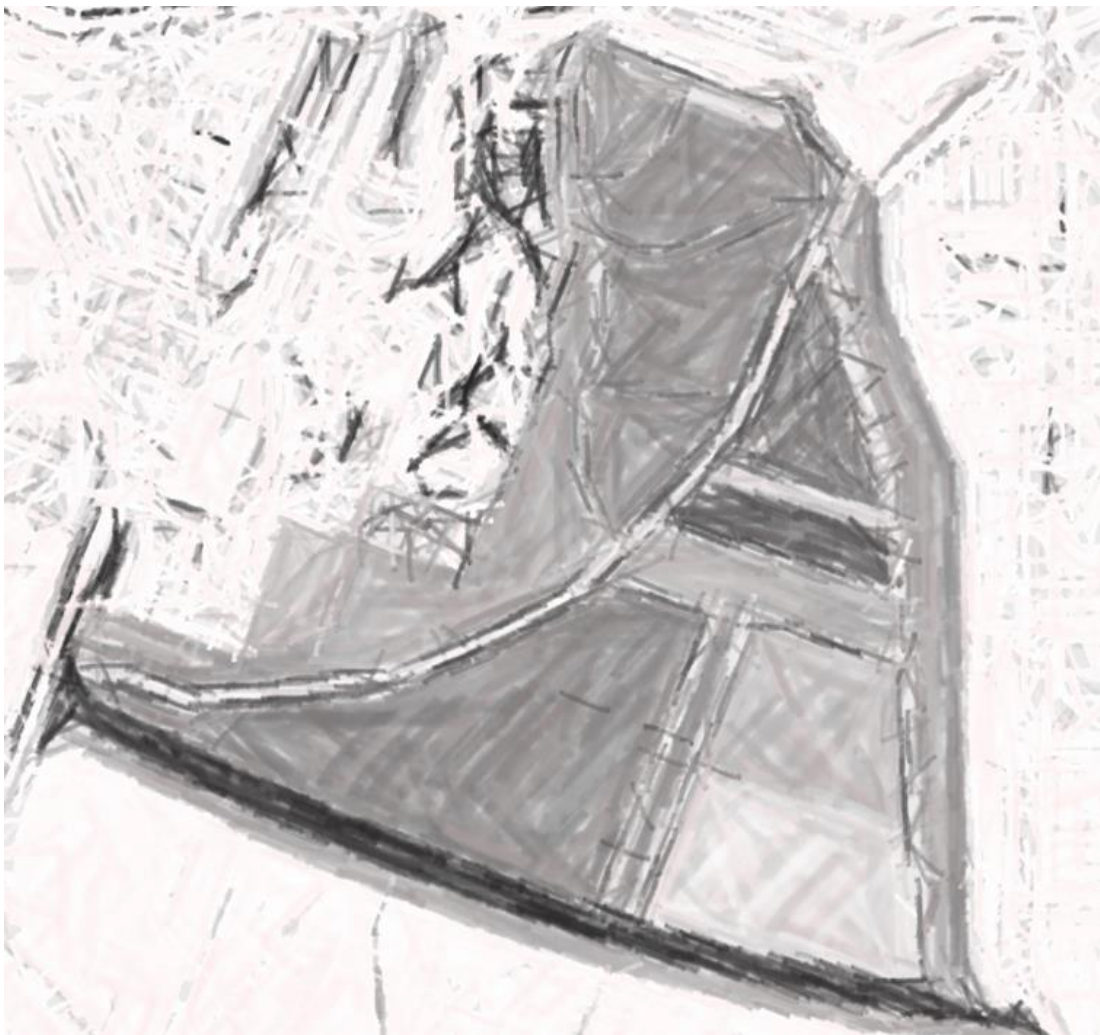


PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS MOT 8 DE MOTRIL

PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACION SUS MOT 8



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. Análisis de la malla urbana y la ordenación territorial y urbanística.
 - 3.6. Condicionantes ambientales
 - 3.7. Diagnóstico de Paisaje
 - 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

5.2.2. Redes de Infraestructura (características y trazado con puntos de acometida)

5.2.2.1. Abastecimiento de Agua

5.2.2.2. Red de Saneamiento

5.2.2.3. Red de Pluviales

5.2.2.4. Red de Energía Eléctrica

5.2.2.5. Red de Alumbrado Público

5.2.2.6. Red de Telecomunicaciones

5.2.2.7. Desvío de Acequias

5.3.- Justificación de la Ordenación Propuesta

5.3.1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGOU

- Determinaciones de los Sistemas Generales
- Dotaciones de Equipamiento
- Ordenación de Espacios Libres
- Dotaciones de Plazas de Aparcamiento
- Ordenación Usos Lucrativos

5.3.2. Cumplimiento de los Estándares Legales de Ordenación.

5.3.2.1. Criterios de ordenación del espacio público urbano.

5.3.2.2. Criterios de ordenación de las dotaciones.

5.3.2.3. Reservas y estándares dotacionales.

5.3.2.4. Reservas Vivienda Protegida

5.4.- Justificación de los condicionantes Sectoriales

5.4.1. Dominio Público Hidráulico

5.4.2. Contaminación Acústica y Calidad del Aire

5.4.3. Economía Circular, Residuos y Suelos Contaminados

5.4.4. Cambio Climático

5.5.- Justificación del Cumplimiento del Condicionado del Informe Ambiental Estratégico.

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. Informe de Sostenibilidad económica

6.3.1. Objeto del Informe

6.3.2. Ámbito de Actuación

6.3.3. Contenido del Análisis Económico

6.3.4. Estudio del Impacto en la Hacienda Local. Ayuntamiento de Motril.

6.3.4.1. Información Previa

6.3.4.2. Cuantificación de la Inversión Municipal

6.3.4.3. Evaluación del Aumento Patrimonial

6.3.4.4. Estudio de la Liquidación del Presupuesto Municipal

6.3.5. Estimación de Gastos e Ingresos Corrientes

6.3.6. Suficiencia de Suelo para Usos Productivos

6.3.7. Conclusiones del Informe

6.4. Memoria de Viabilidad 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

2.2. Regulación General de las Calificaciones / Tipologías contempladas en la ordenación.

- 2.2.1. Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado. Nueva Creación.
 - 2.2.1.1. Condiciones Generales establecidas en Normativa PGOU
 - 2.2.1.2. Condiciones Particulares Bloques Aislados Sector MOT8
- 2.2.2. Edificación Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada Nueva Creación.
 - 2.2.2.1. Condiciones Generales establecidas en Normativa PGOU
 - 2.2.2.2. Condiciones Particulares Manzana Cerrada MOT8
- 2.2.3. Edificación Terciario Hotelero
- 2.2.4. Edificación Terciario Comercial
- 2.2.5. Edificación Equipamientos Comunitarios

2.3. Normativa Particular de aplicación a Parcelas Resultantes

- 2.3.1. Parcela P1.1 Manzana Cerrada Hotelera Mot8
- 2.3.2. Parcela P1.2 Residencial Plurifamiliar Aislado MOT8
- 2.3.3. Parcela P2 Residencial Plurifamiliar Aislado MOT8
- 2.3.4. Parcela P3.1 Residencial Plurifamiliar Aislado MOT8
- 2.3.5. Parcela P3.2 Residencial Plurifamiliar Aislado MOT8
- 2.3.6. Parcela P4.1 Equipamiento Público sin Asignación Uso Específico
- 2.3.7. Parcela P4.2 Terciario Comercial
- 2.3.8. Parcela P5 Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada Vivienda Protegida
- 2.3.9. Parcela P6 Equipamiento Público Colegio

2.4. Normativa de Urbanización

- 2.4.1. Viario
 - 2.3.1.1 Vías rodadas
 - 2.3.1.2. Vías Peatonales
 - 2.3.1.3. Carril Bici
- 2.4.2. Aparcamientos
- 2.4.3. Espacios Libres y Zonas Verdes
- 2.4.4. Infraestructuras

2.5. Identificación de Puntos de Interés Paisajístico

- Recursos
- Puntos de Interés
- Determinaciones Preservación.

3. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

4. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES

Documento III: Cartografía

- P01-Situación y Antecedentes
- P02-Levantamiento de fincas.
- P03- Alternativas
- P04- Sistemas Generales, Equipamientos y Espacios Libres
- P05- Usos del Suelo
- P06-Regulación de Manzanas
- P07- Alturas
- P08- Desarrollo de Espacios Libres
- P09-Definición de Parcelas resultantes
- P10- Altimetría.
- P11-Perfiles Longitudinales viales
- P12- Abastecimiento y Sanamiento
- P13- Red de Suministro Eléctrico
- P14- Detalles de Arbolado

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.

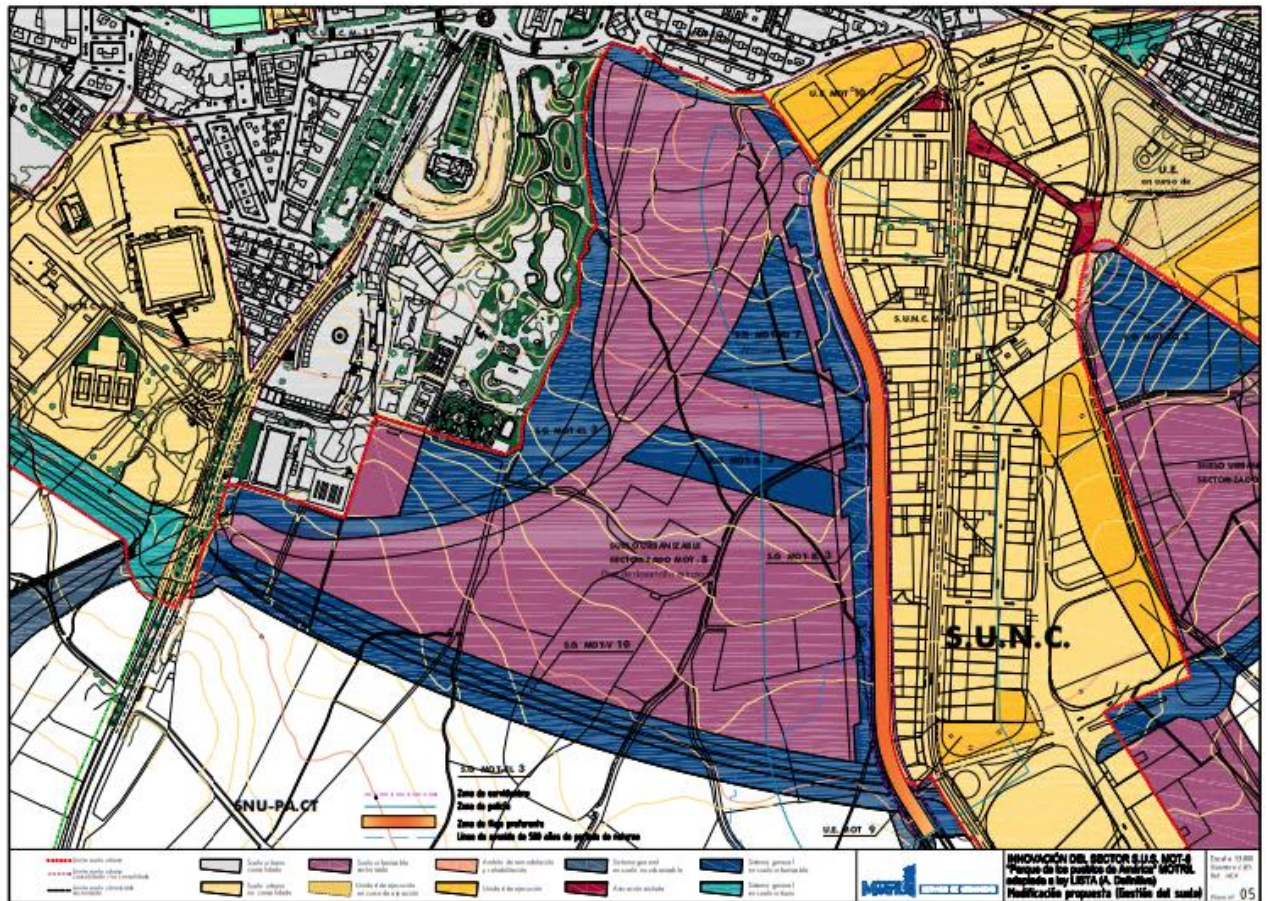
Estas condiciones definidas en el PGOU de 2003 para el Sector SUS MOT8 fueron modificadas mediante innovación estableciendo nuevas determinaciones para dicho ámbito que afectan tanto a las condiciones de Planeamiento general como a las de ordenación detallada. Dicha innovación cuenta con aprobación definitiva 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
RESIDENCIAL	109026	0,7	76318	0,825	62963
TERCIARIO NO COMERCIAL	18000	0,5	9000	1,1625	10463
TERCIARIO COMERCIAL	26427	0,5	13214	1,3125	17343
	153453		98532		90768

Junto con estas condiciones urbanísticas, el PGOU fija para este sector la obligación de cesión de una importante superficie de suelo para Sistemas Generales -80.473m²-, 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																																																											
Plano de Situación 		Descripción Sector de 153.453 m ² , 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.																																																													
Objetivos (D) - Culminación del borde Sur de la ciudad y cierre hacia la Vega de los usos urbanos. - Dotar de continuidad, ejercicio 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 Alcohólera, permitiendo incluso la ampliación, como gran pulmón de la unidad, por su situación estratégica respecto de la zona más densamente poblada.		Sistema y Plazos de Ejecución • Sistema de Actuación: COMPENSACION • Programación (en meses): <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																																																												
Condiciones Particulares - 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+A en Ronda Sur, quedando zona central con altura máxima de B+5. El Plan Parcial justificará estas zonas (N) - Los elementos edificatorios se dispondrán de forma que no cierren las perspectivas Norte-Sur (D) - 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) - Se prevendrá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 3.800 m ² . (N) - Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas protegidas. (22.895m ² de techo). (N) - Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse. - Además de la superficie de Sistemas Generales asignados en el cálculo de aprovechamiento se cederán 5.304m ² de sistemas Generales de forma gratuita por el incremento de población inducida por la innovación Ascendente a 80.473m ² los Sistemas Generales Adscritos al Sector MOT8 - 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. 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, requiera 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) - se dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en la presente Innovación con carácter de Norma, Directriz o Recomendación		Condiciones Urbanísticas (N) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Intens.</th> <th>Altura</th> <th>Superf. (m²)</th> <th>Coef. Edif.</th> <th>Techo Edificable</th> <th>Coef. Pond.</th> <th>Apr. (m² TC)</th> <th>Nº Est. de Vivs.</th> <th>Dens. máx.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>REC</td> <td>IM</td> <td></td> <td>109.026</td> <td>0,70</td> <td>76.318</td> <td>0,8250</td> <td>62.963</td> <td>690</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TER</td> <td>NC</td> <td></td> <td>18.000</td> <td>0,50</td> <td>9.000</td> <td>1,1625</td> <td>10.463</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TER</td> <td>C</td> <td></td> <td>26.427</td> <td>0,50</td> <td>13.214</td> <td>1,3125</td> <td>17.343</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Total</td> <td>153.453</td> <td></td> <td>98.532</td> <td></td> <td>90.768</td> <td>690</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table> Reservas de Suelo para Dotaciones (N) <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> Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes. Plazas de Aparcamiento 553 Total Reservas para Dotaciones 39,047				Uso	Intens.	Altura	Superf. (m ²)	Coef. Edif.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Apr. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx.	REC	IM		109.026	0,70	76.318	0,8250	62.963	690		TER	NC		18.000	0,50	9.000	1,1625	10.463	0		TER	C		26.427	0,50	13.214	1,3125	17.343	0		Total			153.453		98.532		90.768	690	45	Espacios Libres	12.50%	Reservas para equipamientos	12,85	Total Espacios Libres	19.323	Total Reservas para equipamientos	19,724
Uso	Intens.	Altura	Superf. (m ²)	Coef. Edif.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Apr. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx.																																																						
REC	IM		109.026	0,70	76.318	0,8250	62.963	690																																																							
TER	NC		18.000	0,50	9.000	1,1625	10.463	0																																																							
TER	C		26.427	0,50	13.214	1,3125	17.343	0																																																							
Total			153.453		98.532		90.768	690	45																																																						
Espacios Libres	12.50%	Reservas para equipamientos	12,85																																																												
Total Espacios Libres	19.323	Total Reservas para equipamientos	19,724																																																												
Balance de Aprovechamiento (N) 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 Apr. Obj. (m ²) 153.453 Apr. Subjetivo 63.940 Cesión 7.104 Defecto (-) 19.724 Importación de Apr. Lucr. 0 0 Asignación de Sist. Gen.* 75.169 31.321 3.480 Balance Final de Apr. Obj. 228.622 90.768 95.261 10.585 -15.077		Destino de Suelo y Apr. Lucrativo <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino del Suelo (m²)</th> <th>Uso Lucrativos y Vario Interno</th> <th>Sist. Gen. y Dotaciones</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Prop. en Sector</td> <td>A Prop. a Exportar</td> <td>De Cesión</td> <td>Total</td> </tr> <tr> <td>Asignación Apr. Lucr. (m² TC)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Destino del Suelo (m ²)	Uso Lucrativos y Vario Interno	Sist. Gen. y Dotaciones	Total	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	Asignación Apr. Lucr. (m ² TC)																																																	
Destino del Suelo (m ²)	Uso Lucrativos y Vario Interno	Sist. Gen. y Dotaciones	Total																																																												
A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total																																																												
Asignación Apr. Lucr. (m ² TC)																																																															
Cargas suplementarias urbaniz. (N) Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Urbanización parcial Ronda Sur Sistema General SG MOT V 10 Urbanización ampliación parque de los pueblos de América 2.659.057,00 €																																																															

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”

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 establece la ordenación del Plan Parcial del Sector MOT 8 para su aprobación inicial.

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”.

En la actualidad ya ha sido constituida la Junta de Compensación del Sector SUS MOT 8, habiendo recaído acuerdo de aprobación de la constitución en fecha 3 de abril de 2025.

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

3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

3.1. Situación Actual. Problemática a resolver.

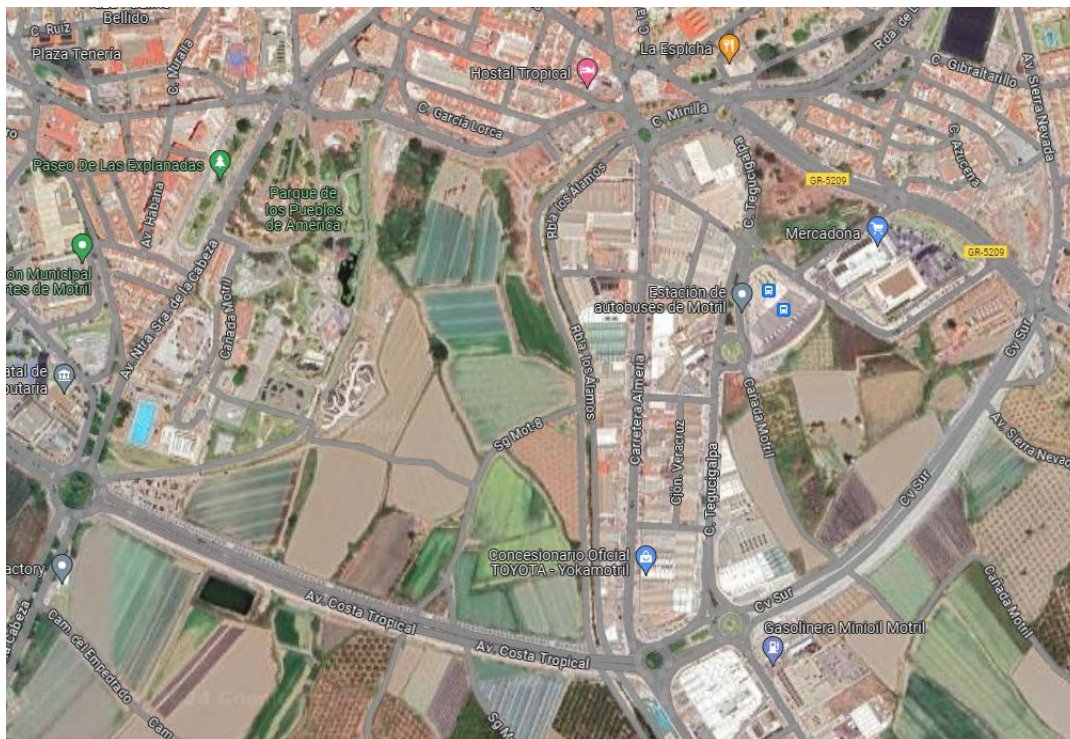


Foto aérea Situación Actual Terrenos delimitados como Sector MOT8.

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 el Plan General vigente 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 Alcohola; 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 km².

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



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, **233.926,00m²** tal que:

Superficie Sector: 153.453 m²

Superficie Sistemas Generales: 80.473m²

- SG MOT EL-3: 51.287,57m²
- SG MOT EQ7: 11.387,32m²
- SG MOT V-10: 17.798,11m²

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	58.798	Número de extranjeros. 2022	5.630
Población. Hombres. 2022	28.845	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2022	Rumanía
Población. Mujeres. 2022	29.953	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2022	32,0
Población en núcleos. 2022	57.253	Emigraciones. 2021	1.397
Población en diseminados. 2022	1.545	Inmigraciones. 2021	1.999
Edad media. 2022	41,5	Nacimientos. 2022	489
Porcentaje de población menor de 20 años. 2022	21,8	Defunciones. 2022	529
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2022	16,2	Matrimonios. 2022	183
Variación relativa de la población en diez años (%). 2012-2022	0,5		
Sociedad			
Centros de Infantil. Curso 2021-2022	29	Bibliotecas públicas. 2022	7
Centros de Primaria. Curso 2021-2022	18	Centros de salud. 2023	3
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2021-2022	15	Consultorios. 2023	4
Centros de Bachillerato. Curso 2021-2022	7	Viviendas familiares principales. 2011	20.910
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2021-2022	4	Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva. 2022	372
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2021-2022	5	Transacciones inmobiliarias. Vivienda segunda mano. 2022	850
Centros de educación de adultos. Curso 2021-2022	3	Número de pantallas de cine. 2023	0

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	Olivar 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. 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.

3.6. 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 Alcohola, 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)

3.7. Diagnóstico de Paisaje.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley LISTA, el paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

Concretamente establece el artículo 37.4 que:

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.*
- b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.*
- c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.*

3.5.1 Mapa de Unidades Paisajísticas del Ámbito.

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



Unidades de paisaje. REDIAM.

De acuerdo con la información geográfica anterior, la práctica totalidad del ámbito está ocupado por un paisaje de Cultivos herbáceos en regadío. Este uso del suelo en el SUS MOT-8 se encuentra lindando en todo el borde Norte, Este y Oeste con un paisaje Urbano y periurbano. Más al Sur de los terrenos objeto de estudio, el paisaje dominante se corresponde con la unidad fisiográfica denominada “Delta”. En cualquier caso, a pesar de que el paisaje dominante en los terrenos objeto de evaluación se corresponde con cultivos herbáceos en regadío, un análisis de campo del terreno revela que en la práctica existen superficies de suelo en los que actualmente no se realiza explotación agrícola, por lo que el paisaje es de tipo heterogéneo, con alternancia de usos del suelo agrícola, como uso dominante, y forestal, que aparece en manchas dispersas por la zona de estudio.

3.5.2. Recursos y Puntos de Interés Paisajístico

El Sector Sus MOT 8 está delimitado por elementos claramente identificables como son:

Norte: Avenida de la Constitución, que articula este sector con la trama urbana de la ciudad.

Este: Cauce de la Rambla de las Brujas con las traseras de las naves industriales del Polígono Industrial del Vadillo al fondo.

Sur: Tramo de la Circunvalación Sur de la ciudad procedente del propio desarrollo de este ámbito, que articula las conexiones de la ciudad y supone el nuevo límite con la vega tradicional.

Oeste: Parque de los Pueblos de América, al que se anexiona y en cuyo se emplazan importantes elementos patrimoniales de la ciudad como son, además del propio parque, el promontorio o Cerro sobre el que se emplaza la Iglesia Santuario de Nuestra Señora de la Cabeza, Los Restos de fábrica de “la Alcohola” y otros equipamientos y espacios públicos.

Se identifican en el ámbito del sector como puntos de interés paisajístico los siguientes:

- 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.



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

3.5.3. Criterios de Integración Paisajística.

Para lograr la preservación y puesta en valor de los recursos paisajísticos identificados el presente Plan Parcial ha considerado los siguientes criterios:

- Identificación de puntos estratégicos de observación de paisaje para adoptar determinaciones concretas en la regulación de la ejecución de las edificaciones de forma que se garanticen las vistas de interés.

A partir de la localización de los puntos de interés se han establecido limitaciones a la ocupación de las parcelas edificables para que no interfieran en las vistas.

Se establece la determinación de que en el preceptivo estudio de detalle, que habrá de tramitarse con carácter previo a la tramitación de la licencia de obras, deberá justificarse la posición de las edificaciones en el interior de la parcela evitando generar pantallas e interferir en las principales vistas identificadas.

- Mejora de la accesibilidad a los recursos de interés paisajístico.

En la ordenación propuesta se fomenta la mejora de la accesibilidad a los recursos identificados mediante la conexión directa a través de los espacios públicos de nueva ejecución del ámbito.

Se conectan los nuevos espacios libres y recorridos peatonales con el Parque de los Pueblos de América y la zona de la Alcoholera.

Se han generado miradores elevados en el trazado del parque lineal de la Ronda que mejoran la observación de la Vega.

Mejora de la imagen del entorno de la Rambla de las Brujas a su paso por el Sector, creando una pantalla verde de protección que evita la imagen de las traseras de las naves industriales del Polígono del Vadillo a la vez que procura unas mejores condiciones para 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.

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.

TRAMITACIÓN DEL BORRADOR DE ORDENACIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Como consecuencia de la tramitación del borrador de la ordenación y la evaluación ambiental se han introducido mejoras en la ordenación que se justifican en el presente documento, y que a modo de resumen son las siguientes:

- Ampliación de las zonas de acerado.
- Diseño de los espacios libres siguiendo criterios de sostenibilidad.
- Restricciones en zona de parcela comercial inundable
- Medidas para evitar contaminación acústica.

DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

El presente documento se someterá a información pública tras la aprobación inicial.

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: COMPENSACIÓN

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

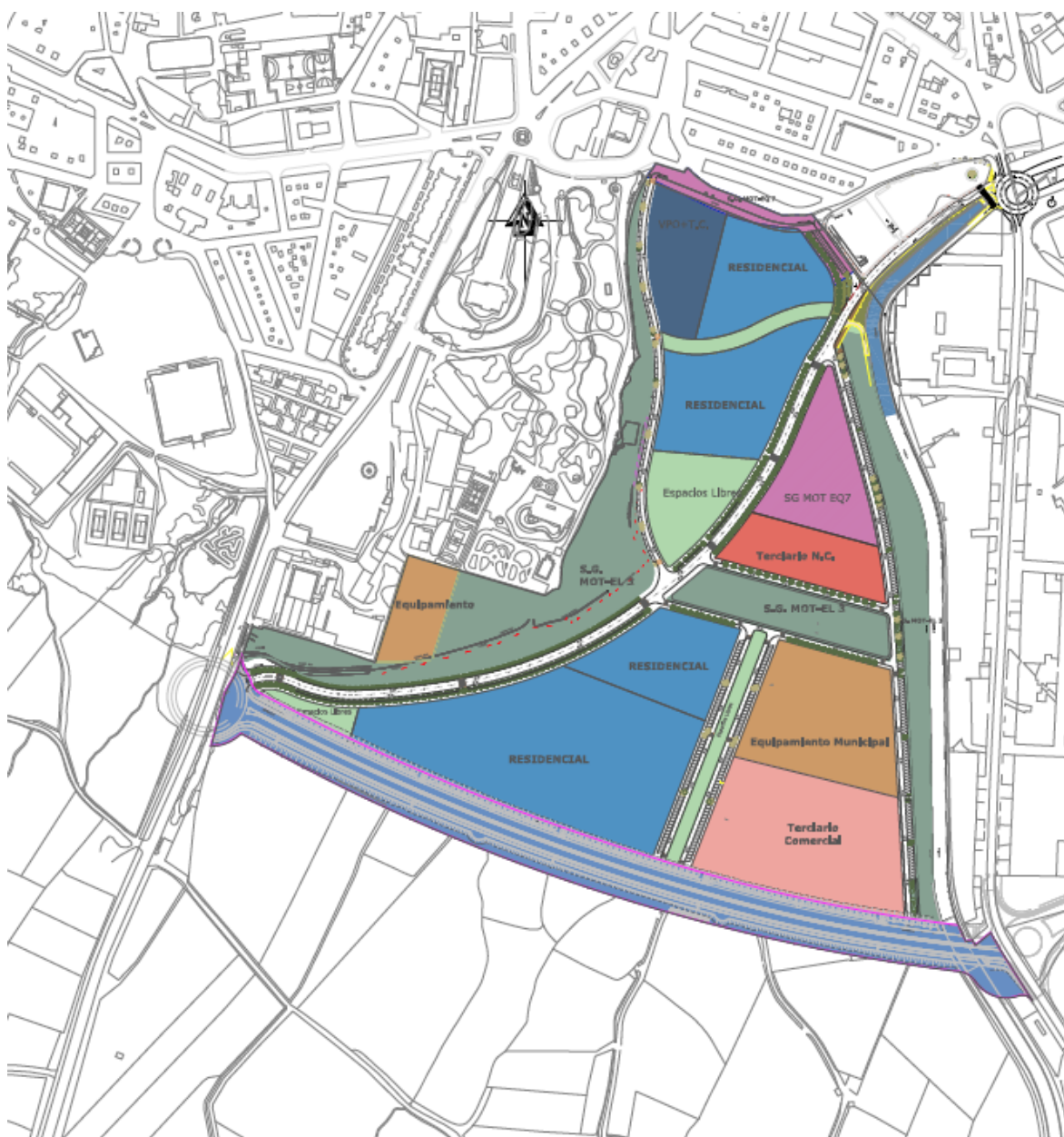
Partiendo de la estructura ya predefinida en PGOU, y el modelo de ciudad definido como de baja densidad en edificaciones aisladas en parcelas con jardines y equipamientos privados, en esta primera alternativa se ha planteado la localización del uso Hotelero en la zona central del Sector, configurando 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.



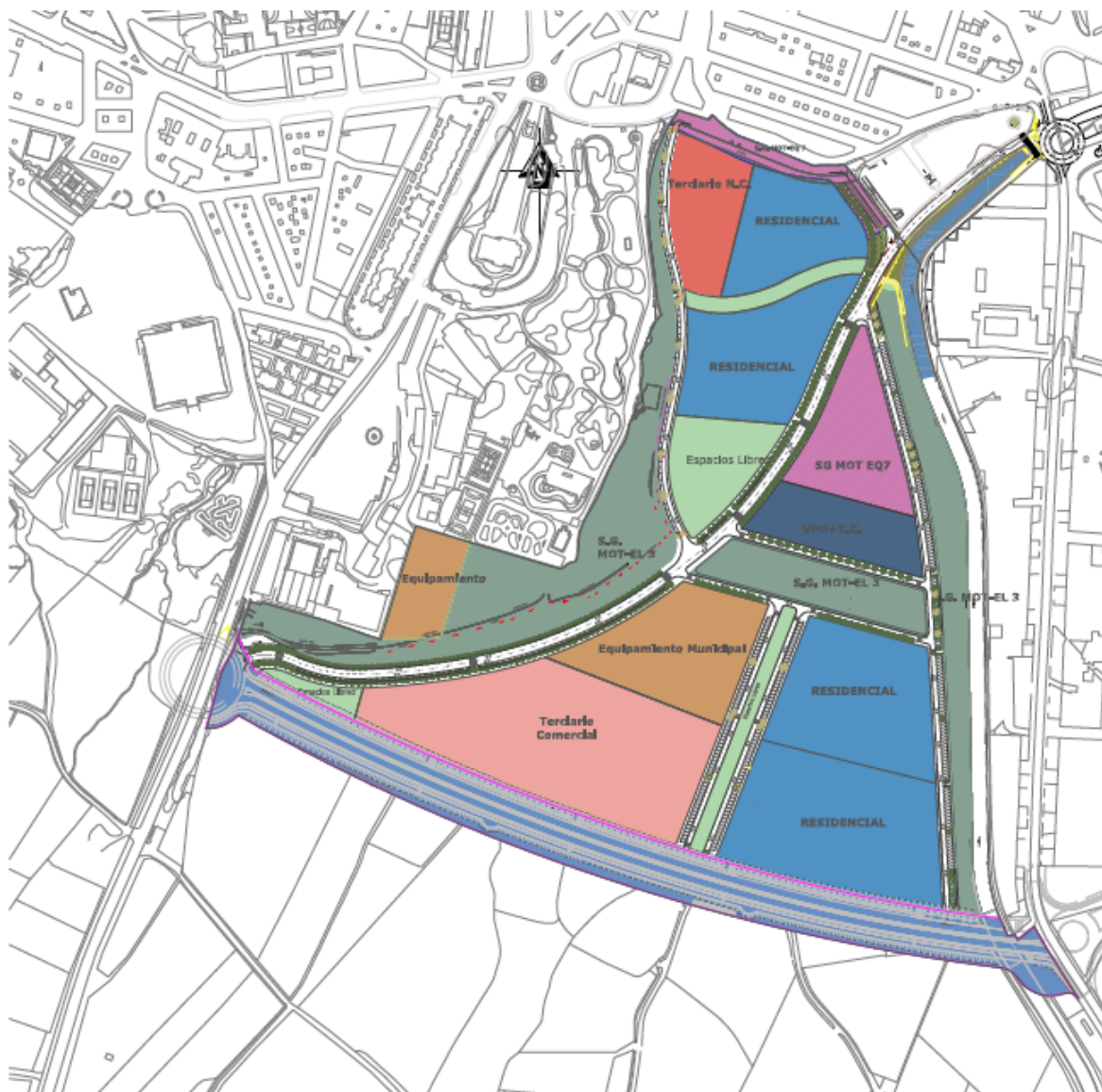
ALTERNATIVA 1

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.

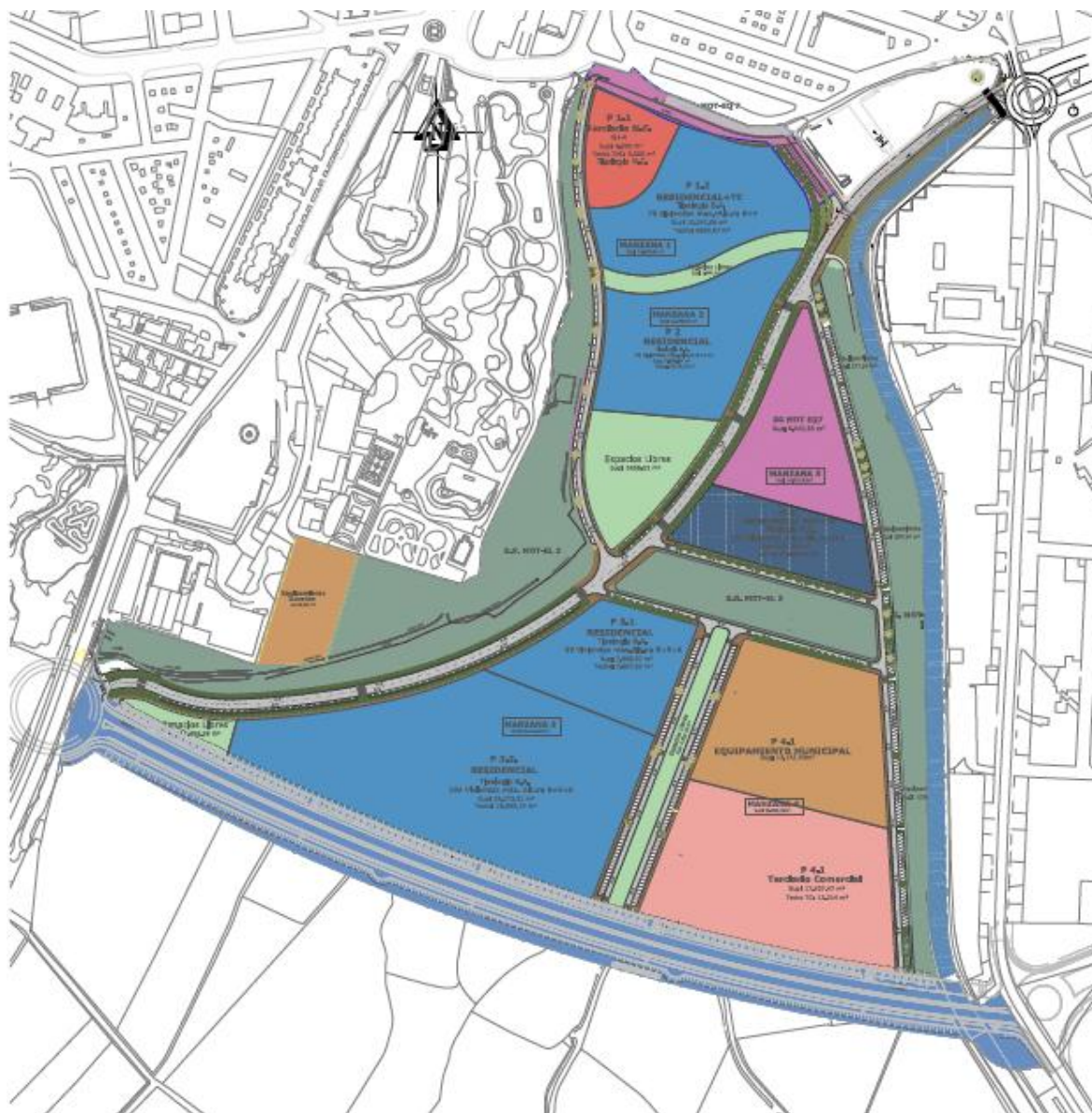
OPCIÓN PROPUESTA

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 Alcohola 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 m² a los 8.111,23 m² propuestos.

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

CIRCUNVALACIÓN SUR

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

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

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

VÍA PARQUE

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

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

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

AMPLIACIÓN DEL COLEGIO CARDENAL BELLUGA

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

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



ORDENACIÓN PGOU VIGENTE

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

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 en manzana cerrada manteniendo alineación de fachada principal a la Avenida de la Constitución y hacia el Parque integrando de esta forma la instalación hotelera en la trama de la ciudad pero retranqueándose de los linderos con las parcelas colindantes con las que configura manzana.

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 (TRLCIA), se deja expresa constancia de que la regulación de usos comerciales se adecuará a las determinaciones de la citada legislación autonómica, tal y como se recoge en el artículo 26.1:

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

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

Equipamientos.

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

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

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

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.

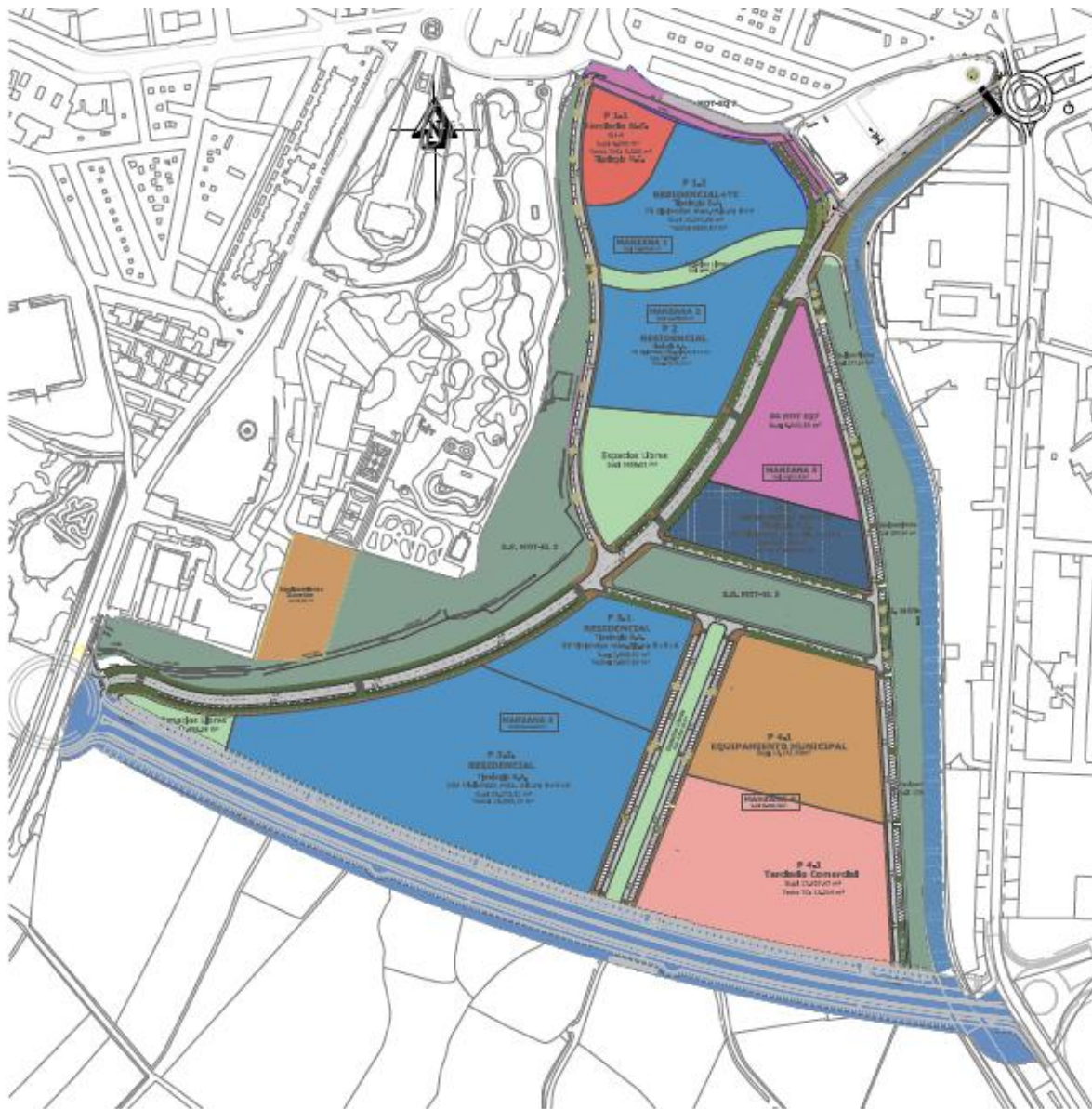
La Planificación Prevista es la siguiente:

Aprobación definitiva Plan Parcial	2T 2025
Aprobación Proyecto de Reparcelación	2T 2025
Aprobación Proyecto de Urbanización	2T 2025
Inicio Obras de Urbanización	2T 2025
Inicio Obras Edificación Residenciales Libres	3T 2025
Inicio Obras Hotel	4T 2025
Inicio Obras Residencial Viviendas Protegidas (VP)	1T 2026
Inicio Obras Área Comercial	1T 2026
Fin Obras Urbanización	2T 2027
Fin Obras Edificación Residenciales Libres (60%)	2T 2027
Fin Obras Área Comercial	2T 2027
Fin Obras Hotel	4T 2027

Fin Obras Residencial Viviendas Protegidas (50%)	1T 2028
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 Oeste, Via Parque al Este y Espacio Libre al Sur. 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 con locales comerciales en planta baja.

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	14.343,19	18.356,23	B+4	78
P 1.1. Parcela Hotelera	4.000,00	9.000	B+4	-
P 1.2. Parcela Residencial Libre	10.343,19	8.693,07 Res 663,16 TC	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	10.889,95	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, 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	36.204,55	34.607,14	B+5+A	313
P 3.1. Parcela Residencial Libre	7.959,07	7.607,90	B+5+A	69
P 3.2. Parcela Residencial Libre	28.245,48	26.999,24	B+5+A	244

MANZANA 4

La manzana 4 acoge los usos terciarios y de servicios.

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

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

DATOS MANZANA 4

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
Manzana 4	30.122,32	11.128,41	B+5+A	-

P 4.1. Parcela Equipamiento 1	13.153,53	SN*	B+5+A *	-
P 4.2. Parcela Terciario Comercial	16.968,79	11.128,41	B+5+A	-

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 parte de 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	6.166,97	Residencial 22.895,40	B+5	207
Parcela Residencial VP		Comercial 1.422,43		
		Total 24.317,83		

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	4.168,56m2	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 un 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 Sur-Oeste 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 1.265,97m² + 1.246,52m² (2,512,43m²)

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

Espacios Libres EL 5

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

CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

Superficies Generales suelo SUS MOT 8 (m ²)						
		Sup. Suelo m ²	Total	techo comercial	techo residencial	nº viviendas
Sistemas Generales	SUS MOT EQ 7	11389,83	80475,51			
	SUS MOT EL 3	51287,57				
	SUS MOT 10	17798,11				
Espacios Libres		20416,19	20416,19			
Equipamientos		19722,7	19722,7			
Terciario	Comercial	16968,79	20968,79	13214		
	No Comercial	4000		9000		
Residencial	Libre	57437,69	63604,66		53422,60	483,00
	VPO	6166,97			22895,40	207,00
Viario		28738,00	28738,00			
TOTAL		233925,85		22214	76318,00	690,00

CUADRO GENERAL PARCELAS SUS MOT 8 (m ²)								
		Tipologia	USO	Sup. m ²	Altura	techo m ² comercial	techo m ² residencial	nº viviendas
MANZANA 1	P 1.1	M.C.	T.N.C.	4000	B+4	9000		
	P 1.2	B.A.	Residencial L+ T.C	10343,19	B+4	663,16	8693,07	78
MANZANA 2	P 2	B.A.	Residencial L.	10889,95	B+4+A		10122,39	92
MANZANA 3	P 3.1	B.A.	Residencial L.	7959,07	B+5+A		7607,9	69
	P 3.2	B.A.	Residencial L.	28245,48	B+5+A		26999,24	244
MANZANA 4	P 4.1		Equipamiento	13153,53	B+3			
	P 4.2		T.C.	16968,80	B+5+A	11128,41		
MANAZANA 5	P 5	M.C.	Residencial VPO+T.C.	6166,97	B+5	1422,43	22895,4	207
TOTAL				97726,989		22214	76318,00	690,00

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 568 plazas de aparcamiento de la cuales se han diseñado 18 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 1.997,07m²

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 un 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 2.512,49m²

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

Espacios Libres EL 5

Se trata del espacio público de la Rambla de los Álamos contemplado desde el Plan General para integrarlo en la nueva ordenación y mejorar las condiciones ambientales. Se conecta con el Sistema General Parque y los EL 1. Superficie: 7.465,84m²

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		2512,49
EL 4	Espacio Libre Bulevar		2582,76
EL 5	Espacio Libre Rambla		7465,84
TOTAL ESPACIOS LIBRES			20416,19

- Equipamientos comunitarios

De conformidad con las determinaciones del PGOU vigente se definen parcelas de equipamiento comunitario con una superficie total de 19.724m² que se corresponden con las siguientes parcelas:

PARCELA DE EQUIPAMIENTO EQ 1. P 4.1

Se ha definido una gran parcela de equipamiento con 13.153,53m² 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 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	4.168,56m2	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 (EQ3, EQ4, EQ5) 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	10.343,19	Residencial 8.693,07	B+4	78
		Comercial 663,16		
P 2 Parcela Residencial Libre Bloque Aislado	10.889,95	10.122,39	B+4+A	92
P 3.1. Parcela Residencial Libre Bloque Aislado	7.959,07	7.607,09	B+5+A	69
P 3.2. Parcela Residencial Libre Bloque Aislado	28.245,48	26.999,24	B+5+A	244
TOTALES	57.437,69	53.422,60	-	483

- Parcelas Residenciales Viviendas Protegidas

	Superficie m2	Edificabilidad m2	Altura máxima	Viviendas nº Max
P 5 Parcela Residencial VP Manzana Cerrada NC	6.166,97	Residencial 22.895,40	B+5	207
		Comercial 1.422,43		

- 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	16.968,80	11.128,41	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	7030,99
SG EL3.3	Parque Lineal Rambla de los Álamos	11360,67
SG EL3.4	Paseo Ronda Sur	12012,12
		51.287,57
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		80475,51

Sector

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

RESIDENCIAL

LIBRE						
P 1.2	B.A.	Residencial L.	10343,19	B+4	Residencial 8693,07 Comercial 663,16	78
P 2	B.A.	Residencial L.	10889,95	B+4+A	10122,39	92
P 3.1	B.A.	Residencial L.	7959,07	B+5+A	7607,9	69
P 3.2	B.A.	Residencial L.	28245,48	B+5+A	26999,24	244
			57437,69		53422,6	483
VPO						
P 5	M.C.	Residencial VPO	6166,97	B+5	Residencial 22895,4 Comercial 1422,43	207
TOTAL RESIDENCIAL			63604,66		Residencial 76318,00 Comercial 2085,59	690

TERCIARIO

P 1.1	B.A.	Hotelero	4000	B+4	9000	
P 4.2	B.A.	Comercial	16968,80		11128,41	
P1.2					Comercial 663,16	
P5					Comercial 1422,43	
TOTAL TERCIARIO			20968,80		22214,00	

EQUIPAMIENTOS

P 4.1		Equipamiento	13153,53			
P 6		Equipamiento	4.168,56			
PDA		Equipamiento	2400,61			
TOTAL EQUIPAMIENTOS			19723			

ESPACIOS LIBRES

ACM
arquitectos

EL 1	E. LIBRES	1997,07			
EL 2	E. LIBRES	5858,03			
EL 3	E. LIBRES	2512,49			
EL 4	E. LIBRES	2582,76			
EL 5	E. LIBRES	7465,84			
TOTAL ESPACIOS LIBRES		20416,19			

5.2.2. Redes de Infraestructura (características y trazado con puntos de acometida).

En la planimetría adjunta quedan definidas las redes de infraestructura necesarias para la implantación de la ordenación pormenorizada establecida por el presente plan parcial.

5.2.2.1. Abastecimiento de Agua

Se proyecta red mallada de fundición dúctil 150 para los ramales que conectan con tuberías de transporte existentes en Avda. Nuestra señora de la Cabeza (FD 150) y Avda. Costa Tropical (FD 300) y PEAD de 110 mm PN 10 para los ramales interiores.

La tubería situada en la Avda. Costa Tropical, actualmente no está en servicio, siendo necesaria la ejecución de un tramo de 900 m hasta futuro depósito situado en la SUS-MOT6.

Se disponen válvulas de corte al objeto de sectorizar la red, así como ventosas en los puntos altos y se hacen coincidir las bocas de riego con los puntos bajos para facilitar el desagüe de las tuberías.

Se instalan hidrantes a las distancias máximas establecidas en Normativa.

Conforme a lo establecido por la Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical de Granada en su informe de fecha 14 de marzo de 2025, sobre la disponibilidad de recurso para el abastecimiento sobre el sector SUS MOT-8, se recoge que el volumen de agua requerido en ningún caso excede el volumen de concesión con el que cuenta la Mancomunidad y, en la situación actual la incorporación de 690 nuevas viviendas previstas en este sector puede asumirse. Sin embargo, en la actualidad ya existen limitaciones al suministro de agua, por lo que se contemplan una serie de actuaciones, a corto/medio plazo, para solventar este déficit de infraestructuras, entre otras, la construcción de un

nuevo depósito de almacenamiento (con una capacidad de 8000 mm³), situado en la zona sur-este del municipio en un suelo municipal, para asegurar el abastecimiento que atenderá a las demandas de los suelos situados por debajo de la cota 20-30. Se adjunta localización del nuevo depósito en la documentación gráfica adjunta al presente documento de Plan Parcial.

La Mancomunidad, a través de la empresa concesionaria ya ha iniciado los trabajos de redacción del proyecto para la construcción del referido depósito, estimando la inversión total necesaria según estudios previos en una cantidad aproximada de 1.754.535,53 €, de los cuales el sector SUS MOT-8 deberá participar en una cuantía de 320.882,41€ (18,29%).

5.2.2.2. Red de Saneamiento

Se hace necesario desviar redes de saneamiento existentes en el sector de diámetro 500 y 630 mm al atravesar parcelas edificables. Para ello se realizará nuevo trazado por los viales de la urbanización de modo que conecten con la red de saneamiento existente que discurre bajo la Avda. Costa Tropical.

Se da la circunstancia que uno de los puntos de conexión, tubo 1200 mm junto a Glorieta Ron Montero, no tiene continuidad aguas abajo, siendo necesario realizar un “bypass” hasta su conexión con red existente al sur de la Avda. Costa Tropical.

Además de las redes desviadas, se proyectan ramales de PVC 315 mm TEJA SN-4.

En los cambios de trazado y pendiente se realizarán pozos de registro de diámetro 1,20 interior con tapa de fundición dúctil D400.

5.2.2.3. Red de Pluviales

Se hace necesario desviar red de pluviales existente de HM-100 mm, al atravesar parcelas edificables. Para ello se realizará nuevo trazado por los viales de la urbanización. Este colector dispondrá de nueva salida a la Rambla de Las Brujas.

Se aprovechará el desvío de esta red para conexión de las acometidas de las parcelas así como de la recogida de las aguas de escorrentía de los viales por los cuales discurre.

En el resto de viales se proyecta red de PVC de diámetro variable TEJA SN-4.

Los puntos de conexión de la red de pluviales de los viales y parcelas situados al sur del colector de 1000 mm, será la red existente en la Avda. Costa Tropical.

En los cambios de trazado y pendiente se realizarán pozos de registro de diámetro 1,20 interior con tapa de fundición dúctil D400.

La recogida de la escorrentía superficial se realizará mediante líneas de agua de granito conectadas a imbornales tanto en calzada como en los espacios libres..

5.2.2.4. Red de Energía Eléctrica

Se define la solución de la red de suministro a partir de la carta de condiciones de Endesa para el sector SUS Mot 8 de Motril, solicitud 1150038, en la que se establece el punto de conexión en BARRAS DE 20 KV de SUBESTACIÓN CELULOSA, cerrando con la línea existente REMARRO, en la misma se establecen los trabajos a realizar en la red de distribución, se adjunta carta de condiciones en anexo.

Mayo de 2019, carta valoración económica sobre trabajo a realizar consistente en la instalación de un circuito de 3x240 mm de sección 18/30 KV de aislamiento en canalización existente entre la subestación y el SUS MOT 8, se adjunta carta de condiciones en anexo.

Con fecha 2 de abril de 2020 se firma convenio de trabajos a realizar en la subestación para suministrar 4.5 MWA al Sus Mot 8, se adjunta documento en anexo.

Se firma el 11 de mayo de 2020 el Convenio de ejecución por parte de Endesa de la LSMT desde Subestación de Celulosa hasta el consumo situado en el SUS MOT 8 de Motril, se adjunta documento en anexo.

Se terminan los trabajos a realizar por Endesa en la red de distribución con fecha 06/04/2022, se adjunta documento certificado final de obra en anexo.

Se notifica por parte del Ayuntamiento de Motril con fecha 8/11/2023 licencia de obras, para NUEVA CANALIZACIÓN LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN, consistente en construcción de 600 metros de canalización para la Calle Cañaveral y Mar menor se adjunta documento certificado final de obra en anexo.

En la actualidad se encuentran terminados los trabajos a realizar en la red de distribución existente en servicio establecidas en el Convenio de trabajos en Red existente.

Los trabajos de instalación de la Red de M.T. desde subestación al SUS MOT 8 (Trabajos de instalación de enlace) se encuentran en el hito nº 1, debiéndose instalar el C.T. 1 del SUS MOT 8 al objeto de que Endesa inicien los trabajos del hito 2 previo abono por parte de los promotores del 50% de la valoración del convenio de la instalación del cable de M.T.

Los trabajos de extensión (Urbanización eléctrica del Mot 8), red de M.T., centros de transformación y red de Baja tensión se encuentran en fase de redacción de proyecto.

Se prevén 6 centros de transformación ubicados en diferentes parcelas distribuidas por el sector afín de resolver las necesidades de todas las parcelas:

CD1: Centro de Transformación 2x630 KVA situado en la parcela resultante P6

CD2: Centro de Transformación 2x630 KVA situado en la parcela resultante EL2

CD3: Centro de Transformación 1x630 KVA (medición en ALTA) situado en la parcela resultante P.1.1

CD4: Centro de Transformación 2x630 KVA situado en la parcela resultante EL5

CD5: Centro de Transformación 2x630 KVA situado en la parcela resultante P4.1

CD6: Centro de Transformación 1x630 KVA (con CS) situado en la parcela resultante P4.2

5.2.2.5. Red de Alumbrado Público

Sistema de iluminación adoptado en cada vial depende de la sección del mismo.

Así se proyectan para los viales rodados:

-Disposición pareada a 30 m con báculo troncocónico de 9 m de altura con brazo a 5 m

-Disposición unilateral a 30 m con báculo troncocónico de acero de 9 m de altura con brazo a 5 m

Para los viales peatonales:

-Disposición unilateral con distancia entre báculos de 20 m báculo troncocónico de acero de 5 m

En las zonas verdes y espacios libres se disponen:

-Disposición unilateral con distancia entre báculos de 15m de báculo troncocónico de acero de 5 m

El cálculo lumínico se ha realizado con las siguientes clases de alumbrado, cumpliendo las luminarias y su disposición los límites establecidos para cada una de ella en el Reglamento de eficiencia energética de alumbrado exterior:

Viales: CE2

Aceras: S1(15 lux)

Viales peatonales: S1 (15 lux)

Zonas verdes y espacios libres: CE3

Caminos peatonales zonas verdes: S2 (10 lux)

La cimentación para la luminaria sobre columna se ejecutará mediante dado de hormigón de 40x40x60 para farolas de 5 m y de 50x50x70 cm para farolas de 9 m con anclaje y pica a tierra electrosoldada cada 5 unidades y en inicio y final de línea.

La canalización de alumbrado se compone de dos tubos de PE corrugado 110 mm protegida con hormigón, según las características en zanja recogidos en proyecto.

En cuanto al cableado se dispondrá conductor de 4x6 mm² + 1x16 mm² de Cu. RV 0.6/1 KV unipolar mientras que para la conexión a luminaria se empleará de sección 2,5 mm².

Se instalará el cuadro de mando con las siguientes características:

- Armario tipo Armíñox
- Cuadro marca Servitec, modelo CD16TLCB, centro de control Master Domo
- Salidas modelo DPR 50, dejando una libre.
- Potencia mínima de 125% del total de la instalación, con una potencia máxima de 20KvA

El suministro eléctrico al cuadro de alumbrado se realizará desde red eléctrica de B.T.

5.2.2.6. Red de Telecomunicaciones

Las canalizaciones se construirán con 2 tubos de cloruro de polivinilo PVC de 110 corrugado mm de diámetro y tritubo de 40 mm, en zanja de 0,45 m de ancho protegidos con hormigón.

Se dispondrán arquetas tipo H cada 50 m máximo y en los cambios de dirección.

El punto de conexión de la nueva red se ejecutará en la red existente en Avda. Costa Tropical.

5.2.2.7. Desvío de Acequias.

Se proyecta desvío de acequias al discurrir por parcelas edificables, unificando la totalidad de las mismas en tubo de PEAD 800 mm que discurra por vial junto a SG.-MOT EL-3 .

El punto de conexión aguas arriba será en Avda. Constitución, entroncando con tubo pasante existente en Avda. Costa Tropical de diámetro 800 mm.

Aguas debajo de dicho tubo, será necesario ejecutar ramal mediante tubo de PEAD 800 por el borde del talud de la Avda. Costa Tropical entroncando con las salidas de los tubos pasantes de acequias actuales al objeto de anularlas.

5.3. Justificación de la Ordenación Propuesta

5.3.1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGOU

Se justifica el Cumplimiento de las determinaciones establecidas en PGOU conforme a la innovación aprobada en fecha 28 de diciembre de 2023.

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	7030,99
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	51.287,57
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	80.475,51

Justificación de la ordenación de las dotaciones de Equipamiento

II. CESIONES EQUIPAMIENTO			
		PGOU	PLAN PARCIAL
EQUIPAMIENTO DOCENTE (Ampli. Cardenal Belluga)		4.168	4168,56
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	2512,49
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	20416,19

Justificación de la ordenación de las dotaciones de plazas de aparcamiento

IV. DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS			
		PGOU	PLAN PARCIAL
Número de Plazas totales		553	568
De las cuales accesibles		-	18

Justificación de la ordenación de los usos lucrativos

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	

5.3.2. Cumplimiento de los Estándares Legales de Ordenación.

El presente Plan Parcial de Ordenación trae causa de la delimitación de sector de suelo urbanizable SUS MOT 8 en el plan general de ordenación urbanística aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2003 y posterior innovación de dicho PGOU, aprobada definitivamente en fecha 28 de diciembre de 2023, en la que quedaron establecidas las determinaciones de ordenación general e incluso algunas detalladas conforme a los parámetros del PGOU, La ley de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) hoy derogada y la vigente ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía ley 7/2021 de 1 de diciembre.

Por tanto se entiende que las determinaciones fijadas por el PGOU y la innovación del mismo ya se encuentran adaptadas a las determinaciones establecidas por la Ley Lista y su Reglamento de desarrollo, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

No obstante lo anterior, el citado Reglamento ha establecido nuevos estándares de ordenación a contemplar en la ordenación a establecer en el ámbito de los planes parciales de ordenación.

Se recogen en este apartado las justificaciones de cumplimiento de dichos estándares de aplicación en la ordenación del presente plan parcial del sector SUS MOT 8.

5.3.2.1. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 80 del RG LISTA los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

En la ordenación proyectada en el plan parcial se generan recorridos peatonales articulados a través de grandes espacios públicos arbolados. Estos recorridos conectan la ciudad consolidada con el nuevo desarrollo a través de nuevas vías verdes, la Ampliación del Parque de los Pueblos de América, la Vía Parque, un Bulevar central, el parque lineal de Rambla de los Álamos y el sendero mirador proyectado al sur de la actuación que conecta con otras vías peatonales de interés.

Se da continuidad a los carriles bicis dentro del sector y se conectan con las principales vías ciclistas del municipio.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

Como puede observarse en la ordenación propuesta todos los espacios libres locales y sistemas generales están interconectados entre sí y con los del entorno rural adyacente.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con

carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

Todos los elementos del espacio público proyectado van dotados de arbolado en proporción suficiente superior al estándar fijado por el artículo 82.6.c) RG Lista en:

La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

De acuerdo con este estándar considerando los 76.318m² destinados a 690 viviendas en número mínimo de árboles a implantar en la ordenación sería de 763 inferior al propuesto con la ordenación proyectada en el plan parcial que asciende a un mínimo de **1014** tal y como se recoge en el plano de arbolado adjunto.

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

Se han proyectado los espacios libres y verdes utilizando combinaciones de pavimentos, siendo el dominante previsto pavimento filtrante absorbente tipo albero o alpañata.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

Como se ha expuesto los espacios públicos están estratégicamente situados en el sector e interconectados entre sí garantizando la funcionalidad, accesibilidad y seguridad.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

En el plano de ordenación de espacios libres puede comprobarse el cumplimiento de estos criterios.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

Los pavimentos contemplados en los espacios libres y zonas verdes son mayoritariamente permeable tipo alpañata o albero.

En las zonas con acerado con baldosas de hormigón se proyectan alcorques de tamaño suficiente para la plantación de arbolado de sombra.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

Las parcelas resultantes de la ordenación se proponen en tipología con ocupación máxima del 50%, lo que permite que gran parte de la superficie pueda ser ajardinada.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Se recoge como recomendación que las cubiertas de la edificación terciaria comercial se proyecten ajardinadas.

5.3.2.2. Criterios de ordenación de las dotaciones.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

Se han diseñado los espacios libres de forma versátil con zonas de estancia, de tránsito y con zonas de juegos y parques infantiles como se puede comprobar en los planos que definen dichos espacios.

b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.

Las zonas adyacentes al cauce de la Rambla de los Álamos se proyectan como un espacio libre lineal con arbolado.

c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.

Se ha diseñado el sector continuando con las trazas previstas en el PGOU que permiten la mejora de las redes existentes y la interconexión a través de este nuevo desarrollo.

Se propone la continuidad de los carriles bici de forma segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

La red peatonal propuesta es accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población.

Se contempla una dotación de espacios para equipamiento público superior al estándar exigido legalmente.

Se contempla suelo para la ampliación del colegio existente en las proximidades del ámbito (Colegio Cardenal Belluga).

Se proyecta una gran parcela de equipamiento que permitirá implantar aquellos que el desarrollo del sector o de la ciudad demanden a corto y medio plazo.

e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.

Se proyectan redes de infraestructuras eficientes que se desarrollaran pormenorizadamente en el proyecto de ejecución de la urbanización del sector.

5.3.2.3. Reservas y estándares dotacionales

De acuerdo con lo establecido en el artículo 61.2 LISTA y el 82 del RG LISTA, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1º. En actuaciones de uso global residencial, con densidad de vivienda comprendida entre 40 y 70 viviendas por hectárea, como es el caso del sector MOT8 de uso global residencial y 45 viviendas por hectárea, al menos:

- Dotación mínima: 16 m2 de suelo por habitante

La propuesta de ordenación contempla un total de 40.138,89m2 correspondientes a:

Sistema Local de Espacios Libres: 20.416,19m2

Equipamientos Públicos: 19.722,70m²

Considerando la población en habitantes en el sector de 1.656 habitantes (690 viviendas x 2,4 habitantes / vivienda) obtenemos una ratio de **24,24m²/habitante** muy superior al mínimo exigido.

Dotación proyectada: 24,24 m² de suelo por habitante

- b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público.

Edificabilidad Lucrativa no residencial: 22.214m² (222 Plazas)

Habitantes previstos: 1.656 habitantes (828 plazas)

Dotación mínima de Plazas Públicas: 1050 / 2 = 525 Plazas

Plazas Proyectadas Públicas en vía pública: 568 Plazas

- c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

Techo Residencial: 76.318 m² – Viviendas máximas: 690

Dotación mínima arbolado: 763 árboles.

Dotación Proyectada: 1014 árboles (según planimetría adjunta)

Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico **los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.**

Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas justificadamente en la proporción que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas. Asimismo, podrán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m² de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas.
- b) En ámbitos menores de 10.000 m², la dimensión mínima será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.

En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.

En la planimetría adjunta se definen los espacios libres y sistemas generales cumpliendo con las determinaciones anteriores en el diseño conjunto de los espacios.

De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía **se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes**, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas.

Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.).

Como puede observarse en la planimetría adjunta las zonas verdes proyectadas en la ordenación propuesta en el plan parcial superan ampliamente el porcentaje del 10% de la superficie del ámbito, ascendiendo a un total de **51.287,57m²**

5.3.2.4. Reserva de vivienda protegida.

Como se ha expuesto el presente Plan Parcial se desarrolla a partir de las determinaciones ya fijadas por PGOU de 2003 de Motril y posterior innovación de PGOU aprobada definitivamente en fecha 28 de diciembre ya adaptada a la Ley Lista.

Entre dichas determinaciones se fija la obligación de la reserva para viviendas protegidas del 30% de la edificabilidad residencial resultante en el sector.

Esta determinación es conforme a la Ley Lista y su Reglamento de desarrollo que establecen que en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.

TECHO RESIDENCIAL: 76318m² – Número de Viviendas: 690

30% Techo Residencial: 22895,40m² - 30% Número de viviendas: 203

RESERVAS PROYECTADAS VIVIENDAS PROTEGIDAS:

TECHO: 22895,40m² Viviendas Protegidas mínimo: 207

Respecto a la determinación establecida por la legislación básica estatal en materia de suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en redacción dada por la disposición final 4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo,

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Se entiende que dicha reserva fijada en el 40% del techo residencial para nuevas actuaciones de transformación en suelo rústico no son de aplicación al presente caso, por cuanto el ámbito de referencia cuenta con la ordenación establecida en PGOU y en la innovación de éste aprobada definitivamente en fecha 28 de diciembre de 2023 quedó fijada la reserva mínima para viviendas protegidas en el 30% del techo residencial del ámbito, de acuerdo a las determinaciones de la Ley Lista y conforme régimen transitorio de aplicación.

5.4.- Justificación de los condicionantes Sectoriales

En el presente apartado se justifica el cumplimiento de las condiciones establecidas en los informes sectoriales emitidos con motivo de la tramitación del Informe Ambiental Estratégico con el borrador previo del Plan Parcial.

5.4.1. Dominio Público Hidráulico

*La Consejería competente en materia de agua debe emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. **El informe tendrá carácter vinculante y se solicitará tras la Aprobación Inicial de los instrumentos de planificación urbanística.***

El documento que se redacte para la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector SUS MOT 8 del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, para poder ser informado favorablemente, deberá incorporar los siguientes aspectos:

- 1. Para todas las actuaciones planificadas deben respetarse las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente (artículos 9, 9bis, 9ter, 9quater, 14 y 14bis), así como el Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 665/2023, de 18 de julio.*

Los usos y la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial cumplen con las determinaciones y restricciones establecidas en la legislación. Las zonas de Dominio público se respetan y únicamente se propone la intervención en zona de servidumbre mejorando el firme de los caminos de servicio adecuándolos, manteniendo su uso y funcionalidad.

La parcela afectada por zona inundable, que se corresponde con la parcela P4.2. con destino a uso comercial se desarrollará respetando las limitaciones derivadas de la afección por la zona inundable.

En la normativa que regula los usos y edificaciones de la parcela se ha incluido expresamente que: **La zona de parcela marcada como inundable deberá destinarse obligatoriamente a zona de aparcamiento en superficie y/o zonas ajardinadas. Los aparcamientos proyectados en superficie deberán aplicar soluciones de pavimentos que sean filtrantes, tipo pavicesped o similares.**

2. *No se podrá realizar ningún tipo de construcción en zona de servidumbre.*

No se proyecta ninguna obra en la zona de servidumbre del cauce. Sólo se propone actuación de mejora del pavimento para permitir tránsito de servicio y peatonal.

3. *La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante el Organismo de Cuenca, conforme al artículo 78 y siguientes, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (como es el caso de que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o sectorial, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto).*

Para las obras o trabajos en zona de policía del cauce se solicitará la autorización en los casos que así corresponda.

4. *En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de Cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 y 14 bis.*

Los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de Cuenca.

5. *Se debe aportar un nuevo Estudio Hidrológico e Hidráulico (EHH). La rambla de los Álamos se encuentra estudiada por la administración y cuenta con sus correspondientes áreas de riesgo potencial de inundación aprobada, así como la delimitación del dominio público cartográfico y sus zonas adyacentes, por lo que serán éstas las que se deben tomar de referencia en todo momento.*

Se toma como referencia las áreas de riesgo potencial y la delimitación del dominio público cartográfico y sus zonas adyacentes definidas por la administración hidráulica

6. *Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto Real Decreto 665/2023, de 18 de julio.*

7. *En el municipio de Motril “Aguas y Servicios de la Costa Tropical de Granada AIE” es la empresa encargada de la captación y distribución de agua potable, así como de la recogida y depuración de las aguas residuales, entidad adscrita a la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada.*

La entidad que gestione el abastecimiento debe informar sobre la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como de la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. En caso de que no sea así, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

Se acompaña en la documentación adjunta el informe emitido por la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada en el que se garantiza el suministro de agua potable al sector, si bien condiciona la garantía futura a la ejecución de pozos de acumulación para aumentar la capacidad actual del sistema. Estos pozos se han localizado en un parque situado en el barrio del Balcón de San Fernando y deberán ser sufragados por los nuevos sectores que se desarrollen conforme se ha recogido en el apartado de la presente Memoria de Plan Parcial 5.2.2.1 *Abastecimiento de Agua incluido en el apartado 5.2.2 Redes de infraestructura.*

El Sector MOT8 se hará cargo de la parte que corresponda en función de la dotación asignada como gastos externos de urbanización necesarios.

8. *Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.*

Como se ha expuesto en el punto anterior, el depósito de agua necesario (no sólo para este sector) se ejecutará en terrenos públicos municipales situados a cota elevada que garantice la presión.

En la documentación gráfica del Plan Parcial se adjunta plano de localización del nuevo depósito.

9. *El documento de planeamiento debe incorporar plano en planta donde se representen las infraestructuras de abastecimiento con los puntos de acometida previstos a la red existente.*

En la documentación gráfica adjunta se definen las redes de abastecimiento con sus correspondientes puntos de conexión a la red general conforme a las determinaciones técnicas de la Mancomunidad.

10. *Igualmente, en la memoria en el apartado de infraestructuras de abastecimiento se deberá justificar la capacidad de los depósitos de regulación que abastecen al Sector.*

Se acompaña en la documentación adjunta el informe emitido por la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada en el que se garantiza el suministro de agua potable al sector, si bien condiciona la garantía futura a la ejecución de pozos de acumulación para aumentar la capacidad actual del sistema. Estos pozos se han localizado en un parque situado en el barrio del Balcón de San Fernando y deberán ser sufragados por los nuevos sectores que se desarrollen. Según se ha detallado en el apartado 5.2.2.1 *Abastecimiento de Agua*, según los estudios previos resulta necesaria la construcción de un nuevo depósito de almacenamiento (con una capacidad de 8000 mm³) cuya localización se ha incorporado en la documentación gráfica adjunta.

11. *Para el crecimiento previsto, el Ayuntamiento deberá emitir informe técnico que garantice la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para satisfacer el aumento de consumo que conllevará el mismo. Todos los documentos que se elaboren en desarrollo del Plan Parcial del Sector SUS MOT 8 del Plan General de*

Ordenación Urbanística de Motril, deberán ser informados por la Administración Hidráulica Andaluza (artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas).

Como se ha expuesto el informe de la Mancomunidad de municipios garantiza los recursos hídricos necesarios.

Justificando las condiciones y determinaciones anteriores, Los usos y la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial cumplen con las determinaciones y restricciones establecidas en la legislación. Las zonas de Dominio público se respetan y únicamente se propone la intervención en zona de servidumbre mejorando el firme de los caminos de servicio adecuándolos, manteniendo su uso y funcionalidad sin ningún tipo de construcción. Asimismo, se han grafiado en los planos de ordenación del documento (P-05 Usos del suelo y P-06 regulación de manzanas) la delimitación del cauce de la Rambla de los Álamos, con sus zonas de servidumbre y policía, la zona de flujo preferente y la línea de avenida de 500 años de período de retorno.

La parcela afectada por zona inundable, que se corresponde con la parcela P4.2. con destino a uso comercial se desarrollará respetando las limitaciones derivadas de la afección por la zona inundable.

En la normativa que regula los usos y edificaciones de la parcela se ha incluido expresamente que: **La zona de parcela marcada como inundable deberá destinarse obligatoriamente a zona de aparcamiento en superficie y/o zonas ajardinadas. Asimismo, se recoge también que dicho aparcamiento, proyectado en superficie, deberán aplicar soluciones de pavimentos que sean filtrantes, tipo pavicesped o similares.**

5.4.2. Contaminación Acústica y Calidad del Aire

Del estudio acústico realizado se derivan las siguientes conclusiones:

- Incidencia de la Proximidad de las actividades industriales del Polígono Industrial el Vadillo
- Incidencia acústica por el Tráfico producido por la Avenida de la Costa Tropical al Sur del Sector.

Como medidas correctoras de ambas posibles incidencias se han tomado las siguientes medidas en la ordenación:

- Separar en lo posible los usos residenciales de los industriales. Para ello las parcelas residenciales se sitúan en la zona centro-oeste del sector alejándose de la zona del Polígono Industrial que se encuentra al Este del Sector.
- Zona verde con pantallas de vegetación a lo largo del cauce de la rambla que discurre en paralelo a la zona industrial, mejorando la atenuación acústica.
- Respecto al ruido del Tráfico, se propone implantar velocidades máximas de 50 km/h y dotar al trazado de bandas reductoras de velocidad.

Como medidas preventivas se contemplan además la utilización de aislamiento acústico suficiente en las edificaciones que garanticen niveles admisibles de inmisión acústica.

De conformidad con la legislación vigente, se exigirá la certificación del cumplimiento de los índices máximos de inmisión acústica admitidos, mediante los correspondientes ensayos, en la documentación obligatoria a presentar para la primera ocupación de edificaciones residenciales.

5.4.3. Economía Circular, Residuos y Suelos Contaminados

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Territorial competente en Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Territorial.

El sector SUS MOT 8 está compuesto exclusivamente por terrenos de naturaleza agrícola que han venido destinándose a cultivos fundamentalmente de hortalizas aunque también en algunas fincas a los frutos subtropicales como la chirimoya.

No procede por tanto la tramitación de suelo contaminado en este caso.

5.4.4. Cambio Climático

La propuesta supone la urbanización de una zona donde actualmente se desarrollan cultivos, por lo que en principio se produce una pérdida de superficies con vegetación, permeables y que actúan como sumidero de carbono. Acorde a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, el Plan Parcial propone 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.

Se ha proyectado la implantación de arbolado en un número superior de ejemplares al estándar mínimo obligado por la Ley LISTA, emplazándose de modo que aporte sombra continua en las aceras (Fracción de Cobertura Cubierta igual o mayor al 90%, correspondiente a una espesura completa).

En la documentación gráfica adjunta se incorpora un plano en el que se recoge cada uno de los ejemplares arbóreos que se ubicarán en los espacios públicos en aceras y en las zonas de aparcamientos.

En el diseño de la Plaza Central propuesta sobre el Sistema General de Aparcamiento SG MOT EQ7, en la Manzana 5, se ha tenido en cuenta la conexión de espacios verdes y el potencial para mejorar la ventilación, pudiendo mitigar el efecto de isla de calor urbano al permitir que el aire frío del exterior penetre en las áreas más densamente construidas.

La urbanización de este espacio no está incluida en las obligaciones de este Plan Parcial, al tratarse de un equipamiento de Sistema General que deberá implantar la administración mediante las fórmulas legales previstas para ello. Se trata de un suelo que los Propietarios del Plan Parcial ceden al Ayuntamiento libre de cargas, cumpliendo con las determinaciones del Plan General, previéndose el destino, según dicho Plan a Aparcamiento subterráneo de gran capacidad de tipo disuasorio, orientado a facilitar la

accesibilidad al municipio desde las vías de circunvalación y en un punto estratégico cercano al centro histórico, administrativo y comercial.

Por tanto la edificación del aparcamiento y la posterior urbanización de la plaza resultante en superficie es un proyecto que compete al Ayuntamiento, previendo el plan parcial su estado futuro para lo cual se definen unas condiciones mínimas de diseño que habrán de considerarse en la redacción de los correspondientes proyectos.

Criterios a tener en cuenta en la urbanización de la Plaza sobre el Aparcamiento:

La plaza debe diseñarse potenciando su capacidad de enfriamiento debido a la provisión de sombra derivada de ajardinamientos y el efecto de la evapotranspiración.

Contará con elementos de agua como fuentes o nebulizaciones.

Se emplearán biomateriales en bancos, toldos y otros elementos de mobiliario urbano, junto con pavimentos permeables que también contribuyen al confort térmico y a mejorar la escorrentía superficial.

5.5.- Justificación del Cumplimiento del Condicionado del Informe Ambiental Estratégico.

En el apartado 6 del informe ambiental estratégico emitido en fecha 25 de noviembre de 2024, se recogen las condiciones que deberán tenerse en cuenta en la ordenación del Plan Parcial del Sector Sus MOT 8.

En este apartado se justifica el cumplimiento de dichas condiciones en la redacción del presente Plan Parcial.

a) La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Dado que el informe de la administración hidráulica andaluza advierte que la propuesta se ubica sobre una masa de agua subterránea identificada en riesgo de no alcanzar el buen estado, se generan nuevas demandas de recursos hídricos que no se acredita queden atendidas por la actual concesión, y se señala que el estudio hidrológico e hidráulico no refleja adecuadamente la inundabilidad del ámbito (que puede afectar a la zona propuesta para suelo terciario comercial), se condiciona la viabilidad de la propuesta a que el documento que se presente para la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUS MOT 8 del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, sea informado favorablemente por la Administración Hidráulica Andaluza, acorde a lo regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas.

El documento de Plan Parcial justifica cada una de las cuestiones anteriores para que sea informado favorablemente por la Administración Hidráulica Andaluza tras la aprobación inicial y antes de la aprobación definitiva.

b) Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción. Una vez concluido el proyecto de urbanización se deberá desarrollar un programa de medidas “in situ” que permita comprobar que las medidas adoptadas han sido las correctas y no se superan en el régimen operacional de la actividad los valores límite de inmisión de ruido aplicables, acorde a lo determinado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Se recoge en el apartado “5.4.2. Contaminación Acústica y Calidad del Aire” de la memoria del Plan Parcial y en las ordenanzas particulares del presente plan parcial, que:

Derivado de la legislación vigente, y en análisis de impactos acústicos en el sector, se exigirá la certificación del cumplimiento de los índices máximos de inmisión acústica admitidos, mediante los correspondientes ensayos, en la documentación obligatoria a presentar para la primera ocupación de edificaciones residenciales.

c) La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento requieren la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

Al igual que en el Plan Parcial se enumeran e identifican las plazas de aparcamiento públicas requeridas por el estándar legal, deberán identificarse los árboles requeridos por la LISTA y su Reglamento, en principio 763 árboles, salvo adecuada justificación. A efectos de presupuestar, diseñar y mantener adecuadamente los alcorques, protecciones, bolardos y la infraestructura de riego necesarios para que la vegetación se implante o conserve en condiciones de seguridad, en la cartografía de ordenación del Plan Parcial debe representarse cada uno de los ejemplares arbóreos y, en su caso, sus respectivos alcorques.

Se recoge en memoria y planos la propuesta de ordenación e implantación de arbolado con sus respectivos alcorques.

Se proyectan un total de 1014 árboles (ver documentación gráfica)

Se definen las especies concretas a implantar y su posición.

d) Para contribuir a la adecuada adaptación al cambio climático, fomentar la movilidad sostenible, disminuir el efecto calor y mejorar a la habitabilidad, objetivo recogido en el documento ambiental, en las ordenanzas del Plan Parcial se priorizará la ubicación del arbolado obligado por el estándar de la LISTA de modo que aporte sombra continua en las aceras (Fracción de Cobertura Cubierta igual o mayor al 90%, correspondiente a una espesura completa), priorizando la protección a los peatones de la radiación solar frente a la dotación de sombra para los vehículos estacionados. Salvo imposibilidad adecuadamente justificada, el dimensionamiento de las aceras deberá adaptarse a los requerimientos de los árboles que se desarrollarán en las mismas, evitando conflictos entre los distintos usos residenciales, peatonales y motorizados.

En la propuesta de ordenación de espacios libres y arbolado se justifica la ubicación del arbolado que aporta sombra continua en las aceras protegiendo a los peatones de la radiación solar. Las aceras se han ampliado en sección justificando la ubicación de los alcorques y la accesibilidad.

e) Respecto al proyecto de plaza sobre aparcamiento subterráneo junto a las viviendas protegidas, Sistema General de Equipamientos SG EQ7.2, debe garantizarse su funcionalidad y calidad para el uso público. El aparcamiento y la plaza asociada deben diseñarse integrando puntos de agua potable públicos, priorizando los pavimentos permeables, previendo suficiente sombra derivada de sus ajardinamientos, así como potenciando su habitabilidad mediante el efecto de la evapotranspiración de la vegetación de la plaza, que debe promover la continuidad de las zonas verdes del ámbito.

Se recoge en el apartado 5.4.4. y en las ordenanzas particulares del plan parcial que:

En el diseño de la Plaza Central propuesta sobre el Sistema General de Aparcamiento SG MOT EQ7, en la Manzana 5, se ha tenido en cuenta la conexión de espacios verdes y el potencial para mejorar la ventilación, pudiendo mitigar el efecto de isla de calor urbano al permitir que el aire frío del exterior penetre en las áreas más densamente construidas.

La urbanización de este espacio no está incluida en las obligaciones de este Plan Parcial, al tratarse de un equipamiento de Sistema General que deberá implantar la administración mediante las fórmulas legales previstas para ello. Se trata de un suelo que los Propietarios del Plan Parcial ceden al Ayuntamiento libre de cargas, cumpliendo con las determinaciones del Plan General, previéndose el destino, según dicho Plan a Aparcamiento subterráneo de gran capacidad de tipo disuasorio, orientado a facilitar la accesibilidad al municipio desde las vías de circunvalación y en un punto estratégico cercano al centro histórico, administrativo y comercial.

Por tanto la edificación del aparcamiento y la posterior urbanización de la plaza resultante en superficie es un proyecto que compete al Ayuntamiento, previendo el plan parcial su estado futuro para lo cual se definen unas condiciones mínimas de diseño que habrán de considerarse en la redacción de los correspondientes proyectos.

Criterios a tener en cuenta en la urbanización de la Plaza sobre el Aparcamiento:

La plaza debe diseñarse potenciando su capacidad de enfriamiento debido a la provisión de sombra derivada de ajardinamientos y el efecto de la evapotranspiración.

Contará con elementos de agua como fuentes o nebulizaciones.

Se emplearán biomateriales en bancos, toldos y otros elementos de mobiliario urbano, junto con pavimentos permeables que también contribuyen al confort térmico y a mejorar la escorrentía superficial.

f) Se debe procurar la diversidad de especies en las zonas verdes para evitar la proliferación de plagas y enfermedades, así como para potenciar la seguridad de la infraestructura verde y fomentar su funcionalidad como refugio y alimento de la fauna, por lo que el diseño de las zonas verdes debe contemplar distintas combinaciones de herbáceas, matorral, arbustos trepadoras, enredaderas y arbolado, priorizando las especies autóctonas cuando sea viable para su adecuado desarrollo. El Plan Parcial recogerá la propuesta de especies vegetales a implantar en las zonas verdes, atendiendo a las distintas limitaciones de cada ámbito (suelo, insolación, usos,...). Se da cumplimiento a la condición anterior en la propuesta de diseño e implantación de arbolado y vegetación contenida en la documentación gráfica, en la que se han detallado las diferentes especies siguiendo los criterios indicados y se ha señalado la posición exacta de cada una. Asimismo, se recoge en el plano de la documentación gráfica vinculado al cumplimiento de esta condición, Plano Detalles de Arbolado (P14), las distintas representaciones y localización de la vegetación propuesta.

g) El ajuste a la normativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio ha de ser informado favorablemente por el órgano urbanístico autonómico, Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Deberá justificarse la adecuación de la propuesta a los fines recogidos en el artículo 3.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, caso del mantenimiento y mejora de las condiciones de calidad de vida de la población, la función social, el interés general, impedir la especulación, garantizar el acceso a una vivienda digna, la integración del principio de igualdad de género y la perspectiva de la familia, así como atender a los principios de accesibilidad universal.

En la memoria del documento de Plan Parcial se justifica el ajuste a la normativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio, conforme al condicionado establecido en el informe de fecha 24 de septiembre de 2025 de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

h) En su caso, los posteriores proyectos de urbanización y de edificación atenderán a las medidas preventivas y correctoras, así como al programa de vigilancia ambiental, propuestos en el estudio acústico y en el estudio ambiental estratégico.

6. MEMORIA ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en el artículo 85.1.a)4º del RG-Lista, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones.

En el presente caso, tratamos del establecimiento de la ordenación detallada de un ámbito o sector previamente delimitado y al que se le han sido asignadas ya desde el planeamiento general y concretamente desde una innovación puntual exprofeso de dicho plan general, determinaciones de ordenación específicas, con señalamiento de los usos, intensidades e incluso las principales infraestructuras necesarias a implantar para el desarrollo, habiéndose justificado ya en dicho expediente de innovación de PGOU aprobado definitivamente en fecha x diciembre de 2023, la viabilidad económica de la propuesta de transformación urbanística y el impacto en las arcas de la administración Local de dicho desarrollo mediante el correspondiente informe de sostenibilidad económica.

No obstante, lo anterior, se completa en el presente documento el análisis económico de las actuaciones necesarias para la transformación urbanística del Sector MOT 8 en los siguientes apartados.

6.1. Estudio Económico Financiero

Se realiza en el presente apartado un estudio de los importes de las inversiones necesarias para la transformación urbana prevista con la ejecución del Plan Parcial, así como la determinación de los sujetos responsables de realizarlas, con previsión de ingresos por la transformación y obtención de parcelas lucrativas y resultado del balance de la actuación.

6.1.1. Valor de los suelos

Los terrenos delimitados como sector MOT8, así como los delimitados como Sistemas Generales adscritos al mismo, serán aportados íntegramente por los propietarios de estos, al plantearse un desarrollo por compensación mediante la figura de la Junta de Compensación constituida por los propietarios incluidos dentro del ámbito.

Para la valoración de suelo Tomamos como referencia el valor medio del mercado en la zona y el coste medio del m2 según adquisiciones recientes en el propio sector que asciende a: 30€/m2 de suelo bruto.

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

Superficie Sector: 153.453m2

Superficie Sistemas Generales Adscritos: 80.473m2

Total ámbito: 233.926m2

Valor Terrenos: 233.926,00 x 30€/m2 = **7.017.780€**

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 a la aportación 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 Para Urbanizar: 19.323m2

Superficie de Viario para urbanizar: 28.843m2

Equipamiento Aparcamientos: 2400m2

Acerado borde de encuentro de los Sistemas Generales: 2500m2

Total Superficie a Urbanizar: 53.466,32m2

Módulo medio de urbanización: 120€/m2 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: 320.882,41 € (Iva Excluido) (coste estimado conforme al estudio previo de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical.

Costes de Urbanización: 8.221.167,21€+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: **822.116,72€**

Total costes estimados de urbanización: 9.043.283,93€

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 €
RESIDENCIAL							
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 €
TERCIARIO							
P 1.1	M.C.	Hotelero	4000	B+4	9000	180	1.620.000,00 €
P 4.2	B.A.	Comercial	17017,36		13214	600	7.928.400,00 €
TOTAL TERCIARIO			21507,47		22214		9.548.400,00 €
TOTAL VALORACIÓN PARCELAS LUCRATIVAS							37.366.311,00 €

6.1.5. Balance de la Actuación

TOTAL VALORACIÓN PARCELAS LUCRATIVAS	37.366.311,00 €
GASTOS ADQUISICIÓN DE TERRENOS	7.017.780,00€
GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	9.043.283,93€
CARGAS SUPLEMENTARIAS	2.659.057,00 €
BALANCE DE LA ACTUACIÓN	18.646.190,07 €

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	36 meses

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	2T 2025
Aprobación Proyecto de Reparcelación	2T 2025
Aprobación Proyecto de Urbanización	3T 2025
Inicio Obras de Urbanización	4T 2025
Inicio Obras Edificación Residenciales Libres	4T 2025
Inicio Obras Hotel	1T 2026
Inicio Obras Residencial Viviendas Protegidas (VP)	1T 2026
Inicio Obras Área Comercial	1T 2026
Fin Obras Urbanización	2T 2027
Fin Obras Edificación Residenciales Libres (60%)	2T 2027
Fin Obras Área Comercial	2T 2027
Fin Obras Hotel	4T 2027
Fin Obras Residencial Viviendas Protegidas (50%)	1T 2028
Culminación Edificaciones Residenciales Libres (100%)	2033
Culminación Residenciales Viviendas Protegidas (100%)	2033

6.3. Informe de Sostenibilidad económica

De acuerdo con lo establecido en el artículo 85.1..a)4º Los Instrumentos de la ordenación urbanística incorporaran un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas conforme a lo establecido en la legislación básica estatal de suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el presente caso ha de tenerse en cuenta que el presente Plan Parcial se desarrolla a partir de un Plan General que ha sectorizado el suelo (SUS MOT 8) y se ha tramitado una innovación de las determinaciones que el PGOU establece para dicho sector (aprobada definitivamente en fecha 28 de diciembre de 2023) en la que se hubo de justificar la sostenibilidad y viabilidad económica de dicho sector de igual manera que la determinada para las nuevas actuaciones de transformación urbanística que se tramiten. Es por ello que ya ha sido evaluada la sostenibilidad económica del sector MOT8 en los términos establecidos en la legislación urbanística y en la legislación básica estatal.

No obstante lo anterior, se realiza nuevamente en el presente documento el informe de sostenibilidad en los términos establecidos por TRLSYRU.

Concretamente establece el artículo 22.4 TRLSYRU que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de sostenibilidad económica con dicho contenido

6.3.1. Objeto del Informe de Sostenibilidad

Es objeto del presente informe de Sostenibilidad Económica la justificación de que la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS MOT 8 y los sistemas generales vinculados no alteran la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento vigente, así como el análisis del impacto de las actuaciones necesarias con motivo del desarrollo del sector en la Hacienda local del Ayuntamiento de Motril como responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios en el ámbito de actuación sector Sus MOT 8 y Sistemas Generales Vinculados.

6.3.2. Ámbito de Actuación

El ámbito de actuación del informe se ciñe a las actuaciones necesarias como consecuencia del desarrollo del sector SUS MOT 8 y los Sistemas Generales Vinculados, Sistema General de Espacios Libres, SG EL3, Sistema General de Equipamiento SG EQ10, Sistema General Viario SG V10.

Respecto a la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, el mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

6.3.3. Contenido del Análisis Económico

El Informe de Sostenibilidad Económica analiza tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios. También debe evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción

adecuada y en cantidad suficiente, en relación al uso residencial, para favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano.

6.3.3.1. Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

La lógica seguida en la memoria sobre «sostenibilidad económica» consiste en centrar el análisis en los Presupuestos de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante (Balance Fiscal), caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado (en función de las actuaciones previstas), comportaría la sostenibilidad económica del desarrollo del sector.

En el presente caso se estudia el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de los 4 años previstos para la ejecución íntegra del sector sus mot 8. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas propuestas por el Plan Parcial se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Se analiza la repercusión de la ordenación prevista por Plan Parcial del sector MOT 8 y SG adscritos a este.

6.3.3.2. Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos

Se realiza un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

6.3.3.3. Conclusiones

Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de las actuaciones de urbanización sobre las Haciendas Públicas, se concluirá sobre la sostenibilidad económica de las mismas y, en su caso, se propondrán medidas correctoras que permitan neutralizar aquellos impactos negativos que se pudieran presentar.

6.3.4. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Local. Ayuntamiento de Motril.

6.3.4.1. Información Previa

Para la evaluación de la sostenibilidad de la Actuación necesitamos determinar:

1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
2. Evaluación del aumento Patrimonial derivado del desarrollo de las previsiones del Plan.
3. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
4. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
5. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
6. Análisis de los Estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación
7. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

Para la elaboración de los análisis anteriores, partiremos de la siguiente información:

- a. Parámetros urbanísticos de la nueva ordenación propuesta
- b. Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria y valor de suelo. (conforme al estudio económico financiero elaborado)
- c. Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos.
- d. Último Presupuesto Municipal liquidado. Clasificación económica y por Programas.
- e. Ordenanzas Fiscales vigentes.
(reguladoras de las diferentes tasas con vinculación con el desarrollo urbanístico.)
- f. Ponencia de valores catastrales. (Tomaremos la vigente en la actualidad fechada en 2005)

6.3.4.2. Cuantificación de la Inversión Municipal (gastos de Capital) durante el desarrollo de la Actuación y posterior a la Entrega de la Urbanización.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

I.- La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. De acuerdo con la legislación urbanística en vigor, los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. Por tanto, no imputaremos gastos por este concepto.

En el presente caso el Ayuntamiento no es titular con carácter patrimonial, por lo que tampoco soportará cargas como propietario de suelo.

II.-La ejecución de espacios libres, equipamientos y e infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

De acuerdo con las previsiones de la nueva ordenación:

La propuesta de ordenación contempla los sistemas generales previstos vinculados al sector.

		PROPUESTA	
SG MOT EL-3		51.287,57m2	
Espacios Libres-Parque			
SG MOT EQ7		11.387,32m2	
Equipamiento aparcamiento			
SG MOT V-10		17.798,11m2	
Viario Ronda			
TOTALES		80.473,00m2	

Tomando valores medios de los distintos tipos de construcciones en función del destino del Sistema General se obtiene el siguiente resultado económico como consecuencia de la modificación de los Sistemas Generales.

Costes de Ejecución de los Sistemas Generales (€)

	PROPUESTA COSTES
SG MOT EL3	2.307.940,65
SG MOT EQ 7	6.889.328,60
SG MOT V10	1.690.820,45
TOTALES	10.888.089,70

Hay que tener en cuenta que el sector cuenta con una carga para ejecución de Sistemas Generales de: **2.659.057,00 €**

Esto hace que la inversión municipal en sistemas Generales se reduzca a: 8.229.032,70

También hay que considerar que el coste del SG EQ7 que es un aparcamiento público disuasorio no se contempla su ejecución por el Ayuntamiento a corto plazo, previéndose su ejecución por sistemas de gestión indirecta mediante la concesión.

Por lo que la inversión municipal necesaria se reduce a **1.339.704,10€**

III.- La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

En el sector MOT8 se contempla la cesión de suelo para los diferentes equipamientos públicos que pueda demandar el sector. A día de la fecha ya ha sido cedido de manera anticipada suelo para la aplicación del colegio Cardenal Belluga, El resto de suelo no tiene aún destino previsto, siendo las necesidades futuras las que marquen el destino de los equipamientos a implantar.

Cesiones de equipamiento en m2

	PROPUESTA
EQUIPAMIENTOS	19.723

Si consideramos un equipamiento medio normal con unos parámetros urbanísticos de ocupación al 50% dos plantas de altura y un coste por m2 construido de unos 600€, la inversión en equipamientos podría suponer un coste de ejecución de:

Coste estimado en la ejecución de los equipamientos (€)

	PROPUESTA
EQUIPAMIENTOS	11.833.800

Hay que considerar que el agente encargado de la inversión casi con toda probabilidad sea un agente externo distinto al Ayuntamiento y a los promotores, pudiendo ser un inversor privado que lo desarrolle por concesión u otra administración como la autonómica o estatal en función de la competencia en el servicio a prestar.

6.3.4.3. Evaluación del Aumento Patrimonial

Los aumentos patrimoniales que se producirán con el desarrollo de las nuevas previsiones.

I. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos.

El Ayuntamiento obtendrá parcelas con destino a equipamiento como cesión gratuita que

Cesiones de equipamiento en m2

	PROPUESTA
EQUIPAMIENTOS	19.723

II. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento medio. Lo que podemos estimar en un 10% de la edificabilidad del sector:

	TOTAL	10%AYTO
TECHO EDIFICABLE	98532	9853

Si tomamos como hipótesis los antecedentes recientes de sustitución económicas de la cesión de techo residencial en zonas de igual valor, que han establecido un valor de 345,33€/m2, podemos considerar un incremento de valor de las cesiones lucrativas inducido por desarrollo del sector de:

$9.853\text{m}^2 \times 345,33\text{€/m}^2 = 3.402.536,49\text{€}$

III. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

1. Superficie de viario: 28.843m2

2. Superficie zonas verdes: 20.416,19m2

6.3.4.4. Estudio de la Liquidación del Presupuesto Municipal

Partimos de la liquidación del Presupuesto Municipal

- I. Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.
- II.

GASTOS LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL			
GASTOS	58261233,4	%	€/HABITANTE
OPERACIONES CORRIENTES			
Gastos de personal	24219939,84	41,57%	395,79 €
Gastos de Bienes Corrientes	15886937,37	27,27%	259,62 €
Gastos Financieros	1666214,2	2,86%	27,23 €
Transferencias Corrientes	6841560,26	11,74%	111,80 €
Total, Operaciones Corrientes	48614651,67	83,44%	794,43 €
OPERACIONES DE CAPITAL			
Inversiones Reales	3977960,91	6,83%	65,01 €
Transferencias de Capital	14248,27	0,02%	0,23 €
Activos Financieros	45300	0,08%	0,74 €
Pasivos Financieros	5609072,55	9,63%	91,66 €
Total, Operaciones de Capital	9646581,73	0,16557462	165,0 €
* población municipio año 2020		58.460 Habitantes	

INGRESOS LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL			
INGRESOS	67234368,33	%	€/HABITANTE*
OPERACIONES CORRIENTES			
Impuestos Directos	25.287.261,35	37,61%	413,23 €
Impuestos Indirectos	401.167,38	0,60%	6,56 €
Tasas y Otros Ingresos	9.121.810,27	13,57%	149,06 €
Transferencias corrientes	22.931.260,81	34,11%	374,73 €
Ingresos Patrimoniales	2.815.419,31		
Total Operaciones Corrientes	60556919,12	90,07%	989,59 €
OPERACIONES DE CAPITAL			

Enajenación Inversiones Reales	2.548.370,00	3,79%	41,64 €
Transferencias de Capital	572.757,64	0,85%	9,36 €
Activos Financieros	47.700,00	0,07%	0,78 €
Pasivos Financieros	3.508.621,57	5,22%	57,34 €
Total, Operaciones de Capital	6.677.449,21	0,09931601	114,22 €
* Poblacion municipio año 2020	58.460 Habitantes		

6.3.5. Estimación de los Gastos e Ingresos Corrientes Municipales tras la Recepción de la Urbanización.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

a.) Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Tomaremos como referencia el incremento de población previsto en el desarrollo del Sector Sus MOT8.

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

Considerando las 690 nuevas viviendas propuestas, obtendremos una población de **1.656 habitantes**

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (1.656 hab.) de la nueva ordenación urbanística prevista será:

GASTOS	10.972.588,04 €	€/HABITANTE	%
Gastos Personal	655428,24 €	395,79 €	52%
Gastos de Bienes Corrientes	429930,72 €	259,62 €	34%
Gastos Financieros	CALCULO INDIVIDUALIZADO		
Transferencias corrientes	185140,8 €	111,80 €	15%
Total operaciones corrientes	1270499,76 €	767,21 €	100%

Siendo por tanto el incremento del gasto corriente previsto vinculado al desarrollo del sus MOT 8 de:

1.270499,76 €

b.) Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se distinguen dos formas de estimación, los de ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria y aquellos que no tienen vinculación con ésta.

1.- Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),
3. El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

No cabe duda de la importancia de este tributo en la salud de las arcas municipales, representando, según el análisis de los últimos años, una media del 30% del valor de los ingresos contemplados en el presupuesto, llegando incluso esta cifra a elevarse en los últimos años hasta casi alcanzar el 35% del total de ingresos.

Tomando como referencia un presupuesto anterior liquidado del municipio, obtenemos un valor de ingreso en concepto de IBI de naturaleza urbana, que son los que nos interesan para este estudio de **17.174.275,92 €**.

Nos interesa saber las cantidades a ingresar por concepto de IBI con el incremento de techo y viviendas generadas por la innovación propuesta para el MOT 8

Calcular este dato con exactitud no es fácil, pues recordemos que no disponemos de planeamiento de desarrollo ni reparcelación, por lo que no se sabe que unidades inmobiliarias podrán resultar con el desarrollo.

Utilizaremos un método de aproximación basado en el número de nuevas viviendas previstas en el sector que en total serán 690.

Si tenemos en cuenta que valor medio de mercado de una vivienda media de 90m2 es de unos 155.000€ (datos obtenidos de media de valores de operaciones recientes facilitadas por operadores inmobiliarios), lo que nos da un valor medio de unos 1720€/m2.

El valor medio de recibo de IBI, según datos obtenidos de la oficina de Catastro para vivienda media de 90m2 de menos de 10 años de antigüedad, está en unos 410€/vivienda y año.

Aplicando estos valores a las nuevas viviendas:

DENOMINACIÓN	IBI MEDIO VIVIENDA	Nº NUEVAS VIVIENDAS PREVISTAS	IBI PREVISTO NUEVAS VIVIENDAS	+20% INMUEBLES VINCULADOS	+8% INCREMENTO PREVISIBLE EN 8 AÑOS	TOTAL
INGRESOS ESTIMADOS IBI	410 €	690	282.900€/año	€56.580 €	23.084 €	311.642 €

2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del valor de la construcción al que se detrae el importe correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial que se estiman en un 15% del (PEM).

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales, es 3,60%

La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

$$\text{CICIO} = \text{BI} \times \text{ti}$$

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no aplicaremos ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada según la anterior expresión.

$$\text{CICIO} = \text{BI} \times \text{ti}$$

INGRESOS					
	ICIO				
	superficie edif	€/m2cons	Base I	Tipo	Ingreso Estimado
RESIDENCIAL	98.532	650	64.045.800	3,60%	2.305.648,80 €

3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

Resulta complejo obtener un valor aproximado por la multitud de variables y considerando que la estimación del resultado aun siendo positiva para la administración arrojará un valor casi insignificante en la escala de valores en la que nos movemos. Además, este impuesto se encuentra afectado por nueva legislación que está cambiando su concepto y reduciendo los ingresos de los ayuntamientos. Es por ello que no lo tendremos en cuenta.

2.- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

1. El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
2. El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
3. Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL		
INGRESOS		€/HABITANTE*
OPERACIONES CORRIENTES		
Impuesto Vehículos IVTM	2.863.671,68	46,80 €
Impuesto Actividades Económicas	1.373.368,03	22,44 €
Tasas y Otros Ingresos	9.121.810,27	149,06 €
Transferencias corrientes	22.931.260,81	374,73 €
Ingresos Patrimoniales	2.815.419,31	46,01 €
Total, Operaciones	39.105.530,10	639,04 €
* Población municipio año 2020		58460

INGRESOS LIQUIDACION PREVISTOS		
INGRESOS		€/HABITANTE*
OPERACIONES CORRIENTES		
Impuesto Vehículos IVTM	77.500,00	46,80 €
Impuesto Actividades Económicas	37.160,00	22,44 €
Tasas y Otros Ingresos	246.843,40	149,06 €
Transferencias corrientes	620.552,90	374,73 €
Ingresos Patrimoniales	76.192,56	46,01 €
Total Operaciones	1.058.248,86€	639,04 €
* incremento de población Sector 1656 Habitantes		

Ascienden por tanto los ingresos previstos por el incremento de población por la actividad no vinculada directamente con la actividad inmobiliaria a la cantidad de: **1.058.248,86€**

6.3.6. Suficiencia de suelo para usos productivos.

Respecto a la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, el mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del

acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

En este sector se da un equilibrio entre los usos propios del suelo urbano de ciudad, manteniéndose con la nueva ordenación un porcentaje equilibrado y viable entre el uso residencial ahora mayoritario y los terciarios, tanto el comercial como el no comercial o de servicios.

SECTOR MOT8

USOS	EDIFICABILIDAD m2	%	Nº VIVIENDAS 45v/ha
RESIDENCIAL	76.318	77,45%	690
TERCIARIO NC	9.000	9,14%	-
TERCIARIO C	13.214	13,41%	-
TOTAL	98.532		690

6.3.7. Conclusiones del Informe.

A la vista del análisis efectuado no cabe duda de la viabilidad económica de la actuación desde la óptica de la Administración pública, pues las inversiones y gastos necesarios por parte de la Administración Local para llevar a cabo las previsiones desarrollo del sector SUS MOT8 se compensan sobradamente con los ingresos previsibles como consecuencia precisamente de ese desarrollo.

En concreto puede concluirse lo siguiente:

- 1 La transformación urbanística del Sector SUS MOT 8 del PGOU de Motril es totalmente sostenible económicamente para las Arcas Municipales.
- 2 El desarrollo no introduce obligación económica alguna para la Administración Local diferente a las ya previstas en el documento del PGOU vigente.
- 3 El hecho de que la ejecución de las obras de urbanización sea a costa de los propietarios de suelo conforme a la legislación urbanística vigente, reduce la inversión necesaria por parte de la Administración Local a lo estrictamente necesario y asumible por esta.
- 4 Como se ha dicho, la innovación no cambia las previsiones de inversión previstas en el PGOU, por lo que se mantienen las determinaciones relativas a las obligaciones de ejecución de los Sistemas Generales previstos con cargo al propio desarrollo urbanístico, siendo muy pocas las inversiones por este concepto que asume el Ayuntamiento.

- 5 En cuanto a los equipamientos locales, tales como colegios, guarderías, nuevas zonas deportivas, como en el caso anterior la necesidad de inversión estará condicionada a la demanda que generen los nuevos habitantes, por lo que se garantizan sobradamente los recursos con los propios impuestos vinculados a los inmuebles y la población del nuevo sector. Además, se prevé la participación de otras administraciones (Junta y Estado) para la implantación de equipamientos, y la ejecución con cargo al sector privado para servicios que pueden prestarse mediante gestión indirecta.
- 6 Junto con las inversiones de la administración Local, se ha evaluado el incremento en el gasto corriente originado por el incremento de población que se vincula al desarrollo (+1656 habitantes), incluyendo dentro de estos gastos los derivados del aumento de la demanda de servicios públicos de todo tipo y el incremento de costes de mantenimiento de los nuevos barrios, alumbrado, viario, zonas verdes....
- 7 El crecimiento de la población tiene una doble consecuencia:
 - a) Se incrementan los gastos derivados de las nuevas demandas de los nuevos habitantes.
 - b) Se incrementan los ingresos por los impuestos derivados de los nuevos habitantes.

El análisis del balance nuevos ingresos menos nuevos gastos produce un saldo POSITIVO.

6.4. Memoria de Viabilidad Económica.

De conformidad con lo establecido con el artículo 22.5 TRLSRU:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

.....

5. *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación..*

Como ya ha quedado expuesto y justificado en apartados anteriores, la ordenación resultante de la innovación propuesta resulta viable económicamente en términos de rentabilidad tanto para los promotores que proponen la transformación urbanística del

sector como para la administración local, siendo además éste uno de los fundamentos que llevan a plantear la innovación.

El Sector SUS MOT 8, situado en un lugar estratégico tiene vinculados a su desarrollo tres grandes sistemas generales de especial relevancia para la ciudad,: Ampliación del Parque de los Pueblos de América, Circunvalación Sur de la Ciudad y Aparcamiento Público entrada Sur a la Ciudad. La consecución y desarrollo de estos Sistemas Generales está vinculada al desarrollo del Sector SUS MOT 8, que no ha sido posible hasta ahora debido a problemas en la rentabilidad final de su desarrollo por la falta de demanda del Suelo Terciario No Comercial que representaba más del 50% del sector según previsiones del PGOU vigente. Con la innovación ya tramitada y aprobada y con la ordenación propuesta, se modula la ordenación adecuándola a la oferta real del municipio, ordenándose según unos parámetros equilibrados entre los usos residencial y terciario.

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 **0,46297m²/m²**

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
RESIDENCIAL					
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	62962,35

“*” Se asigna a la vivienda protegida el mismo coeficiente que a la libre aunque en la reparcelación podrá ponderarse para el reparto de beneficios y cargas de formas más equitativa.

TERCIARIO

P 1.1	Hotelero	4000	9000	1,1625	10462,5
P 1.2	Comercial	-	664	1,3125	871,5
P 4.2	Comercial	17017,36	11127	1,3125	14604,1875
P 5	Comercial	-	1423	1,3125	1867,6875
TOTAL TERCIARIO		21017,36	22214		27805,875

TOTAL	98532	90768,225
--------------	--------------	------------------

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	75169,00		34800,99	31320,89	3480,10	-34800,99
Adscritos						
total	228622,00	90768,23	105845,13	95260,61	10584,51	-15076,90
Balance de Aprovechamiento						

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:

Aprobación definitiva Plan Parcial	2T 2025
Aprobación Proyecto de Reparcelación	2T 2025
Aprobación Proyecto de Urbanización	2T 2025
Inicio Obras de Urbanización	2T 2025
Inicio Obras Edificación Residenciales Libres	3T 2025
Inicio Obras Hotel	4T 2025
Inicio Obras Residencial Viviendas Protegidas (VP)	1T 2026
Inicio Obras Área Comercial	1T 2026
Fin Obras Urbanización	2T 2027
Fin Obras Edificación Residenciales Libres (60%)	2T 2027
Fin Obras Área Comercial	2T 2027
Fin Obras Hotel	4T 2027
Fin Obras Residencial Viviendas Protegidas (50%)	1T 2028
Culminación Edificaciones Residenciales Libres (100%)	2033
Culminación Residenciales Viviendas Protegidas (100%)	2033

2. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN

En el presente apartado se recogen las ordenanzas urbanísticas de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial.

Para lo no contemplado expresamente en las presentes ordenanzas será de aplicación las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

2.1. Regulación de Usos.

En el Presente Plan Parcial se contemplan los siguientes usos:

2.1.1. Usos Globales

El presente Plan Parcial contempla como usos Globales:

- Residencial
- Terciario
- Equipamiento Comunitario
- Espacios Libres

2.1.2. Usos Pormenorizados

Los Usos Pormenorizados por este plan parcial son los siguientes:

- Residencial
- Residencial Plurifamiliar
Se contemplan dos calificaciones:
 - Manzana Cerrada de Nueva Creación
 - Bloque Plurifamiliar Aislado de Nueva Creación.
- Terciario
- Terciario No Comercial Hospedaje
En Manzana Cerrada

En caso de implantarse como uso compatible en alguna de las parcelas resultantes se justificará en el Preceptivo Estudio de Detalle la Tipología edificatoria de entre las definidas en la Normativa del PGOU vigente.

- Terciario Comercial:
 - Superficies Medias.
 - Comercio Local de Gran Superficie
 - Locales comerciales

Se desarrollará en Tipología Aislada.

2.1.3. Compatibilidad de Usos

Para la compatibilidad de usos se estará a lo determinado por las normas y ordenanzas del PGOU vigente según los usos y calificaciones establecidos para las parcelas en la presente ordenación.

En la ficha de cada parcela se recogen los usos compatibles permitidos por el PGOU con las particularidades establecidas por el presente Plan Parcial.

2.2. Regulación General de las Calificaciones / Tipologías contempladas en la ordenación.

2.3.

2.3.1. Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado. Nueva Creación.

2.2.1.1. Condiciones Generales. Establecidas en Normativa PGOU

1. Ámbito de Aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente artículo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Aislados en los documentos gráficos del PGOU, y en todos los que el planeamiento de desarrollo de éste proponga como tales.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados, separados entre sí por espacios libres de edificación de uso y titularidad privada.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela se establece en 1000 m² para suelo urbano, salvo condiciones específicas establecidas en fichas de gestión para su desarrollo.

Para suelos de nuevo desarrollo se atenderá a las condiciones que se fijen en su planeamiento parcial, no obstante, no serán inferiores a 5000 m².

2. Parcela asociada a bloque.

Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

3. Alineaciones y separación a linderos.

1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán, como norma general, separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros.

Esta condición no será de aplicación para los linderos frontales cuando en el preceptivo estudio de detalle se justifique una mejor ordenación e integración en el entorno urbano alineándose la edificación a dicho lindero, así como en las parcelas en las que el propio plan, o sus instrumentos de desarrollo, lo establezcan de forma obligatoria. En estos casos las plantas bajas alineadas con el lindero no podrán destinarse a vivienda, debiendo implantarse usos compatibles permitidos.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará a esta obligatoriamente.

3. No obstante, habrán de cumplirse las condiciones particulares de ordenación, así como condiciones específicas que se definirán en el preceptivo Estudio de Detalle, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de la licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la ordenación y alineación interior de parcela.

4. Separación entre edificios.

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

5. Ocupación de Parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja, salvo en aquellos casos en que las determinaciones particulares de planeamiento permitan una ocupación mayor.

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

6. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. La ocupación máxima bajo rasante se fija en un 70% de la superficie de parcela.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de estos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140)

centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

7. Altura y número de plantas.

1. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las Normas Generales de la Edificación.
2. La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las Normas Generales de la Edificación.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación.

9. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores, aplicables a la superficie neta de parcela:

- a. para edificios de dos plantas (B+1): 1,00 m²/m²
- b. para edificios de dos plantas más ático (B+1+A): 1,25 m²/m²
- c. para edificios de tres plantas (B+2): 1,50 m²/m²
- d. para edificios de tres plantas más ático (B+2+A): 1,65 m²/m²
- e. para edificios de cuatro plantas (B+3): 1,80 m²/m²
- f. para edificios de cuatro plantas más ático (B+3+A): 2,05 m²/m²
- g. para edificios de cinco plantas (B+4): 2,30 m²/m²
- h. para edificios de cinco plantas más ático (B+4+A): 2,55 m²/m²
- i. para edificios de seis plantas (B+5): 2,80 m²/m²
- j. para edificios de seis plantas más ático (B+5+A): 2,95 m²/m²
- k. para edificios de siete plantas (B+6): 3,30 m²/m²

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

10. Patios.

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el apartado Normas Generales de la Edificación.

2. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total, pudiéndose dedicar el resto a otros espacios comunes de la edificación.

11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

Si la fachada está interrumpida con patios abiertos a fachada, se tendrá en cuenta a efectos de la longitud máxima de esta.

12. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la Edificación.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (220) centímetros.

13. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en las zonas donde específicamente el planeamiento impone alguna restricción a las plantas bajas.

-Almacén:	Sobre rasante	25%*
	Bajo rasante	100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Gran establecimiento comercial: 100%

-Superficies medias: 100%

-Comercio local gran superficie: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos que podrán implantarse como uso exclusivo y separadas un mínimo de 250 m de uso residencial equipamientos sanitario y hospedaje.

-Garaje: 100%*

*En planta sótano/semisótano y/o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.

Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2.2.1.2. Condiciones Particulares Bloques Aislados Sector M8

Respetando las condiciones generales establecidas en la normativa del PGOU, se establecen las siguientes condiciones particulares para la tipología Aislada en el Sector MOT 8.

-Estudio de Detalle

Se deberá tramitar un estudio de detalle con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras.

El estudio de detalle justificará la implantación del volumen edificatorio en la parcela con la definición de las rasantes y justificación de las superficies computables.

-Rasante Interior de Parcela.

Considerando el tamaño de la parcela podrá definirse más de una cota de rasante interior de parcela desde la que se medirán las alturas de las diferentes edificaciones a implantar en el interior de la parcela. Las rasantes se definirán mediante la cota de planos interiores de parcela situados entre la cota +1m y -1m respecto de los viales circundantes a dichos planos.

El Estudio de Detalle justificará que la disposición de las edificaciones en interior de parcela no genera una barrera visual continua que afecte a los valores del paisaje y vistas a preservar conforme al estudio de paisaje anexo.

-Alineaciones

El Estudio de Detalle propondrá las alineaciones interiores, las separaciones entre edificaciones y las separaciones a linderos, pudiendo plantear también zonas de edificación alineadas a lindero con viales en toda la altura, de forma parcial o sólo en planta baja. En estos casos, los volúmenes alineados a planta baja deben destinarse a usos terciarios en un fondo mínimo de 10 metros.

-Retranqueos Obligatorios.

En caso de no adosarse a lindero, las edificaciones deberán justificar la alineación interior de la edificación separada un mínimo de $H/2$, siendo H la altura de la edificación, y nunca menos de 3 metros.

En dicha zona de retranqueo podrán implantarse instalaciones, piscinas, jardines, etc.

-Particularidades de la Planta Ático.

Considerando las condiciones particulares de las edificaciones aisladas que habrán de implantarse en la parcela, previsiblemente con baja ocupación de parcela y con varias edificaciones aisladas separadas entre sí, se establecen las siguientes condiciones particulares para la planta ático respetando las determinaciones de las normas del PGOU.

Norma 168.4.6 del PGOU vigente:

6. Planta Ático.

Constituye la última planta permitida en donde así lo establece la documentación gráfica del PGOU señalándose con la nomenclatura habitual de plantas seguida de + A.

Esta planta se retranqueará como mínimo 3,5 metros respecto de la alineación oficial y/o sobre la fachada de la planta inmediatamente anterior, debiendo quedar por debajo de un plano imaginario formando 45° con el forjado de piso, trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

Si existen edificios colindantes con altura reguladora menor, el ático deberá retranquearse además 3 metros de las medianerías con dichos edificios, debiendo realizar tratamiento de fachada en dichos retranqueos. Si los edificios medianeros son de igual altura reguladora, podrán adosarse los áticos, siempre que cumplan el resto de condiciones. Como excepción a lo anterior, los áticos a implantar en calificaciones turísticas- denominados en documentación gráfica como A1 - ya sean residenciales o terciarias en tipologías de bloque aislado, podrán organizarse de manera libre, sin superar la ocupación máxima permitida sobre la planta inferior.

La ocupación de estas plantas ático, se limita al 60% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente anterior.

Como valor mínimo para la altura libre de planta ático, se fija el mismo que para planta piso.

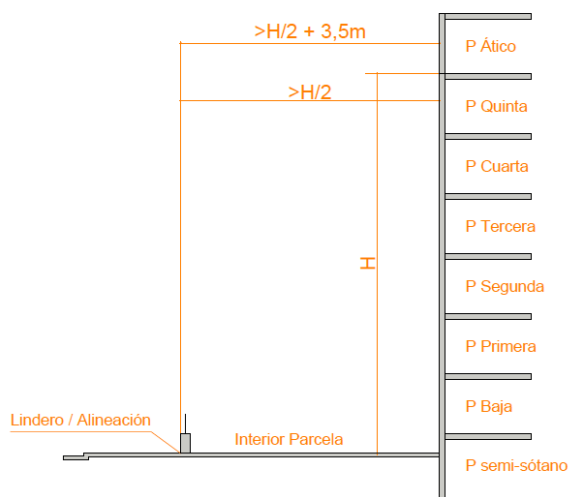
Quedan excluidos del cumplimiento de los valores anteriormente señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en esta Ordenanza.

Se podrá justificar el retranqueo de la planta ático considerando la separación a la alineación o lindero de la parcela tomando como distancia mínima para esta separación la resultante de sumar al retranqueo mínimo que resulte de aplicación a la planta inferior 3,5 metros.

$H/2 + 3,5$ metros.

Separación a alineación o lindero de la planta ático = (Altura sobre la rasante del forjado de suelo de la planta ático / 2) + 3,5 metros



- Separación entre edificios

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia de ocho (8) metros.

- Certificación acústica.

Derivado de la legislación vigente, y en análisis de impactos acústicos en el sector, se exigirá la certificación del cumplimiento de los índices máximos de inmisión acústica admitidos, mediante los correspondientes ensayos, en la documentación obligatoria a presentar para la primera ocupación de edificaciones residenciales.

2.3.2. Edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada. Nueva Creación.

2.2.2.1. Condiciones Generales. Establecidas en Normativa PGOU

1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como Residencial en Manzana Cerrada Nueva Creación, en los documentos gráficos del PGOU, y en las que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar o unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Podrán realizarse manzanas cerradas cuya construcción quede organizada en torno a un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En este caso cumplirán con las determinaciones Generales de la Edificación para Patio de Manzana.

Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

b.1. Unifamiliar

- Superficie mínima: 100 m²

- Lindero frontal: 7 m.

b.2. Plurifamiliar:

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal: 10 m.

Para ambas calificaciones se fija un frente máximo de parcela de 70 metros.

Las edificaciones en ladera asumirán la longitud máxima de frente fijado en la presente ordenanza, y además la separación entre edificaciones será equivalente al menos, a un tercio 1/3 de la longitud de la construcción de mayor longitud y nunca menor de 12 metros, con objeto de evitar grandes pantallas sobre la ladera.

Las edificaciones en manzana cerrada configuradas en torno a un patio de manzana, podrán superar el frente máximo de parcela definido pudiendo alcanzar una longitud máxima de 110 metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima de nueva creación.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, a las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

No obstante, lo anterior, en calificaciones de nueva creación, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, se podrá modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.

4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será la resultante del cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación de este documento, respecto de patios, condiciones de las viviendas, edificabilidad máxima y todas las que le sean de aplicación, pudiendo llegar al 100%.

Cuando se trate de parcelas edificadas con patio de manzana la planta baja no ocupará la superficie destinada a dicho patio, salvo que dicha planta se destine a otros usos compatibles diferentes de vivienda, iniciándose el patio a partir de esta planta.

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original.

5. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables),

así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso de patios de manzana.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del PGOU.

2. Con carácter general, para esta calificación, la altura máxima se establece en siete plantas (Baja + 6), cumpliendo el parámetro en unidades métricas establecido en las Normas Generales de Edificación.

3. Cuando, en suelo urbano consolidado, se fijan alturas máximas diferentes dentro de una misma manzana, y esta diferencia llega a la línea de fachada, la edificación de mayor altura se deberá retranquear 2 metros respecto al lindero medianero en todas las plantas que se eleven sobre la de menor altura. Esta zona retranqueada deberá formalizarse con tratamiento de fachada, tanto en composición de huecos como en materiales.

4. El número máximo de plantas establecido en la documentación gráfica del PGOU tendrá carácter de obligatorio en las zonas definidas como Zona Comercial, así como en las propuestas por el planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la crujía estructural, en cada caso.

En el resto de las parcelas calificadas como residencial manzana cerrada se podrá ejecutar una planta menos de la fijada como máxima. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos y otra con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la crujía estructural, en cada caso.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación de la presente normativa.

8. Edificabilidad máxima.

Residencial Manzana Cerrada de Nueva Creación.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. Edificios de dos plantas (B+1): 1,7 m²/m²

ACM
arquitectos

- b. Edificios de dos plantas más ático (B+1+A): 2,0 m²/m²
- c. Edificios de tres plantas (B+2): 2,6 m²/m²
- d. Edificios de tres plantas más ático (B+2+A): 3,0 m²/m²
- e. Edificios de cuatro plantas (B+3): 3,5 m²/m²
- f. Edificios de cuatro plantas más ático (B+3+A): 3,9 m²/m²
- g. Edificios de cinco plantas (B+4): 4,4 m²/m²
- h. Edificios de cinco plantas más ático (B+4+A): 4,8 m²/m²
- i. Edificios de seis plantas (B+5): 5,3 m²/m²
- j. Edificios de seis plantas más ático (B+5+A): 5,5 m²/m²
- k. Edificios de siete plantas (B+6): 6,0 m²/m²

3. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

4. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

9. Patios.

1. Para las condiciones de los patios se remite al cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas para los mismos en el apartado de Normas Generales de la Edificación.

2. No se admiten los patios abiertos a fachada y patios abiertos a fachada tipo inglés en suelo urbano consolidado.

10. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los setenta (70) metros.

Si la fachada está interrumpida con patios abiertos a fachada, se tendrá en cuenta a efectos de longitud máxima.

11. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

12. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con la presente calificación:

-Residencial unifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial, donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Almacén	Sobre rasante	25%*
	Bajo rasante	100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Pequeños talleres: 25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Talleres artesanales: 25%*

*Sólo en planta baja

-Gran establecimiento comercial (uso exclusivo): 100%*

*No en centro comercial

-Superficies medias (uso exclusivo): 100%*

*No en centro comercial

-Comercio local gran superficie: 100%*

*En centro comercial se limita al 50%

-Local comercial: 100%*

*En centro comercial se limita al 50%

-Oficinas: 100%*

*En centro comercial se limita al 50%.

En casos excepcionales debidamente justificados en parcelas con características morfológicas que no sean adecuadas para la implantación de uso residencial, se admitirá una implantación de esta actividad al 100%.

*Las oficinas interiores carentes de fachada hacia la vía pública, hacia un espacio exterior público o a un patio de manzana, se limitan al 20% del número total de oficinas.

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*En centro comercial máximo 50%. Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.

-Garaje:

En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.

En unifamiliar zona comercial en sótano y una plaza máxima en planta baja.

En zona no comercial en planta baja y sótano.

Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

Toda edificación o solar con fachada a calle comercial situado en esquina de manzana, reservará un fondo igual a una vez y media el ancho de la calle, para uso de local comercial. Para el resto de las edificaciones o solares con fachada a calle comercial se reservará un fondo mínimo de una vez el ancho de la calle.

Excepcionalmente, estos parámetros podrán variar para adaptarse a las dimensiones de las crujeas estructurales proyectadas en cada caso.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores (2 y 3).

Podrá destinarse, además, a los siguientes usos compatibles:

1. Garaje, cumpliendo con las condiciones particulares que se establecen para este uso.
2. Pequeños talleres, taller artesanal.
3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

13. Reservas de Aparcamiento. Particularidades.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales "Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda" con las siguientes particularidades:

a) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

b) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

1. Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.
- 1 plaza por cada 100 m² construidos sobre rasante.

2. Para unifamiliares:

- 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

2. Condiciones de los aparcamientos.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano, salvo en el caso de viviendas unifamiliares en las que la reserva mínima esté fijada en una única plaza, pudiendo en este caso admitirse su emplazamiento en planta baja con un ancho máximo a fachada de 4m.

En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.
2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.
3. En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

2.2.2.2. Condiciones Particulares Manzana Cerrada M8.

Manzana Cerrada Hotelera

Se regirá por las condiciones del PGOU y las establecidas específicamente para la parcela calificada como hotelera en el presente Plan Parcial.

Manzana Cerrada Plurifamiliar.

Será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle Previo a la tramitación de licencias de obra o segregaciones de parcela.

El Estudio de detalle definirá las alineaciones interiores y/o exteriores justificando el cumplimiento de la ordenanza del PGOU y en particular los siguientes parámetros:

- Parcela mínima 300m² y 10m de lindero frontal mínimo.
- Frente máximo de parcela 70m. El Estudio de Detalle deberá definir espacios interiores que acorten la longitud del frente de parcela.

No obstante en el ED podrá definirse un zócalo de planta baja de más de 70m. En plantas superiores la longitud máxima de fachada podrá llegar a 100m. Las interrupciones de fachada tendrán una dimensión mínima de 12metros y datan cumplimiento a las medidas asociadas al patio que fuera necesario para dar ventilación a las estancias vinculadas al mismo.

- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PP.
- No obstante lo anterior, en el Estudio de Detalle se podrán modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.
- No se admite el uso de vivienda en las plantas bajas que estén alineadas a viario o a espacio público.

- El uso vivienda en planta baja sólo es admisible en zonas con alineación interior a espacios libres privados que así justifique el Estudio de Detalle.
- Las plantas bajas de las edificaciones en el lindero norte con la plaza del aparcamiento subterráneo se destinarán obligatoriamente a locales comerciales con acceso a cota del espacio público.

-Usos compatibles.

Se regulan conforme a lo establecido en las normas y ordenanzas vigentes de la edificación de Motril, contemplándose expresamente la posibilidad de implantar como usos compatibles con el residencial en planta baja:

- Locales comerciales
 - Usos terciarios compatibles con el residencial
 - Aparcamiento en plantas bajo rasante.
- Certificación acústica.

Derivado de la legislación vigente, y en análisis de impactos acústicos en el sector, se exigirá la certificación del cumplimiento de los índices máximos de inmisión acústica admitidos, mediante los correspondientes ensayos, en la documentación obligatoria a presentar para la primera ocupación de edificaciones residenciales.

2.3.3. Edificación Terciario Hotelero

Se destina en exclusiva al alojamiento hotelero.

En el presente caso se desarrollará en tipología en Manzana Cerrada conforme a las determinaciones establecidas en PGOU para esta tipología y con las particulares definidas para esta parcela en el Presente Plan Parcial.

2.3.4. Edificación Terciario Comercial

1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas con uso terciario comercial.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del PGOU.

Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea

de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas.

2. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo

La parcela mínima será la equivalente a la calificación residencial a la que se asemeje.

Para la parcela comercial definida en el presente plan parcial se establece como tipología residencial asimilable el Bloque Aislado y Bloque Abierto.

La segregación de parcelas deberá justificarse mediante Estudio de Detalle previo a la licencia de segregación.

3. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros o H/2.

4. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario comercial en instalación singular.

Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un cincuenta por ciento (50%), salvo condiciones específicas contenidas en planeamiento de desarrollo.

5. Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. Se permite la construcción bajo rasante, sótano o semisótano, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2. El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante. **En el Estudio de Detalle que se tramite previo a la licencia podrá justificarse una mayor ocupación para aumentar la dotación de plazas de aparcamiento y sin alterar los volúmenes sobre rasante.**

6. Altura y número de plantas para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.
2. La altura máxima en unidades métricas se fija según altura, en las normas generales de la edificación. Como caso particular, se admite que la altura de la planta baja acumule una altura de hasta ochocientos (800) centímetros.
3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.
4. En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario comercial en uso exclusivo, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del acatamiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

7. Edificabilidad

La edificabilidad máxima para edificaciones comerciales exclusivas en bloques aislados será de **1 m²/m²** sobre parcela neta. Para edificaciones comerciales exclusivas en otras tipologías asimilables a edificación residencial, tendrán la edificabilidad de la calificación residencial correspondiente.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se atenderá a lo señalado en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.
2. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

9. Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

2. En todo caso, el proyecto de instalación para el comercial de único inmueble o complejo de ellos, deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

10. Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores (manzanas), donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

11. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Almacén: 50%*

*Vinculado a la actividad comercial principal.

-Pequeños talleres: 25%*

*inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales. En planta baja y sótano.

-Talleres artesanales: 25%

-Centro comercial integrado:

-Gran establecimiento comercial gran superficie: 100%

-Superficies medias: 100%

-Comercio local de gran superficie: 100%

-Local comercial: 100%

-Instalación suministro combustible: 10%*

*Sólo en los terciarios comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellos que por ley sea obligatoria la dotación de puesto de suministro de combustible.

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 50%

-Garaje:

Planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2.3.5. Edificación Equipamientos Comunitarios

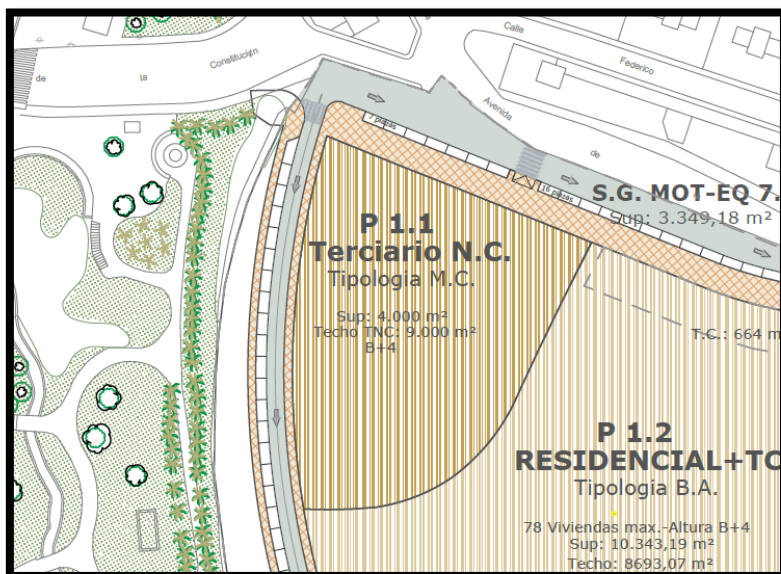
El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento de servicios básicos.

Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, que puede ser pública o privada.

El presente Plan Parcial recoge varias parcelas de equipamiento con diferentes asignaciones de uso en función del cual se desarrollará la edificación, construcción o instalación que corresponda siguiendo la normativa de aplicación en virtud del uso específico (educativo, deportivo, asistencial, cultural, servicios públicos, etc..).

2.4. Normativa Particular de Aplicación a Parcelas Resultantes

En las siguientes fichas se recogen las condiciones y determinaciones para cada parcela resultante de la presente ordenación.

2.3.1. PARCELA P1.1

USO:	Terciario Hospedaje. Hotelero
SUPERFICIE PARCELA:	4.000m ²
TECHO EDIFICABLE:	9.000m ²
Nº MAXIMO PLANTAS	B+4
TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA HOTELERA M8

CONDICIONES PARTICULARES:**-Estudio de Detalle**

Se deberá tramitar un estudio de detalle con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras.

El estudio de detalle justificará la implantación del volumen edificatorio en la parcela con la definición de las rasantes y justificación de las superficies computables.

-Alineación Obligatoria.

La edificación se deberá alinear en su fachada a la Avenida de la Constitución. Dada la singularidad del uso, en el estudio de detalle pueden plantearse retranqueos del plano de fachada al lindero con la avenida justificando la generación de fachada a dicha Avenida aun con dichos retranqueos, por motivo de soluciones funcionales del acceso o estéticas que queden debidamente justificadas en el Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle propondrá el resto de las alineaciones exteriores y/o interiores debiendo tener en cuenta que en el lindero hacia el parque (Oeste) se podrá optar por alinear totalmente o plantear soluciones con planos de fachada separados justificadamente.

-Retranqueo Obligatorio.

En los linderos con la parcela residencial P1.2 (al Sur y Este) se deberá justificar la alineación interior de la edificación separada un mínimo de $H/2$, siendo H la altura de la edificación, y nunca menos de 3 metros.

En dicha zona de retranqueo podrán implantarse instalaciones, piscinas, jardines, etc.

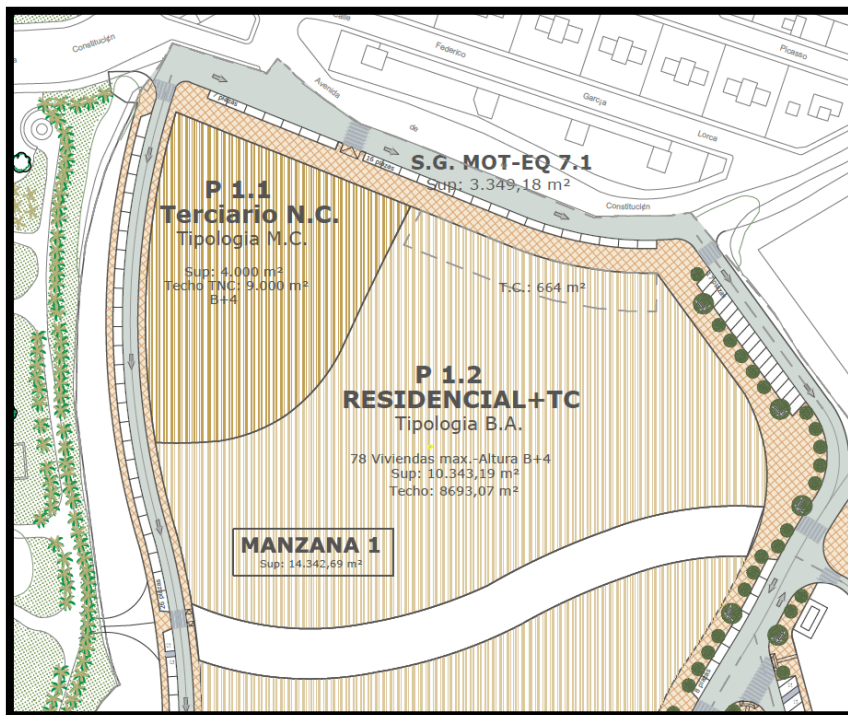
-Usos compatibles y complementarios.

Se contempla expresamente la posibilidad de implantar como usos compatibles y/o complementarios con el principal hotelero los siguientes:

- Café – Bar – Restaurante
- Salones de eventos
- Salón de celebraciones
- Gimnasio
- Aparcamiento en plantas bajo rasante.

-Condiciones particulares de Estética.

La singularidad del uso y su emplazamiento plantea la necesidad de adoptar una solución formal que haga reconocible tales singularidades mediante el empleo de materiales y composición de fachada apropiados, evitando soluciones formales en fachada propias del uso residencial.

2.3.2. PARCELA P1.2

USO:	Residencial Plurifamiliar y comercial
SUPERFICIE PARCELA:	10.343,09m2
TECHO EDIFICABLE:	9.357,07m2
	8.693,07m2 Residencial
	664m2 Comercial
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	78
Nº MAXIMO PLANTAS:	B+4
TIPOLOGÍA:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADO NUEVA CREACIÓN M8

CONDICIONES PARTICULARES:**-Segregaciones**

Podrán realizarse segregaciones de parcela siempre que se justifique el cumplimiento de la superficie mínima de parcela en función de la calificación a implantar y quede garantizado el correcto funcionamiento independiente de los usos a implantar en las parcelas resultantes. Además, los coeficientes de edificabilidad asignados a las parcelas resultantes podrán ser diferentes siempre y cuando la edificabilidad total de la parcela sea la asignada por el propio Plan Parcial.

-Estudio de Detalle

Se deberá tramitar un estudio de detalle con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras.

El estudio de detalle justificará la implantación del volumen edificatorio en la parcela con la definición de las rasantes y justificación de las superficies computables.

La rasante para considerar como cota de referencia para la edificación alineada a la Avenida de la Constitución será la correspondiente a dicha avenida.

Considerando el tamaño de la parcela podrá definirse más de una cota de rasante interior de parcela desde la que se medirán las alturas de las diferentes edificaciones a implantar en el interior de la parcela. Las rasantes se definirán mediante la cota de planos interiores de parcela situados entre la cota +1m y -1m respecto de los viales circundantes a dichos planos.

El Estudio de Detalle justificará que la disposición de las edificaciones en interior de parcela no genera una barrera visual continua que afecte a los valores del paisaje y vistas a preservar conforme al estudio de paisaje anexo.

-Alineación Obligatoria.

La edificación se deberá alinear en su fachada a la Avenida de la Constitución.

Esta alineación obligatoria será como mínimo de la planta baja, pudiendo justificarse en Estudio de Detalle la separación a lindero de la edificación a partir de la Planta Primera.

El Estudio de Detalle propondrá el resto de alineaciones interiores, pudiendo plantear también zonas de edificación alineadas a lindero en planta baja. En estos casos, los volúmenes alineados a planta baja deben destinarse a usos terciarios en un fondo mínimo de 10 metros.

-Retranqueo Obligatorio.

En los linderos con la parcela Hotelera P1.2 (al Norte y Oeste) se deberá justificar la alineación interior de la edificación separada un mínimo de $H/2$, siendo H la altura de la edificación, y nunca menos de 3 metros.

En dicha zona de retranqueo podrán implantarse instalaciones, piscinas, jardines, etc.

-Zonas Verdes.

Se destinará un mínimo del 10% de la superficie de la parcela a zonas verdes ajardinadas.

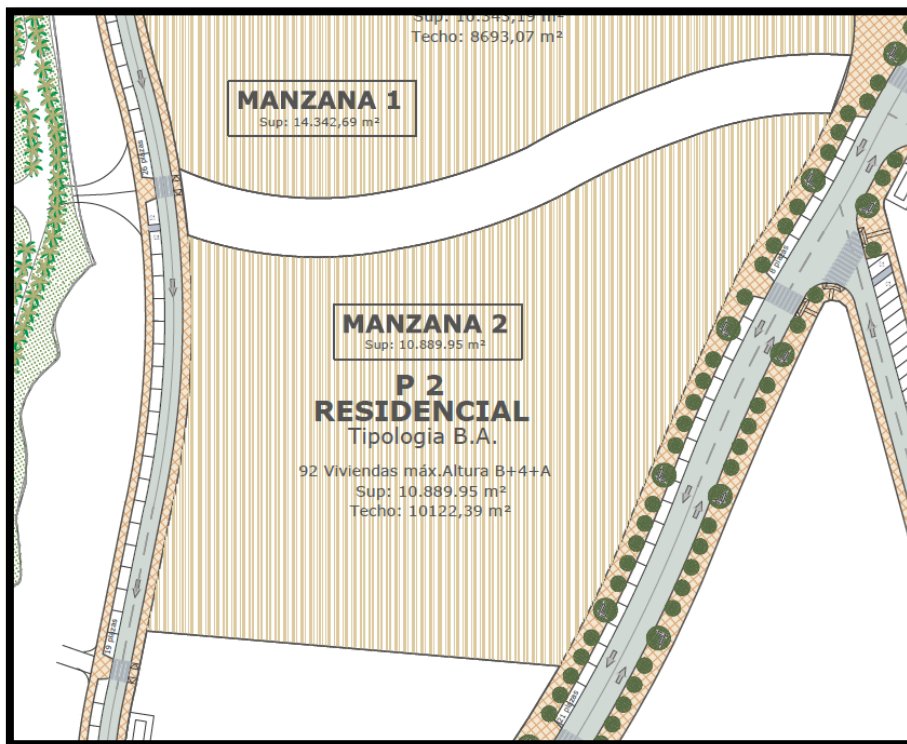
-Usos compatibles.

Se regulan conforme a lo establecido en las normas y ordenanzas vigentes de la edificación de Motril, contemplándose expresamente la posibilidad de implantar como usos compatibles con el residencial en planta baja:

- Locales comerciales
- Usos terciarios compatibles con el residencial
- Aparcamiento en plantas bajo rasante.

-Condiciones particulares de Estética.

Todas las construcciones a implantar en la parcela se regirán por un mismo patrón estético con utilización de los mismos materiales y colores y una composición formal idéntica, reconociéndose todos los volúmenes integrados en el mismo conjunto edificatorio.

2.3.3.PARCELA P2

USO:	Residencial Plurifamiliar
SUPERFICIE PARCELA:	10.889,96m ²
TECHO EDIFICABLE:	10.122,39m ²
	10.122,39m ² Residencial
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	— —
Nº MAXIMO PLANTAS:	B+4+A
TIPOLOGÍA:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADO NUEVA CREACIÓN M8

CONDICIONES PARTICULARES:**-Estudio de Detalle**

Se deberá tramitar un estudio de detalle con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras.

El estudio de detalle justificará la implantación del volumen edificatorio en la parcela con la definición de las rasantes y justificación de las superficies computables.

Considerando el tamaño de la parcela podrá definirse más de una cota de rasante interior de parcela desde la que se medirán las alturas de las diferentes edificaciones a implantar en el interior de la parcela. Las rasantes se definirán mediante la cota de planos interiores

de parcela situados entre la cota +1m y -1m respecto de los viales circundantes a dichos planos.

El Estudio de Detalle justificará que la disposición de las edificaciones en interior de parcela no genera una barrera visual continua que afecte a los valores del paisaje y vistas a preservar conforme al estudio de paisaje anexo.

-Alineaciones

El Estudio de Detalle propondrá las alineaciones interiores, las separaciones entre edificaciones y las separaciones a linderos, pudiendo plantear también zonas de edificación alineadas a lindero con viales en toda la altura, de forma parcial o sólo en planta baja. En estos casos, los volúmenes alineados a planta baja deben destinarse a usos terciarios en un fondo mínimo de 10 metros.

-Retranqueos Obligatorios.

En caso de no adosarse a lindero, las edificaciones deberán justificar la alineación interior de la edificación separada un mínimo de $H/2$, siendo H la altura de la edificación, y nunca menos de 3 metros.

En dicha zona de retranqueo podrán implantarse instalaciones, piscinas, jardines, etc.

-Zonas Verdes.

Se destinará un mínimo del 10% de la superficie de la parcela a zonas verdes ajardinadas.

-Usos compatibles.

Se regulan conforme a lo establecido en las normas y ordenanzas vigentes de la edificación de Motril, contemplándose expresamente la posibilidad de implantar como usos compatibles con el residencial en planta baja:

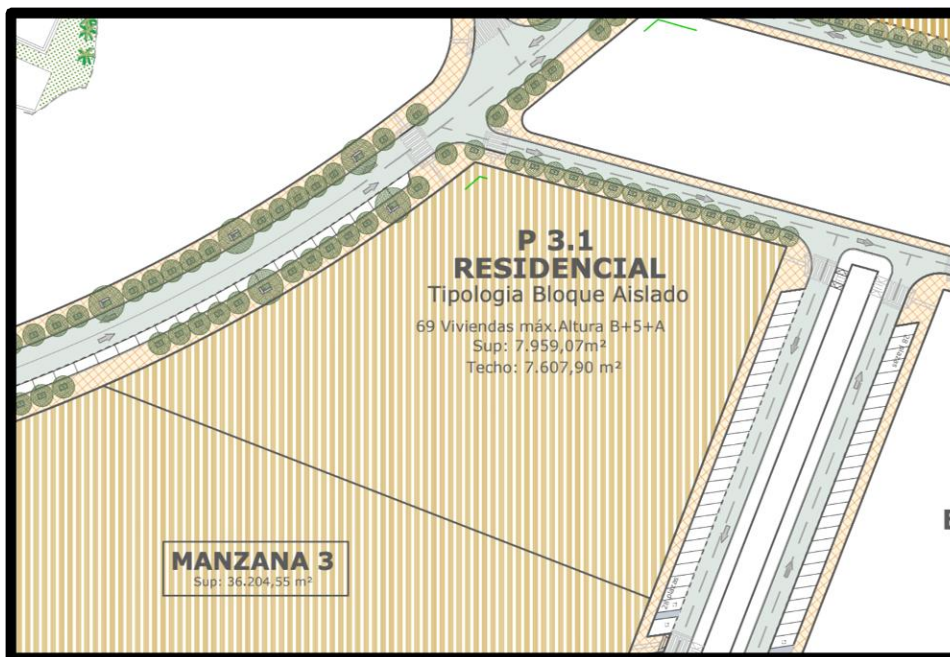
- Locales comerciales
- Usos terciarios compatibles con el residencial
- Aparcamiento en plantas bajo rasante.

-Particularidades de la Planta Ático.

Las establecidas para la tipología bloque aislado en el sector MOT8.

-Condiciones particulares de Estética.

Todas las construcciones a implantar en la parcela se regirán por un mismo patrón estético con utilización de los mismos materiales y colores y una composición formal idéntica, reconociéndose todos los volúmenes integrados en el mismo conjunto edificatorio.

2.3.4.PARCELA P 3.1

USO:	Residencial Plurifamiliar
SUPERFICIE PARCELA:	7.959,07m²
TECHO EDIFICABLE:	7.607,90m²
	7.607,90m² Residencial
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	— — 69
Nº MAXIMO PLANTAS:	B+5+A
TIPOLOGÍA:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADO NUEVA CREACIÓN M8

CONDICIONES PARTICULARES:**-Estudio de Detalle**

Se deberá tramitar un estudio de detalle con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras.

El estudio de detalle justificará la implantación del volumen edificatorio en la parcela con la definición de las rasantes y justificación de las superficies computables.

Considerando el tamaño de la parcela podrá definirse más de una cota de rasante interior de parcela desde la que se medirán las alturas de las diferentes edificaciones a implantar en el interior de la parcela. Las rasantes se definirán mediante la cota de planos interiores de parcela situados entre la cota +1m y -1m respecto de los viales circundantes a dichos planos.

El Estudio de Detalle justificará que la disposición de las edificaciones en interior de parcela no genera una barrera visual continua que afecte a los valores del paisaje y vistas a preservar conforme al estudio de paisaje anexo.

-Alineaciones

El Estudio de Detalle propondrá las alineaciones interiores, las separaciones entre edificaciones y las separaciones a linderos, pudiendo plantear también zonas de edificación alineadas a lindero con viales en toda la altura, de forma parcial o sólo en planta baja. En estos casos, los volúmenes alineados a planta baja deben destinarse a usos terciarios en un fondo mínimo de 10 metros.

-Retranqueos Obligatorios.

En caso de no adosarse a lindero, las edificaciones deberán justificar la alineación interior de la edificación separada un mínimo de $H/2$, siendo H la altura de la edificación, y nunca menos de 3 metros.

En dicha zona de retranqueo podrán implantarse instalaciones, piscinas, jardines, etc.

-Zonas Verdes.

Se destinará un mínimo del 10% de la superficie de la parcela a zonas verdes ajardinadas.

-Usos compatibles.

Se regulan conforme a lo establecido en las normas y ordenanzas vigentes de la edificación de Motril, contemplándose expresamente la posibilidad de implantar como usos compatibles con el residencial en planta baja:

- Locales comerciales
- Usos terciarios compatibles con el residencial
- Aparcamiento en plantas bajo rasante.

-Particularidades de la Planta Ático.

Las establecidas para la tipología bloque aislado en el sector MOT8.

-Condiciones particulares de Estética.

Todas las construcciones a implantar en la parcela se regirán por un mismo patrón estético con utilización de los mismos materiales y colores y una composición formal idéntica, reconociéndose todos los volúmenes integrados en el mismo conjunto edificatorio.

2.3.5.PARCELA P 3.2

USO:	Residencial Plurifamiliar
SUPERFICIE PARCELA:	28.245,48m ²
TECHO EDIFICABLE:	26.999,24m ²
	26.999,24m ² Residencial
	— —
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	244
Nº MAXIMO PLANTAS:	B+5+A
TIPOLOGÍA:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADO NUEVA CREACIÓN M8

CONDICIONES PARTICULARES:**-Estudio de Detalle**

Se deberá tramitar un estudio de detalle con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras.

El estudio de detalle justificará la implantación del volumen edificatorio en la parcela con la definición de las rasantes y justificación de las superficies computables.

Considerando el tamaño de la parcela podrá definirse más de una cota de rasante interior de parcela desde la que se medirán las alturas de las diferentes edificaciones a implantar en el interior de la parcela. Las rasantes se definirán mediante la cota de planos interiores de parcela situados entre la cota +1m y -1m respecto de los viales circundantes a dichos planos.

El Estudio de Detalle justificará que la disposición de las edificaciones en interior de parcela no genera una barrera visual continua que afecte a los valores del paisaje y vistas a preservar conforme al estudio de paisaje anexo.

-Alineaciones

El Estudio de Detalle propondrá las alineaciones interiores, las separaciones entre edificaciones y las separaciones a linderos, pudiendo plantear también zonas de edificación alineadas a lindero con viales en toda la altura, de forma parcial o sólo en planta baja. En estos casos, los volúmenes alineados a planta baja deben destinarse a usos terciarios en un fondo mínimo de 10 metros.

-Retranqueos Obligatorios.

En caso de no adosarse a lindero, las edificaciones deberán justificar la alineación interior de la edificación separada un mínimo de $H/2$, siendo H la altura de la edificación, y nunca menos de 3 metros.

En dicha zona de retranqueo podrán implantarse instalaciones, piscinas, jardines, etc.

Particularidades de la Planta Ático.

-Zonas Verdes.

Se destinará un mínimo del 10% de la superficie de la parcela a zonas verdes ajardinadas.

-Particularidades de la Planta Ático.

Las establecidas para la tipología bloque aislado en el sector MOT8.

-Espacio Libre Interior

Se define una zona de espacio libre privado interior, en el extremo SurOeste de la parcela, que deberá quedar exenta de edificación. Justificadamente en el estudio de detalle podrá justificarse la implantación de edificaciones complementarias de una sola planta de altura vinculadas a los espacios libres o zonas deportivas.

-Usos compatibles.

Se regulan conforme a lo establecido en las normas y ordenanzas vigentes de la edificación de Motril, contemplándose expresamente la posibilidad de implantar como usos compatibles con el residencial en planta baja:

- Locales comerciales
- Usos terciarios compatibles con el residencial

- Aparcamiento en plantas bajo rasante.

-Condiciones particulares de Estética.

Todas las construcciones a implantar en la parcela se regirán por un mismo patrón estético con utilización de los mismos materiales y colores y una composición formal idéntica, reconociéndose todos los volúmenes integrados en el mismo conjunto edificatorio.

2.3.6.PARCELA P 4.1



USO:	EQUIPAMIENTO PÚBLICO sin asignación de uso concreto.
SUPERFICIE PARCELA:	13.153,53m2
TECHO EDIFICABLE:	El que se justifique en la propuesta de implantación
Nº MAXIMO PLANTAS:	La que se justifique en la propuesta de implantación
TIPOLOGÍA:	La aplicable en función del uso concreto a implantar

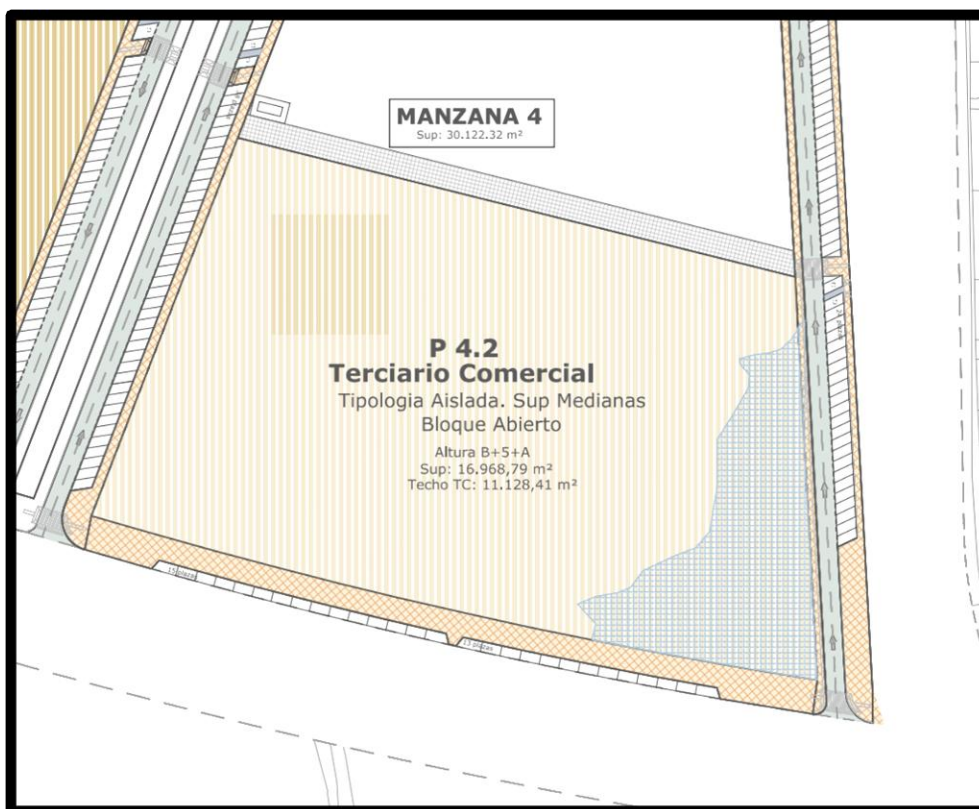
CONDICIONES PARTICULARES:

Se trata de una parcela de equipamiento público de dominio público municipal.

Sobre la parcela se implantarán las edificaciones, instalaciones y/o usos que justificadamente se demanden.

En función del uso concreto a implantar se justificarán las condiciones urbanísticas de aplicación conforme a los parámetros regulados en las ordenanzas del PGOU y en la normativa sectorial de aplicación.

En el lindero Sur que separa esta parcela de la parcela comercial se ha previsto una franja de 6 metros de separación mínima de las instalaciones y/o edificaciones de la parcela colindante.

2.3.7.PARCELA P 4.2

USO:	TERCIARIO COMERCIAL
SUPERFICIE PARCELA:	16.968,79m2
TECHO EDIFICABLE:	11.128,41m2
Nº MAXIMO PLANTAS:	B+5+A
TIPOLOGÍA:	COMERCIAL AISLADO / ABIERTO M8.

CONDICIONES PARTICULARES:**-Estudio de Detalle**

Se deberá tramitar un estudio de detalle con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras. Dicho estudio de detalle justificará el tratamiento de la zona afectada parcialmente de la parcela por zona inundable, la cual deberá destinarse obligatoriamente a zona de aparcamiento en superficie y/o zonas ajardinadas conforme a las condiciones recogidas en el presente apartado y la legislación sectorial en materia de Aguas.

Conforme a lo establecido en la normativa del PGOU vigente se tomará la tipología de edificación residencial plurifamiliar aislada o abierta como semejante para la adopción de parámetros urbanísticos.

El estudio de detalle justificará la implantación del volumen edificatorio en la parcela con la definición de las rasantes y justificación de las superficies computables.

Considerando el tamaño de la parcela podrá definirse más de una cota de rasante interior de parcela desde la que se medirán las alturas de las diferentes edificaciones a implantar en el interior de la parcela. Las rasantes se definirán mediante la cota de planos interiores de parcela situados entre la cota +1m y -1m respecto de los viales circundantes a dichos planos.

El Estudio de Detalle justificará que la disposición de las edificaciones en interior de parcela no genera una barrera visual continua que afecte a los valores del paisaje y vistas a preservar conforme al estudio de paisaje anexo.

-Segregaciones

Podrán realizarse segregaciones de parcela siempre que se justifique el cumplimiento de la superficie mínima de parcela en función de la calificación a implantar (aislada o abierta) y quede garantizado el correcto funcionamiento independiente de los usos a implantar en las parcelas resultantes.

La segregación requerirá de un estudio de detalle previo en el que se justifiquen las parcelas y volúmenes resultantes con capacidad funcional independiente y el cumplimiento de la normativa urbanística y la sectorial de aplicación.

-Alineaciones

El Estudio de Detalle propondrá las alineaciones interiores, las separaciones entre edificaciones y las separaciones a linderos, pudiendo plantear también zonas de edificación alineadas a lindero con viales en toda la altura, de forma parcial o sólo en planta baja.

-Retranqueos Obligatorios.

En caso de no adosarse a lindero, las edificaciones deberán justificar la alineación interior de la edificación separada un mínimo de $H/2$, siendo H la altura de la edificación, y nunca menos de 3 metros.

-Zona Inundable (FLUJO PREFERENTE)

La zona de parcela marcada como inundable deberá destinarse obligatoriamente a zona de aparcamiento en superficie y/o zonas ajardinadas, dando cumplimiento a la legislación vigente.

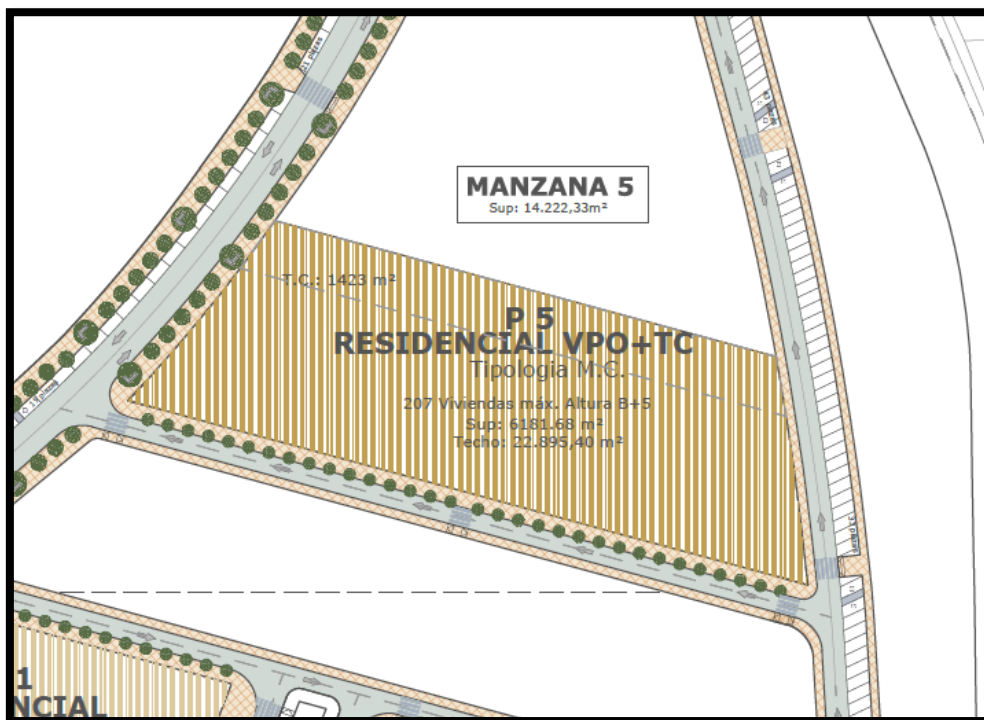
-Aparcamientos

Los aparcamientos proyectados en superficie deberán aplicar soluciones de pavimentos que sean filtrantes, tipo pavicesped o similares.

-Condiciones particulares de Estética.

Todas las construcciones a implantar en la parcela se regirán por un mismo patrón estético con utilización de los mismos materiales y colores y una composición formal idéntica, reconociéndose todos los volúmenes integrados en el mismo conjunto edificatorio.

2.3.8.PARCELA P 5



USO:	Residencial Plurifamiliar. Vivienda Protegida
SUPERFICIE PARCELA:	6.181,68m ²
TECHO EDIFICABLE:	24.318,40m ²
	22.895,40m ² Residencial. Vivienda Protegida
	1.423,00m ² Terciario
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	207
Nº MAXIMO PLANTAS:	B+5
TIPOLOGÍA:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA NUEVA CREACIÓN M8

CONDICIONES PARTICULARES:

-Ordenación Previa.

Será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle Previo a la tramitación de licencias de obra o segregaciones de parcela.

El Estudio de detalle definirá las alineaciones interiores y/o exteriores justificando el cumplimiento de la ordenanza del PGOU y en particular los siguientes parámetros:

ACM
arquitectos

- Parcela mínima 300m² y 10m de lindero frontal mínimo.
- Frente máximo de parcela 70m. El Estudio de Detalle deberá definir espacios interiores que acorten la longitud del frente de parcela. No obstante en el ED podrá definirse un zócalo de planta baja de más de 70m. En plantas superiores la longitud máxima de fachada podrá llegar a 100m. Las interrupciones de fachada tendrán una dimensión mínima de 12metros y datan cumplimiento a las medidas asociadas al patio que fuera necesario para dar ventilación a las estancias vinculadas al mismo.
- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PP.
- No obstante, lo anterior, en el Estudio de Detalle se podrán modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.
- Las plantas bajas de las edificaciones en el lindero norte con la plaza del aparcamiento subterráneo se destinarán obligatoriamente a locales comerciales con acceso a cota del espacio público.

-Usos compatibles.

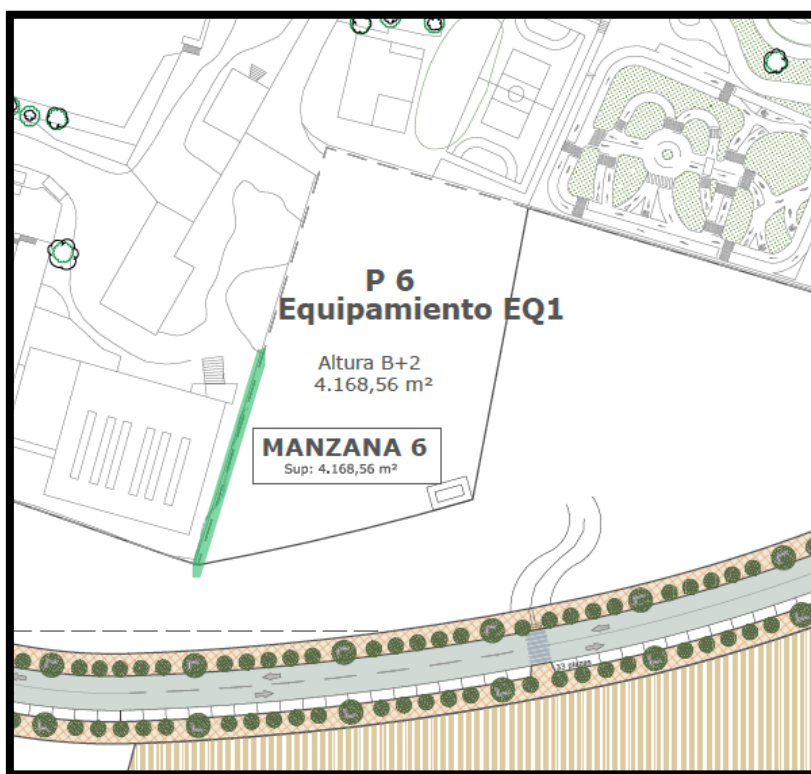
Se regulan conforme a lo establecido en las normas y ordenanzas vigentes de la edificación de Motril, contemplándose expresamente la posibilidad de implantar como usos compatibles con el residencial en planta baja:

- Locales comerciales
- Usos terciarios compatibles con el residencial
- Aparcamiento en plantas bajo rasante.

-Condiciones particulares de Estética.

Todas las construcciones a implantar en la parcela se regirán por un mismo patrón estético con utilización de los mismos materiales y colores y una composición formal idéntica, reconociéndose todos los volúmenes integrados en el mismo conjunto edificatorio.

2.3.9.PARCELA P 6



USO:

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Parte destinado a uso educativo. Colegio.

Parte destinada a equipamiento sin uso específico.

SUPERFICIE PARCELA:

4.168,56m²

TECHO EDIFICABLE:

El que se justifique en la propuesta de implantación

Nº MAXIMO PLANTAS:

B+2

TIPOLOGÍA:

La aplicable en función del uso concreto a implantar

CONDICIONES PARTICULARES:

Se trata de una parcela de equipamiento público de dominio público municipal.

Sobre la parcela se implantarán las edificaciones, instalaciones y/o usos que justificadamente se demanden.

En función del uso concreto a implantar se justificarán las condiciones urbanísticas de aplicación conforme a los parámetros regulados en las ordenanzas del PGOU y en la normativa sectorial de aplicación.

En el lindero Oeste que separa esta parcela de la parcela de equipamiento de la piscina municipal se prevé la disposición de un acceso peatonal con posibilidad de tráfico rodado para mejorar la accesibilidad de la zona.

2.4. Normativa de Urbanización

El proyecto de urbanización que defina las obras necesarias para llevar a cabo el desarrollo e implantación de la ordenación pormenorizada, establecida por el Presente Plan Parcial, deberá justificar el cumplimiento de la normativa de aplicación y en particular las siguientes:

- Ordenanzas Municipales de Urbanización.
- Código Técnico de la edificación. Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad
- DECRETO 293 / 2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

Condicionado Informe Ambiental Estratégico

Asimismo, y conforme a lo establecido en el condicionado recogido en el Informe Ambiental Estratégico, emitido en fecha 25 de noviembre de 2024, para contribuir a la adecuada adaptación al cambio climático, fomentar la movilidad sostenible, disminuir el efecto calor y mejorar la habitabilidad, se priorizará la ubicación del arbolado obligado por el estándar de la LISTA de modo que aporte sombra continua en las aceras (Fracción de cubierta cubierta igual o mayor al 90%, correspondiente a una espesura completa), priorizando la protección a los peatones de la radiación solar frente a la dotación de sombra para los vehículos estacionados. Salvo imposibilidad adecuadamente justificada, el dimensionamiento de las aceras deberá adaptarse a los requerimientos de los árboles que se desarrollaran en las mismas, evitando conflictos entre los distintos usos residenciales, peatonales y motorizados.

Condicionado Informe de Cultura

En relación con el condicionado recogido en el informe de Cultura de fecha 09 de octubre de 2025, “la actuación en fase de obra del proyecto de urbanización quedará condicionada al control arqueológico de movimiento de tierra de todas las remociones que se realicen, en los términos establecidos por el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio y 379/2009, de 1 de diciembre). Esta medida estará sujeta a revisión en función de los resultados de dicha actividad durante las fases iniciales de urbanización.”

Asimismo, se procurará conservar el elemento etnológico que corresponde a una hacienda agrícola documentado en la Memoria preliminar y final de la intervención arqueológica preventiva mediante prospección de la Modificación puntual del PGOU de Motril en SUS MOT-8, que fue comunicada con fecha de 19 de septiembre de 2022, planteando la posibilidad de realizar un análisis estructural en la fase de obra del proyecto de urbanización que determine su cronología y valor patrimonial de cara a su conservación o remoción.

2.5. Recursos y Puntos de Interés Paisajístico

El Sector Sus MOT 8 está delimitado por elementos claramente identificables como son:

Norte: Avenida de la Constitución, que articula este sector con la trama urbana de la ciudad.

Este: Cauce de la Rambla de las Brujas con las traseras de las naves industriales del Polígono Industrial del Vadillo al fondo.

Sur: Tramo de la Circunvalación Sur de la ciudad procedente del propio desarrollo de este ámbito, que articula las conexiones de la ciudad y supone el nuevo límite con la vega tradicional.

Oeste: Parque de los Pueblos de América, al que se anexiona y en cuyo se emplazan importantes elementos patrimoniales de la ciudad como son, además del propio parque, el promontorio o Cerro sobre el que se emplaza la Iglesia Santuario de Nuestra Señora de la Cabeza, Los Restos de fábrica de “la Alcoholera” y otros equipamientos y espacios públicos.

Se identifican en el ámbito del sector como puntos de interés paisajístico los siguientes:

- 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 Alcoholar” 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.



Criterios de Integración Paisajística.

Para lograr la preservación y puesta en valor de los recursos paisajísticos identificados el presente Plan Parcial ha considerado los siguientes criterios:

- Identificación de puntos estratégicos de observación de paisaje para adoptar determinaciones concretas en la regulación de la ejecución de las edificaciones de forma que se garanticen las vistas de interés.

A partir de la localización de los puntos de interés se han establecido limitaciones a la ocupación de las parcelas edificables para que no interfieran en las vistas.

Se establece la determinación de que en el preceptivo estudio de detalle, que habrá de tramitarse con carácter previo a la tramitación de la licencia de obras, deberá justificarse la posición de las edificaciones en el interior de la parcela evitando generar pantallas e interferir en las principales vistas identificadas.

- Mejora de la accesibilidad a los recursos de interés paisajístico.

En la ordenación propuesta se fomenta la mejora de la accesibilidad a los recursos identificados mediante la conexión directa a través de los espacios públicos de nueva ejecución del ámbito.

Se conectan los nuevos espacios libres y recorridos peatonales con el Parque de los Pueblos de América y la zona de la Alcoholera.

Se han generado miradores elevados en el trazado del parque lineal de la Ronda que mejoran la observación de la Vega.

Mejora de la imagen del entorno de la Rambla de las Brujas a su paso por el Sector, creando una pantalla verde de protección que evita la imagen de las traseras de las naves industriales del Polígono del Vadillo a la vez que procura unas mejores condiciones para 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.

Determinaciones de Preservación.



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

Se han determinado condiciones particulares de ocupación para la parcela 3.2 con el objeto de garantizar el mantenimiento de la vista típica del Cerro de la Virgen con Sierra Nevada al fondo.



-Espacio Libre Interior

Se define una zona de espacio libre privado interior, en el extremo SurOeste de la parcela, que deberá quedar exenta de edificación. Justificadamente en el estudio de detalle podrá justificarse la implantación de edificaciones complementarias de una sola planta de altura vinculadas a los espacios libres o zonas deportivas.

3. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

ACM
arquitectos

Ante discrepancias entre los documentos gráficos y los escritos, prevalecerán los datos gráficos.

Las discrepancias en la interpretación por propietarios u otros agentes urbanísticos se aclararán por la administración urbanística actuante.

4. NORMAS, DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES

Las determinaciones, tanto gráficas como textuales propuestas, conforme a lo establecido en el artículo 5.2 de la LISTA, indicando expresamente en cada caso el carácter de Norma (N), Directriz (D) o Recomendación (R), son las siguientes:

A) Con Carácter de Norma (N):

Conforme a lo recogido en el art.75 y art. 78 del reglamento de la LISTA, sobre el modelo general de la ordenación y la ordenación urbanística detallada, se incluyen con carácter de Norma (N) las siguientes determinaciones vinculantes, de aplicación directa e inmediata, al ámbito que nos ocupa:

- Clasificación del suelo (N).
- Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios (N).
- Uso global, usos pormenorizados, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos (N).
- El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación (N).
- La asignación del sistema de actuación (N).

Se recogen en el documento las determinaciones con carácter de Norma anteriormente señaladas y asimismo quedan recogidas en la ficha de las determinaciones propuesta.

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

SUPERFICIE DEL SECTOR (N):

Sector SUS MOT-8, suelo urbanizable sectorizado, conforme al PGOU vigente de Motril, cuenta con una superficie según PGOU de 158.921 m² aunque según medición real para la Innovación y Plan Parcial de Ordenación sería de 153.453 m².

CESIONES (N):

Conforme a lo establecido en el art.61.2 LISTA y 82 REGLISTA se deberán reservar y gestionar como mínimo las siguientes dotaciones locales:

- sistema local de espacios libres y zonas verdes (N) más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos (N):

Dotación mínima (uso global residencial): 16 m² suelo/ habitante (2,4 hab/viv x 690 viv x 16 m² suelo) serían mínimo 26.496 m² ≤ **Propuesto Plan Parcial 40.138,89 m² (esp. Libres 20.416,19 m² y equipamientos 19.722,70 m²).**

- espacios libres y zonas Verdes (N): Dotación mínima 10m²/habitante x 1656 habitantes = 16.560 m² ≤ **Propuesto Plan Parcial 20.416,19 m²**

- equipamientos básicos (N):

Dotación mínima 2,5 m² / habitante x 1656 habitantes = 4.140m² o el 4% de la superficie de la actuación: 4% S Sector =153.453 m² (4%) = 6.138,12 m² ≤ **Propuesto Plan Parcial 19.722,70 m²**

- plazas de aparcamiento (N):

Dotación mínima (50% carácter público): 1 plaza de aparcamiento x techo terciario/ 100 m² + 0,5 plaza adicional x habitante: 1.050 plazas/ 2 = 525 plazas carácter público ≤ **Propuesto Plan Parcial 568 plazas carácter público**

- plantación de árboles (N):

Dotación mínima: 1/ vivienda ó 100 m² edificables (690 viviendas y 98.532 m²t): 985 árboles ≤ **Propuesto Plan Parcial 1014 árboles**

SISTEMAS GENERALES (N):

Adscritos al sector: 80.473,00 m²

- SG MOT EL-3: 51.287,57m²

- SG MOT EQ7: 11.387,32m²

- SG MOT V-10: 17.798,11m²

Aprovechamiento medio (N): 0,46297m²/m²

Defecto de aprovechamiento: -15.076,90 m² TC

Altura Máxima Sector (N): B+5+A

Dotación comercial mínima (N): 3.800 m²

Reserva Vivienda Protegida 30% del techo residencial (N):

Techo residencial Sector SUS MOT-8: 76.318 M²T (690 viviendas)

30% techo residencial: 22.895,40 m²t (207 viviendas)

Propuesta reserva viviendas protegidas: 22.895,40 m²t (207 viviendas)

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

DIRECTRICES

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 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)
- Se fomentará la implantación de 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)

RECOMENDACIONES

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 favorable 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)

En Granada, Octubre de 2.025

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

Mercedes Foche Mayas
Arquitecto Colegiado nº 4.801 del COAG

Álvaro Castelo Velasco
Arquitecto Colegiado nº 19.155 del COAM