

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS
MOT-8 DE MOTRIL**

**DOCUMENTO AMBIENTAL
ESTRATÉGICO**



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada
Tlf.: 686 788 057
info@gestemasur.com
www.gestemasur.com

MAYO 2024

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	Introducción	5
1.1	Antecedentes urbanísticos	5
1.2	Justificación del trámite ambiental	6
1.3	Contenidos.....	13
2	Objetivos y alcance del Plan, desarrollo previsible	14
2.1	Objetivos de la planificación.....	14
2.2	Alcance y contenido del Borrador del Plan Parcial.....	14
2.3	Principales determinaciones del Plan Parcial	15
3	Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables	22
3.1	Alternativa 0	22
3.2	Alternativa 1	22
3.3	Alternativa 2	24
3.4	Alternativa 3	25
3.5	Valoración de alternativas.....	32
3.6	Justificación de la alternativa seleccionada	34
4	Desarrollo previsible del Plan Parcial	35
5	Análisis ambiental	36
5.1	Localización.....	36
5.2	Climatología.....	37
5.3	Cambio climático	38
5.4	Geología y litología	44
5.5	Geomorfología.....	44

5.6	Edafología	44
5.7	Hidrología	45
5.8	Hidrogeología	47
5.9	Vegetación	47
5.10	Fauna	48
5.11	Riesgos naturales.....	49
5.12	Paisaje.....	50
5.13	Patrimonio ambiental.....	51
5.14	Patrimonio histórico-cultural	52
5.15	Medio socioeconómico	53
6	Efectos ambientales previsibles	55
6.1	Atmósfera	56
6.2	Geología, geomorfología y edafología.....	57
6.3	Hidrología	57
6.4	Paisaje.....	58
6.5	Afección a terrenos forestales.....	61
6.6	Vegetación y fauna	61
6.7	Patrimonio ambiental (RENPA, Red Natura 2000) y otras figuras de protección	62
6.8	Dominios Públicos	62
6.9	Riesgos naturales.....	62
6.10	Medio socio-económico	63
6.11	Patrimonio cultural.....	63
7	Incidencia previsible de planes sectoriales y territoriales concurrentes sobre el Plan...63	

8	Propuesta de medidas preventivas, protectoras y correctoras	65
8.1	Medidas protectoras, correctoras y compensatorias	65
8.2	Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de accesibilidad funcional	71
9	Programa de Seguimiento Ambiental del Plan	73
10	Autores	74
11	Anexo. Valoración de Impacto en la Salud	75

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El antecedente de referencia en materia de planeamiento urbanístico en el municipio de Motril lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Motril, aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), el 19 de diciembre de 2003. Así, el PGOU vigente configura un modelo territorial adaptado a la LOUA.

En el año 2015, se llevó a cabo una Modificación del PGOU vigente para la Reprogramación del Suelo Urbanizable. El objetivo de esta modificación es llevar a cabo una reprogramación en el desarrollo de los suelos urbanizables existentes en el término municipal de Motril, en dos períodos temporales de 8 años, motivado en las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

De los suelos urbanizables existentes en el término municipal, el Sector SUS MOT-8 resulta de interés estratégico, acogiendo una de las más importantes reservas de suelo de uso terciario previstas en los suelos urbanizables del PGOU vigente.

El objeto del desarrollo del sector SUS MOT-8 es, de acuerdo con la Ficha de Condiciones Urbanísticas del planeamiento vigente, la culminación del borde Sur de la ciudad, y el cierre hacia la vega de los usos urbanos. También pretende dotar de continuidad, ejerciendo como enlace, a dos barrios de la ciudad, así como la obtención de rendimiento social del gran espacio público formado por el Parque, el Santuario y la Alcoholera.

El sector de suelo 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, procede de la delimitación establecida por el PGOU de 2003 (aprobado definitivamente en diciembre de 2003) como suelo urbanizable sectorizado con determinación de las condiciones urbanísticas aplicables a dicho sector, definiéndose usos, densidades, edificabilidades e incluso volúmenes a desarrollar en el ámbito a justificar en la ordenación detallada a implantar mediante la figura del Plan Parcial.

Es este uno de los sectores de mayor relevancia para la consecución de los objetivos estratégicos de ciudad, tanto por sus usos, contemplándose usos terciarios comerciales y no comerciales junto con el residencial para implantación de servicios para la ciudad, como por los importantes Sistemas Generales adscritos al mismo como son la ampliación del Parque de los Pueblos de América, Tramo Este de la Circunvalación Sur y Aparcamiento Subterráneo de entrada a la ciudad.

Estas condiciones definidas en el PGOU de 2003 para el Sector SUS MOT8 fueron modificadas mediante innovación estableciendo nuevas determinaciones para dicho ámbito que afectan tanto a las condiciones de Planeamiento general como a las de ordenación detallada. Dicha innovación cuenta con aprobación definitiva acordada en Pleno del Ayuntamiento de Motril de fecha 28 de diciembre de 2023.

Las principales condiciones urbanísticas establecidas por las determinaciones de PGOU tras la innovación de fecha 28 de diciembre de 2023 son las siguientes:

USO	SUPERFICIE	COEF EDIF	EDIFIC	COEF POND	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	109026	0,7	76318	0,825	62963 45 V/Ha (690v)
TERCIARIO NO COMERCIAL	18000	0,5	9000	1,1625	10463
TERCIARIO COMERCIAL	26427	0,5	13214	1,3125	17343
	153453		98532		90768

Junto con estas condiciones urbanísticas, el PGOU fija para este sector la obligación de cesión de una importante superficie de suelo para Sistemas Generales (80.473 m²), 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 (SG- EQ7).

El sector, que aún no dispone de planeamiento de desarrollo aprobado, tiene prevista su ordenación mediante la figura de Plan Parcial de Ordenación. Que es objeto de evaluación en el presente Documento Ambiental Estratégico.

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL

En relación con la tramitación ambiental, en cuanto que el instrumento de ordenación propuesto es un Plan Parcial de Ordenación Municipal, cabría en principio incardinarlo en el epígrafe c) de los supuestos establecidos en el apartado 2 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; debiendo someterse

según este primer criterio al procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

No obstante, a este respecto cabe realizar una serie de consideraciones que determinan la potencial presencia de impactos significativos sobre el medio ambiente, diferentes de los ya evaluados en su momento mediante la correspondiente tramitación ambiental. Lo cual se analiza en el presente documento.

1º) Sobre la tramitación urbanística ya evaluada. Adicionalmente a la tramitación ambiental que en su día tuvo el sector como delimitación de suelo urbanizable dentro del Plan General, la innovación de determinaciones y parámetros del sector, tramitada recientemente y referida en el epígrafe anterior, ha sido sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Obteniéndose con este trámite la preceptiva Resolución de la Declaración Ambiental Estratégica en fecha 12 de febrero de 2023, “DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOTRIL EN SECTOR SUS MOT-8 EXPEDIENTE EAE/2113/2019-EAE/SC/0001/23”.

La evaluación ambiental del sector se ha llevado a cabo con el establecimiento de la ordenación detallada prácticamente idéntica a la que recoge la ordenación del Plan Parcial, ya que se da la circunstancia de que en la definición establecida en la innovación ya se realizó una propuesta de ordenación muy detallada debido a:

- El sector procede de una delimitación establecida por el PGOU de 2003 bajo las determinaciones de la LEY LOUA con un importante grado de concreción y detalle.
- El sector está afectado en su ordenación por varios SISTEMAS GENERALES ya definidos que han condicionado la ordenación en detalle en la propia innovación.
- En la innovación se optó por recoger una propuesta de ordenación detallada de todo el sector que no sufre cambios significativos en la propuesta de ordenación que ahora se fija con carácter definitivo en el presente Plan Parcial.

2º) Sobre el estado actual del ámbito. La definición de los Sistemas Generales en el PGOU y la necesidad anticipada para su ejecución al menos parcial, ha llevado a la ocupación de terrenos para acometer estas infraestructuras de Sistemas General. Así, ya están ejecutadas a día de hoy algunas de estas dotaciones como son:

- Ampliación del colegio Cardenal Belluga. Cuyos terrenos se ocuparon anticipadamente por el Ayuntamiento para posibilitar la ampliación del colegio.
- Ampliación del Parque de los Pueblos de América. Se han ocupado terrenos para posibilitar la ampliación del parque ejecutándose el Jardín de Cactus, Carril bici perimetral o Jardines bajo la zona de la piscina municipal (S.G. MOT-EL 3).
- Tramo de Circunvalación Sur de Motril entre la Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza y el Polígono del Vadillo. (S.G. MOT-V10).
- Ampliación Avenida de la Constitución (S.G. MOT EQ-7), realizada ya hace tiempo a costa de ocupación de suelo del sector para la ampliación de la Avenida a 2 carriles y amplias aceras.

La definición de estos Sistemas Generales junto con el trazado del cauce de la Rambla de los Álamos, que delimita al sector por el ESTE, la Avenida de la Constitución al Norte, El Parque y el Cerro de la Virgen al Oeste y la Circunvalación al Sur, condicionan bastante la ordenación del sector.

3º) Sobre el cumplimiento del planeamiento vigente aprobado.

El PGOU vigente establece el desarrollo del sector objeto de estudio mediante la figura de Plan Parcial. Además, el programa de actuación en el que fija el siguiente programa se plasma a continuación:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN. PROGRAMACIÓN:

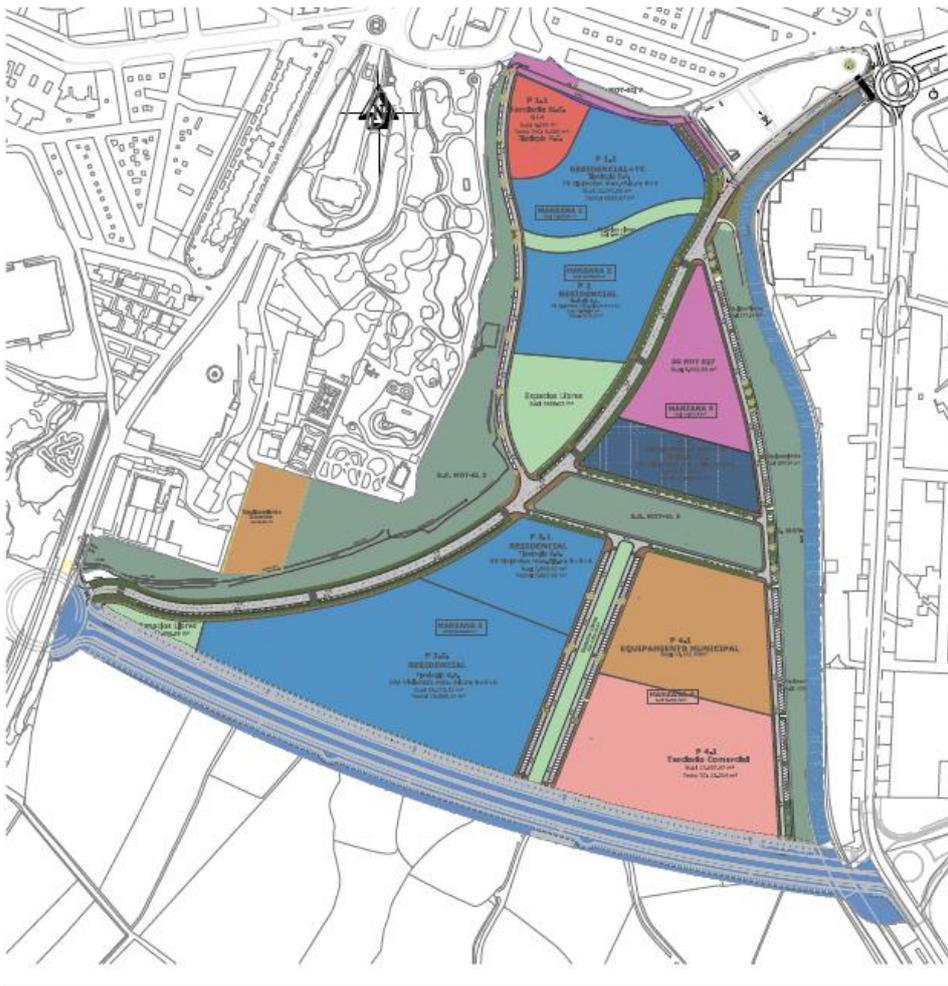
FP Figura de Planeamiento Plan Parcial	PR Proyecto de Reparcelación	IU Inicio Urbanización	FUE Fin Urbanización y Edificación
9 meses	12 meses	12 meses	36 meses

Plazos contados a partir de la aprobación definitiva de las determinaciones que se produjo en fecha 28 de diciembre de 2023. Dando cumplimiento el Plan Parcial propuesto a esta determinación del planeamiento general.

4º) Sobre la propuesta de ordenación. En relación con la propuesta de ordenación detallada, el Plan Parcial propuesto, además de la estructura determinada por la definición exacta de los Sistemas Generales desde el PLAN GENERAL se establece ya una propuesta de ordenación

detallada, que si bien no tiene el carácter de vinculante, sí que responde ya a un análisis del modelo de ciudad que se pretende para el ámbito y cuanto menos habría que considerar como directriz de ordenación a matizar ahora en el presente Plan Parcial.

Partiendo de las determinaciones del PGOU vigente se propone la siguiente ordenación detallada para el sector:



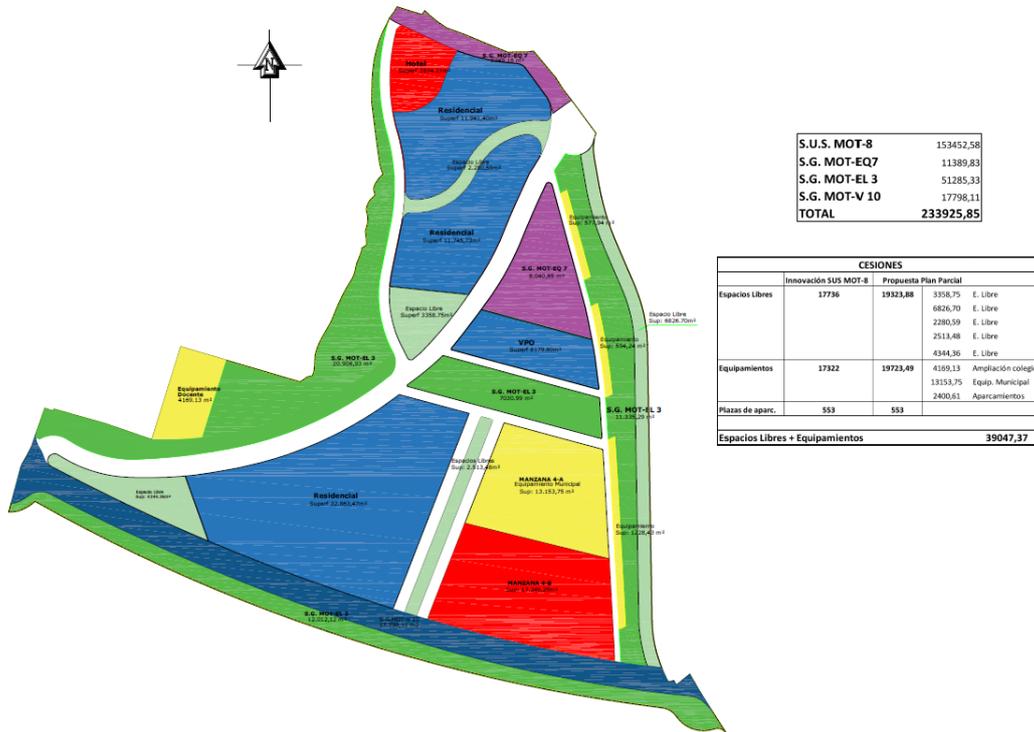
Superficies Generales suelo SUS MOT 8 (m ²)						
		Sup. Suelo m ²	Total	techo comercial	techo residencial	nº viviendas
Sistemas Generales	SUS MOT EQ 7	11389,83	80473,27			
	SUS MOT EL 3	51285,33				
	SUS MOT 10	17798,11				
Espacios Libres		18534,15	18534,15			
Equipamientos		19722,82	19722,82			
Terciario	Comercial	17507,47	21507,47	13214		
	No Comercial	4000		9000		
Residencial	Libre	57473,52	63655,2		53422,60	483,00
	VPO	6181,68			22895,40	207,00
Viarío		30032,94	30032,94			
TOTAL			233925,85	22214	76318,00	690,00

CUADRO GENERAL PARCELAS SUS MOT 8 (m ²)								
		Tipología	USO	Sup. m ²	Altura	techo m ² comercial	techo m ² residencial	nº viviendas
MANZANA 1	P 1.1	M.C.	T.N.C.	4000	B+4	9000		
	P 1.2	B.A.	Residencial L.	10343,09	B+4		8693,07	78
MANZANA 2	P 2	B.A.	Residencial L.	10889,96	B+4+A		10122,39	92
MANZANA 3	P 3.1	B.A.	Residencial L.	7966,97	B+5+A		7607,9	69
	P 3.2	B.A.	Residencial L.	28273,51	B+5+A		26999,24	244
MANZANA 4	P 4.1		Equipamiento	13153,53				
	P 4.2		T.C.	17507,47		13214		
MANAZANA 5	P 5	M.C.	Residencial VPO	6181,68	B+5		22895,4	207
TOTAL				98316,21		22214	76318,00	690,00

Ordenación detallada orientativa fijada en PGOU vigente.

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. Apenas queda ordenar bolsas sueltas de suelo en las que encajar los tres usos establecidos por el PGOU, el residencial, el Hotelero y el Comercial.

Analizándolo comparativamente con la ordenación detallada que se proponía en la Innovación del Sector S.U.S. MOT-8:



Ordenación propuesta en la Innovación del Sector S.U.S. MOT-8 aprobada, evaluada ambientalmente y vigente en la actualidad.

Se observa que la propuesta de ordenación que se realiza en el presente Plan Parcial asume en su práctica totalidad la propuesta que daba la Innovación evaluada y aprobada definitivamente.

No advirtiéndose por tanto afecciones ambientales diferentes de las ya evaluadas en detalle en el Estudio Ambiental Estratégico de la Innovación del SUS-MOT-8, así como en la Declaración Ambiental Estratégica favorable emanada del trámite de EAE ordinaria.

6º) Medidas ambientales y condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

Además de lo anterior, señalar que tras la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico de la Innovación del SUS MOT-8, el Condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica emitida con fecha 12 de febrero de 2023, "DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOTRIL EN SECTOR SUS MOT-8 EXPEDIENTE EAE/2113/2019-EAE/SC/0001/23", ha sido asumido e incorporado por el Plan Parcial de Ordenación que se propone en el ámbito de estudio. Así como las medidas que

se proponía en dicho EsAE para prevenir, reducir o minimizar las afecciones potenciales sobre el medio, haciéndolas compatibles a efectos ambientales.

De todo lo anteriormente analizado, se concluye que:

- El Plan Parcial de Ordenación del SUS MOT-8 supone el cumplimiento del desarrollo previsto en el PGOU de Motril, ya evaluado y aprobado definitivamente.
- La ordenación propuesta en el Plan Parcial de Ordenación mantiene en su práctica totalidad la propuesta de ordenación detallada de la Innovación del SUS MOT-8, de diciembre de 2023, que fue evaluada ambientalmente y aprobada definitivamente.
- El Estudio Ambiental Estratégico elaborado para dicha Innovación caracteriza con detalle el ámbito de estudio del MOT-8, objeto de este Plan Parcial, las afecciones previstas fruto del desarrollo del sector y propone las medidas ambientales para compatibilizar dicho desarrollo con la integridad ambiental del ámbito de estudio.
- Este EsAE obtuvo Declaración Ambiental Estratégica favorable: “DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOTRIL EN SECTOR SUS MOT-8 EXPEDIENTE EAE/2113/2019-EAE/SC/0001/23”.
- El Plan Parcial de Ordenación asume las medidas ambientales del EsAE de la Innovación del MOT-8, así como el Condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.
- No se identifican nuevas afecciones ambientales significativas derivadas de la propuesta de ordenación elaborada en el Plan Parcial, basada en la propuesta de la Innovación realizada en 2023.
- De lo que se deriva la no necesidad de sometimiento del Plan Parcial propuesto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, por no presentar el mismo afecciones significativas sobre el medio ambiente diferentes de las ya evaluadas.

Se determina por tanto según este análisis técnico, urbanístico y ambiental, que la tramitación ambiental para el Plan Parcial de Ordenación del SUS MOT-8, de acuerdo a lo comentado anteriormente, se incardinaría en el trámite de evaluación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado, por no presentar efectivos significativos sobre el medio ambiente.

En base a este trámite por el procedimiento simplificado, se elabora el presente Documento Ambiental Estratégico.

1.3 CONTENIDOS

El anteriormente citado Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, modifica el artículo 39 de la Ley 7/2007 de GICA, determinando el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, y estableciendo en el apartado 1 el contenido del preceptivo documento ambiental estratégico que debe acompañar a dicha solicitud junto con el borrador del plan:

“Artículo 39. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.

1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.*
- j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.*
- k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.”*

En base a estos contenidos se ha elaborado el presente Documento Ambiental Estratégico que acompaña a la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En cualquier caso, en el supuesto de que se determinase que el Plan Parcial propuesto presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto debe tramitarse por el procedimiento ordinario, el presente documento ambiental incluye los contenidos mínimos establecidos en la Ley 7/2007 para el Documento Inicial Estratégico, para la emisión del Documento de Alcance por parte del órgano ambiental.

2 OBJETIVOS Y ALCANCE DEL PLAN, DESARROLLO PREVISIBLE

2.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo de la planificación propuesta en la documentación presentada consiste en llevar a cabo el Plan Parcial previsto en el planeamiento general en el Sector de Suelo Urbanizable MOT-8, con objeto de establecer su ordenación detallada.

En concreto, son objetivos establecidos desde el Plan General y recogidos en la propia ficha del PGOU, a los que el Plan Parcial tendrá que dar respuesta junto con el resto de determinaciones, los siguientes:

- 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 Alcoholera; permitiendo incluso la ampliación, como gran pulmón de la unidad, por su situación estratégica respecto de la zona más densamente poblada.

2.2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL BORRADOR DEL PLAN PARCIAL

En la actualidad la mayor parte de los terrenos está en cultivo al aire libre con plantaciones de lechugas, coles y otras hortalizas. Los terrenos que no se están cultivando se usan como suelo para acopio de las obras de ampliación del parque y de improvisados aparcamientos.

La delimitación del sector Sus MOT8 como suelo urbanizable (con la Ley LOUA) con destino a usos residenciales, terciarios y sistemas generales de Espacios libres, Equipamiento y Comunicaciones, fue sometida a información pública durante los trámites de aprobación del Plan General vigente aprobado en fecha diciembre de 2003, contando con gran difusión.

Además este sector fue sometido a información pública para la tramitación de la innovación consistente en la localización de equipamiento público al sur del Colegio Cardenal Belluga, para posibilitar la ampliación de dicho colegio de forma anticipada al desarrollo del Sector.

Recientemente ha vuelto a someterse a participación pública y consultas durante el trámite de innovación de determinaciones urbanísticas para modificar los techos de usos residenciales y terciarios y aumentar la densidad de viviendas, sometiéndose a dicho procedimiento participativo tanto el instrumento de evaluación ambiental como las propuestas de ordenación propuestas en la innovación.

Desde el PGOU se establece la importancia de este sector definiéndose como estratégico.

Tras la innovación de las determinaciones del PGOU aprobadas definitivamente el 28 de diciembre de 2023, motivadas en la importancia del sector para el desarrollo de la ciudad, y sus sistemas generales y en la mejora de las condiciones de viabilidad de su desarrollo, queda más que justificado el establecimiento de la ordenación detallada ya concreta mediante el plan parcial como paso previo necesario a la ejecución del tan deseado planeamiento.

El presente Plan Parcial establece la ordenación detallada ya concreta del sector manteniendo los usos y determinaciones ya asignados previamente por el Plan General y sus Innovaciones.

2.3 PRINCIPALES DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

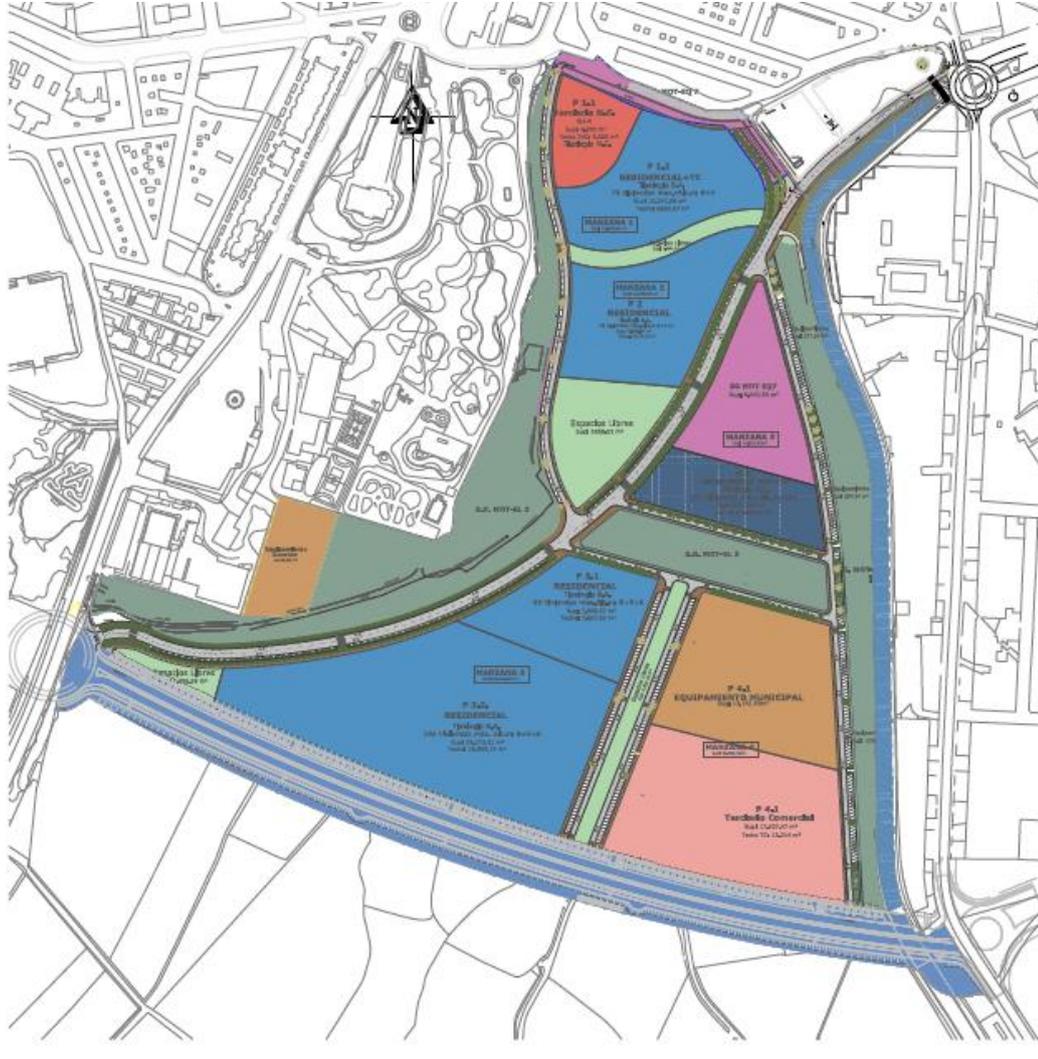
Como punto de partida, cabe señalar que la definición de los Sistemas Generales en el PGOU y la necesidad anticipada para su ejecución al menos parcial, ha llevado a la ocupación de terrenos para ir acometiendo estas infraestructuras de Sistemas General. Así, ya están ejecutadas a día de hoy algunas de estas dotaciones como son:

- Ampliación del colegio Cardenal Belluga. Cuyos terrenos se ocuparon anticipadamente por el Ayuntamiento para posibilitar la ampliación del colegio.
- Ampliación del Parque de los Pueblos de América. Se han ocupado terrenos para posibilitar la ampliación del parque ejecutándose el Jardín de Cactus, Carril bici perimetral o Jardines bajo la zona de la piscina Municipal. (SG MOT-EL 3)
- Tramo de Circunvalación Sur de Motril entre la Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza y el Polígono del Vadillo. (SG MOT-V10).
- Ampliación Avenida de la Constitución (SG MOT EQ-7), realizada ya hace tiempo a costa de ocupación de suelo del sector para la ampliación de la Avenida a 2 carriles y amplias aceras.

La definición de estos Sistemas Generales junto con el trazado del cauce de la Rambla de los Álamos, que delimita al sector por el Este, la Avenida de la Constitución al Norte, El Parque y el Cerro de la Virgen al Oeste y la Circunvalación al Sur, condicionan bastante la ordenación del sector.

Incluso ya la ordenación del sector contenida en la propuesta de innovación del Plan General establece prácticamente la ordenación detallada al ir dando respuesta a los condicionantes de ordenación que han establecido la definición de los Sistemas Generales.

Así, partiendo de las determinaciones del PGOU vigente y el análisis expuesto se propone la siguiente ordenación detallada para el sector.



Superficies Generales suelo SUS MOT 8 (m ²)						
		Sup. Suelo m ²	Total	techo comercial	techo residencial	nº viviendas
Sistemas Generales	SUS MOT EQ 7	11389,83	80473,27			
	SUS MOT EL 3	51285,33				
	SUS MOT 10	17798,11				
Espacios Libres		18534,15	18534,15			
Equipamientos		19722,82	19722,82			
Terciario	Comercial	17507,47	21507,47	13214		
	No Comercial	4000		9000		
Residencial	Libre	57473,52	63655,2		53422,60	483,00
	VPO	6181,68			22895,40	207,00
Vario		30032,94	30032,94			
TOTAL			233925,85	22214	76318,00	690,00

CUADRO GENERAL PARCELAS SUS MOT 8 (m ²)								
		Tipología	USO	Sup. m ²	Altura	techo m ² comercial	techo m ² residencial	nº viviendas
MANZANA 1	P 1.1	M.C.	T.N.C.	4000	B+4	9000		
	P 1.2	B.A.	Residencial L.	10343,09	B+4		8693,07	78
MANZANA 2	P 2	B.A.	Residencial L.	10889,96	B+4+A		10122,39	92
MANZANA 3	P 3.1	B.A.	Residencial L.	7966,97	B+5+A		7607,9	69
	P 3.2	B.A.	Residencial L.	28273,51	B+5+A		26999,24	244
MANZANA 4	P 4.1		Equipamiento	13153,53				
	P 4.2		T.C.	17507,47		13214		
MANAZANA 5	P 5	M.C.	Residencial VPO	6181,68	B+5		22895,4	207
TOTAL				98316,21		22214	76318,00	690,00

Como se ha expuesto la ordenación se caracteriza por la generación de una trama urbana rica en espacios públicos y dotaciones tanto de carácter general como local, a partir de la estructura general definida en PGOU 5 manzanas que van acogiendo los diferentes usos a implantar en el sector.

MANZANA 1

La manzana 1 es la posicionada más al Norte, colindando con la Avenida de la Constitución al Norte, Vial de nueva apertura al Este en esta se localiza el uso hotelero y edificación residencial libre.

Las edificaciones de esta manzana se definen en tipología aislada aunque con alineación obligatoria a fachada a la Avenida de la Constitución.

Entre el uso Hotelero y el Residencial existirá una separación equivalente como mínimo a la altura del edificio de mayor altura (B+4) no menor de 15 metros.

DATOS MANZANA 1

	Superficie. m2	Edificabilidad. m2	Altura máxima	Viviendas. nº máx
Manzana 1	14.343,09	17.693,07	B+4	78
P 1.1. Parcela Hotelera	4.000,00	9.000	B+4	-
P 1.2. Parcela Residencial Libre	10.343,09	8.693,07	B+4	78

MANZANA 2

De uso Residencial Libre. Al Sur de la manzana 1 separada por espacio libre. Linda al Norte con Espacio Libre al Este con la Vía Parque; Sur Con Espacio Libre EL2 y Oeste con el Parque de los Pueblos de América con vial de nueva apertura de por medio.

Las edificaciones de esta manzana se definen en tipología de Bloque Aislado, si bien, podrían alinearse puntualmente al Vial Vía Parque generando así puntos de interés y servicio en el recorrido de esta vía.

DATOS MANZANA 2

	Superficie. m2	Edificabilidad. m2	Altura máxima	Viviendas. nº máx
P 1.2. Parcela Residencial Libre	10.889,96	10.122,39	B+4+A	92

MANZANA 3

La manzana 3 se ubica en la zona Sur-Oeste del Sector.

Se define una gran Manzana de uso residencial libre en tipología de bloque aislado. De acuerdo con la normativa que regula esta tipología podría, si así se justifica en le correspondiente Estudio de Detalle, podrían las edificaciones alinearse a lindero puntualmente con usos terciarios en Planta Baja.

DATOS MANZANA 3

	Superficie. m2	Edificabilidad. m2	Altura máxima	Viviendas. nº máx
Manzana 3	36.240,48	34.606,33	B+5+A	313
P 3.1. Parcela Residencial Libre	7.966,97	7.607,09	B+5+A	69
P 3.2. Parcela Residencial Libre	28.273,51	26.999,24	B+5+A	244

MANZANA 4

La manzana 4 acoge los usos terciarios y de servicios.

Se emplaza una parcela de uso comercial con la previsión de acoger una superficie de medianas, configuradas por varios edificios con varios establecimientos comerciales en torno a un espacio común con aparcamientos.

Al norte se emplaza una gran parcela de equipamiento comunitario para acoger los usos de servicio público que puedan demandarse en el ámbito.

DATOS MANZANA 4

	Superficie. m2	Edificabilidad. m2	Altura máxima	Viviendas. nº máx
Manzana 4	30.661,00	13.214,00	B+3	-
P 4.1. Parcela Equipamiento 1	13.153,53	SN*	B+3*	-
P 4.2. Parcela Terciario Comercial	17.507,47	13.214,00	B+3	-

SN* Según Normas del Uso concreto a Implantar.

MANZANA 5

La manzana 5 se define como una Manzana Cerrada que se emplaza en el corazón del sector, en un entorno privilegiado rodeado de espacios libre y públicos como son el Equipamiento aparcamiento al Norte; El Bulevar de ampliación del Parque al Sur; EL parque Lineal de la Rambla de los Álamos al Este y el Espacio libre EL2 de articulación con el Parque de los Pueblos de América.

Esta Manzana de uso residencial en régimen protegido acoge las reservas para vivienda protegida y que ascienden al 30% del techo residencial de todo el sector lo que supone un techo de 22.895,40 y 207 viviendas.

Esta zona Central se configura como el gran centro neurálgico del nuevo desarrollo imponiéndose como obligación destinar las plantas bajas a locales comerciales que centralicen la actividad de servicios terciarios del nuevo barrio enfocados hacia la gran Plaza Central.

Se ha definido en Manzana Cerrada con alineación a las 4 fachadas, si bien, mediante estudio de detalle podrían establecerse calles peatonales intermedias para dar más permeabilidad a la manzana conectando el Bulevar Central con la Plaza Central a desarrollar sobre el aparcamiento subterráneo.

DATOS MANZANA 5

	Superficie. m2	Edificabilidad. m2	Altura máxima	Viviendas. nº máx
P 5 Parcela Residencial VP	6.181,68	22.895,4	B+5	207

PARCELA EQUIPAMIENTO DOCENTE P6

- Parcela al Sur del Colegio Cardenal Belluga para su ampliación.
- Parcela Docente P6.

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
P 6 Parcela Equipamiento Docente	4.168,68m2	SN*	B+2*	-

SN* Según Normas del Uso

En la actualidad se ha ejecutado un módulo de educación infantil en su interior ocupando una superficie de parcela de 1750 m² quedando el resto de la parcela integrada en la actualidad en los espacios libres del parque.

PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

El Plan Parcial manteniendo las directrices de ordenación detallada del PGOU mantiene la localización de los espacios libres definidos, concretando sus alineaciones y superficies.

Espacios Libres EL 1

Espacio Libre de tipo paseo lineal que conecta el parque lineal de Rambla de los Álamos y vía Parque con el Parque de los Pueblos de América discuriendo entre las manzanas 1 y 2.

- Superficie 1.997,07m2
- Tratamiento: Parque lineal con arbolado y senda peatonal.

Espacios Libres EL 2

Espacio Libre en el centro del Sector que articula el Parque de los Pueblos de América con el Bulevar de Prolongación de dicho parque y las manzanas edificables.

Se trata de una gran espacio de 5.858,03 m2 que se formalizará conjugando zonas de estancia tipo plaza con zonas ajardinadas y arbolado.

Espacios Libres EL 3

Emplazado en el extremo SurOeste del Sector en la confluencia de la Vía Parque con la Ronda Sur y la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza.

Da continuidad al Sistema General de Espacios Libres del Parque generando un espacio que permite las vistas de los elementos singulares de la zona como son el Recinto de la Alcoholera y el Santuario de la Virgen de la Cabeza.

La superficie de parcela es de 1.265,97 m² + 1.237,99m² (2.503,96 m²).

Se formalizará conjugando espacios de estancia con zonas ajardinada continuando el diseño del Parque e integrándose en esa zona.

Espacios Libres EL 4

Se diseña como un bulevar de conexión entre la Ronda y el Bulevar Central de la ampliación del Parque, dando conectividad peatonal en la zona central a través de espacios ajardinados, configurándose además con una doble función como es la de separar los usos residenciales de la Manzana 1 de los Usos Terciarios y de Servicios de la Manzana 4.

Este espacio de 2.582,76m² se formalizará como un bulevar con senda peatonal central y espacios ajardinados laterales.

Espacios Libres EL 5

Se trata del espacio público de la Rambla de los Álamos contemplado desde el Plan General para integrarlo en la nueva ordenación y mejorar las condiciones ambientales. 7.465,84 m².

3 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

El presente sector cuenta con la particularidad de encontrarse prácticamente ordenado desde el PGOU, al contar con la definición dentro del ámbito de importantes sistemas generales condicionando ya en gran medida la ordenación detallada, habiéndose reflexionado además en profundidad en esa ordenación de detalle en la definición de la ordenación estructural contemplada en la innovación, llegando incluso a plantearse ya dentro del propio PGOU una propuesta de ordenación de detalle bastante avanzada.

No obstante lo anterior, en la formulación de la ordenación ya de ordenación detallada concreta, y partiendo de la malla ya prácticamente definida desde el PGOU, se han analizado diferentes alternativas de ordenación concreta de usos de las que son reseñables las siguientes.

Se contemplan tres posibles alternativas de planeamiento además de la Alternativa 0.

3.1 ALTERNATIVA 0

Mantener las Condiciones Urbanísticas para el desarrollo del SUS MOT-8, tal y como se encuentran en el planeamiento vigente, sin desarrollarse su ordenación detallada y por tanto no cumpliéndose con las previsiones del plan general.

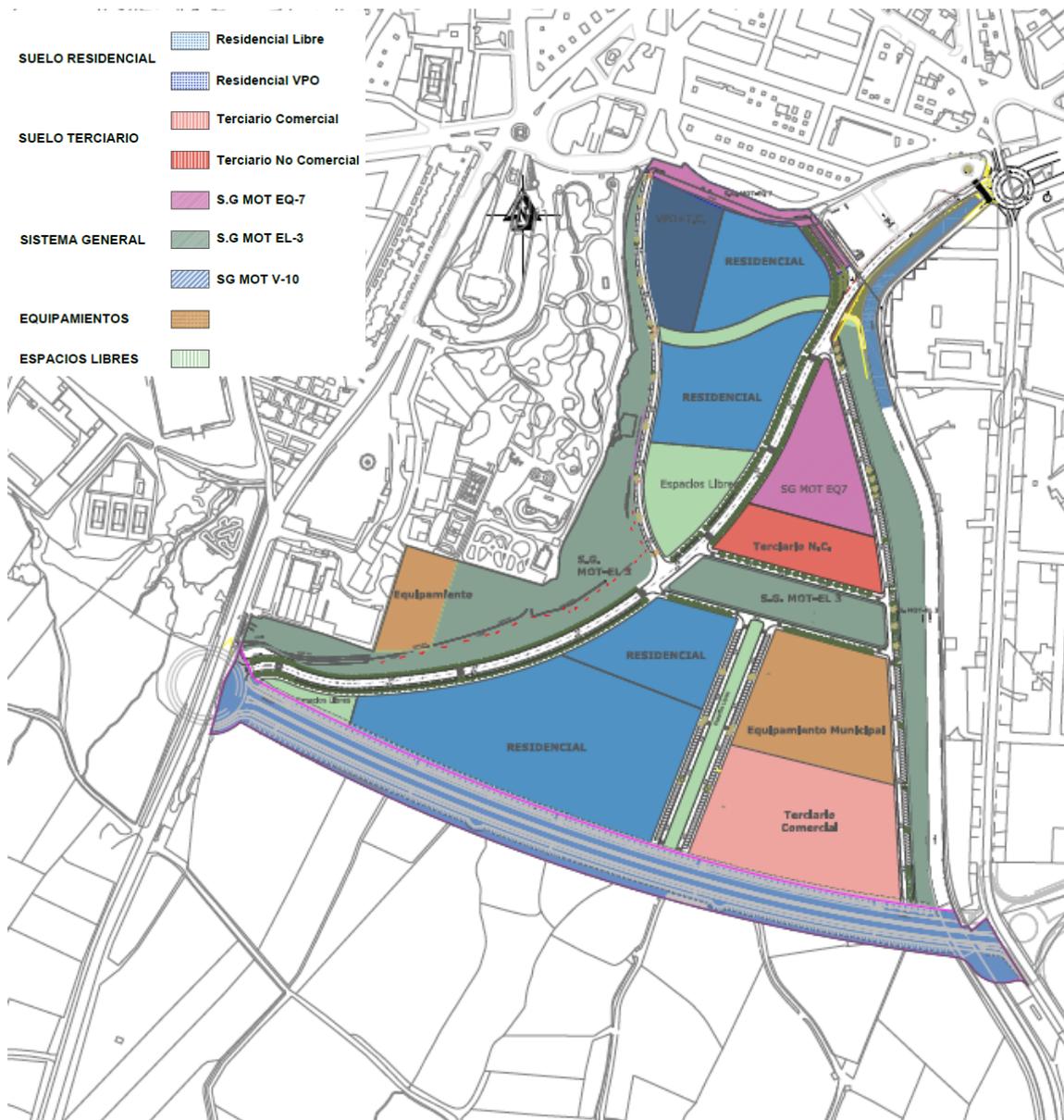
3.2 ALTERNATIVA 1

Partiendo de la estructura ya predefinida en PGOU, y el modelo de ciudad definido como de baja densidad en edificaciones aisladas en parcelas con jardines y equipamientos privados, en esta primera alternativa se ha planteado la localización del uso Hotelero en la zona central del Sector, configurando una edificación singular exenta en un entorno privilegiado definido por: una gran plaza generada sobre el Sistema General Aparcamiento SG MOT EQ7 al Norte; Un bulevar al Sur que Amplía y conecta el parque de Los Pueblos de América con el Parque lineal a lo largo de la Rambla de los Álamos; Gran Plaza al Oeste y Parque lineal de la Rambla al Este.

Las viviendas de régimen libre se plantean en tipología plurifamiliar aislada en grandes parcelas con espacios libres y equipamientos deportivos y ocio, emplazándose en dos grandes manzanas, una al Noroeste y otra al Sur-este.

La reserva de vivienda protegida se plantea en una única actuación en manzana cerrada en el extremo Noroeste, conectadas con la trama más urbana de la ciudad de tipologías más similares.

El equipamiento público y la zona comercial se plantean al Suroeste siendo ésta la zona de mejor accesibilidad por las vías rápidas de alta capacidad. Además, se consideran los usos más apropiados para cumplir con las limitaciones y condicionantes que genera el colindante cauce de la Rambla y la proximidad del Polígono Industrial el Vadillo.



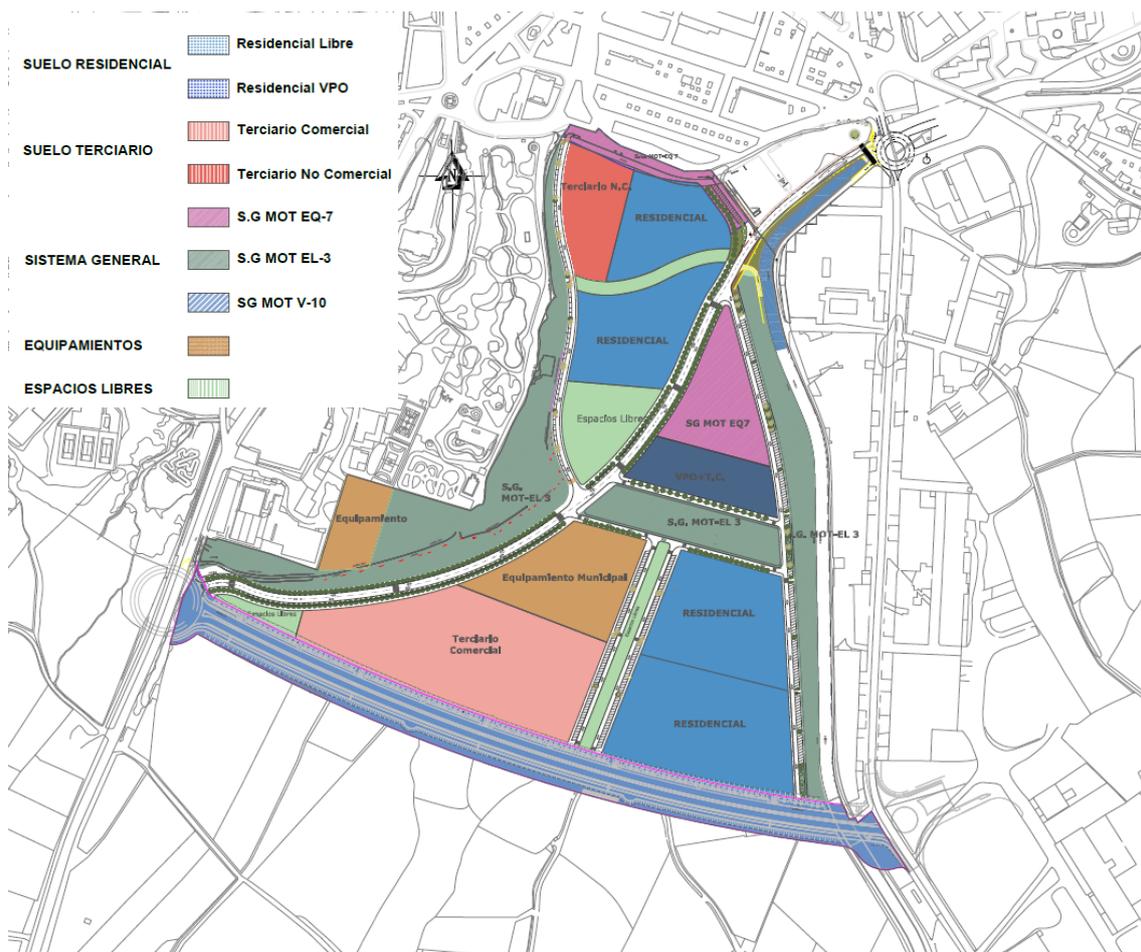
Esta Opción fue descartada fundamentalmente por las reticencias de los operadores hoteleros, que entienden que esta no es la mejor ubicación para un hotel en la ciudad de Motril que no cuenta con instalaciones de esta capacidad y nivel; considerando más oportuno acercar la edificación al punto de mayor intensidad urbana, y conjugar ese aspecto de cercanía a la

ciudad con la posibilidad de tener contacto con espacios naturales vinculados al parque. Así como poder disponer de amplitud de superficie libre emplazándose en tipología aislada, aunque con fachada a la Avenida de la Constitución.

Por otro lado, el encaje de las viviendas protegidas en edificación aislada en esa zona noreste no parece tener buen encaje tipológico y en manzana cerrada tampoco se coordina bien con las tipologías residenciales colindantes.

3.3 ALTERNATIVA 2

Esta alternativa se caracteriza por la propuesta de emplazamiento de la zona comercial en el punto de mayor tensión y mejor comunicado del sector, como es la parcela suroeste del Sector conectada por las circunvalaciones y articulada por el nudo de encuentro de la vía parque que recorre el sector con la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza y la Ronda Sur.



En esta Opción se plantea el Hotel en el extremo Noroeste siguiendo las indicaciones de los operadores hoteleros, conjugando la proximidad con el centro urbano y la amplitud de espacios naturales.

La reserva para vivienda protegida se plantea en la zona central definiendo una gran manzana exenta rodeada de grandes espacios públicos, en un entorno privilegiado definido por: una gran plaza generada sobre el Sistema General Aparcamiento SG MOT EQ7 al Norte; Un bulevar al Sur que Amplía y conecta el parque de Los Pueblos de América con el Parque lineal a lo largo de la Rambla de los Álamos; Gran Plaza al Oeste y Parque lineal de la Rambla al Este; Generando esta zona como el centro neurálgico de este nuevo barrio ensalzando la vocación de espacio público.

Las viviendas libres se plantean en tipologías aisladas en grandes manzanas proponiendo dos emplazamientos por descarte ya de los otros usos: Una manzana al Noroeste junto al hotel y una gran Manzana al Sureste.

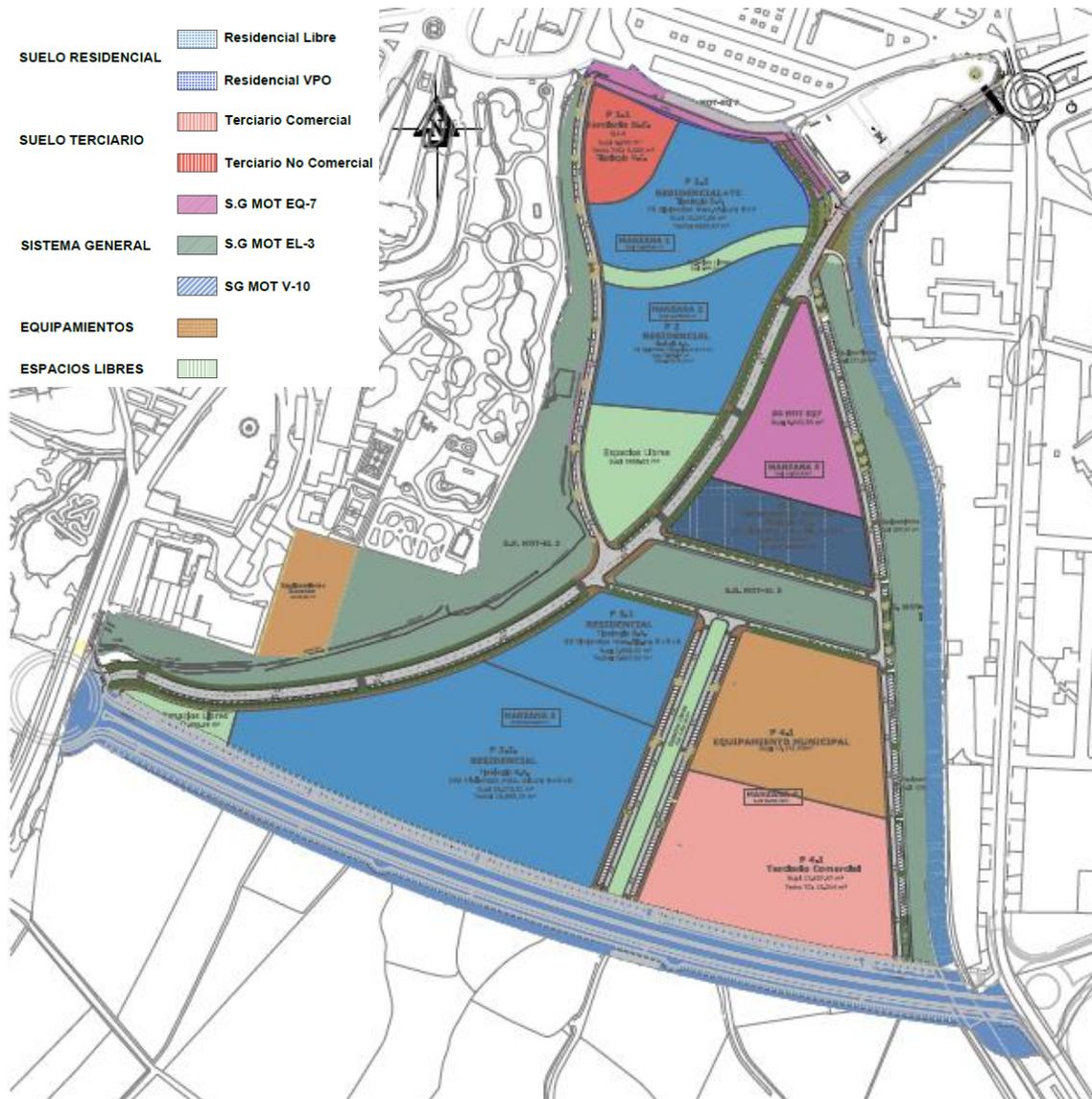
Esta alternativa se ha descartado por el rechazo de los operadores de viviendas libres al considerar no adecuada la posición de la gran manzana residencial libre la Sureste por la colindancia con la Rambla y la proximidad al Polígono Industrial, considerándose más adecuado este enclave para la Zona Comercial proponiendo el residencial en la zona Suroeste.

3.4 ALTERNATIVA 3

Partiendo de las propuestas anteriores y los pros y contras analizados, se llega a esta propuesta que podemos definir, partiendo de la malla ya preestablecida prácticamente por el PGOU como:

Localización del Hotel en el extremo Noroeste siguiendo las indicaciones de los operadores hoteleros, conjugando la proximidad con el centro urbano y la amplitud de espacios naturales y casando las tipologías aisladas con la alineación obligatoria a la Avenida de la Constitución.

La reserva para vivienda protegida se plantea en la zona central definiendo una gran manzana exenta rodeada de grandes espacios públicos, en un entorno privilegiado definido por: una gran plaza generada sobre el Sistema General Aparcamiento SG MOT EQ7 al Norte; Un bulevar al Sur que Amplía y conecta el parque de Los Pueblos de América con el Parque lineal a lo largo de la Rambla de los Álamos; Gran Plaza al Oeste y Parque lineal de la Rambla al Este; Generando esta zona como el centro neurálgico de este nuevo barrio ensalzando la vocación de espacio público.



Las viviendas libres se plantean en tipologías aisladas en grandes manzanas proponiendo dos emplazamientos: Una manzana al Noroeste junto al hotel y una gran Manzana al Suroeste aproximando las viviendas al entorno del Parque de los Pueblos de América, la Alcoholera y el centro urbano.

La zona comercial y de Equipamientos se propone en la zona Sureste siendo ésta la zona de mejor accesibilidad por las vías rápidas de alta capacidad. Además, se consideran los usos más apropiados para cumplir con las limitaciones y condicionantes que genera el colindante cauce de la Rambla y la proximidad del Polígono Industrial el Vadillo.

Como se ha expuesto la ordenación detallada de este sector cuenta con la particularidad de estar muy condicionada por la estructura definida en el PGOU y su reciente innovación en la

que ya se han pormenorizado y concretado bastante los elementos estructurales, los usos e incluso las tipologías.

Así, el PGOU ha diseñado el sector con una estructura fija configurada por la definición exacta de los Sistemas Generales que se emplazan el sector tal que:

AMPLIACIÓN PARQUE DE LOS PUEBLOS DE AMÉRICA SG EL3

Se plantea una ampliación del parque que se extiende 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.

La ampliación total definida en PGOU para el SG EL3 es de 51.287,57 m².

APARCAMIENTO SG MOT EQ7

Se define en las determinaciones del PGOU, 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 7500 m² de planta en colindancia a la citada Avenida de la Constitución.

Las nuevas directrices municipales de ordenación recogidas en la innovación de PGOU aprobada en diciembre de 2023, plantean este aparcamiento en una zona más centrada dentro del 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 7.500 m² a los 8.111,23 m² propuestos.

Hay que reseñar que, aunque la superficie fijada en las determinaciones del PGOU para el Sistema General MOT EQ-7 es de 7500 m², en la documentación gráfica se incluye en la delimitación del Sistema General los terrenos necesarios para la Ampliación de la Sección de la Avenida de la Constitución y el vial de acceso al aparcamiento desde ésta, manteniéndose de igual forma y con idéntica superficie en la propuesta de innovación.

CIRCUNVALACIÓN SUR

Cierra el sector por el SUR. Se define con exactitud en el PGOU y a día de la fecha se encuentra totalmente ejecutada en suelos ocupados y adscritos al sector MOT8 y financiada parcialmente con cargo a la carga suplementaria fijada en las determinaciones del PGOU.

Se trata de una vía rápida que forma parte de la circunvalación SUR de Motril y que en el trazado que discurre en el SECTOR MOT8 une la Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza con la Carretera de Almería.

La sección se define con 4 carriles de circulación separados por una mediana ajardinada contando con aparcamiento lineal y amplia acera al norte en contacto con el Sector y carril bici y senda mirador peatonal al sur.

VÍA PARQUE

Se define en PGOU el trazado de esta singular vía que va conectando de forma peatonal todos los espacios libres de interés desde el Noreste de la Ciudad, desde Parque de la Nacla, hasta el Paseo Marítimo pasando por la ciudad y la Vega.

El trazado de esta vía atraviesa el sector conectando el Parque de los Pueblos de América a esta red Peatonal.

En la propuesta, partiendo de las previsiones de PGOU y las directrices municipales se ha establecido una sección para esta vía configurada por dos carriles de circulación y amplias aceras que van conectando y articulando los diferentes espacios públicos.

AMPLIACIÓN DEL COLEGIO CARDENAL BELLUGA

Determina el PGOU la localización exacta de una parcela de equipamiento al sur del Colegio Cardenal Belluga para la ampliación de dicho Colegio.

Esta parcela ya fue ocupada y se ha desarrollado parcialmente con la ejecución de una ampliación del colegio para dar cabida a un módulo de educación infantil.

ORDENACIÓN PGOU VIGENTE



Además de la estructura determinada por la definición exacta de los Sistemas Generales desde el PLAN GENERAL se establece ya una propuesta de ordenación detallada, que si bien no tiene el carácter de vinculante, si que responde ya a un análisis del modelo de ciudad que se pretende para el ámbito y cuanto menos habría que considerar como directriz de ordenación a matizar ahora en el presente Plan Parcial.



ORDENACIÓN DETALLADA ORIENTATIVA FIJADA EN PGOU VIGENTE

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.

El PGOU Plantea un modelo de ordenación caracterizado por:

Localización de Usos

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 y los operadores hoteleros consultados.

Se propone un edificio aislado en interior de parcela pero manteniendo alineación de fachada principal a la Avenida de la Constitución, integrando de esta forma la instalación hotelera en la trama de la ciudad.

Residencial:

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

La vivienda protegida 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.

La edificación en manzana norte mantendrá alineación obligatoria a la Avenida de la Constitución continuando la trama de la ciudad con implantación obligatoria de locales en esta planta baja vinculada a la avenida.

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 Vadiillo. 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.

En cuanto al uso comercial y a la vista de lo establecido en la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), se deja expresa constancia de que la regulación de usos comerciales se

adecuará a las determinaciones de la citada legislación autonómica, tal y como se recoge en el artículo 26.1:

26.1. El planeamiento comercial, territorial o urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones de este texto refundido sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales.

El presente plan parcial establece las ordenanzas concretas de los usos comerciales permitidos por la ordenación respetando las determinaciones de la legislación comercial.

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 de 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.

Por tanto, el modelo de ciudad propuesto puede definirse como zona de crecimiento de ciudad en modelo de residenciales plurifamiliares aislados de baja densidad con servicios y grandes dotaciones de espacios libres y equipamiento público.

Se trata de un barrio residencial, pero con gran dotación de servicios generales y dotaciones para el municipio.

3.5 VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

En el presente epígrafe se realiza la descripción y valoración cualitativa de las cuatro alternativas de planeamiento consideradas.

Se tienen en cuenta para ello criterios técnicos, económicos, sociales y ambientales.

En primer lugar, cabe señalar que la Alternativa 0 es la menos viable de entre las contempladas. El hecho de no desarrollar urbanísticamente un suelo previsto en el planeamiento general vigente supone no dar cumplimiento al PGOU de Motril.

Además, tampoco se desarrollaría un sector de suelo estratégico en el municipio, al no disponerse de ordenación detallada del mismo.

Tanto desde un punto de vista técnico, como económico y social, esta alternativa es la menos viable de las cuatro contempladas.

Entre las tres alternativas evaluadas, que se diferencian en la propuesta de ordenación detallada, cabe señalar en primer lugar que, al contar con la definición dentro del ámbito de importantes sistemas generales condicionando ya en gran medida la ordenación detallada, habiéndose reflexionado además en profundidad en esa ordenación de detalle en la definición de la ordenación estructural contemplada en la innovación, llegando incluso a plantearse ya dentro del propio PGOU una propuesta de ordenación de detalle bastante avanzada.

Sin embargo, se realiza el siguiente análisis y valoración basado en las diferencias entre las tres propuestas de ordenación:

- **Criterio técnico:**

En la Alternativa 1, el encaje de las viviendas protegidas en edificación aislada propuesto en zona noreste es de difícil encaje tipológico; y en manzana cerrada tampoco se coordina bien con las tipologías residenciales colindantes. Con lo que presenta inconvenientes que reducen su viabilidad técnica.

En las alternativas 2 y 3, en cambio, la reserva para vivienda protegida se plantea en la zona central definiendo una gran manzana exenta rodeada de grandes espacios públicos, en un entorno privilegiado definido por: una gran plaza generada sobre el Sistema General Aparcamiento SG MOT EQ7 al Norte; Un bulevar al Sur que Amplía y conecta el parque de Los Pueblos de América con el Parque lineal a lo largo de la Rambla de los Álamos; Gran Plaza al Oeste y Parque lineal de la Rambla al Este; generando esta zona como el centro neurálgico de este nuevo barrio ensalzando la vocación de espacio público.

- **Criterio económico:**

Económicamente, destacar que la Alternativa 1 ha mostrado inconvenientes por parte de los operadores hoteleros, que creen que el uso hotelero previsto en este sector de suelo debe ir en otra ubicación diferente a la propuesta en esta alternativa. Acercando dicha ubicación al punto de mayor intensidad urbana y en contacto con zonas verdes y espacios libres.

Las alternativas 2 y 3 ubican el uso hotelero en el extremo noroeste, donde se salvan los contras descritos en la alternativa 1, incrementando su viabilidad económica.

En la comparativa entre las alternativas 2 y 3, señalar que en la 2, la zona comercial se plantea en la esquina suroeste. Mientras que en la Alternativa 3, la zona comercial y de Equipamientos se propone en la zona sureste, siendo ésta la zona de mejor accesibilidad por las vías rápidas de alta capacidad.

- **Criterio social:**

Socialmente, todas las alternativas de planeamiento responden al objetivo fundamental de posibilidad el desarrollo de un sector de suelo estratégico en el municipio de Motril, mediante

una propuesta de ordenación detallada que supone la ejecución de nuevos usos residenciales en el municipio, hoteleros, espacios libres y zonas verdes, y sistemas generales.

La ubicación de la zona residencial de viviendas libres en una manzana al noroeste junto al hotel y otra gran manzana al suroeste, propuesta en la alternativa 3, responde mejor a criterios de bienestar de la población, en cuanto se ubican dichas viviendas en torno al Parque de los Pueblos de América, la Alcoholera y el centro urbano; frente a la propuesta de la alternativa 2 para esta zona residencial, en el extremo sureste, en colindancia con la Rambla y próxima al Polígono Industrial.

Por tanto, se revela la Alternativa 3 como la más viable socialmente.

- **Criterio ambiental:**

Las principales afecciones ambientales identificadas derivan del propio desarrollo del sector en sí, más que de la ordenación detallada, que como se ha explicado en este documento está muy limitada en cuanto a sus posibles propuestas.

Estas afecciones derivadas del desarrollo del sector han sido evaluadas en la tramitación ambiental del planeamiento general, así como específicamente en la Innovación del PGOU de Motril en el SUS MOT-8 del año 2023.

En relación concreta con la ordenación detallada prevista, señalar que se consideran los usos comerciales previstos en la esquina sureste en la Alternativa 3, los usos más apropiados para cumplir con las limitaciones y condicionantes que genera el colindante cauce de la Rambla y la proximidad del Polígono Industrial el Vadillo. Así como la distribución de los usos terciarios en esta esquina sureste, próxima los condicionantes citados para el uso residencial.

3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Una vez descritas las dos alternativas de ordenación consideradas, y evaluadas las mismas con criterios técnicos, económicos, sociales y ambientales, se revela la **alternativa más favorable la Alternativa 3, que es la que se adopta en el Plan Parcial propuesto.**

4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL

El interés en el desarrollo del sector, su tamaño y programación, hacen prever el desarrollo de sus previsiones dentro de los plazos establecidos.

La urbanización se prevé que esté ejecutada totalmente para 2026 junto con las primeras edificaciones del sector.

La Planificación Prevista es la siguiente:

FASE	PERÍODO
Aprobación definitiva Plan Parcial	4T 2024
Aprobación Proyecto de Reparcelación	1T 2025
Aprobación Proyecto de Urbanización	1T 2025
Inicio Obras de Urbanización	1T 2025
Inicio Obras Edificación Residenciales Libres	1T 2025
Inicio Obras Hotel	3T 2025
Inicio Obras Residencial Viviendas Protegidas (VP)	4T 2025
Inicio Obras Área Comercial	4T 2025
Fin Obras Urbanización	1T 2027
Fin Obras Edificación Residenciales Libres (60%)	1T 2027
Fin Obras Área Comercial	1T 2027
Fin Obras Hotel	2T 2027
Fin Obras Residencial Viviendas Protegidas (50%)	4T 2027
Culminación Edificaciones Residenciales Libres (100%)	2033
Culminación Residenciales Viviendas Protegidas (100%)	2033

5 ANÁLISIS AMBIENTAL

En el epígrafe 1.3 se han descrito los contenidos mínimos del Documento Ambiental Estratégico, de acuerdo la Ley 7/2007 y sus modificaciones posteriores.

Entre estos contenidos, se incluye “Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado”.

En base a lo anterior, se realiza a continuación un análisis ambiental del territorio afectado por el Plan Parcial.

5.1 LOCALIZACIÓN

El término municipal de Motril está situado en el Sur de la provincia de Granada, siendo un municipio con una extensión superficial de 103,36 km².

Motril es la cabecera comarcal de la costa de Granada, estando comunicado con el resto de capitales andaluzas mediante la Autovía A-7, y con la A-44. También tiene conexión con la Carretera Nacional N-340.



Ubicación del SUS MOT-8, al Sur del núcleo urbano de Motril.

El Sector MOT-8 “Parque de los Pueblos de América” se encuentra ubicado en la zona Sur-Este del núcleo urbano de Motril, junto al Parque de los Pueblos de América, y constituye el borde de la ciudad, frente a la Vega de Motril. El sector se encuentra comunicado a través de la

Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza, que constituye un acceso directo desde la N-340, y a través de la Avenida de la Constitución, que es la propia trama viaria del núcleo urbano.

Los terrenos que se corresponden con el SUS MOT-8 están delimitados de la siguiente forma:

- Al Oeste, con el Sistema General MOT-EL-3, junto al Parque de los Pueblos de América y el Colegio de Educación Infantil y Primaria “Cardenal Belluga”.
- Al Norte, se encuentra el Sistema General MOT-EQ-7, con destino a aparcamiento subterráneo.
- Al Este, se sitúan las traseras de las naves industriales del Polígono Industrial El Vadillo, con la Rambla de los Álamos encauzada por medio.
- Al Sur, el sector linda con el Sistema General MOT-V-10, terrenos destinados a la futura Circunvalación Sur.



Perímetro del SUS MOT-8 sobre ortofotografía de la zona.

5.2 CLIMATOLOGÍA

El litoral granadino es una región climatológicamente bien definida. Presenta unas características climatológicas peculiares que configuran un tipo de clima único en la región andaluza: Mediterráneo-Subtropical, con los inviernos más tibios de España, 12º C, gran insolación, veranos calurosos y lluvias escasas con máximos de primavera e invierno.

La precipitación media de las estaciones de la Costa Tropical es de unos 450 mm anuales. El régimen anual de las lluvias pone de manifiesto la existencia de un período de sequía estival

característico del clima mediterráneo, que coincide con los meses de Julio y Agosto; y de un periodo lluvioso que tiene una duración variable.

La frecuencia media anual de la precipitación es de 43 días. La mayor frecuencia de precipitación se presenta en el mes de marzo y la menor en el mes de julio.

En cuanto a las temperaturas, el régimen térmico se caracteriza por la ausencia de invierno climatológico y por unos veranos largos y calurosos. El mes más frío suele ser diciembre, ascendiendo las temperaturas desde enero hasta agosto, mes más caluroso, para descender de nuevo hasta diciembre. La elevación de temperaturas a lo largo de los meses se produce de forma gradual y suave, mientras que el descenso se efectúa de una forma más brusca.

La temperatura media anual es de 17,5 °C aproximadamente. La amplitud térmica entre el mes más frío, Enero de 12 °C y el mes más cálido, Agosto de 24,5 °C, es bastante reducida debido al influjo marítimo comentado.

Al subir en altitud las temperaturas disminuyen y los contrastes térmicos diarios y estacionales se refuerzan.

5.3 CAMBIO CLIMÁTICO

Se incluye a continuación un estudio específico de cambio climático.

5.3.1 Análisis de efectos sobre el cambio climático: cumplimiento de la Ley 8/2018

En materia de cambio climático, cabe considerar la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, la cual establece lo siguiente en su artículo 19.2:

“2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.”

Se incluyen estos contenidos en los siguientes subepígrafes.

5.3.2 Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático

En relación con la vulnerabilidad al cambio climático, cabe resaltar el análisis realizado en el Documento Ambiental Estratégico del que forma parte el presente anexo, y el cual toma como una de sus fuentes de información el documento “La vulnerabilidad al cambio climático a escala local”, elaborado por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

En este documento se muestra, entre otra información de interés, los principales cambios que se prevén para el año 2050 para un listado de municipios, tomando como referencia el escenario de emisiones más desfavorable (Escenario A2).

De acuerdo con el citado documento, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático. Para el término municipal de Motril, en la siguiente ficha resumen extraída del documento referido se resumen los principales cambios para este municipio:

FICHA RESUMEN	Motril	(GRANADA)
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)		
Media de las Tª máximas anuales	Media de las Tª mínimas anuales	Precipitación medial anual
Incremento de 2 a 2,5 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 0 y 100 mm
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad
Agricultura	Baja	Baja
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Baja
Recursos hídricos	Alta	Baja
Forestal	Baja	Baja
Turismo	Baja	Media
Energía	Baja	Baja
Zonas costeras	Media	Alta
Salud	Baja	Baja

Cambios de las principales variables climáticas para 2050 en el escenario más desfavorable para el municipio de Motril. Fuente: “La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local”.

Por consiguiente, cabe esperar en el municipio de Motril incrementos de las temperaturas anuales, tanto máximas (entre 2-2,5 °C) como mínimas (entre 1,5-2 °C), así como una reducción en las precipitaciones medias anuales en el rango 0-100 mm.

Se destaca asimismo dos factores ambientales especialmente vulnerables en el municipio de Motril a los cambios esperados en las variables climáticas durante las próximas décadas: los **recursos hídricos**, y las **zonas costeras**.

De especial relevancia para el Plan Parcial es la vulnerabilidad identificada de los recursos hídricos. Por ello, se han incluido una serie de medidas destinadas a prevenir que las nuevas actividades proyectadas con el plan supongan un aumento de la vulnerabilidad a los recursos hídricos ya prevista para las próximas décadas. Estas medidas estarán basadas fundamentalmente en fomentar el ahorro en el consumo de agua, así como a prevenir la contaminación de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, como consecuencia de la actividad urbana.

5.3.3 Aumento del nivel del mar

Además de los cambios en la temperatura y las precipitaciones, que aumentan la vulnerabilidad de determinados factores ambientales de acuerdo con el análisis anterior, hay que en cuenta igualmente, por tratarse de una zona costera, el aumento previsto en el nivel del mar como consecuencia del cambio climático.

En lo relativo a este aumento previsto en el nivel del mar, destacar que el mismo no es igual en todas las zonas litorales. En España, se han llevado a cabo varios estudios sobre el aumento en el nivel del mar en la costa española, obteniéndose tasas de aumento entre 2 a 3 mm/año durante el último siglo con importantes variaciones en la cuenca Mediterránea por efectos regionales

En el Mar Mediterráneo, el nivel medio del mar muestra una tendencia ascendente generalizada de en torno a 1,5 mm/año.

No obstante, por el carácter del Plan, y por la ubicación de los nuevos usos que se promueven, los cuales se han situado fuera de la banda de protección litoral, **no se identifica una especial vulnerabilidad del Plan Parcial derivada del aumento esperado en el nivel medio del mar**. En cualquier caso, dado que Motril es un municipio costero, se deberá tener en cuenta el aumento previsto en el nivel del mar para el próximo siglo en la planificación urbanística general que se apruebe en el futuro.

5.3.4 Aumento previsto en la frecuencia de lluvias torrenciales

El previsible aumento de lluvias torrenciales asociado al cambio climático puede tener como efecto el aumento de la erosión en la zona, ya que una elevada porción del territorio presenta pendientes elevadas, superiores al 30%, muy sensibles a la acción erosiva de la lluvia, que ya en la actualidad se caracteriza por una elevada torrencialidad. No obstante, la zona objeto de estudio se ubica en un área de pendientes muy reducidas. Esto, junto con el carácter de el Plan Parcial, hace que no se detecten efectos significativos de el Plan Parcial relacionados con un aumento previsible en la frecuencia de lluvias torrenciales en la zona.

5.3.5 Conclusiones sobre la vulnerabilidad de la Modificación Puntual al cambio climático

A partir del análisis realizado en el Documento Ambiental Estratégico sobre la vulnerabilidad del Plan Parcial al cambio climático, se concluye lo siguiente:

- En el municipio de Motril se esperan una serie de cambios sobre las principales variables climáticas en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático: aumento de la temperatura, reducción en las precipitaciones medias anuales, aumento del nivel medio del mar.
- Como consecuencia de estos cambios, se identifica una vulnerabilidad alta a los mismos en el municipio de Motril de dos factores ambientales: los recursos hídricos y las zonas costeras.
- Por el carácter de el Plan Parcial, no se detecta una afección significativa de la misma ni sobre los recursos hídricos ni sobre las zonas costeras, en base a las siguientes consideraciones:
 - La Modificación propuesta no supone un aumento en la superficie de suelo urbanizable.
 - Únicamente se propone un aumento en el uso Residencial del suelo, frente a una reducción en el uso Terciario No Comercial; ambos usos del suelo de tipo urbano, por lo que no se detectan afecciones significativas sobre el medio.
 - En relación con los recursos hídricos, no se detectan tampoco modificaciones sustanciales en el consumo de agua previsto en el SUS MOT-8 como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial propuesto.
 - No se identifican afecciones significativas derivadas de modificaciones en otros parámetros climáticos, como la frecuencia de lluvias torrenciales o el aumento del nivel del mar.

5.3.6 Medidas para reducir la emisión de GEI y prevenir los efectos del cambio climático

Como consecuencia del análisis realizado en el epígrafe anterior, por el carácter puntual de la modificación, su ubicación y alcance, no se identifican afecciones significativas sobre los factores afectados por el cambio climático.

Para prevenir esta afección, así como para mitigar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y prevenir en general los efectos del cambio climático, haciendo especial hincapié en la protección de los recursos hídricos.

5.3.6.1 Medidas de protección de los recursos hídricos

El Plan Parcial propuesto no supone en sí misma la ejecución de nuevos usos del suelo urbano, ya que no se aumenta la superficie urbanizable del sector ni un cambio de uso que implique un cambio sustancial en la demanda de agua.

En cualquier caso, con objeto de proteger los recursos hídricos, un elemento vulnerable en la zona de estudio, se proponen una serie de medidas, tanto en fase de obra como de funcionamiento del sector (ver epígrafe 2.8.2 de este Documento Ambiental Estratégico).

5.3.7 Coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima

El Plan Andaluz de Acción por el Clima 2007-2012 forma parte de la denominada Estrategia Andaluza de Cambio Climático. Esta estrategia consiste en un conjunto de medidas, a ejecutar por los distintos Departamentos de la Junta de Andalucía, como aportación de la Comunidad Autónoma a la Estrategia Española ante el Cambio Climático. Se elaboró en 2002, como respuesta al reto de la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero fijado en el Protocolo de Kyoto.

En lo que respecta al planeamiento urbanístico, una de las medidas que se asumió a nivel autonómico como consecuencia de esta estrategia fue la consideración en la planificación ambiental de los escenarios futuros de cambio climático. Esta consideración se plasma normativamente en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; así como recientemente en la Ley 8/2018, de 18 de octubre, en la cual se basa el presente Anexo.

Según la legislación ambiental vigente de aplicación, entre los contenidos mínimos a aportar en los instrumentos de prevención ambiental, incluido el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el que se enmarca el presente documento, se encuentra la consideración del cambio climático, tanto para determinar los posibles efectos sobre el

planeamiento propuesto como para proponer medidas de adaptación y mitigación del cambio climático.

Concretando en el Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), su Programa de Mitigación fue aprobado por virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2007, y presenta una serie de objetivos, basados en la reducción de emisiones de GEI, el aumento de la capacidad de sumidero de CO₂ y el desarrollo de herramientas de análisis, conocimiento y gobernanza para actuar frente al cambio climático.

Este Programa incluye una serie de medidas y opciones de mitigación clasificadas en 12 Áreas de Actuación: Ordenación del territorio y vivienda; Movilidad y transporte; Residuos; Turismo, comercio y servicios públicos; Agricultura, ganadería y Pesca; Procesos industriales; Ahorro y eficiencia energética; Energías renovables; Sumideros; Investigación; Comunicación, sensibilización y formación; Gobernanza.

De las áreas citadas, es de especial interés para el Plan Parcial propuesto, por ser un instrumento de planeamiento, el área relativa a **Ordenación del Territorio y Residuos**. En este sentido, tal y como se describe entre los objetivos del Programa de Mitigación, se han incluido en la planificación territorial y urbanística las cuestiones relacionadas con el cambio climático, tal y como se ha justificado tanto en los análisis realizados en el Documento Ambiental Estratégico sobre cambio climático como en el presente epígrafe específico sobre la materia.

5.3.8 Análisis del impacto potencial sobre el consumo energético y los GEI

En relación con el consumo energético y su relación con la emisión de GEI, el Plan Parcial propuesto, tal y como se ha analizado, no supone el aumento de la superficie urbana en el municipio.

Por la magnitud de esta modificación, su ubicación, su carácter puntual y sus características, no se detecta un impacto potencial de la misma sobre el consumo energético ni sobre la emisión de gases de efecto invernadero.

5.4 GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

El término municipal de Motril se localiza dentro de las Zonas Internas de las Cordilleras Béticas, que están compuestas por un apilamiento de mantos de corrimiento que contienen materiales metamórficos. Dentro de estas Zonas Internas, pertenece al Complejo Alpujárride.

La unidad estructural, según información procedente de la base de datos de la REDIAM, es la correspondiente a **Depresiones postorogénicas del Período Neógeno y Cuaternario**.

Litológicamente, y según esta misma fuente de información, los terrenos objeto de estudio pertenecen a la unidad formada por **Arenas, limos, arcillas, gravas y cantos**.

5.5 GEOMORFOLOGÍA

Orográficamente, el término municipal de Motril presenta una alta variabilidad en la geomorfología y las pendientes. Se identifican, por un lado, zonas llanas o casi llanas, correspondientes a zonas de vega en la cual se lleva a cabo la mayor parte de la actividad agrícola del municipio. Por otro lado, se identifican zonas montañosas, surcadas de barrancos con predominio de altas pendientes.

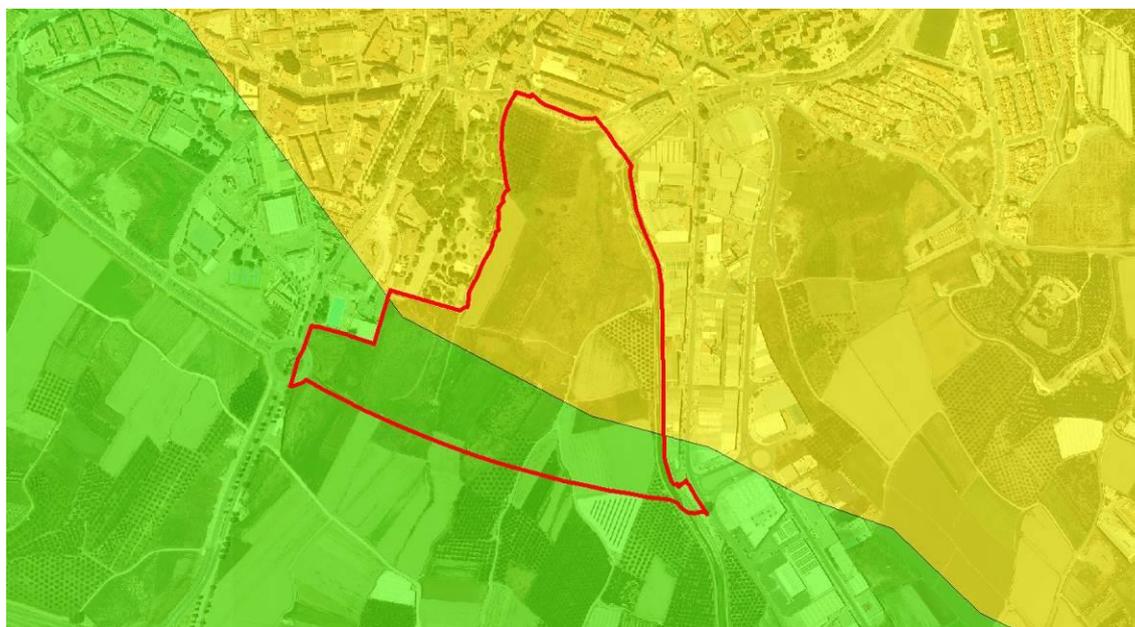
La zona en la que se ubica el sector objeto de estudio se clasifica dentro de las primeras, una zona llana o casi llana, motivo por el cual es en este emplazamiento en el que se ha asentado tanto el núcleo urbano de Motril como las actividades agrícolas circundantes al mismo.

5.6 EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la cartografía sobre unidades edafológicas publicada por la REDIAM, en la zona de estudio afectada por el Plan Parcial se pueden encontrar dos unidades edáficas:

- **Fluvisoles calcáreos.** Son suelos formados a partir de materiales aluviales recientes y que, por tanto, muestran unas propiedades muy relacionadas con aquellos como estratificación, descenso irregular del contenido en materia orgánica en profundidad, cambios acusados de textura de los horizontes, etc. Esta génesis hace que los suelos se encuentren caracterizados, generalmente, por la presencia de sucesivas capas sedimentarias que muestran granulometría muy variable en función de la energía que llevará el agua en el momento del depósito. En la zona de estudio, se identifica esta unidad edafológica en la franja Sur del sector, ocupando aproximadamente un tercio del mismo.

- **Cambisoles eútricos, Luvisoles crómicos y Cambisoles cálcicos con Regosoles eútricos y calcáreos y Luvisoles cálcicos.** Esta unidad heterogénea está formada por suelos de distinta tipología, todos ellos de desarrollo medio. En el caso de los Cambisoles, una de las tipologías dominantes, son suelos que se originan y evolucionan en el mismo lugar, presentan una fertilidad media a baja, son bien drenados, de profundidad media, accesibles en su manejo, sin embargo, al carecer de cubierta vegetal son muy susceptibles a la erosión. En el caso de los Luvisoles, se trata de suelos que se desarrollan dentro de las zonas con suaves pendientes o llanuras, en climas en los que existen notablemente definidas las estaciones secas y húmedas, con lavado de arcilla en las capas superiores, para acumularse en las capas inferiores. En la zona de estudio esta unidad es la que abarca la mayor parte del sector, aproximadamente dos tercios ocupando el centro y Norte del mismo.



■ Cambisoles éutricos, Luvisoles crómicos y Cambisoles cálcicos

■ Fluvisoles calcáreos

Unidades edafológicas en el ámbito de estudio. Fuente: REDIAM.

5.7 HIDROLOGÍA

Se está realizando un estudio hidrológico del ámbito objeto de la modificación que se incorporará posteriormente, aportando los datos que puedan resultar de interés para el desarrollo del sector.

De forma general, la zona de estudio se encuentra incluida dentro de La Cuenca Hidrográfica “Sur de España”, localizada en la Sur de la Península Ibérica. Confederación Hidrográfica del

Sur de España divide a la “Cuenca Sur” en 19 subcuencas o zonas, de todas ellas, en el Municipio de Motril aparecen representadas dos:

- Cuenca nº 8: Granada (río Guadalfeo).
- Cuenca nº 9: Granada (ramblas entre Motril y río Adra).

El municipio de Motril presenta una red hidrográfica formada por un entramado de barrancos y ramblas con una orientación fundamentalmente dirigida hacia el Suroeste. A pesar de no llegar a incluir el río Guadalfeo, este municipio incluye importantes ramblas y barrancos como son la Rambla del Puntalón, la Rambla de la Garnatilla, o la Rambla de los Álamos; el Barranco de Vizcarra, el Barranco del Chozón, el Barranco Bermejo o el Barranco Colorado.

La configuración del litoral se caracteriza por la presencia de grandes zonas de playas y llanuras formadas gracias a los depósitos del Río Guadalfeo fundamentalmente.

Concretando en la zona de estudio, el SUS MOT-8 se encuentra delimitado por el Este por un elemento hidrológico superficial, la **Rambla de Los Álamos**.



Vista de la Rambla de los Álamos marcando el límite Este del SUS MOT-8.

Se trata de un curso de agua superficial canalizado en el tramo de estudio, tal y como se observa en la fotografía.

En relación con las Zonas de Flujo Preferente, consultando el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), su visor cartográfico y capas de información asociadas, no se identifican Zonas de Flujo Preferente del agua en el ámbito de estudio.

Tal y como se ha analizado en el epígrafe relativo a hidrología, a tenor del Estudio Hidrológico-Hidráulico evaluado, el flujo en la Rambla de los Álamos no excede la canalización realizada, con un período de retorno considerado de 500 años para la máxima avenida.

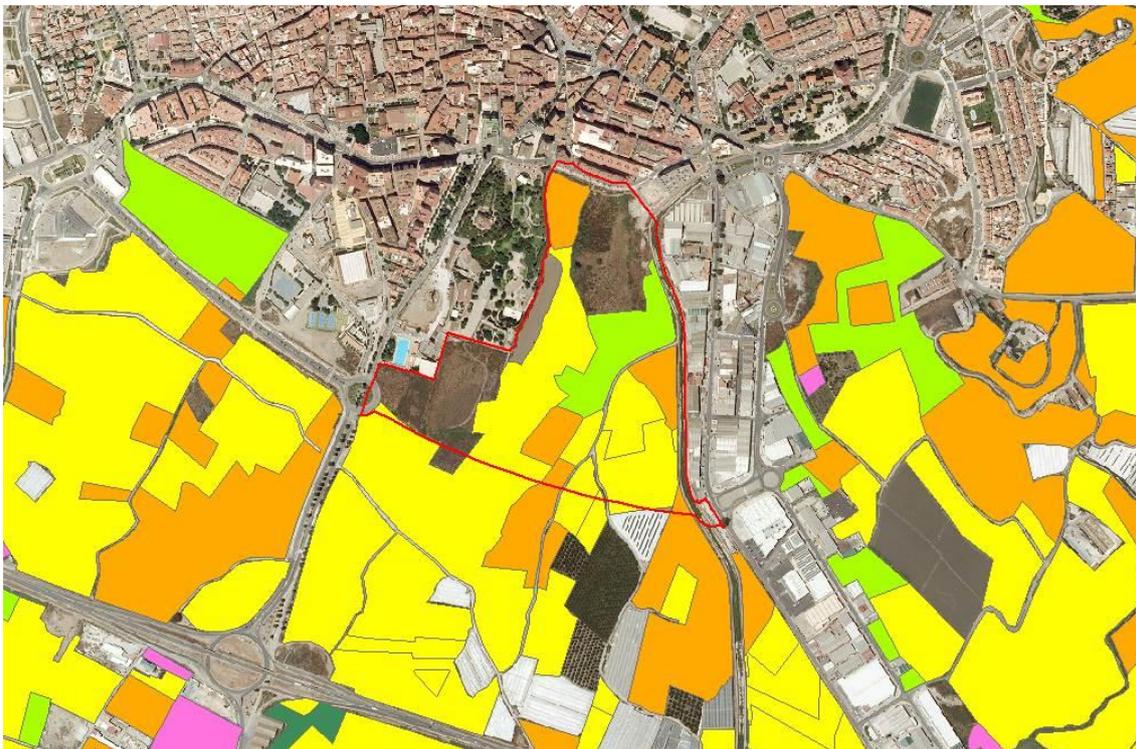
5.8 HIDROGEOLOGÍA

Abarcando aproximadamente la mitad Sur del núcleo urbano de Motril, se identifica una masa de agua subterránea: el acuífero detrítico de **Motril-Salobreña**. Este acuífero, con una extensión aproximada de 42 km², corresponde fundamentalmente con los depósitos aluviales del río Guadalfeo.

Los terrenos objeto de estudio se encuentran sobre el acuífero de Motril-Salobreña.

5.9 VEGETACIÓN

Se muestra en la siguiente imagen la vegetación presente en la zona de estudio, de acuerdo con el Sistema de Información sobre el Patrimonio Natural de Andalucía (SIPNA).



- Cultivos herbáceos
- Cultivos leñosos
- Matorral
- Matorral disperso y pastizal
- Pastizal

Unidades de vegetación actual en el término municipal de Almuñécar. Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa de Usos y Coberturas Vegetales del Suelo de Andalucía (2007) y ortofotografía (2008).

De acuerdo con esta información, en el sector SUS MOT-8, se identifican las siguientes unidades de vegetación:

- **Cultivos herbáceos.** Zonas cultivadas con especies herbáceas, que constituyen el uso predominante en la zona de estudio. En el interior del sector SUS MOT-8, se identifican varias superficies de suelo con este uso, siendo el mayoritario del sector.
- **Cultivos leñosos.** Se trata de zonas de cultivos leñosos, principalmente con especies tropicales en régimen de regadío. Existen zonas cultivadas en las que persisten algunas formaciones de vegetación natural, principalmente arbustiva. En el interior del sector se identifican varias manchas de cultivos leñosos, la mayoría de ellas de frutales subtropicales.
- **Pastizal.** Se trata de zonas que están cubiertas únicamente por distintas especies herbáceas, con claros de roca o suelo. Se identifica una mancha de pastizal en el interior del sector, en su zona central.
- **Matorral mediterráneo disperso y pastizal.** Matorral disperso con pasto y roca o suelo. Esta unidad de vegetación no se identifica en el sector objeto de estudio.
- **Matorral mediterráneo denso.** Áreas en las que predominan los matorrales densos de especies de matorral características de la región mediterránea. Esta unidad de vegetación, al igual que el matorral disperso, no se identifica en el interior del sector.
- **Zonas desprovistas de vegetación:** están ocupadas por distintos usos, como zonas construidas, zonas industriales o suelo desnudo. Se identifican dos grandes manchas de suelo desnudo en el interior del sector SUS MOT-8.

5.10 FAUNA

En cuanto a la fauna de la zona afectada por la actuación, al igual que la vegetación, se encuentra muy influenciada por la ubicación de los terrenos en el núcleo urbano de Motril. Este hecho condiciona la fauna que habita o frecuenta la zona, se trata de fauna antrópica, que convive relativamente bien con el ser humano. Entre ésta destacan las poblaciones de aves visitantes desde los cultivos cercanos: verdecillos, jilgueros, trigueros, mirlos, lavandera blanca, gorrión, principalmente. De menor probabilidad de detección pequeños mamíferos roedores, como ratón y rata de campo, y rata gris.

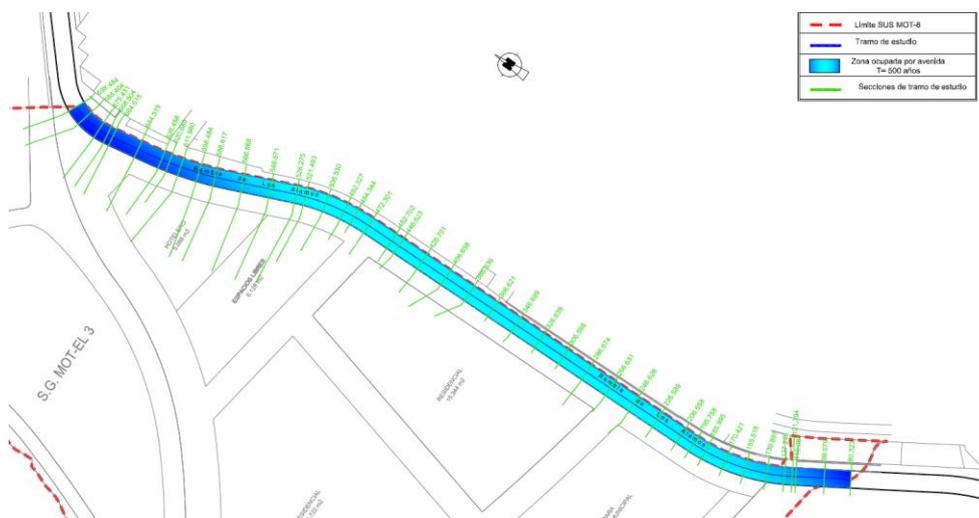
5.11 RIESGOS NATURALES

El estudio de los riesgos naturales concurrentes en un municipio es de gran relevancia a la hora de llevar a cabo la ordenación urbanística del mismo. Los fenómenos naturales tales como inundaciones, movimientos de ladera o terremotos ocasionan numerosas pérdidas económicas y sociales. Por ello, los estudios de riesgos naturales constituyen herramientas necesarias para ordenar urbanísticamente el territorio.

En materia de riesgos naturales, cabe realizar las siguientes consideraciones:

- **Riesgo de incendios forestales.** La actuación se ubica en suelo urbano, lindando con suelos de carácter agrícola. Además, el Plan Parcial propuesto no supone alteraciones en el uso del suelo propuesto que modifiquen significativamente el riesgo de incendio. Por tanto, no se identifica riesgo de incendios forestales derivados del Plan Parcial.
- **Riesgo sísmico.** Este riesgo es equivalente al resto de la comarca, no identificándose un riesgo sísmico singular en el área de estudio.
- **Riesgo de inundabilidad.** Se identifica en el sector objeto de estudio, en el límite Este del mismo, un curso hidrológico denominado “Rambla de los Álamos”. En consonancia con lo establecido en el Documento de Alcance, se ha realizado un estudio hidrológico-hidráulico de esta rambla en el ámbito de estudio; el cual se adjunta como anexo al presente Estudio Ambiental Estratégico.

En este estudio, **se ha concluido que la zona inundable con un período de retorno de 500 años no excede el encauzamiento de la rambla, no siendo afectado el SUS MOT-8 por zona inundable.**

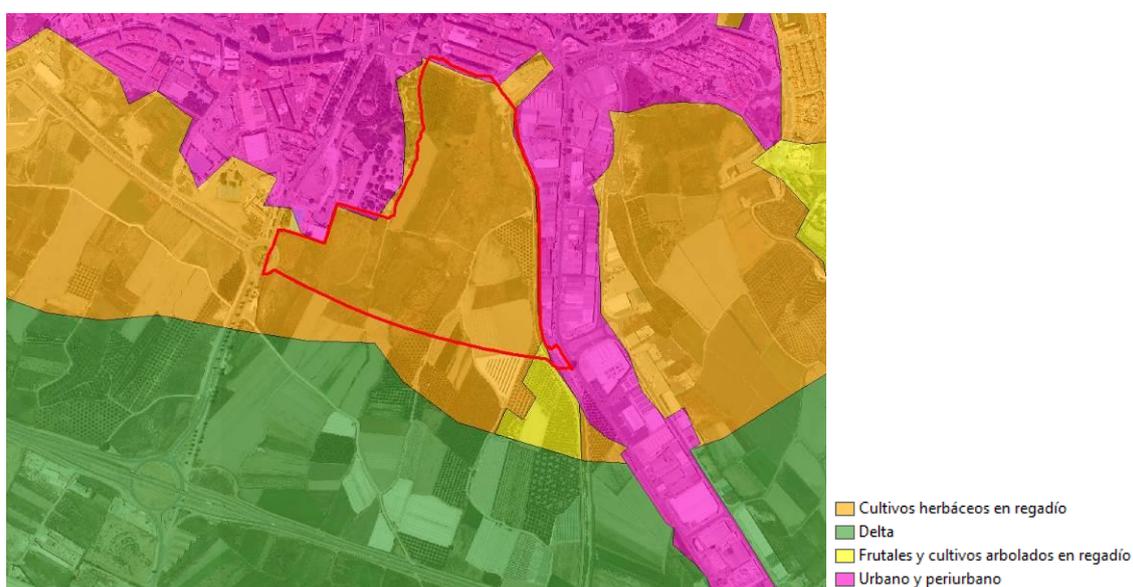


Zona Inundable con un T=500 años de acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado.

- **Riesgos geomorfológicos.** En cuanto a inestabilidad de laderas u otros riesgos de tipo geomorfológico, en los terrenos objeto del Plan Parcial, por su ubicación y pendientes, no se identifica una afección significativa de este riesgo.

5.12 PAISAJE

Se muestra en la siguiente imagen un mapa de unidades paisajísticas en la zona de estudio, de acuerdo con el Catálogo de Paisajes de Andalucía, cuya información geográfica se ha consultado en la REDIAM.



Unidades de paisaje. REDIAM.

De acuerdo con la información geográfica anterior, en la zona de estudio la práctica totalidad de la misma está ocupada por un paisaje de **Cultivos herbáceos en regadío**. Este uso del suelo en el SUS MOT-8 se encuentra lindando en todo el borde Norte, Este y Oeste con un paisaje **Urbano y periurbano**. Más al Sur de los terrenos objeto de estudio, el paisaje dominante se corresponde con la unidad fisiográfica denominada "Delta".

En cualquier caso, a pesar de que el paisaje dominante en los terrenos objeto de evaluación se corresponde con cultivos herbáceos en regadío, un análisis de campo del terreno revela que en la práctica existen superficies de suelo en los que actualmente no se realiza explotación agrícola, por lo que el paisaje es de tipo heterogéneo, con alternancia de usos del suelo agrícola, como uso dominante, y forestal, que aparece en manchas dispersas por la zona de estudio.

De forma más concreta, señalar que los terrenos del MOT 8 son colindantes o cercanos a varios puntos de interés paisajístico como son:

- La Iglesia Santuario de Nuestra Señora de la Cabeza, emplazada en la cumbre de un promontorio colindante al Parque de los Pueblos de América y al sector.
- Restos de la Antigua Fábrica Azucarera denominada “La Alcoholera” al Sur del Promontorio de la Virgen, destacando la Chimenea.
- Paisajes de la vega vieja al Sur del sector.
- Paisaje de las Sierras de Lújar y Sierra Nevada hacia el Norte, paisaje que puede disfrutarse desde el Sur del sector.



Imagen del paisaje observado desde el ámbito de estudio: paisaje de vega en primer plano; bienes patrimoniales en segundo plano, con la vista de fondo de las Sierras de Lújar y Sierra Nevada hacia el norte.

La distribución propuesta para los diferentes usos deberá permitir salvaguardar la visibilidad de estos elementos y espacios desde los puntos de alta frecuencia de observación.

5.13 PATRIMONIO AMBIENTAL

Habiendo analizado la información procedente de la REDIAM, así como de los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía, se concluye que no existen espacios naturales protegidos por la RENPA ni por la Red Natura 2000.

En materia de protección territorial, tampoco se encuentran protegidos los terrenos objeto de estudio por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada.

Así mismo, los terrenos objeto de estudio no pertenecen a Monte Público, ni se identifican Vías Pecuarias que puedan verse afectadas potencialmente por el Plan Parcial.

5.14 PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

Consultando el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como el localizador cartográfico del Patrimonio Andaluz del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, y la Base de Datos de Referencia de Andalucía, no se identifican elementos del patrimonio histórico-cultural en el ámbito de actuación del Plan Parcial

Se identifica un Bien de Interés Cultural próximo al ámbito del SUS MOT-8, denominado **Santuario de Nuestra Señora de la Cabeza**, a unos 300 metros al Oeste del SUS MOT-8. Dada la distancia a la que se encuentra dicho BIC de los terrenos objeto de estudio, **no se identifican potenciales afecciones sobre el mismo como consecuencia de la aprobación de la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial.**

5.15 MEDIO SOCIOECONÓMICO

Motril es una localidad en expansión y crecimiento (con 58.798 habitantes en 2022), siendo el municipio más poblado de la provincia de Granada, con la excepción del propio núcleo urbano de Granada; y actúa como cabecera de la comarca de la Costa Granadina.

Cuenta con importantes infraestructuras como son el puerto o la nueva autovía A-7; lo que se traduce en necesidad de nuevas viviendas, superficies comerciales y espacios libres.

Se aporta a continuación una tabla sintética de los principales datos socioeconómicos del término municipal de Motril, extraídos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

TERRITORIO	Extensión superficial (2019)	102,98 km ²
	Perímetro (2019)	55.938,59 m
	Nº núcleos (2022)	10
POBLACIÓN (2022)	Población total (2018)	58.798
	Población en núcleos	57.253
	Población en diseminado	1.545
	Incremento relativo de la población en 10 años	0,5 %
	Nº extranjeros	5.630
	Procedencia principal	Rumanía (32,0 %)
	Edad media	41,5
	% población < 20 años	21,8 %
	% población > 65 años	16,2 %
	Emigraciones (2021)	1.397
	Inmigraciones (2021)	1.999
	Nacimientos	489
	Defunciones	529
	SOCIEDAD	Centros de educación (2022)
Bibliotecas públicas (2022)		7
Centros de salud (2023)		3
Consultorios (2023)		4
Viviendas familiares principales (2011)		20.910
ACTIVIDAD ECONÓMICA (2022)	Total de establecimientos con actividad económica	5.041
	Principales actividades económicas según número de establecimientos	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca: 1.169 Comercio: 1.108 Construcción: 440 Hostelería: 344 Activ. Prof. Cient. Y Técnicas: 440
	Tasa municipal de desempleo	21,7 %
	Contratos registrados (2023)	18.034

AGRICULTURA (2022)	Cultivos herbáceos	1.590 ha (Tomate: 560 ha)
	Cultivos leñosos	1.295 ha (Chirimoyo: 618 ha)
TRANSPORTE	Vehículos turismos (2023)	27.118
	Vehículos matriculados (2022)	1.215
	Autorizaciones transporte (2017)	Taxis: 35 Mercancías: 562 Viajeros: 73
TURISMO (2022)	Hoteles / Plazas	8 / 1.298
	Hostales y pensiones / Plazas	8 / 267

6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se definen a continuación los potenciales impactos ambientales identificados sobre cada uno de los factores ambientales considerados y analizados en el epígrafe anterior.

Como primera consideración, cabe tener en cuenta la reflexión que se realiza al principio de este documento, ya que será clave en la magnitud y alcance de los posibles impactos potenciales identificados:

- El Plan Parcial de Ordenación del SUS MOT-8 supone el cumplimiento del desarrollo previsto en el PGOU de Motril, ya evaluado y aprobado definitivamente.
- La ordenación propuesta en el Plan Parcial de Ordenación mantiene en su práctica totalidad la propuesta de ordenación detallada de la Innovación del SUS MOT-8, de diciembre de 2023, que fue evaluada ambientalmente y aprobada definitivamente.
- El Estudio Ambiental Estratégico elaborado para dicha Innovación caracteriza con detalle el ámbito de estudio del MOT-8, objeto de este Plan Parcial, las afecciones previstas fruto del desarrollo del sector y propone las medidas ambientales para compatibilizar dicho desarrollo con la integridad ambiental del ámbito de estudio.
- Este EsAE obtuvo Declaración Ambiental Estratégica favorable: “DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOTRIL EN SECTOR SUS MOT-8 EXPEDIENTE EAE/2113/2019-EAE/SC/0001/23”.
- El Plan Parcial de Ordenación asume las medidas ambientales del EsAE de la Innovación del MOT-8, así como el Condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

De todo lo anterior se concluye que no se identifican nuevas afecciones ambientales significativas derivadas de la propuesta de ordenación elaborada en el Plan Parcial, basada en la propuesta de la Innovación realizada en 2023.

En cualquier caso, se describen a continuación los potenciales efectos ambientales identificados, en su caso, para cada factor ambiental.

6.1 ATMÓSFERA

6.1.1 Climatología

No se identifican afecciones sobre la climatología en la zona de estudio derivadas del Plan Parcial propuesto.

6.1.2 Contaminación atmosférica

En materia de contaminación atmosférica, no se identifican afecciones significativas derivadas de los cambios propuestos por la modificación en la ordenación urbanística. Las afecciones identificadas sobre la contaminación atmosférica derivan del planeamiento general y la previsión de desarrollo de estos suelos. En cualquier caso, las principales afecciones se producirán en fase de obras, siendo por tanto de magnitud moderada y carácter temporal, cesando las mismas a la finalización de esta fase. No obstante, en aras de prevenir las potenciales afecciones, este estudio incluirá en el epígrafe de medidas ambientales aquellas encaminadas a la prevención de este tipo de afecciones en la zona de estudio.

6.1.3 Cambio climático

En relación con el cambio climático, se identifican afecciones potenciales positivas, por la posibilidad que otorga esta modificación y los posteriores instrumentos de desarrollo del sector para contemplar medidas de adaptación y mitigación al cambio climático a nivel de planeamiento.

Así mismo, se prevé un potencial de mejora en el microclima urbano por el aumento de zonas verdes y equipamientos promovido por esta modificación.

Estas potenciales afecciones sobre los parámetros que afectan al cambio climático se analizarán con mayor detalle en el estudio específico de cambio climático que se aborda en el presente estudio en cumplimiento de la Ley 8/2018, de 8 de octubre.

6.1.4 Contaminación lumínica

Se detectan afecciones positivas potenciales sobre la contaminación lumínica como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial propuesto, por el hecho de que los usos del suelo terciarios tienen mayor potencial para ocasionar contaminación lumínica que el suelo residencial. Al reducirse los usos terciarios y aumentarse los residenciales, se prevé un menor potencial de contaminación lumínica.

En cualquier caso, para prevenir potenciales afecciones sobre la contaminación lumínica derivadas del desarrollo del suelo previsto en el planeamiento, se propondrán las preceptivas medidas ambientales encaminadas a dicha prevención.

6.2 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

No se identifican afecciones negativas significativas sobre estos factores como consecuencia del cambio propuesto en las Condiciones Urbanísticas. Con el planeamiento actual vigente se propone la urbanización de este sector, que será completamente transformado e incorporado al núcleo urbano; no identificándose nuevas afecciones negativas como consecuencia del cambio de uso global propuesto en este plan.

Como afección positiva, señalar que se identifica una menor ocupación del suelo, ya que entre el planeamiento actual y la nueva propuesta de ordenación se reduce la superficie de actuación, de 158.921 m² a 153.453 m².

Además, también como afección positiva sobre la edafología, la ampliación de las dotaciones presenta potencial para una mayor superficie de espacios libres y espacios verdes en el desarrollo del sector, con una consiguiente mayor reutilización de la tierra vegetal en las nuevas zonas verdes.

6.3 HIDROLOGÍA

6.3.1 Hidrología superficial

No se identifican afecciones sobre la hidrología superficial diferentes de aquellas derivadas del proceso urbanizador de los terrenos propuesto por el planeamiento general.

Con objeto de evitar afecciones al cauce de la Rambla de los Álamos, especialmente durante la fase de obras, se propondrán medidas ambientales encaminadas a su prevención y minimización.

6.3.2 Hidrología subterránea

No se identifican afecciones sobre la hidrología subterránea en fase de funcionamiento diferentes de aquellas derivadas del proceso urbanizador de los terrenos propuesto por el planeamiento general; ni diferentes en fase de funcionamiento a las potencialmente

existentes por el hecho de que la mayor parte del núcleo urbano de Motril se ubica sobre la masa de agua subterránea descrita, el acuífero de Motril-Salobreña.

En fase de obras, se identifican afecciones potenciales sobre dicho acuífero antes de la impermeabilización del suelo; afección que no deriva del Plan Parcial propuesto sino del desarrollo de estos suelos previsto en el PGOU de Motril. En cualquier caso, se propondrán medidas ambientales para prevenir estas potenciales afecciones.

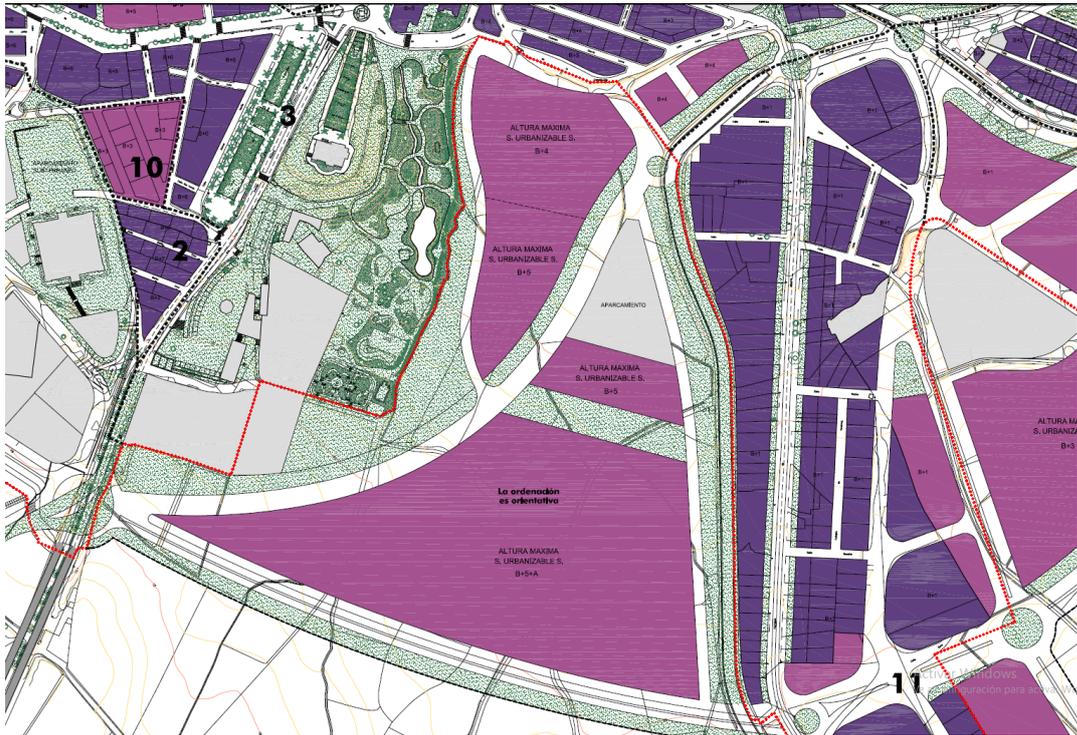
6.4 PAISAJE

En primer lugar, en relación con las afecciones de carácter positivo, la reducción del suelo terciario y aumento del suelo residencial, en cuanto supone una reducción del potencial de contaminación lumínica explicado en epígrafes anteriores, supone también una afección positiva sobre el paisaje.

También se detecta una afección positiva sobre el paisaje urbano derivada del incremento previsto en las dotaciones, incluyendo espacios libres y con ello zonas verdes.

Como principal afección negativa, se detecta la derivada del incremento del número de plantas permitido en el sector, que se aumenta de B+4 a B+5 o a B+5+A en algunas zonas del sector. Lo cual proviene del planeamiento vigente ya aprobado, no de esta ordenación detallada.

Se muestra a continuación el número de plantas propuesto en cada ámbito en el planeamiento ya aprobado:



Tal y como se ha explicado en la caracterización paisajística, se identifican una serie de elementos de valor en la zona de estudio, que otorga a la zona una escena paisajística singular.

El Estudio Ambiental Estratégico realizado para la Innovación del SUS MOT-8, propone una serie de medidas de integración paisajística, que se asumen a nivel de planeamiento y se integran en el Plan Parcial propuesto.

Así mismo, a nivel paisajístico también se pronuncia la Declaración Ambiental Estratégica de la Innovación del PGOU de Motril en el SUS MOT-8, estableciendo que: *“En el desarrollo del planeamiento se debe considerar que la actuación se localiza próxima al entorno de protección del Bien de Interés Cultural Monumento del Castillo de Motril y colindante a la Alcoholera, inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, estando bordeada por relevante vías de comunicación del núcleo. La ubicación de las zonas verdes en el borde sur del ámbito, con mayor exposición visual, debe contribuir a la integración paisajística de la propuesta.”*

En cumplimiento de esta prescripción, el planeamiento de desarrollo que se propone en el sector ha seleccionado la alternativa de ordenación que mejor integre paisajísticamente la actuación. De modo que se ha eliminado de la propuesta de ordenación detallada la clasificación inicial de una edificación en altura en el centro del sector, que obstaculizaba los elementos paisajísticos de interés que pueden observarse desde el ámbito de estudio, tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen del paisaje observado desde el ámbito de estudio: paisaje de vega en primer plano; bienes patrimoniales en segundo plano, con la vista de fondo de las Sierras de Lújar y Sierra Nevada hacia el norte.

Asimismo, el artículo 37 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) señala que los instrumentos de ordenación deberán incorporar un diagnóstico del paisaje de su ámbito, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.

En concreto en el ámbito del Plan Parcial, se deberá procurar la adecuada restauración y conservación de los cauces del ámbito, así como de su vegetación asociada al objeto de contribuir a este requisito.

Con objeto de proteger la Rambla de los Álamos así como el potencial riesgo de inundabilidad derivado de la misma, la propuesta de ordenación detallada sitúa una banda de suelo clasificado como de Sistemas Generales en el margen oeste de dicha rambla, además de ubicar en la esquina sureste del ámbito usos terciarios y de equipamientos.

Además de lo anterior, el planeamiento de desarrollo asume y plasma en su memoria de avance las medidas ambientales previstas en el Estudio Ambiental Estratégico:

Directrices sobre Paisaje

(D) En la ordenación pormenorizada del sector se deberá tener en consideración el emplazamiento de las edificaciones para preservar las vistas a los puntos de interés paisajístico.

(D) El plan parcial de ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito, deberá justificar la conservación de perspectivas y condiciones de visibilidad de los principales elementos reconocidos como son: Vistas al Santuario de la Virgen de la Cabeza, Vistas a los elementos protegidos de la Alcoholera, Vistas a Vega y Vistas a Sierra Nevada.

- Se propone la recuperación y conservación del ecosistema de ribera en la Rambla de los Álamos, procurando el mantenimiento de las funciones de conectividad ecológica mediante la implantación de, al menos, dos líneas de arbolado en cada margen. Las actuaciones que se efectúen en el cauce contribuirán a la mejora del paisaje, al mantenimiento de la biodiversidad ecológica y a la mitigación de los efectos adversos asociados al cambio climático. (R)

- Se ejecutarán miradores elevados en el perímetro de la actuación para la puesta en valor y reconocimiento del paisaje de la vega tradicional. (R)

Por último, señalar que la memoria de avance del Plan Parcial incluye un epígrafe relativo a la “Identificación de Puntos de Interés Paisajístico”, en el cual se describen los recursos paisajísticos en la zona de estudio, los puntos de interés y determinaciones para su preservación.

6.5 AFECCIÓN A TERRENOS FORESTALES

De conformidad con lo establecido en el **Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, concretamente en el punto 4.3.** “A los efectos previstos en el párrafo anterior los Estudios de Impacto Ambiental correspondientes a tales instrumentos de planificación indicarán expresamente las posibles afecciones sobre terrenos o recursos forestales”, se informa que los terrenos objeto de la propuesta de cambio de clasificación no son forestales, por lo que no se identifican afecciones sobre este factor.

6.6 VEGETACIÓN Y FAUNA

Tal y como se ha explicado en el epígrafe relativo a la descripción de la vegetación y la fauna en el presente estudio, los elementos bióticos del ámbito están profundamente condicionados por la ubicación de los terrenos lindando con el núcleo urbano de Motril, y a los usos del suelo fundamentalmente agrícolas.

Se trata de vegetación y fauna de carácter antrópico, ligada al ser humano, no identificándose especies de flora o fauna singular que puedan verse afectadas por el Plan Parcial. En caso de producirse una afección potencial, será derivada del planeamiento general y el consumo de suelo que conlleva.

6.7 PATRIMONIO AMBIENTAL (RENPA, RED NATURA 2000) Y OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo con lo analizado en el epígrafe de caracterización ambiental, no se identifican elementos de patrimonio ambiental, espacios protegidos por la RENPA o Red Natura 2000 ni por otras figuras de protección en el ámbito de estudio, por lo que no se identifican afecciones sobre este factor ambiental derivadas del Plan Parcial propuesto.

6.8 DOMINIOS PÚBLICOS

- **Dominio Público por Vías Pecuarias:** de igual modo, consultado el Inventario de vías pecuarias de Andalucía (REDIAM), se observa que **los terrenos objeto de estudio no afectan a ningún dominio público pecuario**, tal y como se puede apreciar en la cartografía adjunta al presente documento.
- **Montes Públicos:** consultado el Inventario de Montes Públicos de Andalucía a escala de detalle, publicado en la REDIAM, se concluye que **no se identifica** afección a montes de dominio público.
- **Dominio Público Marítimo-Terrestre:** tampoco se ubican en zona protegida por el Dominio Público Marítimo Terrestre.
- **Dominio Público Hidráulico:** en relación con el Dominio Público Hidráulico, la zona de estudio se encuentra limitada al este por la **Rambla de Los Álamos**. De acuerdo con lo establecido en el Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental, se ha aportado un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la Rambla de Los Álamos, en el cual se determina la zona inundable. De acuerdo con el estudio realizado, que se incluye como anexo al presente estudio, no se identifica que la zona de estudio penetre en el Dominio Público Hidráulico ni sobre zonas inundables, ya que el cauce no excede para un período de retorno de 500 años el encauzamiento existente.

En cualquier caso, se propondrá en las medidas ambientales una batería de determinaciones, incluyendo aquellas derivadas del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, para prevenir cualquier tipo de afección sobre el Dominio Público Hidráulico.

6.9 RIESGOS NATURALES

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado y aportado, no se identifica afección sobre la zona inundable del desarrollo del sector MOT-8.

No se identifican otros riesgos naturales significativos afectados por la modificación propuesta (riesgos geomorfológicos, sísmicos o de incendios forestales).

6.10 MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

En cuanto el Plan Parcial propuesto posibilitará el desarrollo del sector, que con las determinaciones actuales no ha podido desarrollarse urbanísticamente, se detectan una serie de afecciones positivas sobre la población y la economía local:

- Dinamización del sector comercial y con ello del turístico.
- Mejora de la conectividad y la movilidad derivada del desarrollo de nuevos sistemas generales.
- Mejora en la ordenación del sistema de dotaciones, espacios libres y zonas verdes.
- Desarrollo socioeconómico del municipio con la nueva ordenación.
- Aumento en la oferta residencial en el municipio.

6.11 PATRIMONIO CULTURAL

No se identifican afecciones potenciales del Plan Parcial propuesto sobre el patrimonio cultural, de acuerdo con el análisis ambiental realizado para este factor.

7 INCIDENCIA PREVISIBLE DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES SOBRE EL PLAN

Este epígrafe pretende valorar la viabilidad y compatibilidad de la propuesta con los planes de rango superior, y con los planes sectoriales. Se han analizado los siguientes documentos:

- **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).** El Plan Parcial cumple las determinaciones del POTA.
- **POT Costa Tropical de Granada (POT-CT).** La zona de estudio se encuentra afectada por un cauce urbano, la Rambla de los Álamos, por lo que el Plan Parcial propuesto deberá cumplir las determinaciones de este plan para los cauces urbanos.
- **Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.** La zona de estudio se encuentra afectada por un cauce urbano, la Rambla de los Álamos, por lo que el Plan Parcial propuesto deberá cumplir las determinaciones de este plan para los cauces urbanos.
- **Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía.** No es de aplicación, no afecta al uso del suelo turístico en el municipio.

- **Plan Hidrológico de la Cuenca del Sur.** Las determinaciones y previsiones del Plan Parcial en relación a este Plan Hidrológico deberán ser acordes a lo establecido en el mismo.
- **Plan Director de gestión de residuos de escombros y restos de obra de Granada.** El desarrollo urbano futuro de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable deberá tener en cuenta las determinaciones de este Plan.
- **Plan Director para la mejora de la conectividad ecológica en Andalucía.** No se identifican espacios de singular valor ecológico en la zona de estudio en los que sea necesario preservar su conectividad.
- **Plan Andaluz de Caza.** La zona de estudio no está afectada por actividades cinegéticas.
- **Plan Andaluz de Acción por el Clima.** El planeamiento de desarrollo de este sector de suelo, deberá incorporar las determinaciones de los Programas de Adaptación, Mitigación y Comunicación.
- **Plan Andaluz de Humedales.** No se identifican humedales en la zona de estudio.
- **Plan Forestal Andaluz.** La actuación no se ubica en terrenos forestales.
- **Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía.** No se identifican vías pecuarias afectadas por el Plan Parcial.

8 PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Tal y como se concluye en el epígrafe anterior, los efectos ambientales previsibles fruto de la aprobación del Plan Parcial serán fundamentalmente nulos o positivos, suponiendo una mejora sobre determinados factores, como el cambio climático o el ámbito socioeconómico.

Los únicos factores en los cuales se podría identificar alguna posible afección negativa podrían ser en la hidrología o en las zonas inundables, no obstante, como se está redactando un estudio hidrológico, dicho documento, en caso de existir alguna afección, contendrá las medidas correctoras necesarias.

En base a esta identificación, se proponen en el presente epígrafe una serie de medidas preventivas de impactos sobre los mismos.

Además, a fin de garantizar la protección ambiental y paisajística durante el desarrollo urbanístico en el SUS MOT-8, se proponen en el presente estudio una propuesta de medidas preventivas y protectoras, a considerar y desarrollar en las tramitaciones ambientales de las fases posteriores: Proyecto de Urbanización, Proyectos de Edificación.

8.1 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

8.1.1 Medidas generales en fase de obras

Durante la fase de obras, se consideran fundamentales, y así se desarrollarán en los Proyectos de Urbanización y de Edificación, las siguientes determinaciones:

- **Cumplimiento de la normativa de aplicación vigente, y solicitud y obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios** antes del inicio de las actuaciones que lo requieran (en materia de residuos, calidad del aire, aguas,...).
- **Balizamientos con cintas, estaquillas y cartel informativo, de la zona de trabajo y tránsito permitida**, que coincidirá con el perímetro del suelo objeto de la Modificación propuesta.
- **Establecimiento de las zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria, que deberán señalizarse e impermeabilizarse**. Estas zonas estarán dentro del perímetro balizado como zona de trabajo, en ningún caso se producirá la ocupación de suelos no incluidos en el cambio de clasificación propuesto.
- **Realizar tareas de mantenimiento y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias de los vehículos utilizados en obra** (ITV de vehículos, marcado CE), con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión

defectuosos o desajustes que puedan provocar incrementos de emisiones de ruido o fugas, y vigilar que éstas no se producen.

- **En lo relativo a hidrología**, dada la presencia de un acuífero en el subsuelo, se asegurará que todas las zonas de acumulación de tierras estén provistas de un adecuado sistema de lixiviados. Se vigilarán especialmente las zonas de almacenamiento de materiales y maquinaria.
- **Gestión de residuos:** registro documental del transporte de residuos a Gestor autorizado, separación por tipología según códigos LER.
- **Gestión de tierra vegetal:** acopio en lugares establecidos, mantenimiento y extendido en pilas de altura no superior a 1,5 m. El balance de tierras debe ser equilibrado: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos.
- **Control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras**, y paralización de las obras en caso de hallazgos casuales.

8.1.2 Sobre la contaminación atmosférica, acústica y lumínica

Además de las medidas generales en fase de obra propuestas al inicio de este epígrafe de medidas ambientales, que previenen algunas de ellas afecciones sobre este factor, se proponen estas medidas específicas:

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, las actividades o instalaciones del ámbito deberán implantar todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias en cada momento para evitar molestias por olores en su entorno.
- Será de aplicación en materia de iluminación pública y privada en el ámbito de estudio lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). El régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica es de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- En materia de contaminación acústica, se incluye como Anexo al presente documento un Estudio acústico del territorio afectado por el planeamiento, en cumplimiento del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica y con los contenidos de la Instrucción Técnica 3.
- En general, se deberá dar cumplimiento al Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero.

8.1.3 Sobre la edafología

Las únicas afecciones sobre la edafología se producirán en fase de obra, puesto que en fase de funcionamiento el suelo estará totalmente impermeabilizado y ocupado por usos urbanos.

Las medidas generales propuestas en fase de obras son de aplicación para minimizar las afecciones al suelo y prevenir eventos de degradación o contaminación.

8.1.4 Sobre la hidrología

Tras la Aprobación Inicial del Plan Parcial, se solicitará Informe a la consejería competente en materia de aguas.

En la fase de obras de urbanización, se tomarán al menos las siguientes medidas, que se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización:

- Se asegurará que todas las zonas de acumulación de tierras estén provistas de un adecuado sistema de lixiviados. Se vigilarán especialmente las zonas de almacenamiento de materiales y maquinaria.
- Las oficinas a pie de obra tendrán un sistema de recogida de aguas domésticas, procedentes de los aseos, que asegure la correcta gestión de estas aguas.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido al cauce de la Rambla de los Álamos, así como en el entorno de la misma, para prevenir contaminación de las aguas por arrastre de materiales.
- Se evitará siempre que sea posible la utilización de maquinaria junto a la Rambla de los Álamos.
- Se asegurará la procedencia legal del agua utilizada en obra, lo cual se justificará documentalmente.

- Cualquier actuación que se realice en zona de policía de cauces públicos requerirá autorización previa de la Administración Hidráulica, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del DPH. Con carácter general no se autorizarán instalaciones en la zona de servidumbre de cauces públicos.

En la fase de funcionamiento, se deberá llevar a cabo una adecuada gestión del agua en el sector. Para ello se proponen las siguientes medidas:

- Red de saneamiento separativa de aguas pluviales, que evite la depuración innecesaria de agua de lluvia con las aguas grises, y las cuales deben ser utilizadas para riego de zonas verdes.
- Valorar la utilización de sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles (SUDS): mediante materiales permeables en calzadas, y especialmente mediante la incorporación de cubiertas vegetales, minimización de superficies asfaltadas, para permitir la infiltración, retención y reutilización de las aguas de lluvia para el riego y posible uso en el consumo dentro de la edificación mediante pozos de infiltración.

8.1.5 Sobre la vegetación, flora y fauna

- En el diseño de espacios verdes en el planeamiento de desarrollo, se apostará por la jardinería sostenible: minimización del consumo de energía, óptimo consumo de agua, reducción generación de residuos, limitación emisión de contaminantes, incluyendo ruidos. Fomentar biodiversidad. Selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.
- **Especies de flora invasoras:** en el desarrollo de la propuesta se evitará la expansión de las especies de flora invasora presentes en la parcela, acorde a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- **Especies de fauna invasora: cotorra argentina.** El Ayuntamiento, como responsable de la gestión del Sistema General de Espacios Libres, velará por la adecuada implantación del mismo.

En cualquier caso, preferiblemente a dicho plan, sería conveniente la elaboración de un Plan Municipal de Control de Riesgos asociados a la cotorra argentina. Dada la estrecha influencia que tienen entre sí las zonas verdes del núcleo urbano de Motril, un plan que abarque únicamente una zona verde tendrá una eficacia muy reducida si en las zonas verdes contiguas no se aplica un plan de este tipo.

- De acuerdo con lo establecido en la tramitación ambiental de la Innovación del SUS MOT-8, la propuesta asegurará la adecuada mejora y conservación del ecosistema de ribera que debe desarrollarse en la Rambla de los Álamos, procurando el mantenimiento de las funciones de conectividad ecológica mediante la implantación de, al menos, dos líneas de arbolado en cada margen. Las actuaciones contribuirán a la mejora del paisaje, al mantenimiento de la biodiversidad ecológica y a la mitigación de los efectos adversos asociados al cambio climático.
- El planeamiento de desarrollo definitivo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, generando sombra continua y humedad durante la época estival en las zonas de peatones, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “isla de calor” y favorecer la adaptación al cambio climático.

8.1.6 Sobre el Dominio Público Hidráulico

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido al cauce de la Rambla de los Álamos, así como en el entorno de la misma, para prevenir contaminación de las aguas por arrastre de materiales.
- Se evitará siempre que sea posible la utilización de maquinaria junto a la Rambla de los Álamos.
- Se asegurará la procedencia legal del agua utilizada en obra, lo cual se justificará documentalmente.
- Cualquier actuación que se realice en zona de policía de cauces públicos requerirá autorización previa de la Administración Hidráulica, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del DPH. Con carácter general no se autorizarán instalaciones en la zona de servidumbre de cauces públicos.
- En cumplimiento del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica de la Innovación del SUS MOT-8, los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:
 - No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - No incrementen la superficie de zona inundable.
 - No produzcan afección a terceros.
 - No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - No degraden la vegetación de ribera existente.

- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

8.1.7 Sobre el patrimonio cultural

Se propone, en la línea de la propuesta realizada por el Informe del Servicio de Bienes Culturales, la realización de una actividad arqueológica que determine el impacto sobre el patrimonio arqueológico subyacente asociado a la modificación planteada.

8.1.8 Sobre el paisaje y diseño de edificaciones

En el diseño de las edificaciones en la parcela de estudio, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- **Diseño de las edificaciones teniendo en cuenta la arquitectura bioclimática**, en lo relativo a materiales, orientaciones, sistemas pasivos, etc.
- **Empleo de materiales con formas, texturas y colores** que no supongan una ruptura con las infraestructuras dominantes en el entorno en que se ubica el sector.
- **Adaptación de las edificaciones, en cuanto a formas y volúmenes, a la geomorfología del entorno**, no suponiendo una ruptura con el relieve existente.
- **Fomento de medidas de adaptación al cambio climático**: diseño de edificaciones de modo que se fomente el ahorro energético, criterios de forma y volumen de edificación favorables a un soleamiento y sombreado adecuados, fomento de cubiertas y fachadas vegetales, sistemas pasivos, etc.

Cualquier gran superficie comercial que se prevea en planeamiento deberá obtener informe de la Consejería competente en comercio interior, que se pronunciará sobre la adecuación al Plan de Establecimientos Comerciales.

8.2 MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL MODELO DE ACCESIBILIDAD FUNCIONAL

8.2.1 Sobre el consumo de recursos naturales

8.2.1.1 Consumo de recursos hídricos

- Las medidas generales propuestas en fase de obra también suponen medidas de actuación sobre el consumo de recursos hídricos: procedencia del agua, uso en obra, almacenamiento y gestión, prevención de la contaminación.
- Como medida preventiva para asegurar la suficiencia de recursos hídricos, se ha realizado consulta, en cumplimiento de las prescripciones del Documento de Alcance, a la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada en materia de consumo de recursos hídricos, cuya respuesta se adjunta como anexo al presente estudio.
- Las medidas propuestas anteriormente en materia de jardinería sostenible suponen también medidas de minimización del consumo de recursos hídricos para usos urbanos en fas de funcionamiento.

8.2.1.2 Consumo energético

- **Diseño de las edificaciones teniendo en cuenta la arquitectura bioclimática**, en lo relativo a materiales, orientaciones, sistemas pasivos, etc.

Diseño de modo que se fomente el ahorro energético, criterios de forma y volumen de edificación favorables a un soleamiento y sombreado adecuados, fomento de cubiertas y fachadas vegetales, etc.

- En las zonas públicas (calles, plazas, parques, etc) implantación de **alumbrado público de bajo consumo**; fomento de sistemas de encendido/apagado inteligente en dicho alumbrado.

8.2.2 Sobre la movilidad

- En el Sector se da continuidad a los carriles bici que acceden al ámbito por diferentes puntos y se garantiza el acceso en bici a todos los espacios públicos del sector:
 - Se prolonga el carril Bici dentro del parque hasta conectarlo con el carril que se ha ejecutado en la Ronda Sur.

- El Carril Bici de la Ronda Sur, ejecutado con cargo a este sector, se conecta con el carril de la Carretera de Almería y se prolonga por los tramos Este y Oeste de la Ronda.
- Se conectará la Ronda Sur con el Carril de Avenida de la Constitución y Puente del Toledano a través del Parque Lineal de la Rambla de los Álamos.
- Se proyectan un total de 553 plazas de aparcamiento de la cuales se han diseñado 20 para usuarios con movilidad reducida.

9 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El desarrollo posterior de las obras de urbanización y edificación conllevará el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente documento ambiental, así como de las ordenanzas municipales y la legislación en materia de edificación relativas a: la reducción del impacto ambiental, tratamiento de residuos en la construcción, eficiencia energética en la edificación, etc.

En cualquier caso, de forma previa al inicio de las obras, **se elaborará un Programa de Vigilancia y Control Ambiental**, en el cual se determinen las herramientas y metodologías para asegurar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente documento, así como en los sucesivos documentos ambientales para las posteriores fases de desarrollo urbanístico de los terrenos.

Los trabajos ambientales durante la ejecución de las obras incluirán al menos los siguientes:

- Control de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, durante todo el período de ejecución de las obras, mediante visitas de seguimiento a las mismas.
- Elaboración de informes de seguimiento periódicos, resultado de las visitas realizadas.
- Registro de No Conformidades, entendidas como desviaciones de lo establecido en el Programa de Seguimiento que pueda suponer una afección significativa sobre el medio.
- Elaboración de Informa Final de Seguimiento Ambiental, al término de las obras, sobre el grado de cumplimiento y eficacia de las medidas dispuestas.

Dado que el proyecto se encuentra en una fase de planificación, no procede la descripción de los parámetros específicos de seguimiento ambiental en fase de obras.

El Programa de Seguimiento Ambiental detallado para las fases de obras de Construcción/Urbanización/Edificación se determinará con la elaboración de cada uno de los Proyectos que se realicen en desarrollo del Plan Parcial propuesto.

10 AUTORES

El presente Documento Ambiental Estratégico para la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan Parcial del SUS MOT-8 de Motril ha sido elaborado por el siguiente equipo técnico:

FERNANDO RODRÍGUEZ CORREAL

MERCEDES FOCHE MAYAS

Colegiado 739 del C.O.B.A.

ARQUITECTO

En Granada, a 07 de mayo de 2024.

11 ANEXO. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

En materia de Evaluación de Impacto en la Salud, es de aplicación en Andalucía el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por medio de este decreto se establece y regula el procedimiento de evaluación de impacto en la salud, determinándose qué tipo de actuaciones deben someterse a este procedimiento.

En concreto, para el Plan Parcial del PGOU objeto de evaluación, es de aplicación el Artículo 3.b) de citado Decreto, el cual determina el ámbito de aplicación de la Evaluación de Impacto en la Salud para los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

“1.º Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.”

Dado que el instrumento de planeamiento elaborado es un Plan Parcial, debe valorarse el potencial impacto en la salud del mismo.

No obstante, realizando una valoración previa de potenciales impactos en la salud, se concluye lo siguiente:

- El Plan Parcial propuesto afecta únicamente a un sector de suelo urbanizable, el SUS MOT-8.
- En este sector, no se produce modificación alguna en la superficie a urbanizar, únicamente se propone la ordenación detallada para posibilitar el desarrollo de este sector estratégico en cumplimiento de las determinaciones del PGOU vigente.
- La propuesta de ordenación detallada asume las determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito de estudio, y elabora una ordenación basada en la propuesta de la Innovación tramitada en el año 2023, que tuvo su aprobación definitiva tras finalizar su tramitación a efectos ambientales y de salud.
- Por su carácter puntual y su alcance, esta modificación no afecta a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad o mujeres embarazadas de forma diferente de la ya evaluada en la Innovación del PGOU de Motril en el SUS MOT-8 y que obtuvo pronunciamiento favorable.
- No se advierten afecciones ambientales significativas, de acuerdo con la evaluación ambiental realizada en el presente documento, que supongan una reducción en los niveles de salud pública.

- Por todo ello, no se detectan afecciones negativas significativas sobre la salud humana de la población de Motril.
- Las únicas afecciones significativas identificadas son de carácter positivo, en base a lo siguiente:
 - Se responde a la demanda de suelo residencial existente en el núcleo de Motril, posibilitando el desarrollo de este sector de suelo estratégico.
 - Con el desarrollo de este suelo se fomenta la generación de empleo local, tanto en fase de obras como de funcionamiento, con el consiguiente aumento en el nivel de vida de la población.
 - Además, se generan nuevos servicios, por el aumento de Sistemas Generales y Espacios Libres, incluyendo la ampliación del Parque de los Pueblos de América.
 - Se mejora la conectividad urbana en el núcleo de Motril.

Por consiguiente, de acuerdo con el Decreto 169/2014, el Plan Parcial propuesto, por su localización puntual, alcance y determinaciones concretas, no presenta afecciones negativas significativas sobre el medio ambiente; siendo las únicas afecciones identificadas de carácter positivo, analizadas en el presente epígrafe de valoración de impacto en la salud.

Como complemento a este análisis, señalar que, en la tramitación en materia de salud de la Innovación del SUS MOT-8, con fecha de 9 de agosto de 2022, la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica informa que vista la nueva documentación aportada (Documento de Aprobación Provisional) se comunica que el instrumento de planeamiento urbanístico aprobado ha recogido convenientemente las observaciones incluidas en el informe de evaluación del impacto en salud emitido con fecha 27/12/2021, por lo que se informa favorablemente. No previéndose por tanto en este trámite efectos significativos en materia de salud.

En Motril, a 7 de mayo de 2024.

Fdo. Fernando Rodríguez Correal
Colegiado COBA 739