los nuevos modelos de desarrollo urbano, el cambio en la concepción del sector por la propia alteración de usos planteada, así como el cambio de los condicionantes funcionales, físicos y ambientales operados durante los casi 20 años transcurridos desde la definición fijada en el PGOU, se hace necesario una redefinición de estos elementos de la ordenación para adaptarlos a los nuevos parámetros y condiciones.

a. Modificación de la Ordenación del Sistema General de Espacios Libres “Ampliación del Parque de los Pueblos de América” SG MOT-EL 3.

En el PGOU vigente se prevé la ampliación del Parque de los Pueblos de América mediante la incorporación de una nueva superficie de unos 39.420 m<sup>2</sup> hacia el lado Este fundamentalmente y hacia el sur, de la superficie existente, contemplando un vial norte-sur que separa la nueva zona de ampliación de la zona de parque consolidada.

Con el paso de los años y las diferentes obras de reforma del parque, como en la que en la actualidad se está llevando a cabo por el consistorio motrileño, se ha ido modificando la concepción del parque existente, así como la configuración posible para la ampliación, planteándose en la actualidad una nueva configuración para la ampliación prevista a costa del desarrollo del sector MOT8 que cubra las nuevas demandas y de respuesta a los problemas urbanos en la zona.

Es por ello que ahora se plantea una ampliación del parque que se extienda por el sector dando continuidad al espacio ajardinado y generando paseos o parques lineales que conecten todo el ámbito y éste a su vez con los paseos periféricos dando continuidad peatonal fuera del sector. Así, se propone una ampliación en “H” extendiendo el parque mediante un gran bulevar central que conecte el parque actual con un nuevo parque lineal que se desarrolla en paralelo al cauce de la Rambla, conectando el paseo iniciado en rambla de los Álamos con el paso de servidumbre de la Rambla que funciona como sendero peatonal que baja hasta la playa. Esta estructura de parque se refuerza con un sendero arbolado al borde de la ronda sur con miradores sobre la vega que conecta el paseo Vía-Parque con el sendero de la Rambla de los Álamos. Estas nuevas ampliaciones complementan a la ampliación de espacios al Sur y Este del Parque existente con la ampliación del programa que incluso ya se está llevando a cabo, al haber sido obtenidos los terrenos por el Ayuntamiento mediante ocupación con cargo al Sector para dar cabida al programa a ejecutar en la actual reforma, como así es la zona del Jardín de Cactus.

Hay que tener en cuenta también que con la innovación se produce un incremento de la superficie de Sistemas Generales fruto de la necesidad de justificar el mantenimiento de los estándares ya alcanzados al aplicarlos sobre el incremento de viviendas propuesto y por tanto de nueva población como así se justifica en el presente documento. En concreto el Sistema General de Espacios Libres se incrementa en 11.867,57m<sup>2</sup> con la innovación pasando de 39.420m<sup>2</sup> previstos en el PGOU vigente a los 51.287,57m<sup>2</sup> propuestos.

b. Modificación del Sistema General SG MOT EQ-7. Aparcamiento Subterráneo.

Se define en las determinaciones del PGOU, y concretamente en la página 24 de dicho documento de determinaciones y dentro de las determinaciones del Sistema General de Equipamientos, el Sistema General SG MOT EQ-7 “Aparcamiento público en Avenida de la Constitución” previéndose en dichas determinaciones la ejecución de un gran aparcamiento de 7500m<sup>2</sup> de planta en colindancia a la citada Avenida de la Constitución.

Las nuevas directrices municipales de ordenación plantean desplazar este aparcamiento para centrarlo más en el sector, de forma que el gran espacio público que se crea sobre el aparcamiento genere un nuevo foco de interés en el

ámbito alrededor del cual se organice el nuevo “barrio” a la vez que da respuesta a la función de sistema general de aparcamiento, pues apenas hay distancia que obstaculice el cumplimiento del objetivo, mientras que si que producirá un importante beneficio el contar con dicho foco de interés en torno al cual organizar la estructura del barrio.

La superficie del espacio del aparcamiento se incrementa de los 7.500m<sup>2</sup> a los 8.111,23 m<sup>2</sup> propuestos.

c. Modificación trazado Sistema General MOT V-10 “Circunvalación Sur Cuatro Caminos-Km1”

En este caso el objeto de la modificación consiste en ajustar el trazado de la circunvalación con la incorporación del paseo peatonal y ciclista que se incorpora como parte del sistema general de espacios libres y a los requerimientos físicos del proyecto manteniendo la sección rodada de 4 carriles y mediana prevista en PGOU.

Con la modificación el SG MT V10 pasa a tener 17.798,11m<sup>2</sup> lo que supone una reducción de -2.774,89m<sup>2</sup> respecto a lo previsto en PGOU, debido como se ha dicho a que la zona sur de la traza se ha definido como integrante del sistema general des espacios libres al reconfigurarse como un paseo peatonal ajardinado con miradores sobre la vega que se articula con otros sistemas generales de espacios libres exteriores como la Vía Parque (SG T EL-2) por el Oeste y el Sistema General “Camino Ciudad-Vega-Mar Rambla de los Álamos (SG T – V8) por el Este.

5. Cambio de Sistema de Actuación y programa:

La presente Innovación Plantea el cambio de Sistema de Actuación a Sistema de Compensación al existir una iniciativa privada solvente que ha impulsado el desarrollo del sector mediante la presente propuesta y con garantías de conseguir los objetivos estratégicos fijados por el PGOU para este sector.

Así mismo se actualiza la programación para el desarrollo que se prevé de forma inmediata en cuanto entren en vigor las nuevas determinaciones tras la aprobación definitiva de la presente innovación.

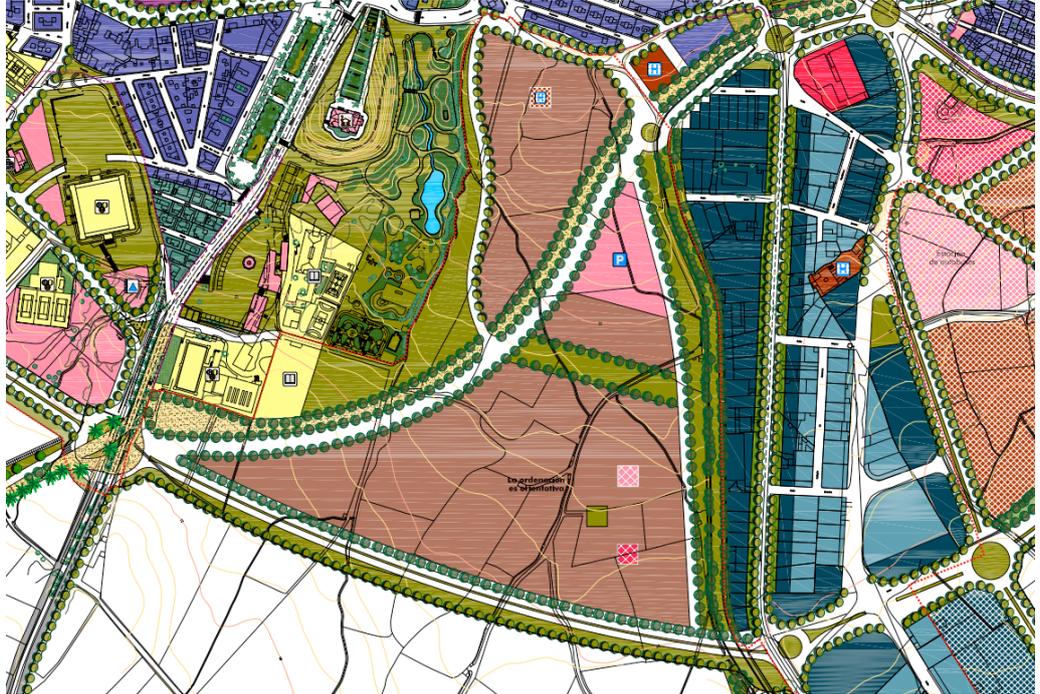
Aprobación definitiva Plan Parcial: 9 meses

Aprobación Proyecto de Reparcelación: 12 meses

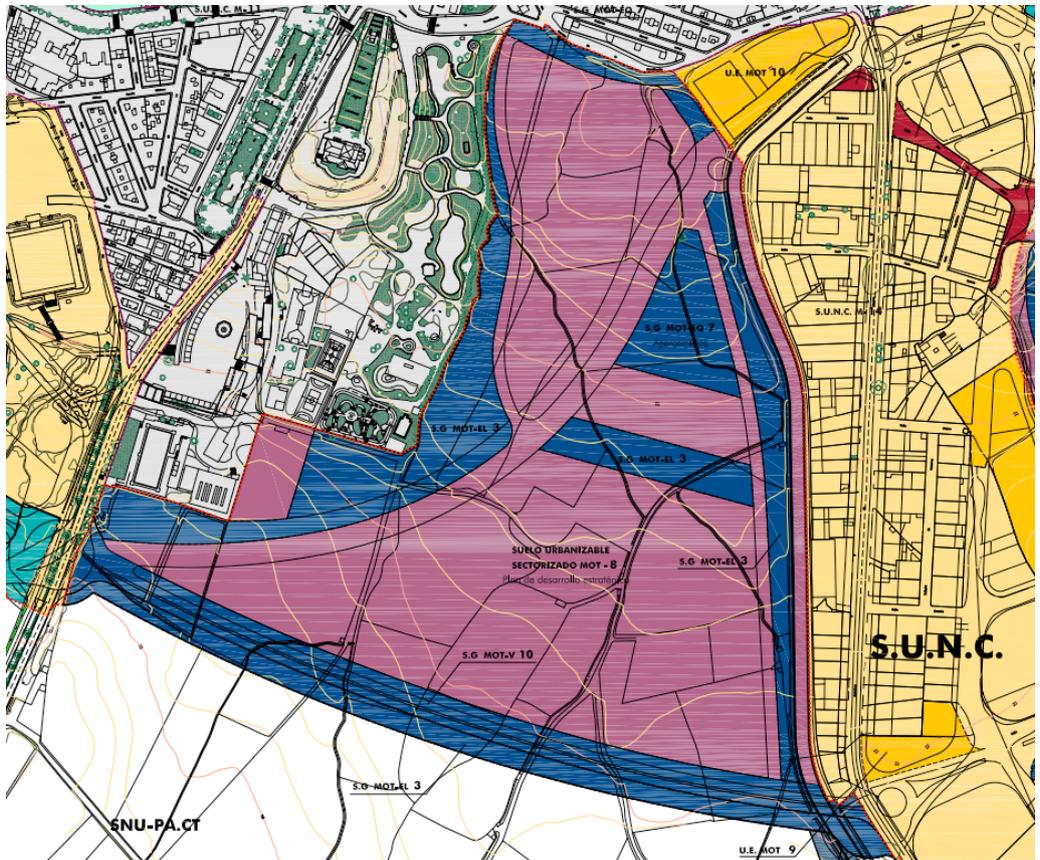
Inicio Urbanización: 12 meses

Fin Urbanización y Edificación: 36 meses.

## Ordenación Propuesta



Plano de Usos Propuesto



Plano de Gestión Propuesto

### 3.2 Ordenación Pormenorizada del Sector.

Aunque será el correspondiente Plan Parcial de Ordenación el que establezca la ordenación pormenorizada del sector MOT 8 considerando los nuevos parámetros urbanísticos tras la aprobación definitiva de la presente innovación, se ha realizado un estudio en profundidad de dicha ordenación del que quiere dejarse aquí constancia aunque sea a título orientativo y para que sirvan como directrices algunas de las reflexiones ya avanzadas y sobre las que existen consenso ente los propietarios y el Ayuntamiento de Motril.



Ordenación Pormenorizada Orientativa

Como puede observarse en el plano anterior, la ordenación pormenorizada del sector queda fuertemente condicionada por los elementos estructurales ya definidos en la

innovación del sector, como son el Parque y su Ampliación; La ampliación del equipamiento del Colegio Cardenal Belluga; La ubicación del Sistema General de Aparcamiento Público; y la Ronda Sur con sus conexiones a los sectores colindantes y los sistemas generales viarios y de espacios libres. Realmente, apenas queda ordenar bolsas sueltas de suelo en las que encajar los 3 usos establecidos por el PGOU, el residencial, el Hotelero y el Comercial.



Elementos de la Ordenación Estructural

Los principales criterios de ordenación que se proponen, que serán realmente fijados y justificados en el Plan Parcial, son los que quedan reflejados en el anterior plano de ordenación pormenorizada orientativa y que son los siguientes:

### **Localización de Usos.**

#### **Comercial:**

El uso comercial como uso exclusivo, y sobre el que probablemente se implantará una superficie comercial de las denominadas medianas, se localiza en el extremo sur-este del sector, justo en el entronque de la ronda sur en su unión con el Vadillo. Esta localización facilita la conexión a este uso que demanda fluidez de tráfico ya que tiene acceso directo desde la Ronda desde todas las entradas a la ciudad y además se encuentra cercano al mismo centro de la ciudad.

#### **Hotelero:**

Sin lugar a duda es un uso estratégico para el municipio, trasladándose la necesidad de que su emplazamiento se aproxime lo máximo al núcleo urbano consolidado, Centro de la Ciudad a la vez que tenga posibilidad de disfrute de las bonanzas de la proximidad al parque. Es por ello que se propone emplazarlo en el extremo Noroeste del Sector para

dar cumplimiento a esas premisas marcadas por el consistorio. La parcela representada es totalmente orientativa, será definida convenientemente el plan parcial justificando las directrices anteriores y dando cabida al techo edificable asignado en la tipología que se entienda más adecuada, indicándose desde aquí que para este uso debería optarse por tipología de edificación aislada que permita incorporar espacios libres privados a la parcela.

### **Residencial:**

El residencial se plantea en principio en dos tipologías edificatorias que dan respuesta a los dos regímenes de vivienda, la libre y la pública que será del 30% del total conforme a la legislación vigente.

La vivienda en régimen público se plantea en el Centro del Sector en tipología de Manzana cerrada configurando la Gran Plaza que se genera sobre el aparcamiento subterráneo. Esta tipología, con locales comerciales en planta baja, se considera la idónea para generar en el centro del Sector Junto a la Gran Plaza en corazón de este nuevo “barrio” residencial y de servicios. Esta manzana se emplaza además frente al conector del parque lineal de la Rambla con el Parque de los Pueblos de América.

Para las viviendas de Régimen libre, se propone tipología edificatoria en Bloque Aislado, de forma que la edificación este rodeada de espacios libres y servicios complementarios como piscinas o pistas deportivas. Se plantean dos grandes manzanas para este uso que podrán ser parceladas en función de las adjudicaciones que puedan realizarse a los diferentes propietarios o incluso contar con viales interiores peatonales o secundarios.

Estas manzanas integraran zonas de locales que garanticen el acceso a los servicios básicos de los vecinos.

### **Equipamientos.**

Parte del equipamiento de cesión ya fue cedido al Ayuntamiento de forma anticipada para la ampliación del colegio Cardenal Belluga. El resto que queda pendiente ordenar se plantea en el extremo SUR ESTE por encima de la parcela comercial, de forma que al igual que lo dicho para el uso comercial, el uso de equipamiento y servicios públicos que en su día se implante tenga una buena accesibilidad y conexión con el resto de la ciudad, además de con el parque y la Gran Plaza Central del Sector.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. -**

##### **4.1 Justificación de la Motivación y mejora de la ordenación.**

Como se ha expuesto la presente propuesta de modificación se justifica en la necesidad de dar viabilidad al desarrollo urbanístico de uno de los principales sectores de suelo de Motril.

Concretamente, las determinaciones del Sector MOT-8 no resultan viables si ha de confiarse el desarrollo de unos 230000m<sup>2</sup> de suelo con fortísimas cargas de cesión de suelo y urbanización de sistemas generales a cargo de las plusvalías de un techo terciario de cerca de 48000m<sup>2</sup> para el que apenas hay demanda y son pocas las expectativas de que llegue a demandarse tal cantidad de metros para un uso tan concreto, y un techo residencial que no alcanza a llegar a los 70m<sup>2</sup> útiles de media por vivienda.

La crisis actual, ha puesto de manifiesto la necesidad de reforzar las estructuras urbanas existentes, especialmente el mantenimiento de los centros históricos y de servicios de las ciudades, apostando por la ciudad consolidada y el mantenimiento de funciones urbanas, importantísimas para mantener la identidad del territorio y el papel de cada núcleo en el sistema territorial de ciudades. Es por ello, que el modelo expansivo de servicios hacia la periferia no tiene mucho sentido, pues compite directamente con los que se prestan en los centros consolidados. Es cierto que la localización estratégica del sector en las cercanías del casco planteó en su día la conveniencia de contar con reservas de suelo terciario en el ámbito que pudieran dar respuesta a demandas futuras, pero ya, incluso entonces, en los años previos a las crisis ya se observaba la dificultad para poner en marcha el desarrollo, pues la cantidad de techo terciario (47.676m<sup>2</sup>) que representa un 52% del techo total, unido a las cargas de sistemas generales adscritos al Sector, lo hacían inviable.

Esta constatada dificultad para poner en marcha el desarrollo del Sector MOT8 no representaría mucho problema si fuera un sector “corriente”, ya que quedaría paralizado por la inviabilidad a la espera de tiempos mejores o a una próxima revisión del PGOU. Pero resulta que la parálisis de este sector si tiene consecuencias para el desarrollo de la ciudad actual, ya que como ya se ha dicho, se trata de un sector estratégico para el municipio fundamentalmente por contener tres importantes Sistemas Generales

Vinculados a su desarrollo como son el tramo de la Ronda Sur que conecta con el tramo ya ejecutado y une la carretera de la Playa con el Polígono el Vadillo y la nueva entrada Este de la Ciudad, por lo que su necesidad es ya imperiosa, hasta el punto que se han ocupado los terrenos con cargo a los aprovechamientos futuros que se obtengan del sector.

También la Ampliación del Parque de los Pueblos de América o el suelo de equipamiento para la ampliación del colegio Cardenal Belluga o las reservas para un aparcamiento estratégico son fundamentales para un mejor funcionamiento de la ciudad. Es por eso que el Ayuntamiento necesita el desarrollo de este sector estratégico y es por eso que se impulsa esta innovación consciente de que la regulación de los usos terciarios adaptándolos a una reserva de suelo algo más coherente con las necesidades del municipio puede desbloquear el desarrollo del ámbito y obtener todas las dotaciones de tanta importancia para el municipio.

Dicho esto, conviene reseñar que la dotación de techo terciario no sólo se mantiene, si no que es bastante importante, previéndose techo suficiente para la implantación de usos terciarios No Comerciales, siendo estratégico para el municipio la implantación de un Hotel en esa zona, así como tener cabida además como para poder implantar otros usos terciarios no comerciales o comerciales como pueda ser un área comercial media.

Respecto al **incremento de densidad y del techo residencial**, este obedece fundamentalmente los siguientes criterios:

- Asignar una densidad media al sector que viabilice económicamente el desarrollo del sector y sea acorde con los parámetros de sostenibilidad perseguidos, manteniéndose muy por debajo de la densidad media del resto de sectores del PGOU de Motril.
- Establecimiento de parámetros y criterios actuales de ordenación, pretendiéndose un “barrio” de densidad media (45viv/ha) y tipologías plurifamiliares aisladas, con parcelas edificatorias dotadas de espacios libres y servicios propios.
- Establecer un techo medio por vivienda en torno a los 110 m<sup>2</sup>, que permita proyectar viviendas espaciosas acorde con el momento actual y la demanda existente.

El ajuste de los techos Terciarios responde al intento de dar viabilidad al desarrollo con usos acordes con la nueva realidad socioeconómica y a dar respuesta a las puntuales carencias de servicios en el municipio. Con la Compatibilidad de los usos Terciarios podrá el planeamiento parcial establecer los usos pormenorizados terciarios

que se estimen convenientes en ese momento, previéndose desde el PGOU en esta modificación puntual que el techo terciario tiene que dar respuesta a las demandas presentes y futuras que puedan surgir. Concretamente prevé un techo Terciario NO Comercial de 9000m<sup>2</sup> de techo capaz de dar cabida a una instalación hotelera de primer nivel, siendo esta una aspiración histórica del municipio. Por otro lado se prevén unos 13000m<sup>2</sup> de techo terciario comercial (que podría ser parcialmente no comercial mediante aplicación de las reglas de compatibilidad) que podrá ordenarse mediante la ubicación de locales comerciales en el sector y/o mediante la incorporación en al ordenación pormenorizada de una pequeña área comercial con terciario variado y ocio, que de respuesta a las demandas del municipio y comarca de la Costa Tropical.

**La reordenación de los Sistemas Generales** obedece al cambio en la concepción del sector por la propia alteración de usos planteada, así como el cambio de los condicionantes funcionales, físicos y ambientales operados durante los casi 20 años transcurridos desde la definición fijada en el PGOU, se hace necesario una redefinición de estos elementos de la ordenación para adaptarlos a los nuevos parámetros y condiciones y a los criterios municipales para una mejor integración y explotación de estos recursos.

En cuanto a la ampliación del Parque ya se ha comentado que se pretende ahora un parque más extendido, que llegue hasta todos los extremos del sector y que conecte con otros espacios y sendas en la periferia dando continuidad incluso fuera del sector. Ha de tenerse en cuenta también el cambio de criterio del organismo con competencia en materia de dominio público hidráulico. Cuando se definieron los parámetros de este sector y los sistemas generales vinculados, se planteaba cubrir la rambla generando un paseo sobre las misma, y la plantación de arbolado en el vial de servidumbre por la margen izquierda de dicha Rambla, de forma que quedaban “ocultas” las traseras de las naves del Polígono Industrial el Vadillo a la vez que se generaba un paseo que conectaba el sector con la zona Norte y con la Playa. El hecho de no poder ahora cubrir la rambla hace que se plantee generar un parque lineal en paralelo a al rambla que mantenga las previsiones iniciales del PGOU y que además conecte con el Parque de los Pueblos de América a través de un bulevar central y con la “Via Parque” por un nuevo sendero en el borde sur del Sector.

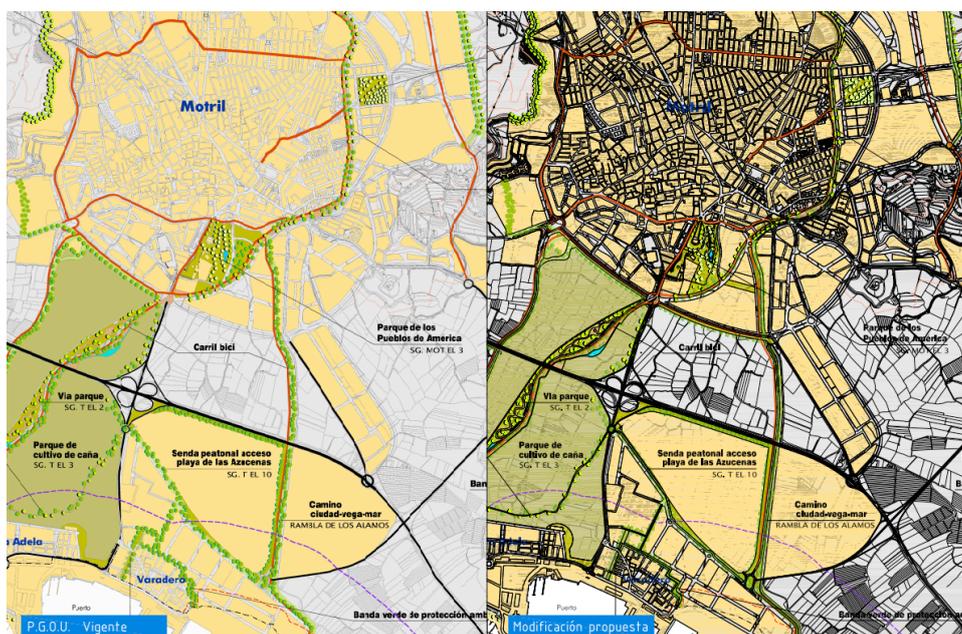
La nueva ubicación del Aparcamiento subterráneo en el interior del sector responde a la intención de generar un punto de interés en el sector a la vez que descongestiona la ya

saturada Avenida de la Constitución. La ubicación de la gran plaza sobre el aparcamiento se espera sea el ágora del nuevo barrio, donde puedan concentrarse servicios tanto para el sector como para la ciudad por su posición estratégica, sin perder la ubicación del parque la posición estratégica respecto al centro de la ciudad.

El ajuste de la traza del SG MOT V10 responde básicamente a la necesidad de ajustar el trazado de la circunvalación con la incorporación del paseo peatonal y ciclista que se proyecta como parte del sistema general de espacios libres y a los requerimientos físicos del proyecto manteniendo la sección rodada de 4 carriles y mediana prevista en PGOU.

Además, hay que considerar que la traza prevista en PGOU se proyectaba plana, sin tener en cuenta que los desniveles el terreno requieren de la ejecución de taludes que varían de ancho en función del a altura, por lo que para no invadir suelo no urbanizable ha habido que ampliar el ancho de la sección para incorporar estos taludes.

La modificación mantiene la capacidad y funcionalidad prevista en el PGOU con los ajustes necesarios a los pasaos de Rambla y el encuentro con la via principal del Polígono del Vadillo, lo que ha hecho necesario proyectar una estructura elevada sobre la Rambla y modificar la rotonda de articulación prevista. Por otro lado, se propone la ampliación de la sección para incorporar una senda peatonal y ciclista arbolado con miradores sobre la vega, que permite articular el sector de Este a Oeste y como se ha dicho se articula con otros sistemas generales de espacios libres exteriores como la Vía Parque (SG T EL-2) por el Oeste y el Sistema General “Camino Ciudad-Vega-Mar Rambla de los Álamos (SG T – V8) por el Este.



## 4.2. Justificación de las determinaciones.

Con la modificación propuesta se mantienen los objetivos y determinaciones particulares previstos en el PGOU y recogidos en la correspondiente ficha de gestión. (se adjunta ficha de determinaciones vigente y ficha de determinaciones modificada).

Se produce un ligero aumento de edificabilidad, pero con una ligera disminución del aprovechamiento objetivo en el ámbito por la variación de la proporción de usos y la aplicación de sus correspondientes coeficientes de aprovechamiento.

### PREVISIONES PGOU

USO	SUPERFICIE	COEF EDIF	EDIFICABILIDAD	COEF POND	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	63568	0,7	44498	0,825	36711
TERCIARIO NC	95353	0,5	47677	1,1625	55424
TERCIARIO C	0		0	1,3125	0
TOTAL	158921		92174		92134

### MODIFICACION PROPUESTA

USO	SUPERFICIE	COEF EDIF	EDIFICABILIDAD	COEF POND	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	109026	0,7	76318	0,825	62963
TERCIARIO NC	18000	0,5	9000	1,1625	10463
TERCIARIO C	26427	0,5	13214	1,3125	17343
TOTAL	153453		98532		90768

Este incremento de edificabilidad no produce sin embargo aumento de aprovechamiento considerable en el sector, ya que, con el cambio de usos con diferentes coeficientes de ponderación y el incremento de las cesiones de sistemas generales, el sector se mantiene en prácticamente idénticas condiciones. El aprovechamiento medio se mantiene inalterado y aunque el aprovechamiento objetivo aumente, (lo hace de forma relativa al disminuirse la superficie del sector por incremento de la superficie de sistemas generales) el exceso de aprovechamiento total en el sector que era de 18.559m<sup>2</sup> ahora pasa a 19.724m<sup>2</sup>, pero con el incremento de las cesiones de sistemas generales que vienen a compensar el aumento de densidad se equilibra el balance de aprovechamiento en la gestión del sector de forma que queda invariable, manteniéndose idéntico el balance final de aprovechamiento en el sector con un defecto de aprovechamiento de 15.077m<sup>2</sup> de techo idéntico al previsto en PGOU vigente.

El incremento de edificabilidad lleva aparejado el incremento de las cesiones de espacios libres y equipamientos conforme a los estándares previamente fijados.

#### **Determinaciones y Condiciones Urbanísticas Vigentes:**

USOS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	COEF POND	APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS 30v/ha
RESIDENCIAL	44.498	0,8250	36.711	477
TERCIARIO NC	47.676	1,1625	55.424	-
TOTAL	92.174		92.134	477

#### **SUPERFICIE DEL SECTOR:**

158.921 m<sup>2</sup>

#### **CESIONES:**

- Espacios Libres: 16.590 m<sup>2</sup> (18 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> techo) Estándar mínimo establecido por la LOUA para suelos residenciales (18 a 21 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> techo) art. 17 LOUA
- Equipamientos: 16.210 m<sup>2</sup> (17,58 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> techo)
- Total: 32.800 m<sup>2</sup> (35,58 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> techo) Estándar del sector dentro de la horquilla definida por LOUA de 30 a 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup> techo. Art 17 LOUA.

- Viario Local: El resultante de la ordenación

SISTEMAS GENERALES:

Adscritos al sector: 72.652 m2

- SG EQ7: 12.659 m2

- SG EL3: 39.420 m2

- SG V10: 20.573 m2

Aprovechamiento medio: 0,46297m2/m2

Defecto de aprovechamiento: -15.077 m2 aprov

Altura Máxima Sector: B+4

Dotación comercial mínima: 2.384 m2

Carga Suplementaria urbanización de Sistemas Generales: 2.659.057,00€.

**Condiciones Urbanísticas Propuestas:**

USOS	EDIFICABILIDAD m2	COEF POND	APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS 45v/ha
RESIDENCIAL	76.318	0,8250	62.963	690
TERCIARIO NC	9.000	1,1625	10.463	-
TERCIARIO C	13.214	1,3125	17.343	-
TOTAL	98.532		90.768	690

SUPERFICIE DEL SECTOR:

153.453 m2 (después de la medición real y aumentada la cesión de Sistemas Generales necesaria por el aumento de población inducido por el aumento de densidad.

CESIONES:

- Espacios Libres: 17.736 m2 (18 m2/100m2 techo) Estándar mínimo establecido por la LOUA para suelos residenciales (18 a 21 m2/100 m2 techo) art. 17 LOUA

- Equipamientos: 17.322m2 (17,58 m2/100m2 techo)

Total: 35.058 m2 (35,58 m2/100m2 techo) Estándar del sector dentro de la horquilla definida por LOUA de 30 a 55 m2 de suelo por cada 100m2 techo. Art 17 LOUA.

- Viario Local: El resultante de la ordenación

SISTEMAS GENERALES:

Con la innovación, y de acuerdo a lo establecido en la LOUA:

### 4.3 Justificación del Mantenimiento de la Proporcionalidad y calidad de las Dotaciones existentes.

#### Incremento de los Sistemas Generales

De conformidad con la Norma 26 del PGOU de Motril, el estándar de Sistemas Generales por habitante en el municipio según las propias previsiones del PGOU es de 15,30m<sup>2</sup> de Sistema General por habitante.

#### Cálculo de nueva población inducida por la Modificación.

Para el cálculo de la población que induce la modificación, utilizamos el criterio fijado por la Instrucción 1/2014 de la Secretaria de Ordenación del Territorio de Andalucía en la que se establece que el cálculo del incremento de población se obtendrá multiplicando el número de nuevas viviendas propuestas por el índice 2,4 habitantes/vivienda en aplicación de lo establecido en la orden de 29 de septiembre de 2008 o el que se establezca en las revisiones del mismo.

Considerando las 213 (de 477 a 690) nuevas viviendas propuestas en la innovación, obtendremos una población de 511,2 habitantes

#### - Implementación de Sistemas Generales:

Aplicando el Estándar definido en la Norma 26 del PGOU a la nueva población inducida por la modificación, obtenemos:

15,30m<sup>2</sup>/habitante x 511,2 Habitantes = 7.821m<sup>2</sup> de incremento de Sistemas Generales necesarios para mantener la proporcionalidad de los Sistemas Generales.

Adscritos al sector: 72.652 + 7.821 m<sup>2</sup> = 80.473 m<sup>2</sup>

#### Sistemas Generales

	PGOU VIGENTE	PROPUESTA	DIFERENCIA
SG MOT EL-3	39.420m <sup>2</sup>	51.287,57m <sup>2</sup>	+11.867,57m <sup>2</sup>
SG MOT EQ7	12.659m <sup>2</sup>	11.387,32m <sup>2</sup>	-1.271,68m <sup>2</sup>
SG MOT V-10	20.573m <sup>2</sup>	17.798,11m <sup>2</sup>	-2.774,89m <sup>2</sup>
TOTALES	72.652m <sup>2</sup>	80.473,00m <sup>2</sup>	+ 7.821,00m <sup>2</sup>

## RESTO DE PARAMETROS

Aprovechamiento medio: 0,46297m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Exceso de Aprovechamiento: 19724m<sup>2</sup>

Asignación de Sistemas Generales:

Al asignar los sistemas generales incrementados se produce un defecto de aprovechamiento en el ámbito. Para que este defecto sea idéntico al inicialmente previsto en PGOU vigente (-15077m<sup>2</sup>) con objeto de que el balance de aprovechamiento se mantenga inalterado y no haya afección al área de reparto del suelo urbanizable de todo Motril, se calculan los m<sup>2</sup> de esta ampliación e sistemas generales que pueden ser adscritos con aprovechamiento y el resto de superficie se cederá gratuitamente.

Incremento Superficie de Sistemas Generales Adscritos con aprovechamiento: 2.517m<sup>2</sup>.

Incremento Superficie Sistemas Generales cedida gratuitamente: 5.304m<sup>2</sup>

Defecto de Aprovechamiento -15.077 (Idéntico al inicial )

Aunque la cesión de Sistemas Generales Vinculada al Sector se incrementa en 7.821m<sup>2</sup> como se ha justificado antes, a esta superficie no se le asignará aprovechamiento en su totalidad con el fin de no desequilibrar el balance de aprovechamientos. Esta medida es propuesta por los promotores que promueven esta innovación como medida compensatoria asumida por la innovación.

Total Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector: 80,473m<sup>2</sup>

Total Superficie de Sistemas Generales adscritos al sector con aprovechamiento: 75.169m<sup>2</sup>

Total Superficie de Sistemas Generales Adscritos al sector sin aprovechamiento, cesión gratuita: 5.304m<sup>2</sup>

Altura Máxima Sector: B+5+A

La altura máxima de las edificaciones será gradual desde el B+4 Máximo en la zona Norte vinculada a la Avenida de la Constitución, Hasta el B+5+A en la zona Sur vinculada a la Ronda Sur. La zona Central del sector quedará con altura máxima de B+5. El plan parcial señalará justificadamente la altura máxima de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada o establecerá zonas con las diferentes alturas máximas que posteriormente el instrumento que defina la edificación habrá de concretar y justificar.

Dotación comercial mínima: 3.800 m<sup>2</sup> (5% del techo residencial)

Carga Suplementaria urbanización de Sistemas Generales: 2.659.057,00€

- Cambio de Sistema de Actuación y programa:

La presente Innovación Plantea el cambio de Sistema de Actuación a Sistema de Compensación al existir una iniciativa privada solvente que ha impulsado el desarrollo del sector mediante la presente propuesta y con garantías de conseguir los objetivos estratégicos fijados por el PGOU para este sector.

Así mismo se actualiza la programación para el desarrollo que se prevé de forma inmediata en cuanto entren en vigor las nuevas determinaciones tras la aprobación definitiva de la presente innovación.

Los plazos que se proponen a contar desde la aprobación de la presente innovación son:

Aprobación definitiva Plan Parcial: 9 meses

Aprobación Proyecto de Reparcelación: 12 meses

Inicio Urbanización: 12 meses

Fin Urbanización y Edificación: 36 meses.

#### **4.5 Justificación del Cumplimiento del art. 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. –**

La Norma 45 del POTA establece en su apartado 4.a) que con carácter general no se admitirán crecimientos que *“supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni de los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”*.

##### Justificación:

Previsiones de Crecimiento de población a 8 años en desarrollos de suelos urbanizables según PGOU vigente.

De acuerdo con la reprogramación del PGOU de Motril aprobada definitivamente por Orden de 18 de Mayo de 2016 cuyo objeto fundamental es dar cobertura legal, mediante la reprogramación en dos períodos temporales, al modelo de ciudad que fija el PGOU de 2003 manteniendo todas sus determinaciones con la novedad de prefijar sus desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado en dos fases de ocho años, motivado en las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de ordenación del Territorio de Andalucía, el crecimiento de población estimado para el periodo 2015-2023 es de 14.302 habitantes que son los equivalentes a las 5.959 viviendas

programadas para ese periodo en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable contemplados.

Tomando como referencia la población actual (58.460 habitantes según datos del INE), la capacidad de crecimiento máxima según determinaciones del POTA sería de 17.538 habitantes. Con los suelos urbanizables sectorizados en el primer periodo de 8 años 2015.-2023 , se prevé un máximo de población de 14.302 habitantes. Sumando a estos los 511 ahora propuestos estamos en 14.813 habitantes, muy por debajo del máximo calculado de 17.538 habitantes.

**PRIMER PERIODO 2015-2023**

	Superficie m2	Nº viv	Incremento Población (habitantes)
Suelo Urbanizable Sectorizado	2.492.079	5.959	14.302
Sistemas Generales	237.027	-	.
Incremento Innovación MOT8	0	213	
TOTAL 1er periodo 8 años. Crecimiento propuesto	2.729.106 m2	6.172	14.813
Máximo crecimiento permitido 40% superficie y 30% población (art. 45 POTA) Según población 2020 INE 58.460	2.827.550,40 m2	7.308	17.538
<b>Diferencia</b>	<b>-98.444,4 m2</b>	<b>-1.136</b>	<b>-2.725</b>

Juan Fernando Pérez Estévez

Arquitecto  
Jefe del Servicio de Urbanismo

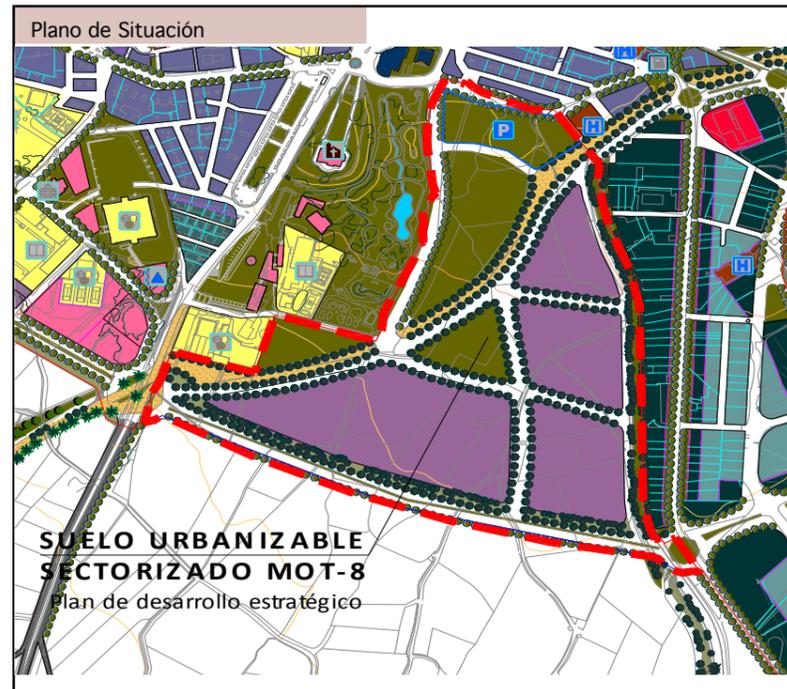
Mercedes Foche Mayas

Arquitecta  
Propietarios Mayoritarios SUS MOT 8

# **FICHAS DETERMINACIONES**

**1. DETERMINACIONES PGOU VIGENTE**

**2. DETERMINACIONES MODIFICACIÓN PROPUESTA**



**Descripción**

Sector de 158.921 m<sup>2</sup>, situado al sur de Motril, en colindancia con el Parque de los Pueblos de América y las traseras del principal suelo de uso Industrial de la ciudad. El terreno es sensiblemente llano y se encuentra muy bien situado y orientado.

**Sistema y Plazos de Ejecución**

< Sistema de Actuación: Cooperación

< Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
9	12	12	36

**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		63.568	0,70	44.498	0,8250	36.711	285	
TER	NC		95.353	0,50	47.676	1,1625	55.424	0	
Total			158.921		92.174		92.134	285	30

**Reservas de Suelo para Dotaciones**

Espacios Libres	.10,44%	Reservas para equipamientos	10,20
Total Espacios Libres	16.590	Total Reservas para equipamientos	16.210

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	922	Total Reservas para Dotaciones	32.800
------------------------	-----	--------------------------------	--------

**Objetivos**

- Culminación del borde Sur de la ciudad y cierre hacia la Vega de los usos urbanos.
- Dotar de continuidad, ejerciendo como enlace, a dos barrios de la ciudad, y obtención de rendimiento social del gran espacio público formado por el Parque, el Santuario y la Alcohola; permitiendo incluso la ampliación, como gran pulmón de la unidad, por su situación estratégica respecto de la zona más densamente poblada.

**Condiciones Particulares**

- Los elementos edificatorios se dispondrán de forma que no cierren las perspectivas Norte-Sur, permitiendo la relación lineal entre el recorrido de la acequia, de trazo colindante con los viales Este-Oeste, y la visual de la Vega y el Mar.
- Se dará continuidad al vial límite de las instalaciones deportivas municipales.
- 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, 2.384 m<sup>2</sup>.
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

**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.)	158.921	Aprov. Máximo Sector	0,57975

	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.	158.921	92.134	66.218	7.358	18.559
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	72.652		30.272	3.364	
Balance Final de Aprv. Obj.	231.573	92.134	96.490	10.721	-15.077

**Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo**

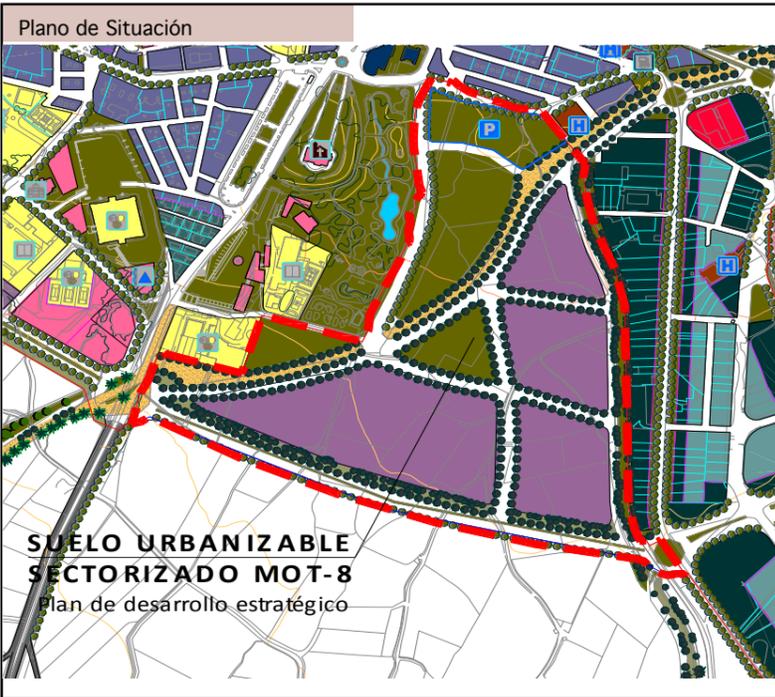
	Usos Lucrativos y Viario Interno	Sist. Gen. y Dotaciones	Total
Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	124.594	106.979	231.573

	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total
Asignación Aprv. Luc. (m <sup>2</sup> TC)	81.413	15.077	10.721	107.211

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

Urbanización parcial Ronda Sur Sistema General SG MOT V 10	Urbanización ampliación parque de los pueblos de América	2.659.057,00 €
--	--	----------------

PROPUESTA DE MODIFICACION



**Descripción**

Sector situado al sur de Motril, en colindancia con el Parque de los Pueblos de América y las traseras del principal suelo de uso Industrial de la ciudad. El terreno es sensiblemente llano y se encuentra muy bien situado y orientado.

**Sistema y Plazos de Ejecución**

< Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN  
< Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
9	12	12	36

**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		109.026	0,70	76.318	0,8250	62.963	690	
TER	NC		18.000	0,50	9.000	1,1625	10.463	0	
TER	C		26.427	0,50	13.214	1,3125	17.343	0	
			<b>Total</b>		<b>98.532</b>		<b>90.768</b>	<b>690</b>	<b>45</b>

**Reservas de Suelo para Dotaciones**

Espacios Libres	.10,44%	Reservas para equipamientos	11,29
Total Espacios Libres	17.736	Total Reservas para equipamientos	17.322

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	985	Total Reservas para Dotaciones	35.058
------------------------	-----	--------------------------------	--------

**Objetivos**

- Culminación del borde Sur de la ciudad y cierre hacia la Vega de los usos urbanos.
- Dotar de continuidad, ejerciendo como enlace, a dos barrios de la ciudad, y obtención de rendimiento social del gran espacio público formado por el Parque, el Santuario y la Alcohola; permitiendo incluso la ampliación, como gran pulmón de la unidad, por su situación estratégica respecto de la zona más densamente poblada.

**Condiciones Particulares**

- La altura máxima de las edificaciones será gradual desde el B+4 Máximo en la zona Norte vinculada a la Avenoda de la Constitució hasta una Máxima de B+5+A en Ronda Sur, quedando zona central con altura máxima de B+5. El Plan Parcial justificará estas zona
- Los elementos edificatorios se dispondrán de forma que no cierren las perspectivas Norte-Sur
- 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, 3.800 m<sup>2</sup>.
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

\* Además de la superficie de Sistemas Generales asignados en el cálculo de aprovechamiento se cederán 5.304m<sup>2</sup> de sistemas Generales de forma gratuita por el incremento de población inducida por la innovación Ascendiendo a 80.473m<sup>2</sup> los Sistemas Generales Adscritos al Sector MOT8

**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.)	153.453	Aprov. Máximo Sector	0,59150

	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.	153.453	90.768	63.940	7.104	19.724
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.***	75.169		31.321	3.480	
Balance Final de Aprv. Obj.	228.622	90.768	95.261	10.585	-15.077

**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	
Asignación Aprv. Luc. (m <sup>2</sup> TC)					

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002	Urbanización parcial Ronda Sur Sistema General SG MOT V 10	Urbanización ampliación parque de los pueblos de América	2.659.057,00 €
---	--	--	----------------

REC-IM: Residencial Extensión Ciudad Intensiva Media; TER-NC: Terciario No Comercial

determinaciones - 276