

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

---

# SUS MOT 8 DE MOTRIL

---



**Promotor:** Junta de Compensación SUS MOT8 del PGOU Motril

**Arquitectos:** ACM arquitectos

Mayo 2024

## ÍNDICE

### Documento I: Memoria

1. ANTECEDENTES
2. PROMOTOR E INICIATIVA.
3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
  - 3.1. Situación Actual. Problemática a resolver.
  - 3.2. Características Geográficas
  - 3.3. Características Socioeconómicas.
  - 3.4. Relación de Propietarios Afectados.
  - 3.5. Recursos y Puntos de Interés Paisajístico
  - 3.6. Análisis de la malla urbana y la ordenación territorial y urbanística.
  - 3.7. Condicionantes ambientales
  - 3.8. Incidencia cauce Rambla de los Álamos.
  - 3.9. Incidencia en la Ordenación Territorial.
4. PARTICIPACIÓN PÚBLICA
  - 4.1. Medidas y actuaciones realizadas. Medios técnicos y Materiales.
  - 4.2. Resultado de los Procesos Participativos
  - 4.3. Incidencia de los Procesos Participativos en la Propuesta Final de Ordenación.
5. MEMORIA DE ORDENACIÓN
  - 5.1.- Justificación y Análisis
    - 5.1.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción.
    - 5.1.2. Análisis de Alternativas de Ordenación.
    - 5.1.3. Definición del modelo de la ordenación adoptada.
    - 5.1.4. Planificación Estratégica de la Evolución del Modelo de Ordenación.
  - 5.2.- Ordenación Propuesta
    - 5.2.1. Definición de la nueva malla urbana:
      - 5.2.1.1. Trazado y Características de la Red viaria (con definición de alineaciones y rasantes en puntos de cruce y cambios de dirección)
        - Peatonal
        - Ciclista
        - Motorizado
        - Aparcamientos
      - 5.2.1.2. Alineaciones, Superficie y Características de las Reservas:
        - Espacios Libres
        - Zonas Verdes
        - Equipamientos comunitarios
        - Parcelas Infraestructuras
      - 5.2.1.3. Delimitación Parcelario Propuesto
        - Parcelas Residenciales Libres

- Parcelas Residenciales Viviendas Protegidas
- Parcela Terciario Hotelero
- Parcela Terciario Comercial

5.2.1.4. Cuadro resumen de parcelas resultantes

5.2.1.5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGOU.

## 6. MEMORIA ECONÓMICA

### 6.1. Estudio Económico Financiero

6.1.1. Valor de los suelos

6.1.2. Presupuesto estimado de Costes de Urbanización

6.1.3. Cargas suplementarias del Sector.

6.1.4. Valor parcelas resultantes lucrativas

6.1.5. Balance de la Actuación

### 6.2. Programación de Actuaciones

### 6.3. Memoria de Sostenibilidad económica

## Documento II: Normativa Urbanística

### 1. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

1.1. Área de Reparto

1.2. Aprovechamiento Urbanístico

1.3. Cesiones al Ayuntamiento.

1.4. Balance de Aprovechamientos

1.5. Sistema de Actuación

1.6. Delimitación de Unidades de Ejecución

1.7. Programación

### 2. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 2.1. Regulación de Usos.

2.1.1. Usos Globales

2.1.2. Usos Pormenorizados

2.1.3. Compatibilidad de Usos

2.1.4. Usos Complementarios

2.2. Normativa de la Edificación

2.2.1. Condiciones Generales

2.2.2. Ordenanzas de la Edificación

2.4. Identificación de Puntos de Interés Paisajístico

- Recursos
- Puntos de Interés
- Determinaciones Preservación.

3. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

4. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES

**Documento III: Cartografía**

**Documento I: Memoria**

## 1. ANTECEDENTES

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.

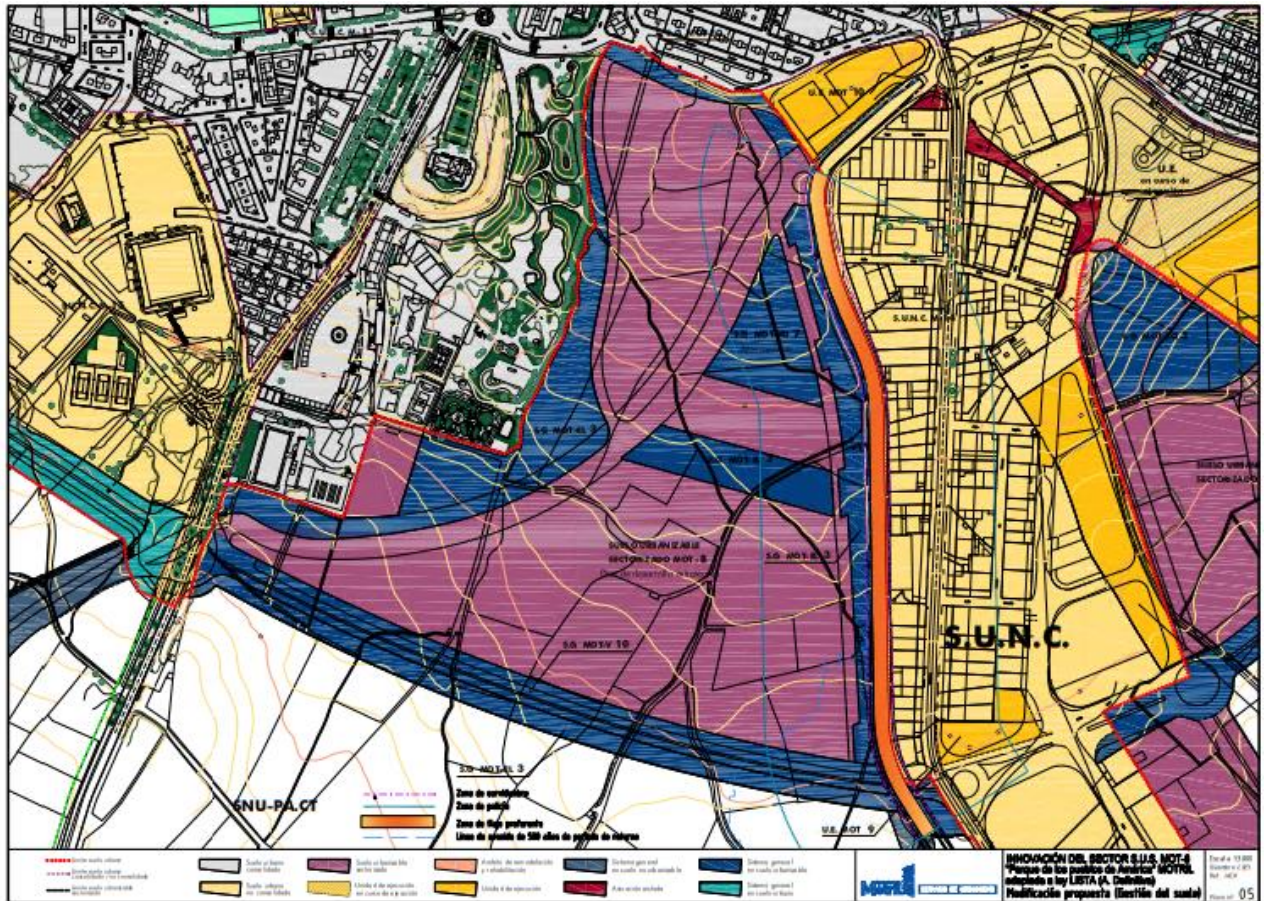
Estas condiciones definidas en el PGOU de 2003 para el Sector SUS MOT8 fueron modificadas mediante innovación estableciendo nuevas determinaciones para dicho ámbito que afectan tanto a las condiciones de Planeamiento general como a las de ordenación detallada. Dicha innovación cuenta con aprobación definitiva 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	EDIFICABILIDAD	COEF POND	APROVECHAMIENTO
<b>RESIDENCIAL</b>	109026	0,7	76318	0,825	62963 45 V/Ha (690v)
<b>TERCIARIO NO COMERCIAL</b>	18000	0,5	9000	1,1625	10463
<b>TERCIARIO COMERCIAL</b>	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 -80.473m<sup>2</sup>-, como son: La ampliación del Parque de los Pueblos de América (SG MOT EL- 3), Tramo Sur-Este Ronda SUR (SG MOT V10), Aparcamiento Subterráneo (SG- EQ7).

Plano Gestión PGOU vigente




Ficha de Condiciones Urbanísticas según PGOU vigente.

Núcleo: MOTRIL

Sector de Suelo Urbanizable: S.U.S. MOT-8 PARQUE DE LOS PUEBLOS DE AMERICA

Área de Reparto: SUS

<p>Piano de Situación</p>		<p>Descripción</p>	<p>Sector de 153.453 m<sup>2</sup> situado al sur de Motril, en colindancia con el Parque de los Pueblos de América y las traseras del principal suelo de uso Industrial de la ciudad. El terreno es sensiblemente llano y se encuentra muy bien situado y orientado.</p>																														
<p>Objetivos (D)</p>	<p>FP: Fm Planamiento; PR: Proyecto Residencial; IU: Uso Urbanización; FUE: Fm Urbanización y Edificación</p>	<p>Sistema y Plazos de Ejecución</p> <p>Sistema de Actuación: COMPENSACION</p> <p>Programación (en meses):</p> <table border="1"> <tr> <td>FP</td> <td>PR</td> <td>IU</td> <td>FUE</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>36</td> </tr> </table>	FP	PR	IU	FUE	9	12	12	36																							
FP	PR	IU	FUE																														
9	12	12	36																														
<p>Condiciones Particulares</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La altura máxima de las edificaciones será gradual desde el B+4 Máximo en la zona Norte vinculada a la Avenida de la Constitución hasta una Máxima de B+5+4 en Ronda Sur, quedando zona central con altura máxima de B+5. El Plan Parcial justificará estas zonas (N)</li> <li>- Los elementos edificatorios se dispondrán de forma que no cierren las perspectivas Norte-Sur (D)</li> <li>- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones. (D)</li> <li>- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 3.800 m<sup>2</sup>. (N)</li> <li>- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas protegidas. (22.895m<sup>2</sup> de techo). (N)</li> <li>- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.</li> <li>* Ademas de la superficie de Sistemas Generales asignados en el cálculo de aprovechamiento se cederán 5.304m<sup>2</sup> de sistemas Generales de forma gratuita por el incremento de población inducida por la Innovación Ascendiendo a 80.477m<sup>2</sup> los Sistemas Generales Adscritos al Sector MOT8</li> <li>- se contempla la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. Ademas establecerán que el otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras. (D)</li> <li>- se dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en la presente Innovación con carácter de Norma, Directriz o Recomendación</li> </ul>	<p>Reservas de Suelo para Dotaciones (N)</p> <table border="1"> <tr> <td>Espacios Libres</td> <td>-12,50%</td> <td>Reservas para equipamientos</td> <td>12,85</td> </tr> <tr> <td>Total Espacios Libres</td> <td>19.323</td> <td>Total Reservas para equipamientos</td> <td>19.724</td> </tr> </table> <p>Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.</p> <p>Plazas de Aparcamiento 553 Total Reservas para Dotaciones 39.047</p>	Espacios Libres	-12,50%	Reservas para equipamientos	12,85	Total Espacios Libres	19.323	Total Reservas para equipamientos	19.724																								
Espacios Libres	-12,50%	Reservas para equipamientos	12,85																														
Total Espacios Libres	19.323	Total Reservas para equipamientos	19.724																														
<p>Cargas suplementarias urbaniz. (N)</p> <p>Art. 113.L.O.U.A. 7/2002</p>	<p>Balance de Aprovechamiento (N)</p> <table border="1"> <tr> <td>Uso Característico Área Reparto</td> <td>REC-1A</td> <td>Apr. Medio Área Reparto</td> <td>0,46297</td> </tr> <tr> <td>Superficie Neta Sector (sin S.G.)</td> <td>153.453</td> <td>Apr. Máximo Sector</td> <td>0,59150</td> </tr> <tr> <td>Balance Inicial de Aprv. Obj.</td> <td>153.453</td> <td>Apr. Subjetivo</td> <td>7.104</td> </tr> <tr> <td>Importación de Aprv. Lucr.</td> <td>90.768</td> <td>Cesión</td> <td>19.724</td> </tr> <tr> <td>Asignación de Sist. Gen. *</td> <td>75.169</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Balance Final de Aprv. Obj.</td> <td>228.622</td> <td></td> <td>3.480</td> </tr> <tr> <td></td> <td>90.768</td> <td></td> <td>10.585</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-15.077</td> </tr> </table>	Uso Característico Área Reparto	REC-1A	Apr. Medio Área Reparto	0,46297	Superficie Neta Sector (sin S.G.)	153.453	Apr. Máximo Sector	0,59150	Balance Inicial de Aprv. Obj.	153.453	Apr. Subjetivo	7.104	Importación de Aprv. Lucr.	90.768	Cesión	19.724	Asignación de Sist. Gen. *	75.169		0	Balance Final de Aprv. Obj.	228.622		3.480		90.768		10.585				-15.077
Uso Característico Área Reparto	REC-1A	Apr. Medio Área Reparto	0,46297																														
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	153.453	Apr. Máximo Sector	0,59150																														
Balance Inicial de Aprv. Obj.	153.453	Apr. Subjetivo	7.104																														
Importación de Aprv. Lucr.	90.768	Cesión	19.724																														
Asignación de Sist. Gen. *	75.169		0																														
Balance Final de Aprv. Obj.	228.622		3.480																														
	90.768		10.585																														
			-15.077																														
<p>Urbanización parcial Ronda Sur Sistema General SG MOT V 10</p>	<p>Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo</p> <table border="1"> <tr> <th>Destino del Suelo (m<sup>2</sup>)</th> <th>Uso</th> <th>Sist. Gen. y Dotaciones</th> <th>Total</th> </tr> <tr> <td></td> <td>Uso Lucrativos y Viano Interno</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A Prop. en Sector</td> <td>A Prop. a Exportar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Asignación Aprv. Lucr. (m<sup>2</sup> TC)</td> <td></td> <td>De Cesión</td> <td>Total</td> </tr> </table>	Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	Uso	Sist. Gen. y Dotaciones	Total		Uso Lucrativos y Viano Interno				A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar		Asignación Aprv. Lucr. (m <sup>2</sup> TC)		De Cesión	Total																
Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	Uso	Sist. Gen. y Dotaciones	Total																														
	Uso Lucrativos y Viano Interno																																
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar																															
Asignación Aprv. Lucr. (m <sup>2</sup> TC)		De Cesión	Total																														
<p>Urbanización ampliación parque de los pueblos de América</p>	<p>2.659.057,00 €</p>																																

Ámbito de actuación:



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

Por su situación estratégica y la importancia del desarrollo de este sector para el cierre ordenado del borde sur de la ciudad, así como la necesidad de obtención de los suelos para los sistemas generales descritos, el PGOU estableció para este Sector el Sistema de Cooperación como sistema actuación para la gestión urbanística del mismo, habiéndose cambiado a **compensación** en la innovación tramitada al aparecer propietarios con iniciativa para el desarrollo del sector.

## EVALUACIÓN AMBIENTAL

Con independencia de 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 ha sido sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria habiendo recaído la 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”

**ACM**  
**ARQUITECTOS**



Conviene señalar en este apartado que 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 se ha recogido una 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.

## 2. PROMOTOR E INICIATIVA. -

El presente documento constituye el borrador previo o avance de la ordenación del Plan Parcial del Sector MOT 8.

El presente Documento se redacta a instancia de los Propietarios Mayoritarios del Sector SUS MOT-8 que a continuación se detallan:

- Don Francisco Foche Cruz, mayor de edad y con N.I.F. nº 24.103.141-S, actuando en nombre y representación, como administrador único, de la entidad **INMOBILIARIA SOLENCO, S.L.**, con domicilio social en Granada (Granada), C.P. 18.005, Calle Acera del Darro, nº 40, Bajo, y con N.I.F. nº B-18.010.488. Fue constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura pública otorgada con fecha 12 de Marzo de 1.971 ante el Notario de Granada, D. José Manuel García Leis, Protocolo nº 442; fue inicialmente inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 59, Folio 231, Hoja nº GR-106, y tras su adaptación a la Ley de Sociedades Limitadas quedó inscrita al Tomo 503, Folio 224, Hoja nº GR-4011, Inscripción 9ª; y su nombramiento como administrador único, por tiempo indefinido, resulta de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada con fecha 16 de Febrero de 2.016 ante el Notario de Maracena (Granada), Dª. María Soledad Gila de la Puerta, Protocolo nº 469, que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 503, Folio 224, Hoja nº GR-35.785, Inscripción 13ª.-
- Doña María Lourdes Jiménez del Río, mayor de edad y con N.I.F. nº 24.199.041-M, actuando en nombre y representación, como administradora solidaria, de la entidad **INVERSIONES JIMÉNEZ DEL RÍO, S.L.**, con domicilio social en Huétor Vega (Granada), C.P. 18.198, Calle Granada, nº 14, y con N.I.F. nº B-18.880.997. Fue constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura pública otorgada con fecha 07 de Agosto de 2.008 ante el Notario de Granada, D. Alberto García Valdecasas, Protocolo nº 2.525; se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1.335, Folio 79, Hoja nº GR-35.785, Inscripción 1ª; y su nombramiento como administradora solidaria, por tiempo indefinido, resulta de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada con fecha 18 de Julio de 2.016 ante el Notario de Vera (Almería), D. Jorge Díaz Cadórniga, Protocolo

nº 787, que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1.335, Folio 81, Hoja nº GR-35.785, Inscripción 6ª.-

- **Don José María Castilla Iglesias y Doña María Soledad Castilla Iglesias**, mayores de edad, solteros ambos, vecinos de Motril (Granada), C.P. 18.600, con domicilio común, a estos efectos, en Calle Princesa, nº 19, 1º E, y con N.I.F. nº 23.786.092-K y nº 23.790.521-B respectivamente, quienes intervienen en su propio nombre y derecho. -
- Y Don Rafael Rodríguez Rodríguez, mayor de edad y con N.I.F. nº 74.736.049-X, actuando en nombre y representación, como administrador único, de la entidad **CONSTRUCCIONES RÍO GUADALFEO, S.L.**, con domicilio social en Motril (Granada), C.P. 18.600, Avenida de Salobreña, nº 102, Polígono Industrial La Puchilla, Nave nº 4, y con N.I.F. nº B-18.664.888. Fue constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura pública otorgada con fecha 13 de Noviembre de 2.003 ante el Notario de Motril, D. Juan Ignacio Ruiz Frutos, Protocolo nº 2.403; se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1.068, Folio 201, Hoja nº GR-23.195, Inscripción 1ª; y su nombramiento como administrador único, por tiempo indefinido, resulta de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada con fecha 09 de Octubre de 2.019 ante el Notario de Granada, D. Francisco Gil del Moral, Protocolo nº 2.313, que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1.709, Folio 137, Hoja nº GR-23.195, Inscripción 6ª.

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

Se redacta el presente documento por Dª Mercedes Foche Mayas Arquitecta designada por los Propietarios Mayoritarios.

### 3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### 3.1. Situación Actual. Problemática a resolver.



Foto aérea Situación Actual Terrenos delimitados como Sector MOT8.

Como se ha dicho antes y se recoge expresamente tanto en el PGOU de 2023 como en la reciente innovación del Sector aprobada en diciembre de 2023, el Sector SUS MOT8 es sin duda uno de los de mayor interés para el municipio por su localización que podemos describir definiéndola como borde de la nueva ciudad a la vez que cercana al centro urbano y zona de servicios.

Por esa relevancia el Ayuntamiento prefijó el sistema de cooperación para asegurarse el desarrollo controlado de este importante ámbito y definió importantes sistemas generales (de espacios libres- ampliación del Parque de los Pueblos de América-, de equipamiento -aparcamiento de entrada a la ciudad- y de comunicaciones -Tramo de circunvalación Sur de Motril-) localizados en el interior y vinculados a su desarrollo.

Desgraciadamente, y a pesar del interés tanto público como de inversores privados por desarrollar el sector, la crisis y el cambio de paradigma en el desarrollo urbano y en el modelo de comercio y servicios, ha impedido el desarrollo, llevando a una innovación que acomodara los parámetros urbanísticos de la ordenación a los

nuevos tiempos y hacer viable el desarrollo. Esta ha sido la motivación de la innovación aprobada definitivamente en diciembre de 2023 que ha fijado los parámetros aunque manteniendo intactos los objetivos estratégicos del sector.

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.

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.

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.

### 3.2. Características Geográficas.

#### De la Ciudad de Motril

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 km<sup>2</sup>.

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.



Motril y Sector MOT8

Del Sector MOT8.

El Sector SUS MOT 8 junto con los Sistemas Generales que tiene Adscritos, tiene una superficie total de, **233.926,00m<sup>2</sup>** tal que:

Superficie Sector: 153.453 m<sup>2</sup>

Superficie Sistemas Generales: 80.473m<sup>2</sup>

- SG MOT EL-3: 51.287,57m<sup>2</sup>
- SG MOT EQ7: 11.387,32m<sup>2</sup>
- SG MOT V-10: 17.798,11m<sup>2</sup>

El Sector se sitúa en el Sureste del Núcleo urbano de Motril.

En la actualidad configura un importante vacío urbano delimitado por suelo urbano y la circunvalación sur ya ejecutada.

El sector queda delimitado por:

- Avenida de la Constitución al Norte.
- Rambla de lo Álamos (Polígono el Vadillo) por el Este.
- Ronda Sur al Sur (que separa el sector de la Vega).
- Parque de Los Pueblos de América al Oeste.

La topografía es sensiblemente plana con un desnivel máximo Norte-Sur de 12 metros lo que supone una media de 2% de pendiente en este sentido y de 3metros en sentido Este-Oeste, representando una media de 0,5%.



Delimitación Sector MOT8.



### 3.3. Características Socioeconómicas.

Motril es una localidad en expansión y crecimiento (con 58.939 habitantes en 2023 según datos del INE), 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 aportan a continuación tablas de los principales datos socioeconómicos del término municipal de Motril, extraídos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA):

Territorio	
Extensión superficial (Km2). 2019	102,98
Perímetro (m). 2019	55.938,59
Distancia a la capital (Km). 2019	61,1
Altitud sobre el nivel del mar (m). 2019	37
Coordenadas del núcleo principal (grados). 2022	36.745, -3.521
Número de núcleos que componen el municipio. 2022	10

Población			
Población total. 2022	<b>58.798</b>	Número de extranjeros. 2022	<b>5.630</b>
Población. Hombres. 2022	<b>28.845</b>	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2022	<b>Rumanía</b>
Población. Mujeres. 2022	<b>29.953</b>	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2022	<b>32,0</b>
Población en núcleos. 2022	<b>57.253</b>	Emigraciones. 2021	<b>1.397</b>
Población en diseminados. 2022	<b>1.545</b>	Inmigraciones. 2021	<b>1.999</b>
Edad media. 2022	<b>41,5</b>	Nacimientos. 2022	<b>489</b>
Porcentaje de población menor de 20 años. 2022	<b>21,8</b>	Defunciones. 2022	<b>529</b>
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2022	<b>16,2</b>	Matrimonios. 2022	<b>183</b>
Variación relativa de la población en diez años (%). 2012-2022	<b>0,5</b>		

Sociedad			
Centros de Infantil. Curso 2021-2022	<b>29</b>	Bibliotecas públicas. 2022	<b>7</b>
Centros de Primaria. Curso 2021-2022	<b>18</b>	Centros de salud. 2023	<b>3</b>
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2021-2022	<b>15</b>	Consultorios. 2023	<b>4</b>
Centros de Bachillerato. Curso 2021-2022	<b>7</b>	Viviendas familiares principales. 2011	<b>20.910</b>
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2021-2022	<b>4</b>	Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva. 2022	<b>372</b>
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2021-2022	<b>5</b>	Transacciones inmobiliarias. Vivienda segunda mano. 2022	<b>850</b>
Centros de educación de adultos. Curso 2021-2022	<b>3</b>	Número de pantallas de cine. 2023	<b>0</b>

**Mercado de trabajo**

Paro registrado. Mujeres. 2023	2.972	Contratos registrados. Indefinidos. 2023	6.553
Paro registrado. Hombres. 2023	1.970	Contratos registrados. Temporales. 2023	11.451
Paro registrado. Extranjeros. 2023	625	Contratos registrados. Extranjeros. 2023	3.327
Tasa municipal de desempleo. 2022	21,7	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2023	137
Contratos registrados. Mujeres. 2023	8.922	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2023	39
Contratos registrados. Hombres. 2023	9.112		

**Economía**

**Agricultura**

Cultivos herbáceos. 2022		Cultivos leñosos. 2022	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	1.590	Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	1.295
Principal cultivo herbáceo de regadío	Tomate	Principal cultivo leñoso de regadío	Chirimoyo
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	560	Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	618
Principal cultivo herbáceo de secano	Cebada	Principal cultivo leñoso de secano	Olivera aceituna de aceite
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	1	Principal cultivo leñoso de secano (ha)	81

**Establecimientos con actividad económica. 2022**

Sin asalariados	2.679
Hasta 5 asalariados	1.832
Entre 6 y 19 asalariados	386
De 20 y más asalariados	144
Total establecimientos	5.041

**Principales actividades económicas. 2022**

Sección A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1.169
Sección G. Comercio al por mayor y al por menor	1.108
Sección F. Construcción	440
Sección I. Hostelería	344
Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	309

**Transportes**

Vehículos turismos. 2023	27.118
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	35
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	562
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	73
Vehículos matriculados. 2022	1.215
Vehículos turismos matriculados. 2022	622

**Otros indicadores**

Oficinas de entidades de crédito. 2022	18
Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2022	291.994
Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2022	79.992

**Turismo**

Hoteles. 2022	8
Hostales y pensiones. 2022	8
Plazas en hoteles. 2022	1.298
Plazas en hostales y pensiones. 2022	267

### 3.4. Relación de Propietarios Afectados.

Los Propietarios de la fincas incluidas dentro del sector y de los Sistemas Generales adscritos al mismo son los siguientes:

- **Inmobiliaria Solenco S.L.**  
Domicilio social en Granada (Granada), C.P. 18.005, Calle Acera del Darro, nº 40, Bajo, y con N.I.F. nº B-18.010.488
- **Inversiones Jimenez del Río S.L.**  
Domicilio social en Huétor Vega (Granada), C.P. 18.198, Calle Granada, nº 14, y con N.I.F. nº B-18.880.997
- **Don José María Castilla Iglesias y Doña María Soledad Castilla Iglesias**, con domicilio común, a estos efectos, en Calle Princesa, nº 19, 1º E, Motril 18600 y con N.I.F. nº 23.786.092-K y nº 23.790.521-B respectivamente.
- **Construcciones Río Guadalfeo S.I.**  
Domicilio social en Motril (Granada), C.P. 18.600, Avenida de Salobreña, nº 102, Polígono Industrial La Puchilla, Nave nº 4, y con N.I.F. nº B-18.664.888.
- **Manuel Maldonado Correa y Otros.**  
Domicilio CL CATALANES 14 Pl:02 Pt:A  
18600 MOTRIL (GRANADA)  
NIF: 23755433K
- **Antonio García Hernández**  
NIF: 23737691N  
Domicilio CL NARANJOS 24 18600 MOTRIL (GRANADA)
- **Matilde Aguado López**  
NIF: 23704050C  
Domicilio CL FRAY DIEGO DE ESTELLA 1 - 18600 MOTRIL (GRANADA)

- **José Fuentes Mota**

NIF: 23745664G

Domicilio CL MONJAS 38 - 18600 MOTRIL (GRANADA)

### **3.5. Recursos y Puntos de Interés Paisajístico**

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 Lujar y Sierra Nevada hacia el Norte, paisaje que puede disfrutarse desde el Sur del sector.

### 3.6. Análisis de la malla urbana y la ordenación territorial y urbanística.

#### Malla Urbana

Como se ha Expuesto el Sector está delimitado por la Avenida de la Constitución al Norte, La Rambla de los Álamos al Este, la circunvalación Sur al Sur y el Parque de los Pueblos de América al Oeste.

No hay una malla realmente ejecutada que predetermine una ordenación, salvo la propuesta en Plan General y el aumento de la sección de la Avenida de la Constitución, que aunque ejecutado, se ha realizado con cargo a este sector y se recoge como una cesión de suelo de Sistema General por la importancia de dicha arteria.

Prevé el PGOU la conexión con la Avenida de la Constitución, con el Puente del Toledano y la Prolongación de la “Vía Parque” a través del Sector.

#### Ordenación Urbanística

El PGOU define las conexiones necesarias entre el sector y el exterior así como la conexión principal, que a través del sector articula la denominada Vía Parque, que desde la Urbanización denominada Rambla de los Álamos en el Noreste de la ciudad, recorre toda la ciudad conectando con la vega a través del sector MOT8.

Estas vías recogidas en la ordenación del Plan General Son:

- Vía diagonal que recorre el sector de Noreste a Suroeste, conectando el nudo de Puente del Toledano con el nudo de la Ronda Sur en Su encuentro con la Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza.  
Se trata de una vía mixta de tráfico peatonal y motorizado.
- Vía Paralela a la Rambla de los Álamos. Paralela al Cauce de la Rambla conecta la Ronda Sur con el norte (avenida de la Constitución) y el noreste (Puente Toledano).

- Vía Secundaria perimetral al Parque que da acceso al parque y al interior del Sector desde el inicio de la Avenida de la Constitución.
- Aumento de la sección de la Avenida de la Constitución que ya ha sido ejecutado pasando a dos carriles y amplias aceras y carril bici.
- Tramo Ronda Sur entre Nudo Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza y nudo de encuentro con la Carretera de Almería en el Vadillo. (SG MOT V10)

Además de las anteriores condicionantes de la ordenación urbanística el Plan Vigente (tras la innovación aprobada definitivamente en diciembre de 2023) recoge las siguientes:

- Definición de las ampliaciones del Parque de los Pueblos de América, estableciéndose una ordenación que aumenta hacia el Este la superficie del Parque actual, genera un Parque lineal a lo largo de la margen derecha de la Rambla de los Álamos y un bulevar central que conecta ambos espacios. (SG EL-3)
- Delimitación de una superficie destinada a equipamiento de aparcamiento en la zona Noreste del sector en la confluencia de las principales vías. SG EQ-7

El resto de determinaciones urbanísticas son las recogidas en la correspondiente ficha de determinaciones y a las que se da cumplimiento en el presente Plan Parcial

### Ordenación Territorial

Los vigentes instrumentos de ordenación territorial, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA- y Plan de Ordenación de Ámbito Subregional de la Costa Tropical de Granada, no establecen ninguna determinación de ordenación concreta para el ámbito del Sector SUS MOT 8.

Únicamente cabe reseñar que desde la ordenación contemplada para la articulación territorial de ámbito de la Costa Tropical se contempla el trazado del arco de la ronda sur como Vial Secundario en atención a su relevancia territorial y que según planimetría de protección y riesgos el extremo sureste del sector en el encuentro de la Rambla de los Álamos con la Ronda Sur pudiera haber una zona inundable por desbordamiento de la Rambla, cuestión ésta que ha motivado la realización de un Estudio Hidrológico-Hidráulico que se incorpora como anexo al presente documento y que se analiza en el epígrafe correspondiente del presente Plan Parcial para Justificar el cumplimiento de la normativa de protección, adoptando medidas correctoras para impedir el desbordamiento y también señalando zonas con restricción de usos.

#### Planificación Sectorial:

- **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 la Modificación Puntual propuesta, así como su posterior desarrollo urbanístico mediante la figura de Plan Parcial, deberán cumplir las determinaciones de este plan para los cauces urbanos. En este sentido, se han incorporado las preceptivas medidas y determinaciones de este plan en la propuesta de medidas ambientales del presente estudio.
- **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 de la Modificación Puntual en relación con este Plan Hidrológico deberán ser acordes a lo establecido en el mismo, incluyendo las determinaciones en materia de consumo de recursos hídricos, abastecimiento y saneamiento; lo cual se ha analizado en el presente estudio en el epígrafe relativo a hidrología.
- **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 a la hora de establecer la metodología de gestión de residuos en fase de obras.
- **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. Se ha analizado el cumplimiento de dicho Plan de Acción en el epígrafe específico de cambio climático incorporado en este epígrafe en cumplimiento de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- **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 la Modificación Puntual.



### 3.7. Condicionantes ambientales

De acuerdo con el Estudio Ambiental Estratégico redactado y tramitado para el establecimiento de los parámetros de ordenación urbanística del SECTOR MOT y la correspondiente 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”, los principales condicionantes ambientales a considerar en la ordenación detallada del Sector son los siguientes:

#### **Medidas protectoras, correctoras y compensatorias**

##### Medidas generales en fase de obras (Proyectos de Urbanización y de Edificación)

- 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,...).(D)
- 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.(D)
- 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. (D)
- 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. (D)
- 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. (D)
- Gestión de residuos: registro documental del transporte de residuos a Gestor autorizado, separación por tipología según códigos LER. (D)
- 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. (D)

- Control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras, y paralización de las obras en caso de hallazgos casuales. (D)

-Sobre la contaminación atmosférica, acústica y lumínica 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. (D)

- 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. (D)

- 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. (D)

- En general, se deberá dar cumplimiento al Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero. (D)

- Para un adecuado control de las emisiones acústicas derivadas del desarrollo de la innovación se deberá desarrollar un programa de medidas “in situ”, que permita comprobar que las medidas adoptadas han sido correctas. (D)

-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.

-Sobre la hidrología

En la fase de obras de urbanización, se tomarán al menos las siguientes medidas, que se desarrollarán en el Plan Parcial y 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. (D)

- 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. (D)
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido al cauce de la Rambla de los Álamos, así como en el entorno de esta, para prevenir contaminación de las aguas por arrastre de materiales. (D)
- Se evitará siempre que sea posible la utilización de maquinaria junto a la Rambla de los Álamos. (D)
- Se asegurará la procedencia legal del agua utilizada en obra, lo cual se justificará documentalmente. (D)
- 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. (D)

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. (D)
- 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. (D)

### **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. (D)
- 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. (D)
- Especies de fauna invasora: cotorra argentina. El planeamiento de desarrollo en el que

se establezca la ordenación detallada de los espacios libres y zonas verdes en el ámbito de estudio debe considerar los riesgos que puede generar la proliferación de una especie invasora, la cotorra argentina (*Myopsitta monachus*) en el Sistema General de Espacios Libres. (D)

- Dicho planeamiento de desarrollo (en este caso mediante la figura de Plan Parcial) incorporará un Plan de control de los riesgos asociados a la especie. El Ayuntamiento, como responsable de la gestión del Sistema General de Espacios Libres, velará por la adecuada implantación del mismo. (D)

### **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.

### **C) Con Carácter de Recomendación**

Se establecen las siguientes medidas de protección y corrección ambiental derivadas del Documento Ambiental elaborado para la Innovación que nos ocupa, recogidas como recomendación:

#### **Sobre el paisaje y diseño de edificaciones**

En el diseño de las edificaciones, 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. (R)
- 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. (R)
- Adaptación de las edificaciones, en cuanto a formas y volúmenes, a la geomorfología del entorno, no suponiendo una ruptura con el relieve existente. (R)
- 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. (R)
- Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de accesibilidad funcional. (R)

### **Sobre el consumo de recursos naturales**

#### 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. (R)
- Las medidas propuestas anteriormente en materia de jardinería sostenible suponen también medidas de minimización del consumo de recursos hídricos para usos urbanos en fase de funcionamiento. (R)

#### Consumo energético

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

#### Sobre la movilidad

- El Plan Parcial, asumirá en la ordenación detallada en el sector y en el diseño de los Sistemas Generales los objetivos y directrices de la Estrategia de la Movilidad Sostenible y del Anteproyecto de la Ley Andaluza de Movilidad Sostenible. (R)

Del mismo modo, este planeamiento de desarrollo también deberá atender las determinaciones de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía; que el planeamiento propuesto contribuya a reducir las necesidades de movilidad y fomento del transporte público.

### **Medidas relativas a la mitigación y adaptación al 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.

### **Medidas de protección de los recursos hídricos**

Se proponen una serie de medidas, tanto en fase de obra como de funcionamiento del sector (ver epígrafe 2.8.2 del Documento Ambiental Estratégico).

#### **Otras medidas sobre el cambio climático**

Acorde a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, el planeamiento de desarrollo deberá incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático. (R)

- 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. (R)

- En el diseño de las edificaciones y viales se debe tener en cuenta las condiciones climáticas del emplazamiento y fomentar el aprovechamiento de los recursos naturales disponibles, como la luz, lluvia y vegetación adaptada al entorno. (R)

- 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)

- El plan parcial de ordenación concretará acciones para fomentar la regeneración de la zona del cauce de la Rambla de los Álamos y la mejora de las traseras del Polígono Industrial el Vadillo. (R)

### 3.8. Incidencia cauce Rambla de los Álamos.

#### **Sobre el Dominio Público Hidráulico y la inundabilidad**

- 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. (D)

- Se evitará siempre que sea posible la utilización de maquinaria junto a la Rambla de los Álamos. (D)

- Se asegurará la procedencia legal del agua utilizada en obra, lo cual se justificará documentalmente. (D)

- 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. (D)

- Los planos del documento deberán incluir la delimitación de estos cauces, con sus zonas de servidumbre y policía. La delimitación de los cauces se efectuará siguiendo los criterios establecidos en el artículo 4 del Reglamento del dominio público hidráulico, y especialmente considerando criterios geomorfológicos y ecológicos. (D)

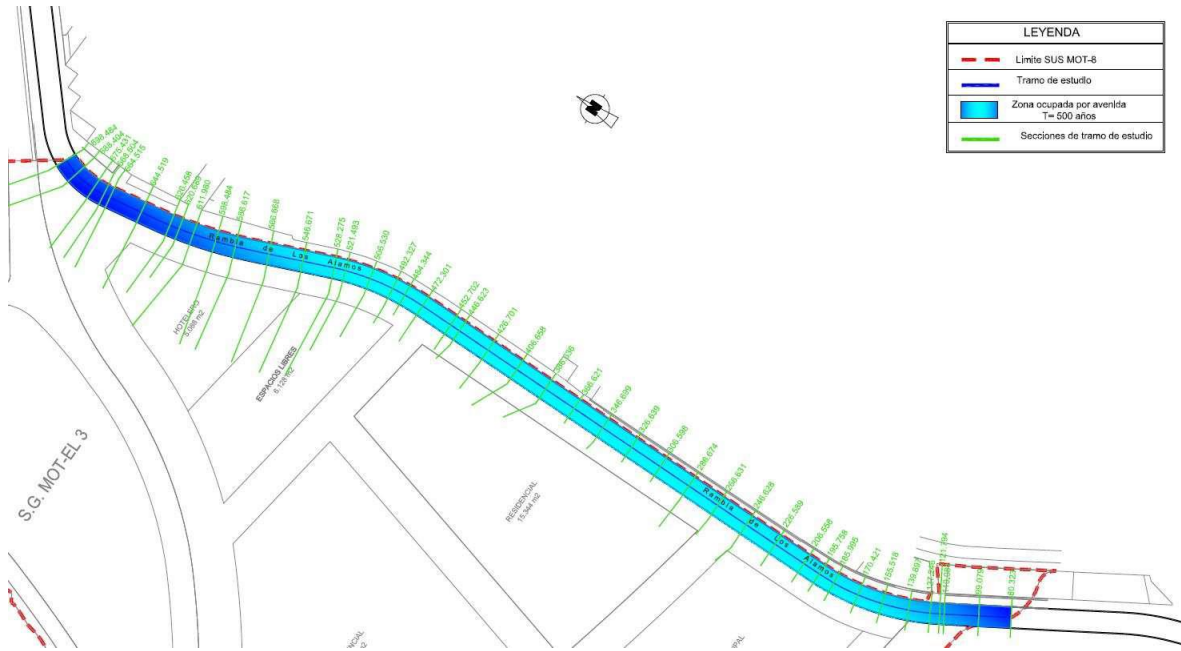
- Los planos de ordenación deben incluir la zona de flujo preferente y la línea de avenida de 500 años de período de retorno. (D)

Se han incluido estas delimitaciones a los planos de ordenación de la documentación urbanística.

- Para aquellas instalaciones que se sitúan en la zona de flujo preferente y/o en zona inundable, deberán cumplirse las limitaciones establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del RDPH. (D)

Así, en posteriores fases de desarrollo del sector, en caso de proyectarse instalaciones en zonas de flujo preferente se deberá dar cumplimiento a estos artículos.

A este respecto, en relación con la zona inundable, recordar que según el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado y aportado, la zona inundable no penetra en el sector objeto de estudio.



Zona inundable para un período de 500 años de acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado.

Se concluye en dicho estudio que no existe afección de la Rambla de los Álamos a su paso por el MOT-8 de Motril, teniendo capacidad de encauzamiento para la avenida con un período de retorno de 500 años, quedando un resguardo mínimo en el tramo final de 0,24 m, y un resguardo máximo en la parte central del tramo estudiado de 0,50 m.

No obstante, en conversaciones con técnicos de DPH, se traslada que a pesar de dichas conclusiones, prevalecen las condiciones de inundabilidad recogidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, del Ministerio para la Transición Ecológica, que identifica en el sector objeto de estudio una pequeña superficie inundable, en el extremo Sur-Este del Sector, con un período de retorno de 500 años, y que afectaría básicamente infraestructura viaria (puente) según ordenación prevista.

Esta afección, según indicaciones de técnicos de DPH, se resuelve elevando el puente sobre la Rambla de los Álamos, 1 m sobre la cota de coronación actual de los muros del encauzamiento y elevando igualmente 1 m, la zona urbanizable colindante a la Rambla, que según la ordenación propuesta corresponde a zona verde.

- La definición de las medidas a tomar contra la inundación se concretarán en el proyecto de urbanización del referido sector, tal y como se recoge en el propio informe sectorial en materia de Aguas. (D)

En este sentido, incorporada la preceptiva medida queda garantizada la prevención del riesgo por inundación de la zona delimitada al sur-este del ámbito, afectada por el cauce urbano de la Rambla de los Álamos.

- Las nuevas urbanizaciones y desarrollos urbanísticos en general deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma



que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. No se podrán realizar modificaciones sustanciales del terreno que impliquen la modificación de la inundabilidad en el entorno inmediato de la Innovación, ni aguas arriba ni aguas debajo de la misma. (D)

- Se deberá contemplar la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. Además, establecerán que el otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento de esas infraestructuras. (D)

### 3.9. Incidencia en la Ordenación Territorial.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía encuadra a Motril en el Dominio Territorial “Litoral”, en la Unidad Territorial “Costa Tropical” organizada por “Ciudades Medias Litorales”, y califica al municipio como Ciudad Media 1 en el marco de la jerarquía del sistema de ciudades.

El municipio pertenece al ámbito del Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada, aprobado mediante Decreto 369/2011, de 20 de diciembre, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

La ordenación detallada del Sector Mot8 a establecer por el Plan Parcial no incide en las determinaciones de la planificación territorial vigente, ya que no conllevan una repercusión significativa en el sistema de asentamientos, ni en el sistema de comunicaciones y transportes, así como tampoco en los equipamientos, infraestructuras y servicios supralocales, **por lo que no tiene incidencia territorial negativa.**

## 4. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### 4.1. Medidas y actuaciones realizadas. Medios técnicos y Materiales.

#### PREVIAS

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.

#### DEL PRESENTE INSTRUMENTO

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.

Esta propuesta de ordenación detallada será anunciada y sometida a un periodo de información pública con difusión en la web municipal y en el tablón de edictos, además de llamarse específicamente a los propietarios incluidos en el ámbito así como a todos aquellos que puedan verse afectados y a los organismos con competencias en materias afectadas por la ordenación de conformidad con la legislación vigente.

## **4.2. Resultado de los Procesos Participativos**

### PREVIAS

Como resultado de la participación pública a la que han sido sometidas las actuaciones previas a este planeamiento cabe reseñar la mejora introducida en las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes.

### DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

Se justificará tras los procesos participativos y antes de su aprobación definitiva.

## **4.3. Incidencia de los Procesos Participativos en la Propuesta Final de Ordenación.**

Se justificará tras los procesos participativos y antes de su aprobación definitiva.

## 5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 5.1.- Justificación y Análisis

#### 5.1.1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción.

El presente documento de Plan Parcial se redacta a iniciativa de los propietarios que incluidos en el ámbito representan más del 90% de la propiedad.

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.

En este sentido, conviene reseñar que el PGOU vigente tras su innovación establece un programa de actuación en el que fija el siguiente programa:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPEMSACIÓN

PROGRAMACIÓN:

FP	PR	IU	FUE
Figura de Planeamiento Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación	Inicio Urbanización	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.

Junto a lo anterior, otro hecho importante es la demanda de suelo desarrollado y urbanizado en una situación tan privilegiada para usos terciarios con destino a Hotel y Comercial así como a viviendas protegidas, sin olvidar obviamente la necesidad de obtener los suelos y ejecutar los Sistemas Generales Adscritos al sector, que como ya ha sido

expuesto han sido ya incluso ejecutados parcialmente de forma anticipada con cargo al sector.

### **5.1.2. Análisis de Alternativas de Ordenación.**

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:

#### **ALTERNATIVA 1**

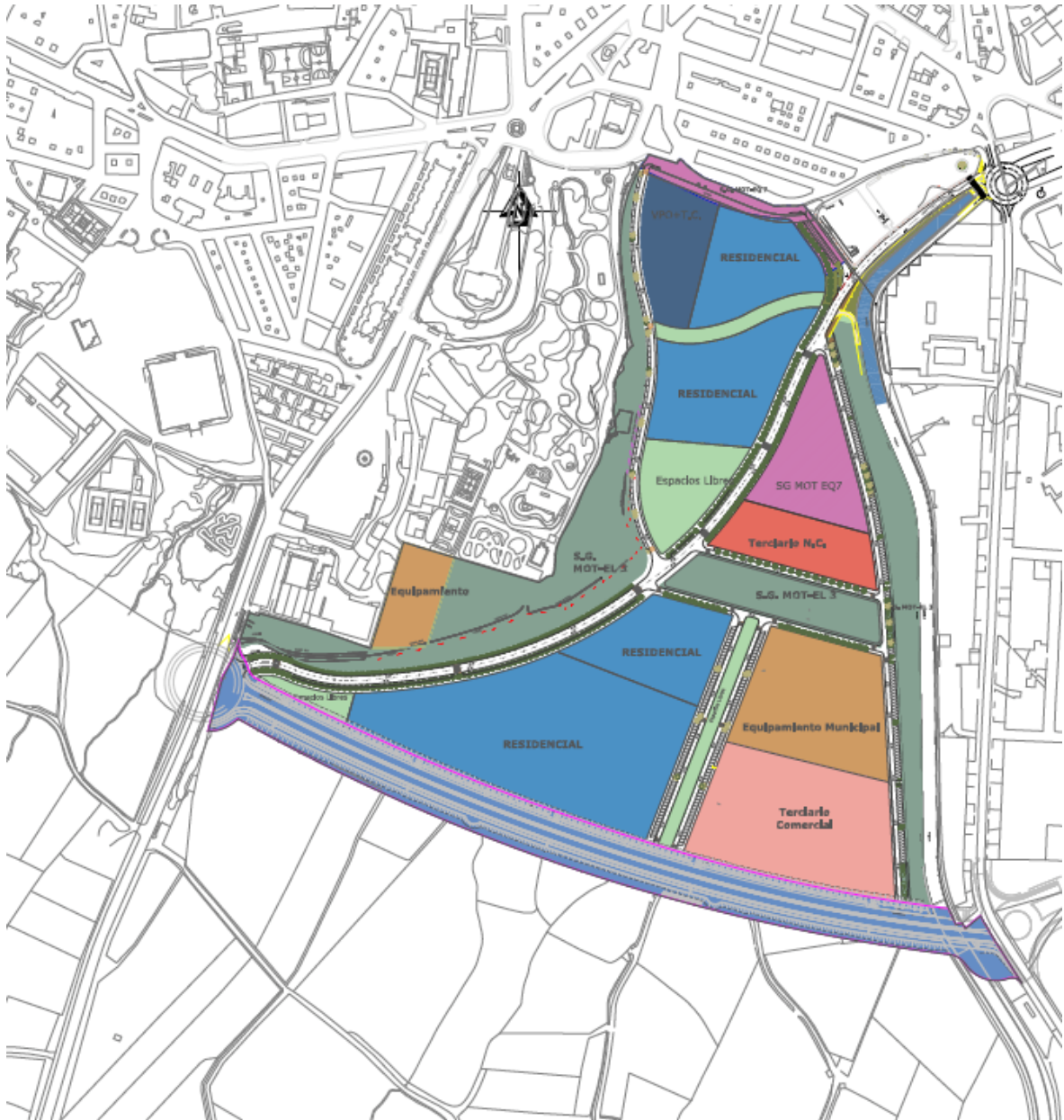
##### **HOTEL CENTRAL**

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 SurEste.

La reserva de viviendas protegidas se plantean 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.



ALTERNATIVA 1

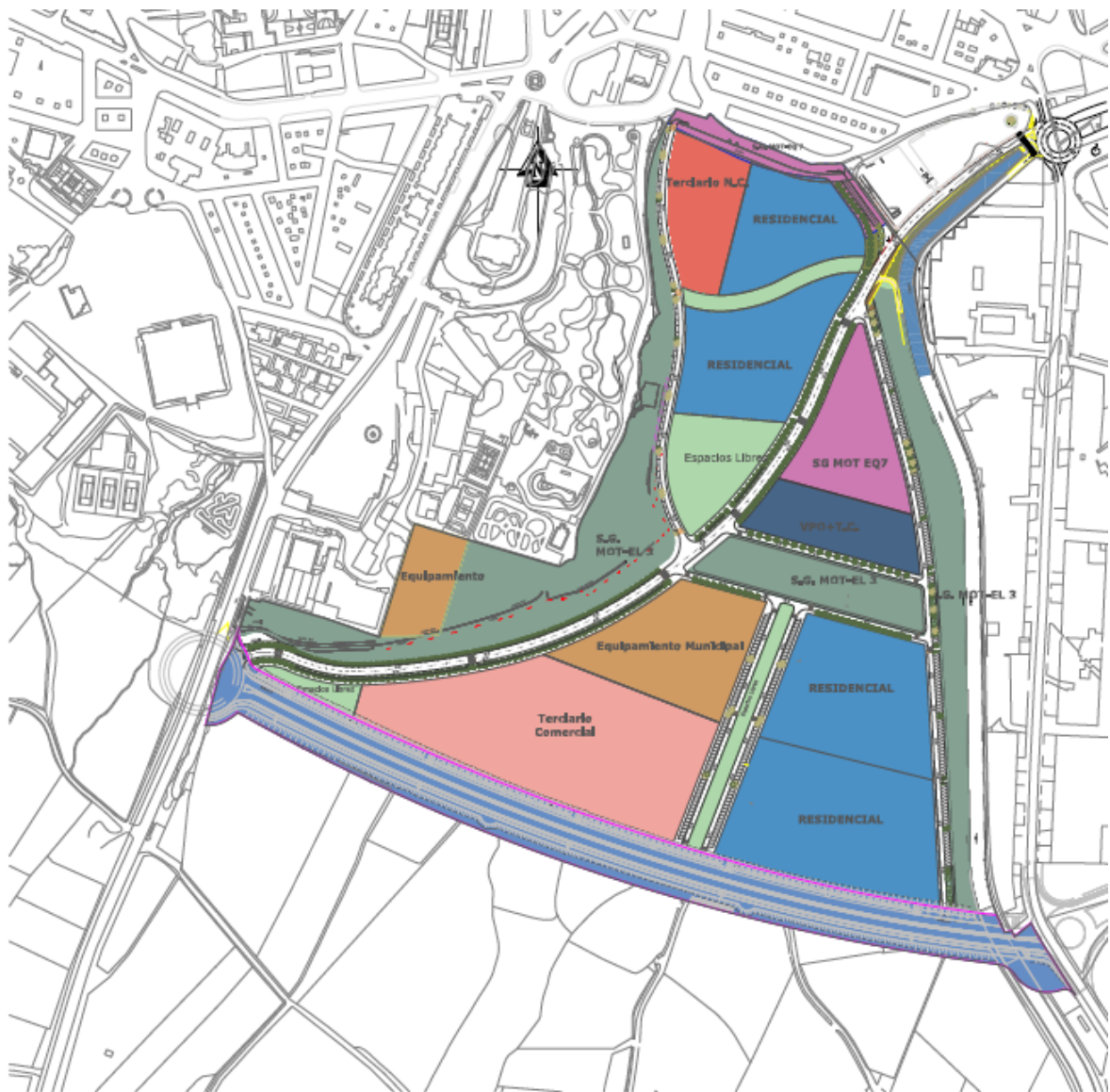
Esta Opción fue descartada fundamentalmente por las reticencias de los operadores hoteleros que entienden que esta no es la mejor ubicación para un hotel en la ciudad de Motril que no cuenta con instalaciones de esta capacidad y nivel considerando más oportuno acercar la edificación al punto de mayor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

vinculados al parque y 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 la 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.

ALTERNATIVA 2

**COMERCIAL SUR-OESTE**



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.

ALTERNATIVA 3.

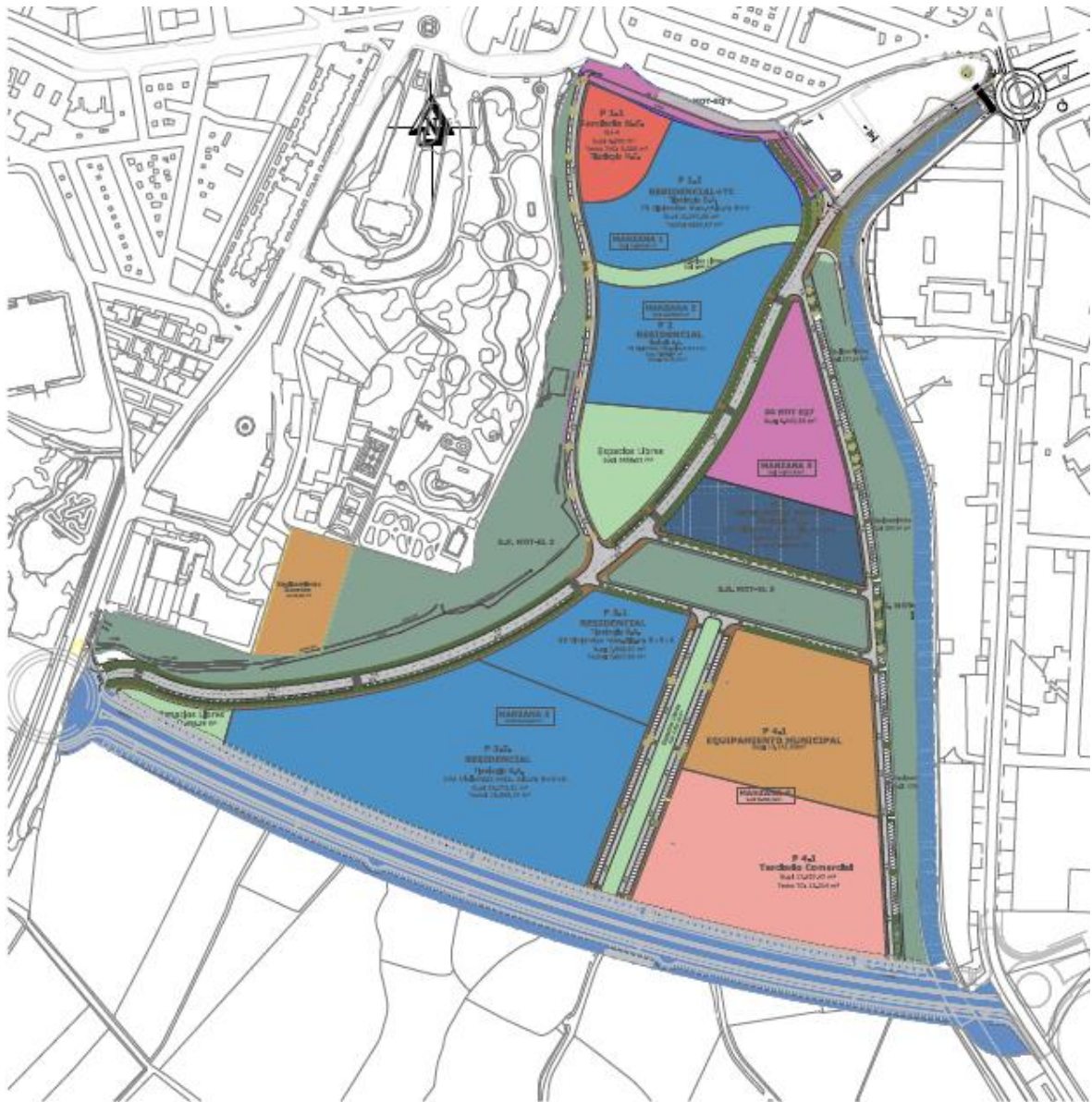
### **OPCIÓN PROPUESTA**

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.

### **5.1.3. Definición del modelo de la ordenación adoptada.**

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 m<sup>2</sup> a los 8.111,23 m<sup>2</sup> propuestos.

Hay que reseñar que, aunque la superficie fijada en las determinaciones del PGOU para el Sistema General MOT EQ-7 es de 7500 m<sup>2</sup>, 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

ORDENACIÓN DETALLADA EN PGOU

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

**ACM  
ARQUITECTOS**

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 Vadillo. Esta localización facilita la conexión a este uso que demanda fluidez de tráfico ya que tiene acceso directo desde la Ronda desde todas las entradas a la ciudad y además se encuentra cercano al mismo centro de la ciudad.

En cuanto al uso comercial y a la vista de lo establecido en la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLICIA), 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.

#### **5.1.4. Planificación Estratégica de la Evolución del Modelo de Ordenación.**

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

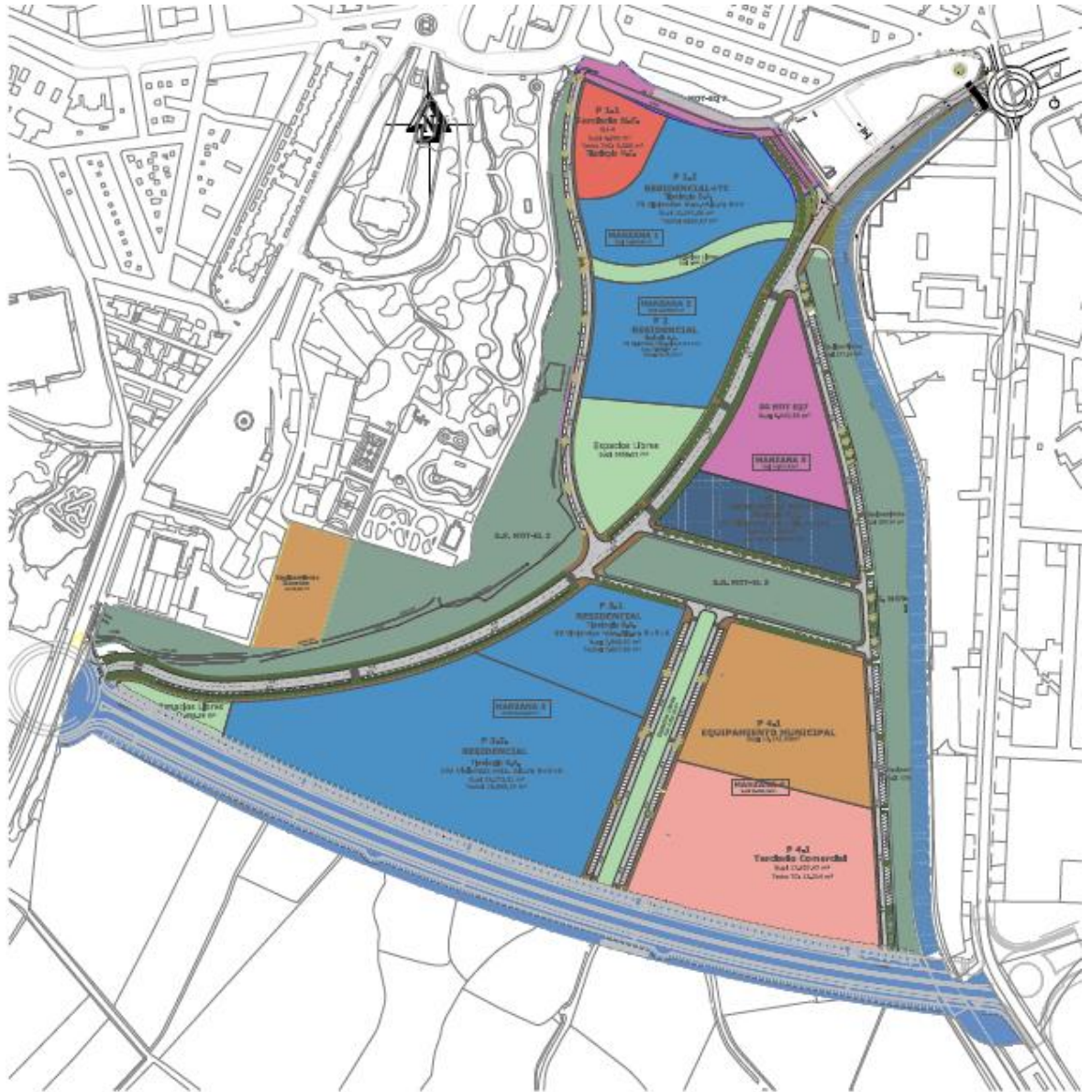
La urbanización se prevé que esté ejecutada totalmente para 2026 junto con las primeras edificaciones del sector.

La Planificación Prevista es la siguiente:

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

## 5.2.- Ordenación Propuesta

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



Ordenación propuesta

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 Max
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 Max
P 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 el 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 Max
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 un 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 Max
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 del 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 207viviendas.

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 Max
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 1750m2 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 discurriendo 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 5.858,03m2 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 1.265,97m<sup>2</sup> + 1.237,99m<sup>2</sup> (2.503,96m<sup>2</sup>)

Se formalizará conjugando espacios de estancia con zonas ajardinada continuando el diseño del Parque e intrigándose 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 2.582,76m<sup>2</sup> 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. 7.465,84m<sup>2</sup>

CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

Superficies Generales suelo SUS MOT 8 (m <sup>2</sup> )						
		Sup. Suelo m <sup>2</sup>	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
Viaro		30032,94	30032,94			
<b>TOTAL</b>			<b>233925,85</b>	<b>22214</b>	<b>76318,00</b>	<b>690,00</b>

ACM  
ARQUITECTOS

CUADRO GENERAL PARCELAS SUS MOT 8 (m <sup>2</sup> )								
		Tipología	USO	Sup. m <sup>2</sup>	Altura	techo m <sup>2</sup> comercial	techo m <sup>2</sup> 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
<b>TOTAL</b>				<b>98316,21</b>		<b>22214</b>	<b>76318,00</b>	<b>690,00</b>

### 5.2.1. Definición de la nueva malla urbana:

La nueva malla urbana queda definida por los elementos estructurales determinados desde el PGOU vigente, las manzanas edificables definidas y los espacios públicos configurados por espacios libres, viarios y aparcamientos.

#### 5.2.1.1. Trazado y Características de la Red viaria (con definición de alineaciones y rasantes en puntos de cruce y cambios de dirección)

##### - Peatonal

En el sector se han definido numerosos itinerarios peatonales que quedan recogidos en la planimetría adjunta.

##### - Ciclista

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.



- Motorizado

El trazado viario motorizado del sector se define en planimetría adjunta, con señalamiento de secciones, direcciones, sentidos y señalización.

El funcionamiento del tráfico en el sector se ha definido de forma que la arteria principal definida por la vía diagonal "vía Parque" permite el doble sentido de circulación conectando todo el sector desde el Suroeste hasta el Noreste, desde la rotonda de cruce de la ronda sur con la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza hasta la Avenida de la Constitución y Puente del Toledano.

Desde esta vía se Puede acceder a todos los puntos del Sector.

Se define Vía ascendente desde Ronda Sur Hasta Puente del Toledano en paralelo a al Rambla de los Álamos.

Se definen dos vías de descenso desde Avenida de la Constitución hasta Vía Parque, la primera en colindancia al Parque de los Pueblos de América y la Segunda en Paralelo a calle Juan de Nájera.

La permeabilidad del tráfico en la zona central se garantiza por los carriles de circulación definidos a cada lado de los dos bulevares proyectados, el Bulevar Central del Parque y el definido entre las manzanas residenciales y las de servicios en el sur.

- Aparcamientos

La dotación de aparcamientos públicos se ha resuelto proyectando bandas de aparcamiento anexas a los viarios de tráfico rodado así como en los espacios dotaciones definidos para este fin en las determinaciones del PGOU.

Se proyectan un total de 553 plazas de aparcamiento de la cuales se han diseñado 20 para usuarios con movilidad reducida.

En la documentación gráfica se representan todas las plazas de aparcamiento proyectadas.

### 5.2.1.2. Alineaciones, Superficie y Características de las Reservas:

#### - Espacios Libres y Zonas Verdes

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 discurriendo entre las manzanas 1 y 2.

Superficie 1.997,07m<sup>2</sup>

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 un gran espacio de 5.858,03m<sup>2</sup> 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 2.503,96m<sup>2</sup>

Se formalizará conjugando espacios de estancia con zonas ajardinada continuando el diseño del Parque e intrigándose 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 2.582,76m<sup>2</sup> 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. Se conecta con el Sistema General Parque y los EL 1. Superficie: 7.465,84m<sup>2</sup>

#### Cuadro Resumen de las Dotaciones de Espacios Libres y Zonas Verdes

EL 1	Espacio Libre entre manzanas 1 y 2		1997,07
EL 2	Espacio Libre Central Bajo Manzana 1		5858,03
EL 3	Espacio Libre Bajo Piscina Municipal		2503,96
EL 4	Espacio Libre Bulevar		2582,76
EL 5	Espacio Libre Rambla		7465,84
TOTAL ESPACIOS LIBRES			20407,66

#### - Equipamientos comunitarios

De conformidad con las determinaciones del PGOU vigente se definen parcelas de equipamiento comunitario con una superficie total de 19.724m<sup>2</sup> que se corresponden con las siguientes parcelas:

#### PARCELA DE EQUIPAMIENTO EQ 1. P 4.1

Se ha definido una gran parcela de equipamiento con 13.153,52m<sup>2</sup> capaz de dar respuesta a las demandas de servicios públicos en el sector e incluso de la ciudad en general.

Se trata de una parcela de tamaño y dimensiones que permite albergar uno o varios equipamientos de diferentes usos en función de la demanda futura, siendo por tanto bastante versátil.

Se ha emplazado en el SurEste del Sector en en la Manzana 4, un entorno privilegiado rodeado de espacios libres y muy bien conectado, lindando con la parcela de uso terciario al Sur.

Parcela Equipamiento EQ1 P 4.1.

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
P 4.1 Parcela Equipamiento 1	13.153,53	SN*	B+3*	-

SN\* Según Normas del Uso

PARCELA EQUIPAMIENTO DOCENTE P6

Parcela al Sur del Colegio Cardenal Belluga para su ampliación.

Esta parcela viene definida desde el Plan General, y fue ocupada anticipadamente para dar respuesta a la necesidad urgente de ampliar el Colegio Cardenal Belluga y poder emplazar una unidad infantil.

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 1.750m2 quedando el resto de la parcela integrada en la actualidad en los espacios libres del parque.

PARCELAS DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Define el PGOU vigente unos espacios específicamente destinados a dotación de plazas de aparcamiento público.

Estos espacios se ubican junto al Parque Lineal de la Rambla de los Álamos, Se definen tres bolsas o espacios tal como se recoge en planos siendo la superficie total de 2.400,61m2

### 5.2.1.3. Delimitación Parcelario Propuesto

#### - Parcelas Residenciales Libres

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
P 1.2. Parcela Residencial Libre Bloque Aislado. Alineación Obligatoria a Avenida de la Constitución	10.343,09	8.693,07	B+4	78
P 2 Parcela Residencial Libre Bloque Aislado	10.889,96	10.122,39	B+4+A	92
P 3.1. Parcela Residencial Libre Bloque Aislado	7.966,97	7.607,09	B+5+A	69
P 3.2. Parcela Residencial Libre Bloque Aislado	28.273,51	26.999,24	B+5+A	244
<b>TOTALES</b>	<b>57.473,53</b>	<b>53.422,60</b>	<b>-</b>	<b>483</b>

#### - Parcelas Residenciales Viviendas Protegidas

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
P 5 Parcela Residencial VP Manzana Cerrada NC	6.181,68	22.895,4	B+5	207

- Parcela Terciario Hotelero

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
P 1.1. Parcela Hotelera Bloque Aislado Alineación Obligatoria a Avenida de la Constitución	4.000,00	9.000	B+4	-

- Parcela Terciario Comercial

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
P 4.2. Parcela Terciario Comercial	17.507,47	13.214,00	B+3	-

5.2.1.4. Cuadro resumen de parcelas resultantes

Sistemas Generales

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES MOT-EL3		Superficie m2
SG EL3.1	Ampliación Parque	20.883,79
SG EL3.2	Bulevar Central	7030,94
SG EL3.3	Parque Lineal Rambla de los Álamos	11360,67
SG EL3.4	Paseo Ronda Sur	12012,12
		51.287,52
SISTEMA GENERAL MOT-EQ7 APARCAMIENTO		
SG EQ7.1	Ampliación Avenida de la Constitución	3349,18
SG EQ7.2	Aparcamiento Subterráneo	8040,65
		11389,83
SISTEMA GENERAL MOT-V10 RONDA SUR		
SG MOT V10	Circunvalación Sur Tramo Mot8	17798,11
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES		80475,46

Sector

	TIPOLOGIA	USO	SUPERFICIE	ALTURA	TECHO EDIFICABLE	Nº MAX VIVIENDAS
--	-----------	-----	------------	--------	------------------	------------------

**RESIDENCIAL**

LIBRE						
P 1.2	B.A.	Residencial L.	10343,09	B+4	8693,07	78
P 2	B.A.	Residencial L.	10889,96	B+4+A	10122,39	92
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
			57473,53		53422,6	483
VPO						
P 5	M.C.	Residencial VPO	6181,68	B+5	22895,4	207
TOTAL RESIDENCIAL						
			63655,21		76318	690

**TERCIARIO**

P 1.1	B.A.	Hotelero	4000	B+4	9000	
P 4.2	B.A.	Comercial	17507,47		13214	
TOTAL TERCIARIO						
			21507,47		22214	

**EQUIPAMIENTOS**

P 4.1		Equipamiento	13153,53			
P 6		Equipamiento	4.168,68			
PDA		Equipamiento	2400,61			
TOTAL EQUIPAMIENTOS						
			19723			

**ESPACIOS LIBRES**

EL 1		E. LIBRES	1997,07			
EL 2		E. LIBRES	5858,03			
EL 3		E. LIBRES	2503,96			
EL 4		E. LIBRES	2582,76			
EL 5		E. LIBRES	7465,84			
TOTAL ESPACIOS LIBRES						
			20.407,66			

### 5.2.1.5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGOU.

Justificación del Cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación de los Sistemas Generales:

		PGOU		PLAN PARCIAL
I. SISTEMAS GENERALES				
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES MOT-EL3				
SG EL3.1	Ampliación Parque		20.906,93	20.883,79
SG EL3.2	Bulevar Central		7030,94	7030,94
SG EL3.3	Parque Lineal Rambla de los Álamos		11335,29	11360,67
SG EL3.4	Paseo Ronda Sur		12012,12	12012,12
			51.285,28	51.287,52
SISTEMA GENERAL MOT-EQ7 APARCAMIENTO				
SG EQ7.1	Ampliación Avenida de la Constitución		3349,18	3349,18
SG EQ7.2	Aparcamiento Subterráneo		8040,65	8040,65
			11389,83	11389,83
SISTEMA GENERAL MOT-V10 RONDA SUR				
SG MOT V10	Circunvalación Sur Tramo Mot8		17.798,11	17798,11
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES			80.473,22	80.475,46

Justificación de la ordenación de las dotaciones de Equipamiento



II. CESIONES EQUIPAMIENTO			
		PGOU	PLAN PARCIAL
EQUIPAMIENTO DOCENTE (Ampli. Cardenal Belluga)		4.168	4168,68
EQUIPAMIENTO DOTACION APARCAMIENTOS		2400	2400,61
EQUIPAMIENTOS VARIOS		13.155	13.153,53
		19.723	19722,82

### Justificación de la ordenación de los espacios libres

III. CESIONES ESPACIOS LIBRES				
			PGOU	PLAN PARCIAL
directrices de ordenación:				
EL 1	Espacio Libre entre manzanas 1 y 2		2280,59	1997,07
EL 2	Espacio Libre Central Bajo Manzana 1		3358,75	5858,03
EL 3	Espacio Libre Bajo Piscina Municipal		4344,36	2503,96
EL 4	Espacio Libre Bulevar		2513,48	2582,76
EL 5	Espacio Libre Rambla		6826,7	7465,84
DETERMINACIÓN OBLIGATORIA				
TOTAL ESPACIOS LIBRES			19323,88	20407,66

### Justificación de la ordenación de las dotaciones de plazas de aparcamiento

IV. DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS			
		PGOU	PLAN PARCIAL
RESERVA OBLIGATORIA		553	553

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

V. ORDENACIÓN USOS					
		PGOU		PLAN PARCIAL	
		Techo Max	Viviendas	Techo Max	Viviendas
RESIDENCIAL					
RESIDENCIAL LIBRE		53422,6	483	53422,6	483
RESIDENCIAL VPO		22895,4	207	22895,4	207
TOTAL RESIDENCIAL		76318	690	76318	690
HOTELERO		9000		9000	
COMERCIAL		13214		13214	
TECHO TOTAL		98532		98532	

## 6. MEMORIA ECONÓMICA

### 6.1. Estudio Económico Financiero

Se realiza en el presente apartado un estudio de los gastos e ingresos que conlleva la ejecución de las previsiones del Presente Plan Parcial.

#### 6.1.1. Valor de los suelos

Tomamos como referencia el valor medio del mercado en la zona y el coste medio del m<sup>2</sup> según adquisiciones recientes en el propio sector que asciende a: 35€/m<sup>2</sup> de suelo bruto.

Aplicado a la superficie total de ámbito incluyendo los sistemas Generales Adscritos que asciende a :

Superficie Sector: 153.453m<sup>2</sup>

Superficie Sistemas Generales Adscritos: 80.473m<sup>2</sup>

Total ámbito: 233.926m<sup>2</sup>

Valor Terrenos: 233.926,00 x 35€/m<sup>2</sup> = **8.187.410€**

#### 6.1.2. Presupuesto estimado de Costes de Urbanización

El desarrollo del sector conlleva la ejecución de las obras de urbanización necesarias para dotar de servicios a las parcelas resultantes y resolver los encuentros con las redes generales de infraestructura.

Descontando el suelo de Sistemas Generales cuya ejecución va a costa de las cargas suplementarias y la a portación municipal, la obligación de los propietarios constituidos en Junta de Compensación es la de sufragar todas las obras de viarios y espacios libres resultantes de la ordenación.

Superficie de Espacios Libres a Urbanizar: 19.323m<sup>2</sup>

Superficie de Viario a urbanizar: 28.843m<sup>2</sup>

Equipamiento Aparcamientos: 2400m<sup>2</sup>

Acerado borde de encuentro de los Sistemas Generales: 2500m<sup>2</sup>

Total Superficie a Urbanizar: 53.466,32m<sup>2</sup>

Módulo medio de urbanización : 120€/m<sup>2</sup> coste ejecución contrata (iva excluido)

**COSTE URBANIZACIÓN SECTOR: 7.485.284,80€**

A este Coste hay que añadirle los gastos de conexiones con las redes de suministro y que ascienden a:

- Ampliación Instalaciones Subestación Endesa en Celulosa y Línea eléctrica de conexión con el sector: 415.000€ (Iva excluido)
- Ampliación depósitos de agua y tuberías abastecimiento: 80.000€ (Iva Excluido)

Costes de Urbanización: 7.980.284,80€+iva

Y una Estimación de gastos de gestión de las actuaciones a realizar necesarios para la ejecución (proyectos, estudios, tasas, asesoría...) que se fija en el 10% de los costes anteriores: **798.028.48€**

**Total costes estimados de urbanización: 8.778.313,28€**

#### 6.1.3. Cargas suplementarias del Sector.

El Sector tiene asignada la obligación de ejecutar cargas suplementarias de urbanización por importe de **2.659.057,00** que se destinaran a la Urbanización parcial Ronda Sur Sistema General SG MOT V 10 y Urbanización ampliación parque de los pueblos de América.

#### 6.1.4. Valor parcelas resultantes lucrativas

Considerando los valores medios de mercado del techo edificable de los usos lucrativos resultantes en el sector se obtienen los siguientes valores para las parcelas lucrativas resultantes:

	TIPOLOGIA	USO	SUPERFICIE	ALTURA	TECHO EDIFICABLE	modulo €/m2	valor €
<b>RESIDENCIAL</b>							
LIBRE							
P 1.2	B.A.	Residencial L.	10343,09	B+4	8693,07	450	3.911.881,50 €
P 2	B.A.	Residencial L.	10889,96	B+4+A	10122,39	450	4.555.075,50 €
P 3.1	B.A.	Residencial L.	7966,97	B+5+A	7607,9	450	3.423.555,00 €
P 3.2	B.A.	Residencial L.	28273,51	B+5+A	26999,24	450	12.149.658,00 €
			57473,53		53422,6		24.040.170,00 €
VPO							
P 5	M.C.	Residencial VPO	6181,68	B+5	22895,4	165	3.777.741,00 €
TOTAL RESIDENCIAL			63655,21		76318		27.817.911,00 €
<b>TERCIARIO</b>							
P 1.1	M.C.	Hotelero	4000	B+4	9000	180	1.620.000,00 €
P 4.2	B.A.	Comercial	17507,47		13214	600	7.928.400,00 €
TOTAL TERCIARIO			21507,47		22214		9.548.400,00 €
<b>TOTAL VALORACIÓN PARCELAS LUCRATIVAS</b>							<b>37.366.311,00 €</b>

### 6.1.5. Balance de la Actuación

TOTAL VALORACIÓN PARCELAS LUCRATIVAS	<b>37.366.311,00 €</b>
GASTOS ADQUISICIÓN DE TERRENOS	<b>8.187.410,00 €</b>
GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	<b>8.778.313,28€</b>
CARGAS SUPLEMENTARIAS	<b>2.659.057,00 €</b>
<b>BALANCE DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>17.741.530,72 €</b>

## 6.2. Programación de Actuaciones

El PGOU vigente tras su innovación establece un programa de actuación en el que fija el siguiente programa:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPEMSACIÓN

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	36meses

Plazos contados a partir de la aprobación definitiva de las determinaciones que se produjo en fecha 28 de diciembre de 2023.

La Planificación Prevista es la siguiente:

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



**Documento II: Normativa Urbanística**

**1. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

**1.1. Área de Reparto**

El Sector MOT8 pertenece al Área de Reparto SUS en el que se incluyen todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado contemplados en el PGOU de Motril.

Según las determinaciones de PGOU el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto SUS es de **0,46297m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**1.2. Aprovechamiento Urbanístico**

Tomando los Techos máximos por cada uso lucrativo y el coeficiente de ponderación asignado por el PGOU a cada uno de ellos, obtenemos los siguientes aprovechamientos resultantes de la ordenación del Sector:

	Uso	Superficie	Techo	Coef. Pond	Aprovechamiento
<b>RESIDENCIAL</b>					
P 1.2	Residencial L.	10343,09	8693,07	0,825	7171,78275
p 2	Residencial L.	10889,96	10122,39	0,825	8350,97175
P 3.1	Residencial L.	7966,97	7607,9	0,825	6276,5175
P 3.2	Residencial L.	28273,51	26999,24	0,825	22274,373
p 5	Residencial VPO	6181,68	22895,4	0,825	18888,705
TOTAL RESIDENCIAL		63655,21	76318	0,825	<b>62962,35</b>

**TERCIARIO**

P 1.1	Hotelero	4000	9000	1,1625	10462,5
P 4.2	Comercial	17507,47	13214	1,3125	17343,375
TOTAL TERCIARIO		21507,47	22214		<b>27805,875</b>

<b>TOTAL</b>			<b>98532</b>		<b>90768,225</b>
--------------	--	--	--------------	--	------------------

**ACM  
ARQUITECTOS**



### 1.3. Cesiones al Ayuntamiento.

Además de las cesiones de espacios públicos (Espacios libres y Zonas verdes, Parcelas Dotacionales, Viario, etc) habrá que ceder al Ayuntamiento en aplicación de la legalidad urbanística vigente el 10% del aprovechamiento medio correspondiente al sector así como los excedentes de aprovechamiento si los hubiera.

En el Presente caso, el PGOU ha adscrito al sector un total de 75.169m2 de Sistemas Generales que es preciso obtener, por lo que se deben considerar en el cálculo de aprovechamientos.

Aprovechamiento Medio Area de Reparto: 0,46297

Superficie Neta del Sector Sin Sistemas Generales: 153.453m2

Aprovechamiento Máximo Sector: 90.768m2 (0,5915)

Aprovechamiento Medio Sector: 71.044,13

Exceso Aprovechamiento (inicial): 19.724m2

### 1.4. Balance de Aprovechamientos

Superficie Sector: 153.453m2

Adscripción de Sistemas Generales: 75.169m2\*

Total: 228.622m2

\*De acuerdo con las determinaciones del PGOU de los 80.473m2 adscritos al sector 5.304m2 se ceden sin asignación de aprovechamiento como medida compensatoria introducida en la innovación del sector tramitada recientemente.

	superficie	A Maximo	A Medio	90% AM	10% AM	Exceso
Sector	153453,00	90768,23	71044,14	63939,72	7104,41	19724,09
Sistemas Generales						
Adscritos	75169,00		34800,99	31320,89	3480,10	-34800,99
total Balance de Aprovechamiento	228622,00	90768,23	105845,13	95260,61	10584,51	-15076,90

Al Adscribir al sector la superficie de Sistemas Generales se produce un defecto de aprovechamiento en el Sector que habrá de compensarse con aprovechamiento sobrantes en otro sector.

### 1.5. Sistema de Actuación

El Sistema de actuación determinado en PGOU vigente es el de **Compensación.**

En la actualidad se encuentra en trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de Compensación y la Constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

### 1.6. Delimitación de Unidades de Ejecución

Se prevé desarrollar todo el sector delimitado como una única unidad de ejecución con inclusión de los sistemas generales adscritos.

### 1.7. Programación

El PGOU vigente tras su innovación establece un programa de actuación en el que fija el siguiente programa:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPEMSACIÓN

PROGRAMACIÓN:

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

Plazos contados a partir de la aprobación definitiva de las determinaciones que se produjo en fecha 28 de diciembre de 2023.

La Planificación Prevista es la siguiente:

**ACM  
ARQUITECTOS**

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

## 2. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

## 3. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES

Mercedes Foche Mayas  
Arquitecto COAG nº 4.801

Álvaro Castelo Velasco  
Arquitecto COAM nº 19.155

En Granada, Mayo de 2.024

**ACM**  
**ARQUITECTOS**  
(Arquitectos Castelo Y Mercedes S.L.P)

**ACM**  
**ARQUITECTOS**