

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS

TOMO II PLANOS INFORMACIÓN

TOMO III PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO IV ORDENANZAS INNOVACIÓN PP SUS PUE1

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS . PARTE 1

TOMO I PARTE 1

I. MEMORIA	
1. ANTECEDENTES	
2. INFORMACIÓN	
2.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR	
2.2.- ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL	
2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR	
2.4.- USOS DEL SUELO	
2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
2.6.- PAISAJE	
2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	
2.8.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES	
2.8.1 Estudio ambiental estratégico (EAE)	
2.8.2 Incidencia de los informes sectoriales	
2.8.2.1. Informe del Servicio de Carreteras (Junta de Andalucía)	
2.8.2.2. Informe de Costas (Dirección General de Costas)	
2.8.2.3. Informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico (Delegación Territorial de Granada)	
2.8.2.4. Informe de Carreteras (Diputación de Granada)	
2.8.2.5. Informe de Educación y Deporte	
2.8.2.6. Informe en materia de Igualdad, políticas sociales y conciliación	
2.8.2.7. Informe en materia de seguridad y calidad industrial	
2.8.2.8. Informe de Incidencia Territorial	
2.8.2.9. Informe de la Consejería de Salud y Consumo (Delegación Territorial de Granada)	
2.8.2.10. Informe de turismo	
2.8.2.11. Informe de urbanismo (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda)	
2.8.2.12. Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Aguas. (Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural)	
2.8.2.13. Informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical	
2.8.2.14. Informe puertos del estado. (Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana)	
2.8.2.15. Informe de la Autoridad Portuaria de Motril	
2.8.2.16. Informe general de telecomunicaciones. (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual)	
2.8.3. Conclusiones	
3. ORDENACIÓN	
3.1. OBJETIVOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
3.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS POR PLANEAMIENTO SUPERIOR. NORMAS DE APLICACIÓN	
3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN	
3.3.1. Justificación del cumplimiento de los artículos 10, 17, 36, 45 y 46 de la LOUA	
3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN Y CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
3.4.1.- Abastecimiento de agua	
3.4.2.- Saneamiento	
3.4.3.- Suministro eléctrico	
3.4.4.- Red de alumbrado público	
3.4.5.- Red de telecomunicaciones	
3.4.6.- Red de gas	
3.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN	
3.6. ESTUDIOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN	
3.6.1. Coordinación con otros ámbitos	
3.6.2. Evaluación de Costes	
3.6.3. Incidencia de la actuación sobre la economía local	
3.6.4. Sistema de Actuación	
3.7. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	
4. NOVACIÓN OBJETIVA	

TOMO I PARTE 2

II. ANEJOS A LA MEMORIA	
ANEJO 1.- PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL	
ANEJO 2.- PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYTO. DE MOTRIL, LA AUTORIDAD PORTUARIA, LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA	
ANEJO 3.- FICHA PGOU DE MOTRIL (PUE-1)	
ANEJO 4.- MAPA GEOLÓGICO	

TOMO I PARTE 3

ANEJO 5.- USOS DEL SUELO. INDEMNIZACIONES	
ANEJO 6.- RELACION DE PROPIETARIOS	
ANEJO 7.- ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS	
ANEJO 8.- CONTACTOS CON ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	
ANEJO 9.- CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
ANEJO 10.- FICHA URBANÍSTICA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL PUE-1	
ANEJO 11.- JUSTIFICACIÓN INFORME URBANÍSTICO	
ANEJO 12.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN DE LOS CAUCES URBANOS Y JUSTIFICACIÓN DE ZONA NO INUNDABLE	

TOMO I PARTE 4

III. PLAN DE ETAPAS	
IV.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN	
1.- COORDINACIÓN CON OTROS ÁMBITOS	
2.- INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL	
3.- EVALUACIÓN DE COSTES. RESULTADOS	
4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN	
5.- COSTES DE URBANIZACIÓN. REPERCUSIONES	
VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	
VII. RESUMEN EJECUTIVO	

INDICE

I. MEMORIA	3
1. ANTECEDENTES.....	3
2. INFORMACIÓN.....	5
2.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	5
2.2.- ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.....	5
2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.....	6
2.4.- USOS DEL SUELO.....	7
2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	7
2.6.- PAISAJE. ---.....	10
2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	12
2.8.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.....	14
2.8.1 Estudio ambiental estratégico (EAE).....	16
2.8.2 Incidencia de los informes sectoriales.....	18
2.8.2.1. Informe del Servicio de Carreteras (Junta de Andalucía),.....	19
2.8.2.2. Informe de Costas (Dirección General de Costas),.....	19
2.8.2.3. Informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico (Delegación Territorial de Granada).	20
2.8.2.4. Informe de Carreteras (Diputación de Granada),.....	20
2.8.2.5. Informe de Educación y Deporte,.....	20
2.8.2.6. Informe en materia de Igualdad, políticas sociales y conciliación,.....	20
2.8.2.7. Informe en materia de seguridad y calidad industrial,.....	20
2.8.2.8. Informe de Incidencia Territorial,.....	21
2.8.2.9. Informe de la Consejería de Salud y Consumo (Delegación Territorial de Granada).....	21
2.8.2.10. Informe de turismo,.....	21
2.8.2.11. Informe de urbanismo (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).....	21
2.8.2.12. Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Aguas. (Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.	23
2.8.2.13. Informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical.....	26
2.8.2.14. Informe puertos del estado. (Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana).	26
2.8.2.15. Informe de la Autoridad Portuaria de Motril.....	27
2.8.2.16. Informe general de telecomunicaciones. (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.).....	27
2.8.2.17. Informe Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dirección General de Carreteras. Demarcación de carreteras del estado de Andalucía oriental. Servicio de Conservación y Explotación.....	28
2.8.3. Conclusiones.....	29
3. ORDENACIÓN.....	30
3.1. OBJETIVOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	30
3.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS POR PLANEAMIENTO SUPERIOR. NORMAS DE APLICACIÓN.....	30
3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	31
3.3.1. Justificación del cumplimiento de los artículos 10, 17, 36, 45 y 46 de la LOUA.....	33
3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN Y CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	36
3.4.1.- Abastecimiento de agua.....	36
3.4.2.- Saneamiento.....	37
3.4.3.- Suministro eléctrico.....	40
3.4.4.- Red de alumbrado público.....	45
3.4.5.- Red de telecomunicaciones.....	57
3.4.6.- Red de gas.....	57
3.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	58
3.6. ESTUDIOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN.....	58
3.6.1. Coordinación con otros ámbitos.....	58
3.6.2. Evaluación de Costes.....	59
3.6.3. Incidencia de la actuación sobre la economía local.....	59
3.6.4. Sistema de Actuación.....	59
3.7. COEFICIENTES DE PONDERACION PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.....	59
4. NOVACIÓN OBJETIVA.....	60

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

Con fecha **31 de Enero de 2.006**, y mediante Decreto de la Alcaldía, se aprobó **inicialmente** el Plan Parcial del sector SUS-PUE-1 del PGOU de Motril (en adelante “**PP-PUE-1**”), siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada (en adelante “**BOP**”), nº 89, de fecha 12 de Mayo de 2.006.

Posteriormente, y por nuevo Decreto de la Alcaldía, de fecha **31 de Enero de 2.007**, se aprobó **provisionalmente** el PP-PUE-1, siendo sometido a información pública mediante su inserción en el BOP nº 52, de fecha 18 de Marzo de 2.008.

Ha de señalarse que el **PGOU de Motril fue innovado** con objeto de adaptar los límites del sector de suelo urbanizable SUS PUE-1, SG Portuario ZAL, Sistema General de Infraestructuras CN-340 y Carretera del Puerto, recibiendo aprobación de la CPOTU en fecha **14 de noviembre de 2008**.

Por último, el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión celebrada el **28 de Noviembre de 2.008**, acordó aprobar **definitivamente** el PP, publicándose en el BOP nº 96, de fecha 21 de Mayo de 2.009, para general conocimiento.

Por otro lado, el Pleno del Ayuntamiento, en su sesión de **26 de Mayo de 2.006**, acordó **aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación** y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación del sector, haciéndose público mediante la oportuna inserción en el BOP nº 140, de fecha 25 de julio de 2.006.

Mediante Decreto de fecha 05/05/2006, publicado en el BOP nº 24, de fecha 5 de Febrero de 2.007, se aprobaron definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la iniciativa, conminando el Ayuntamiento a los propietarios a constituirse en Junta de Compensación, cosa que hicieron con fecha 30/04/2007, ante el notario D. Jose Manuel Misas Barba, el día 30 de Abril de 2007, al número 962 de su protocolo, quedando debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Andalucía, con el nº 298.

Es esta entidad, la promotora del presente documento de innovación del PP, habiéndolo sometido a la oportuna aprobación en su seno, conforme a las normas por las que se rige y, con carácter previo a su presentación ante la Administración para su debida tramitación.

Debe tenerse en cuenta, igualmente, la tramitación del correspondiente documento ambiental ante la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de la Junta de Andalucía, que con fecha **15/02/2.022**, ha emitido el **INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO** en el que concluye que **“la Innovación del Plan Parcial del Sector SUS PUE-1 del PGOU de Motril, que será conocido como Parque Logístico “Ciudad de Motril” , no**

tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico”.

La Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2022, aprobó inicialmente el documento relativo a la ***Innovación del Plan Parcial del Sector SUS PUE-1 del PGOU de Motril***

El presente documento, denominado ***Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS PUE-1 del PGOU de Motril***, es el resultado de recoger todas las incidencias de los distintos informes sectoriales emitidos por cada una de las Administraciones competentes.

2. INFORMACIÓN.

2.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El PP aprobado definitivamente en 28 de Noviembre de 2.008, desarrollaba las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Motril, del año 2.003 (en adelante, “PGOU”), según la ficha que se adjunta al presente documento.

Del mismo modo, tenía en cuenta el documento elaborado por la entonces denominada EPSA (actualmente AVRA Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (BOJA Nº 198 de 08/10/2013) Disposición final primera. Cambio de denominación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. “*La Empresa Pública de Suelo de Andalucía pasará a denominarse Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), debiendo entenderse actualizadas con la nueva denominación todas las disposiciones normativas que se refieran a la citada empresa pública.*”), de Noviembre de 2.004, que tituló “**Propuesta de Coordinación Territorial y Urbanística de las actuaciones previstas en el entorno del Puerto de Motril**” y que dio lugar a la aplicación y desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras Corredor de Articulación que preveía el nuevo acceso al Puerto, la remodelación del enlace de la CN 340 con la carretera Motril-Puerto, así como el Protocolo de colaboración entre el Ayuntamiento, esta misma y EPPA, así como la Autoridad Portuaria, todo ello de fecha Junio de 2.005.

En desarrollo del PGOU, el Plan Parcial aprobado, preveía la creación de un Parque Empresarial destinado a usos industriales y de servicios, planteando una oferta diversificada de tamaños de parcela y tipologías industriales.

La superficie del sector quedó definida en 543.752 m², con un coeficiente de edificabilidad de 0,40 m² techo / m² suelo.

El sistema de actuación es el de COMPENSACION tal y como quedó establecido con la iniciativa aprobada definitivamente, así como con la constitución de la Junta de Compensación que se encuentra en activo a día de hoy.

2.2.- ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.

A pesar del tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del anterior PP, lo cierto es que se han ido confirmando las previsiones de la estructura urbana y territorial a que se hacía referencia en aquel documento.

Al crecimiento de la población, se ha unido la consolidación de las conexiones viarias que facilitan el transporte de viajeros y mercancías desde la ciudad, incluyendo el Puerto, hacia el resto de la Península, e igualmente, la ampliación de la infraestructura portuaria supone un atractivo para el desarrollo de este suelo con decidida vocación logística.

2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.

Superficie: 543.752 m².

Límites: Norte. CN 340
Este. Rambla de Los Álamos.
Sur. Dominio Público portuario.
Oeste. Carretera N 347 GR.

Relieve:

Casi horizontal, con ligeras pendientes hacia la costa y, transversalmente, hacia el trazado original de la Rambla de Los Álamos, que se representa en los Planos I3 e I4. La topografía se representa en el Plano I-1 a escala 1/1000. Se han comprobado los puntos de apoyo del vuelo y algunos elementos significativos. Se han establecido bases de replanteo.

Hidrografía. Drenaje superficial. Inundabilidad:

La Rambla de Los Álamos no afecta al Sector.

La Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo sostenible de la Junta de Andalucía en su resolución de fecha 15/02/2022 con número de expediente EAE/2287/2021 tras análisis del Informe Ambiental Estratégico para la Innovación del Plan Parcial Sector SUS PUE 1 del PGOU de Motril, determina que **“ Que la Innovación del Plan Parcial Sector SUS PUE 1 del PGOU de Motril, que será conocido como “Ciudad de Motril”, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.”**

Geología y Geotecnia:

La práctica totalidad del Sector lo componen depósitos cuaternarios procedentes de arrastres fluviales enriquecidos en materia orgánica por la acción antrópica.

Para la construcción de la explanada de las calles es necesario eliminar 80 cm de tierra vegetal.

En el Anejo 4 se resume el Mapa Geológico.

Vegetación actual y potencial:

Como se ha señalado, el suelo es excelente desde el punto de vista edafológico. Esta característica debe aprovecharse para cualificar las zonas verdes. Toda la tierra vegetal a eliminar para la construcción de las calles se depositará en las zonas verdes, en las áreas que requieran ser rellenadas. Los árboles existentes en el sector fundamentalmente olivos se replantarán en los espacios libres.

En las zonas verdes y ajardinadas se habrán de emplear especies no catalogadas como exóticas invasoras o con potencial de serlo. Son especialmente peligrosas para la integridad del dominio marítimo-terrestre las especies vegetales exóticas invasoras con

capacidad de fijar los sedimentos costeros, tales como las especies de los géneros *Carpobrotus* y *Cortaderia*, *Oenothera drummondii*, *Arcthoteca caléndula* o *Stenotaphrum secundatum*. Se implementaría un programa de control y erradicación de las especies exóticas invasoras como la hierba de la pampa (*Cortaderia selloana*), cañaveras (*Arundo Donax*) y lantanas (*Lantana camara*).

En la zona verde colindante a la Rambla de los Álamos, se deberá completar con especies arbustivas y arbóreas de carácter autóctono, como son entre otras, algarrobos y pinos piñoneros.

En el borde del sector que colinda con la carretera N-340 se plantarán alineaciones arbóreas de tarajes.

Para no comprometer la actual presencia de mariposa monarca y mientras no se considere perjudicial dicha especie para la fauna o flora autóctona, las zonas verdes interiores de carácter más ajardinado se enriquecerán con la especie de flora ornamental *Asclepias curassavica*, planta nutricia de la mariposa monarca.

Se completarán las zonas verdes con las siguientes especies arbóreas:

Acacia cyanophylla, *Albizia julibrisin*, *Ceratonia siliqua*, *Cercis siliquastrum*, *Elaeagnus angustifolia*, *Eriobotrya japonica*, *Ficus benjamina*, *Ficus elastica*, *Ficus retusa*, *Ficus religiosa*, *Ficus rubiginosa*, *Grevillea robusta*, *Jacaranda mimosifolia*, *Melia azedarach*, *Morus alba*, *Olea europaea*, *Parkinsonia aculeata*, *Phoenix dactylifera*, *Phoenix canariensis*, *Phytolacca dioica*, *Punica granatum*, *Robinia pseudoacacia*, *Shinus terebinthifolius*, *Tetralinis articulata*, *Tipuana tipu*, *Washingtonia filifera* y *Yucca elephantipes*.

2.4.- USOS DEL SUELO.

Desde la aprobación del PP, el sector no ha sufrido apenas cambios en los usos preexistentes, por lo que sigue dominando el agrícola aunque se mantienen algunas viviendas y alguna construcción industrial, todo ello debidamente catalogado a fin de ser tenidos en cuenta para el oportuno Proyecto de Reparcelación.

En cualquier caso, los valores que se señalaban a título indicativo en el anterior PP, y que se relacionan en el Anejo 5, habrán de ser actualizados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se habrá de redactar al efecto.

2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

El sector está limitado en dos de sus flancos carreteras de titularidad del Ministerio de Fomento. Se trata de la nacional N-340, que linda al norte con los terrenos que integran el sector, y de la carretera Motril-Puerto (N 347 GR). La N-340 es una vía de importancia dentro de la red nacional de carreteras, formando parte del eje viario del mediterráneo que une las provincias de Cádiz con Barcelona, soportando un importante tráfico de

vehículos. Desde la misma se toma la carretera N-347 GR que accede al Puerto de Motril, con el consiguiente tráfico asociado a dicha actividad portuaria.

Asimismo, los terrenos del sector son atravesados en su zona sur por un vial que bordea los terrenos portuarios y que actualmente es poco transitado. Tiene su origen en la carretera Motril-Puerto y una vez recorrido el sector finaliza su traza en el borde este del puerto, junto a la playa de las Azucenas.

Dentro del sector existen en la actualidad una serie de caminos entre fincas, que al no tener titularidad asignada se consideran de propiedad municipal. No obstante, existe un camino paralelo a la N-340 que discurre en ambos sentidos de circulación dentro de la zona de dominio público de la carretera y está comunicado con la otra margen de la carretera por un paso bajo la N-340, cuya titularidad será del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Los terrenos objeto de estudio son atravesados en la actualidad por una línea de energía eléctrica de media tensión de 20 KV, que cruza la zona sureste del sector. Asimismo, existe un centro de transformación ubicado junto al vial existente del puerto desde el que parte una línea subterránea de media tensión que bordea todo el sector discurriendo junto a la carretera Motril-Puerto, para después continuar junto a la N-340.

Como infraestructuras existentes es de destacar la existencia de canales de hormigón para riego, así como algunos edificios y balsas destinadas al mismo uso.

Respecto a redes de abastecimiento y saneamiento, no existen conducciones que atraviesen el sector. Tan solo discurren bajo la carretera N 347 GR dos tuberías de abastecimiento de agua de diámetros 150 y 100 mm, insuficientes para dar suministro al sector objeto del plan.

En los planos de Información números 6.1., 6.2., 6.3., 6.4., 6.5 y 6.6. aparecen detallados los distintos servicios existentes en la zona.

Con el objeto de definir la conexión de los distintos servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telefonía y gas) a las redes existentes en el municipio de Motril, se han realizado una serie de contactos con las distintas empresas suministradoras, obteniendo de las mismas las condiciones de conexión y los distintos puntos de entronque.

Previas conversaciones con la empresa suministradora de agua Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, se ha establecido el punto de conexión para el abastecimiento del sector PUE-01. Dado el caudal demandado por el sector, la conexión se realizará en una tubería de diámetro 300 mm existente, en la glorieta de la Ronda Sur en la esquina opuesta a la Tesorería General de la Seguridad Social. La nueva conducción a ejecutar discurrirá por la margen Este de la Avda. Nuestra Señora de la Cabeza hasta el PUE1. Su longitud será de aproximadamente 785 ml. y estará fabricada en tubería de fundición dúctil centrifugada de diámetro 300 mm.

Además de la conexión general de abastecimiento será necesario realizar una serie de obras de refuerzo en la red de alimentación en alta en el municipio. Según el informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical, será necesario acometer las siguientes actuaciones;

- Conexión de la impulsión del sondeo de la Rambla de las Brujas (300 mm) a la red de transporte de 400 mm que pasa por el camino de servicio de la Rambla. Será necesario hacer la reforma necesaria en los equipos electromecánicos de esta EBAP de forma que pueda mantener las dos formas de trabajo; como actualmente y con las nuevas condiciones).
- Construcción de un nuevo depósito de agua ampliable para futuros desarrollos y crecimientos a la cota 50 aproximadamente.
- Tubería de llenado de 300 mm de diámetro de éste nuevo depósito desde la conducción de transporte de 400 mm y tubería de bajada para alimentación al PUE1.

Respecto a las aguas residuales, el vertido del sector PUE-01 se debe realizar en la estación de bombeo de Cuatro Caminos, situada en la margen izquierda de la Ctra. que une el casco urbano de Motril con el Puerto o Avda. Nuestra Señora de la Cabeza, y respecto del PUE-01, por encima del cruce de la N-340 con la carretera Motril-Puerto. Para llevar las aguas residuales hasta dicho punto se proyecta una estación de bombeo ubicada en el punto de recogida de la distribución interior del sector, que se localiza al sureste del mismo junto a la rambla de los Álamos. La conducción de impulsión tendrá un diámetro de 200 mm y estará fabricada en PE AD, con longitud total aproximada de 1.606 ml.

Respecto a las aguas pluviales, la conexión se hará a la Rambla de los Álamos. Se deberá contar con la autorización del servicio de dominio público hidráulico de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca. Las pluviales deberán contar con tratamiento previo antes de su vertido.

La demanda eléctrica prevista se estima en una potencia de 19.140,67 KW (BT), previamente a la redacción de la Innovación del PGOU se ha solicitado el citado suministro eléctrico a la empresa eléctrica distribuidora de la zona, E Distribución que, tras hacer un estudio, establecen que las infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas solicitadas son:

- Conexión en subestación Santa Isabel 66/20 (*), que para atender su demanda requiere de ampliar su capacidad de transformación mediante la sustitución a 40 MVA de uno de los transformadores AT/MT.
 - 4 nuevas salidas de línea 20 kV a instalar en la Subestación Santa Isabel
 - 4 nuevas líneas de MT desde su sector hasta la Subestación Santa Isabel, con conductor normalizado.
 - Redes MT interior del sector, centros de transformación MT/BT.
 - Redes BT interiores del sector.
- (*) Esta conexión está supeditada a la previa puesta en servicio de la nueva transformación 132/66 kV 80 MVA en SET Celulosa en tramitación por EDistribución.*

Alternativamente, EDistribución nos ha informado que existen varias actuaciones urbanísticas en planeamiento en el entorno y se están estudiando por los sectores involucrados las condiciones de instalación y financiación de una nueva subestación

132/20 kV. En caso de que dichos desarrollos puedan realizarse en plazos compatibles con el SUS PUE 1, sería factible dimensionar esta nueva infraestructura para atender la demanda total prevista y compartir los costes de ejecución de esta infraestructura para que la repercusión económica resulte inferior respecto a soluciones consideradas como peticiones aisladas. En este escenario, la conexión del sector sería en barras de 20 kV de la nueva subestación con cuatro líneas MT.

Con respecto al alumbrado público, se ha tenido en cuenta las instrucciones marcadas por el técnico municipal, adoptando los niveles de iluminación aconsejados por la Guía Técnica de la Eficiencia Energética publicada por el IDEA, instalándose los cuadros de mando en el centro de gravedad de las zonas de consumo.

El punto de conexión facilitado por la operadora Telefónica para la futura red de telecomunicaciones se encuentra en las cámaras de registro pertenecientes a la canalización subterránea de 6 conductores que discurre por la carretera Motril-Puerto.

Siguiendo las indicaciones recogidas en las ordenanzas de urbanización del P.G.O.U. de Motril y previo contacto con la compañía concesionaria Nedgia Andalucía S.A. Grupo Naturgy, se ha proyectado una red de gas para suministro de las parcelas, cuyo punto de conexión con una red de gas a 150 mbar está a 1 km de distancia del SUS PUE 1.

La distribución de gas a las diferentes parcelas se realizará mediante una red mallada en canalización subterránea.

2.6.- PAISAJE.

La decisión de destinar a uso productivo relacionado con la industria y el transporte el entorno del puerto de Motril, tradicionalmente ocupado por la agricultura, se justifica por la importancia estratégica de este espacio.

Las construcciones interpuestas entre el puerto y la N 340, que ya se han iniciado en la zona del Puerto producen los siguientes efectos:

- La principal ruta de consumo visual es la N 340. Desde esta ruta, se percibe un efecto barrera entre el observador y el mar.
- Se pierde la sensación de espacio agrícola continuo a lo largo de la carretera y alrededor de Motril.
- La fachada del Sector PUE-1 queda situada bajo la carretera (entre 6 y 8 metros). Desde la carretera podría percibirse el paisaje de las cubiertas de las naves industriales.

Desde el diseño de la Innovación del Plan Parcial se deben contrarrestar los impactos descritos en el paisaje con las siguientes medidas:

- Elevación de la rasante de las calles próximas a la N340 entre 1,50 y 2,00 metros sobre el terreno actual.

- Concentración de los espacios libres entre las construcciones y la principal ruta de consumo visual, la carretera N 340. Las zonas verdes se concentran, por tanto, en el borde Norte y Este, junto a la Rambla de los Álamos.
- Debe procurarse favorecer la implantación de industrias limpias y con imagen cuidada en los bordes del Sector, fundamentalmente en las fachadas a las carreteras.

2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Aunque la titularidad de los terrenos no ha variado en esencia, por cuanto que la mayoría del suelo es de condición pública, no es menos cierto que ha de actualizarse la estructura de la propiedad, estando integrada en la Junta de Compensación promotora de esta innovación.

En este sentido, con la integración de los propietarios de los sistemas generales, se mantiene la superficie total de **684.726,00 m²**, aunque con distintos propietarios, tal y como se observa en el siguiente cuadro:

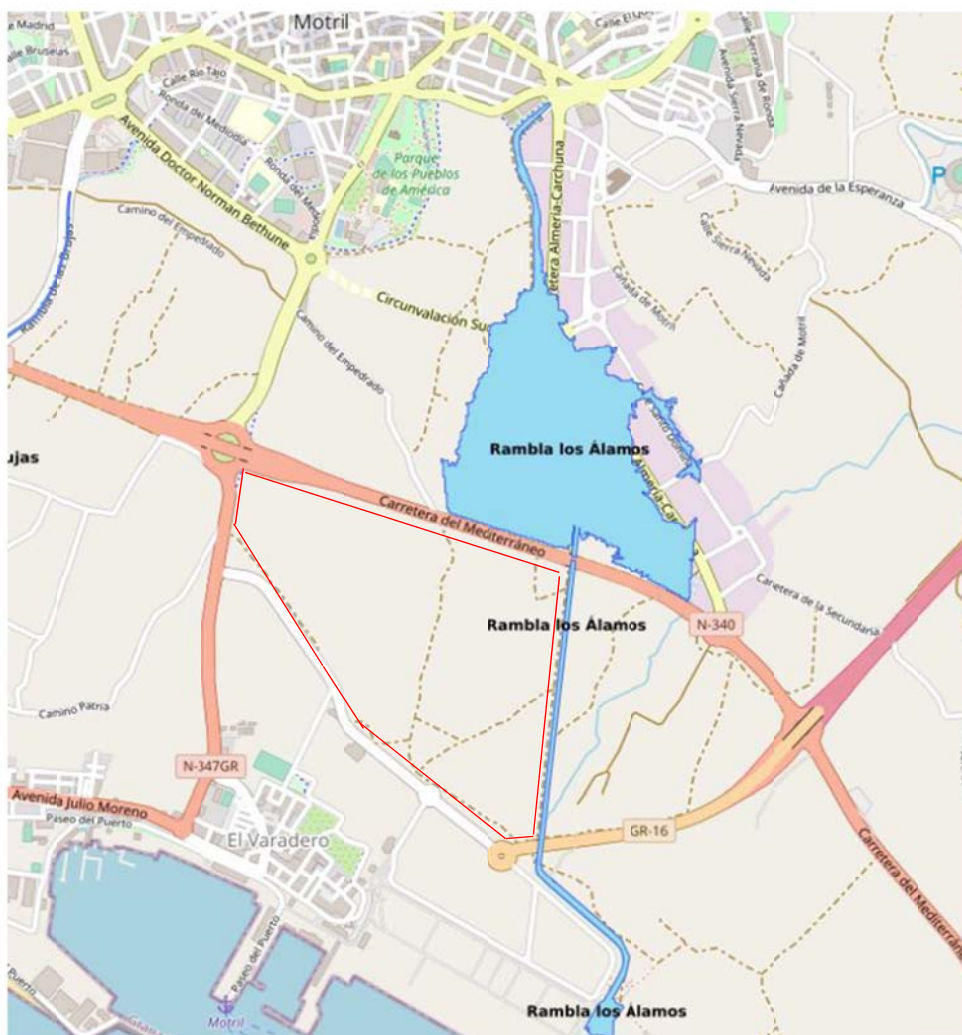
PROPIETARIO	SUPERFICIE (m ²)
AVRA	293.968,64
AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERIA-MOTRIL (MOPT)	46.632,27
AUTOVIA GR-16 ACCESO ESTE PUERTO DE MOTRIL(GRANADA)	282,28
CAMINOS Y ESPACIOS PÚBLICOS	21.907,94
DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL, SL	46.497,14
PACORENT 11 INVERSIONES INMOBILIARIAS, SL.	12.161,25
API AGRURBANA, S.C.A.	5.582,71
FERREIRA MOUTON, CARLOS BUJALDON GONZALEZ, ADELINA	4.389,92
RUBIÑO GARCIA, ANGEL RUBIÑO GARCÍA, CONCEPCIÓN	7.053,52
PROMOCIONES VEGA TROPICAL S.L. TALLERES HNOS. LOPEZ LASTRA C.B.	9.203,96
ABOSOL Y OTROS	17.963,59
SISTEMAS GENERALES	140.974,00
GARCIA RODRIGUEZ, PURIFICACION (20%) RUBIÑO RUIZ, JOSE (20%) GARCIA RDEZ, ANTONIO (20%) JIMENEZ BARBERO, M ^a NURIA (20%) GARCIA RODRIGUEZ, JOSE MANUEL (10%) GARCIA RUIZ, INMACULADA CONCEPCION (10%)	7.344,79
MARTIN MORE GOMEZ ACEBO, MARIA LUISA	7.770,88
RUBIA SANCHEZ JOSE FELIPE S.L.	3.069,07
NAVES Y EDIFICACIONES MOTRIL S.L.	12.303,33
BARRAGAN SANCHEZ, MARIA TERESA (66,66 %) BARRAGAN SANCHEZ, M. ^a FILOMENA (33,33 %)	2.179,95
CONSUEGRA RUIZ DE MORALES, EMILIA	5.179,59
RUIZ CAÑAS, MARIA DOLORES (50%) RUIZ CAÑAS, JORGE (50%)	3.568,78
AZUCAR MARINA, SL	11.206,46
GUTIERREZ ALVAREZ, ANTONIO	3.398,26
SANTIAGO CARMONA, JOSEFA SANTIAGO, BELÉN VINUESA SANTIAGO, ANTONIA	3.631,71
GUERRA DIEZ, OBDULIO	2.370,58
MORCILLO GONZALEZ, FERNANDO	5.839,92
MESA RUIZ, FRANCISCO JUAN	3.714,48
CHAMORRO MIRANDA, ASCENSIÓN	3.888,62
RUBIÑO RUIZ, JOSE	2.642,36
TOTAL	684.726,00

2.8.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.

Las afecciones sectoriales físicas se detallan en el Plano de información I.8:

- i) Carreteras N-340.
 - Límite zona de dominio público viario
 - Límite zona de servidumbre viario
 - Límite zona de servidumbre viaria
- ii) Rambla de Los Álamos.
 - Límite zona de policía de aguas
 - Límite zona de servidumbre de aguas

Las líneas de zona de flujo preferente y la línea de zona inundable no se grafían ya que están fuera del sector.



Visor de Información geográfica de la REDIAM, capa relativa con un periodo de retorno de 500 años.

- iii) Costas.
 - Límite Dominio Público Portuario

La estrategia adoptada en el presente Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial de localización de espacios libres en los bordes de carreteras y del cauce de la rambla, permite ampliar el espacio sin edificar en las zonas de protección de ambas infraestructuras.

No existen vías pecuarias en el entorno de la actuación ni bienes culturales catalogados o inventariados.

2.8.1 Estudio ambiental estratégico (EAE)

En relación a los efectos de esta innovación sobre el medio ambiente, la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo sostenible de la Junta de Andalucía en su resolución de fecha 15/02/2022 con número de expediente EAE/2287/2021 tras análisis del Informe Ambiental Estratégico para la Innovación del Plan Parcial Sector SUS PUE 1 del PGOU de Motril, determina que **“ Que la Innovación del Plan Parcial Sector SUS PUE 1 del PGOU de Motril, que será conocido como “Ciudad de Motril”, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.”**

No obstante lo anterior, la Resolución de la Consejería establece una serie de condicionantes que habrá de cumplir el documento de innovación, y que se resumen a continuación:

1. Condiciones a incluir en el Proyecto de Urbanización:

- Pavimentos permeables, u otros elementos de infraestructura verde equivalentes, que permitan la infiltración de agua del subsuelo, evitando así un aumento de escorrentía y disminuyendo tanto la pérdida de suelo en la zona de actuación como la llegada masiva de sedimentos al litoral.
- Colectores independientes para las aguas pluviales que impidan su desagüe a través de la red de saneamiento junto con las aguas residuales.
- En la nueva zona verde a crear colindante a la Rambla de los Álamos, se deberá completar con otras especies arbustivas y arbóreas de carácter autóctono, recomendándose entre otras algarrobos y pinos piñoneros.
- En las zonas verdes y ajardinadas se habrán de emplear especies no catalogadas como exóticas invasoras o con potencial de serlo. Son especialmente peligrosas para la integridad del dominio marítimo-terrestre las especies vegetales exóticas invasoras con capacidad de fijar los sedimentos costeros, tales como las especies de los géneros *Carpobrotus* y *Cortaderia*, *Oenothera drummondii*, *Arctotheca caléndula* o *Stenotaphrum secundatum*. Se implementaría un programa de control y erradicación de las especies exóticas invasoras como la hierba de la pampa (*Cortaderia selloana*), cañaveras (*Arundo Donax*) y lantanas (*Lantana camara*).
- Para no comprometer la actual presencia de mariposa monarca y mientras no se considere perjudicial dicha especie para la fauna o flora autóctona, las zonas verdes interiores de carácter más ajardinado se enriquecerán con la especie de flora ornamental Asclepias curassavica, planta nutricia de la mariposa monarca.
- En el borde de la parcela que colinda con la carretera N-340 se plantarán

alineaciones arbóreas de tarajes.

2. Exigencias previas a la aprobación definitiva de la Innovación del Plan Parcial:

- Se obtendrá el informe favorable de Aguas de Andalucía (art. 42 ley 9/2010, de 30 de julio).
- Se obtendrá el informe favorable del departamento de Biodiversidad y Geodiversidad de la Delegación Territorial la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo sostenible de la Junta de Andalucía, de los planos con la distribución de zonas verdes y de la memoria de creación de las zonas verdes de uso natural del Plan Parcial, donde se detallen los objetivos y especies de fauna a conservar y mantener (previo inventario de campo), las operaciones de trasplante y plantaciones a realizar y los mantenimientos a desarrollar.

3. Concentración de espacios libres espacios verdes:

Los espacios libres están concentrados en los espacios verdes situados en el margen de la rambla de los Álamos. En esta zona se trasplantarán los grandes ejemplares de tarajes presentes en la zona y se respetarán los ejemplares de pinos piñoneros existentes.

No se proyectará en el sector PUE1 otro espacio libre, solo se cubrirá de vegetación el interior de las glorietas y del corredor, y se dotarán los viales de alcorques dotadas de árboles que aporten sombra a los viales.

Tan solo se desarrolla otro espacio libre en la zona de no edificación de la N340 que se conecta con el margen de la rambla de los Álamos, así ambos espacios actuarán como zona de refugio de las comunidades faunísticas y de corredor ecológico que conecte con la playa de las Azucenas.

4. Simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de infraestructuras.

La ficha de planeamiento de la innovación 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, requerirá 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. (Anejo 10).

2.8.2 Incidencia de los informes sectoriales

Una vez solicitados por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, los preceptivos informes sectoriales que pudieran afectar a la Innovación del Plan Parcial PUE-1 del PGOU del municipio, se han recibido en sede local, los siguientes:

	INFORME SECTORIAL	FECHA SOLICITUD	FECHA EMISION
1	Informe del Servicio de Carreteras Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial de Granada Junta de Andalucía).	2/12/2021	24/01/2022
2	Informe de Costas (Dirección General de la Costa y el Mar).		24/11/2023
3	Informe de Cultura y Patrimonio Histórico.	16/03/2023	17/05/2023
4	Informe de Carreteras Delegación de Obras Públicas y Vivienda. Carreteras. Conservación y Explotación. (Diputación de Granada)		26/05/2023
5	Informe de Educación y Deporte. Delegación Territorial en Granada	24/11/2021	10/12/2021
6	Informe en materia de Igualdad, políticas sociales y conciliación.		15/02/2022
7	Informe en materia de seguridad y calidad industrial. Consejería de Transformación económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Delegación Territorial en Granada.		16/12/2021
8	Informe de Incidencia Territorial. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial de Granada.		17/12/2021
9	Informe de la Consejería de Salud y Consumo. Delegación Territorial de Granada	31/03/2023	13/06/2023
10	Informe de turismo. Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Delegación Territorial de Turismo de Granada	02/10/2021	16/12/2021
11	Informe de urbanismo. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda		21/04/2023
12	Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Aguas. Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Delegación Territorial de Granada	16/03/2023	30/06/23
13	El Informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical.		20/03/2023
14	Informe Puertos del Estado. Ministerio de Transportes, movilidad y Agenda Urbana	21/03/2023	03/05/2023
15	Informe Autoridad Portuaria de Motril.	17/03/2023	05/05/2023
16	Informe Telecomunicaciones. Ministerio de Asuntos Económicos y transformación Digital	23/03/2023	19/06/2023
17	Informe Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre la afección a la N340 y a la GR16.	17/03/2023	09/06/2023

En la tramitación del documento, se han recibido los informes sectoriales que afectan al Sector y que se atienden en el presente en los siguientes términos:

2.8.2.1. Informe del Servicio de Carreteras (Junta de Andalucía),

Informe de fecha 24 de enero de 2.022, indicando que la Innovación propuesta no afecta a ninguna carretera de la red de Carreteras de Andalucía, compuesta por la Red Autonómica (titularidad de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía) y por la Red Provincial (titularidad de la Diputación Provincial de Granada).

2.8.2.2. Informe de Costas (Dirección General de Costas),

Informe de fecha 24 de noviembre de 2.023, se recogen las siguientes consideraciones que se incorporarán al proyecto de Urbanización:

En base al informe recibido con fecha 24/11/2023 y al informe previo de fecha 10/01/2022, se recogen en el presente T.R. y todas las incidencias y condicionantes. Además se incorporarán al Proyecto de Urbanización:

- Incorporar pavimentos permeables, u otros elementos de infraestructura verde equivalentes, que permitan la infiltración de agua al subsuelo, evitando así aumento de escorrentía y disminuyendo tanto la pérdida de suelo en la zona de actuación como la llegada masiva de sedimentos al litoral.
- Incorporar colectores independientes para las aguas pluviales que impidan su desagüe a través de la red de saneamiento junto con las aguas residuales, para evitar el colapso de la red de saneamiento durante fuertes lluvias.
- En las zonas verdes y ajardinadas se habrán de emplear especies no catalogadas como exóticas invasoras o con potencial de serlo.
- Durante la fase de ejecución de las obras, se habrán de evitar los vertidos (aceites, combustibles de maquinaria, escombros, etc.) especialmente cerca de las ramblas y otros cauces de agua, para evitar el transporte de elementos contaminantes a la playa y al mar.
- Dado que el Sector se ve afectado por la línea que delimita la Zona de Influencia, en aplicación de lo regulado en los artículos 30 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas y 59 del RGC, deberá garantizarse que la ordenación propuesta evita la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realizará de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.
- Respecto a la regulación normativa en la documentación aportada no se hace referencia a las limitaciones establecidas en la normativa de Costas, por lo que para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberán señalarse explícitamente en las Normas Urbanísticas que el sector resulta afectado por la zona de influencia, resultando de aplicación las

disposiciones contenidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas

2.8.2.3. Informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico (Delegación Territorial de Granada).

El informe recibido con fecha 17/05/2023 establece que en base a la proximidad de la Zona de Servidumbre Arqueológica, se considera oportuna la realización de una actividad arqueológica de prospección que determine la potencial afección de la obra, sobre el patrimonio arqueológico subyacente.

En el proyecto de urbanización se tendrá en consideración y toda actuación se tramitará según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio y 379/2009, de 1 de diciembre y modificaciones posteriores).

Los resultados de dicha actividad determinarán la viabilidad del proyecto, las posibles medidas correctoras y/o las cautelas-medidas preventivas a adoptar en la fase de ejecución del mismo.

2.8.2.4. Informe de Carreteras (Diputación de Granada),

Informe que tuvo entrada en el Ayuntamiento de Motril el día 15 de febrero de 2.022, indica que la Innovación propuesta no tiene afecciones a Carreteras provinciales

2.8.2.5. Informe de Educación y Deporte,

Informe de fecha de 10 de diciembre de 2.021, que recoge que la localización de la Innovación propuesta no se encuentra ubicada en zonas cercanas a núcleos de población, ni se trata de área residencial, por lo que no se observa que afecte al ámbito competencial de la administración educativa.

2.8.2.6. Informe en materia de Igualdad, políticas sociales y conciliación,

Informe de fecha 17 de diciembre de 2.021, indicando que no afecta a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad o mujeres embarazadas.

2.8.2.7 Informe en materia de seguridad y calidad industrial,

Informe de fecha 16 de diciembre de 2.021, indicando la normativa de regulación y el procedimiento conforme al desarrollo de las instalaciones sujetas a reglamentación de seguridad industrial, que no estén sujetas al régimen de autorización administrativa previa, es decir aquellas que no formen parte de la red de distribución eléctrica.

2.8.2.8. Informe de Incidencia Territorial,

Informe de fecha 17 de diciembre de 2021, que indica que se deberá solicitar el referido informe tras la aprobación inicial de la Innovación.

2.8.2.9. Informe de la Consejería de Salud y Consumo (Delegación Territorial de Granada)

En base al informe recibido con fecha 13/06/2023, y tal y como se establece en el documento previo de fecha 15/12/2021 (recogido en el Informe Ambiental Estratégico de fecha 15/02/2022), en el marco de la Evaluación Ambiental Simplificada, el presente instrumento de planeamiento no está sometido a Evaluación de Impacto en la Salud debido a que establece que el contenido del plan no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y no tiene una especial incidencia negativa en la salud humana, por lo que puede descartarse la aparición de efectos negativos significativos sobre la salud de la población.

2.8.2.10. Informe de turismo,

Informe de fecha 16 de diciembre de 2021, que recoge una serie de indicaciones sobre la actividad turística a considerar en la propuesta.

2.8.2.11. Informe de urbanismo (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda)

En base al informe recibido con fecha 21/04/2023, se recogen en el presente T.R. todas las incidencias y condicionantes, al documento de MEMORIA, en las ORDENANZAS y en la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA que se incorporan en el **Anejo 11 “Justificación Informe Urbanístico”**.

No obstante procede en este apartado hacer constar que, dado que, en virtud de la DTª Tercera de la LISTA, el presente documento se tramita conforme a la legislación vigente en su inicio, por lo que todas las referencias a la legislación específica, se entenderá con referencia a la LOUA.

- La documentación gráfica del Resumen Ejecutivo contiene un plano de situación con la localización y planeamiento vigente del ámbito alterado, además del plano aportado que contiene el alcance de la alteración según lo indicado en el art.19.1.3ª a de la LOUA.
- Al tratarse de un municipio de relevancia territorial, cualquier actuación estará sometida a informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

en relación a la afección de las carreteras N-340 y la GR-16 a fin de que los nuevos usos pormenorizados previstos no supongan incidencia sobre la red de tráfico, aparcamientos y transportes que se contempla en el art. 10.B b) de la LOUA y art.38 del Reglamento de Planeamiento;

En cuanto a las reservas para Dotaciones:

- Las rotondas del sector quedan excluidas del cómputo de espacios libres, no afectando ello al cumplimiento de las reservas de estos que exige la norma;
- La reserva para Servicios de interés público y social de titularidad pública del 4% de la superficie total ordenada, se descompondrá en alguno de los usos pormenorizados sobre parcela señalados en el apartado 11 “Usos pormenorizados en zona de equipamientos públicos” del Capítulo 1 del Título Tercero de las Ordenanzas, conforme a los porcentajes mínimos del art. 11.2 del Anexo al RPU:
 - Equipamiento comercial 1 por 100.
 - Equipamiento social 1 por 100.
- En cumplimiento de lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de Julio, se reservará una de cada cuarenta plazas de aparcamiento o fracción de dimensión mínima de 5,00 m x 2,20 m.

En cuanto a las Ordenanzas de la Edificación:

- Se tendrá en cuenta que las Ordenanzas se entienden sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales de Edificación del PGOU; debiendo ponerse en relación y regularse cada uso pormenorizado propuesto por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante como se ha recogido en el Cuadro Resumen de la página 59 del Tomo IV Ordenanzas (Norma 155.2 del PGOU de Motril).

En cuanto a las Infraestructuras:

Se tendrá en consideración:

- Con carácter previo a la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización del Sector, se habrá de concretar, en cuanto a disponibilidad de dotación para el abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales; así como en cuanto a la infraestructura general de electricidad, deberá contarse con las oportunas certificaciones de las entidades responsables de los suministros en los que se justifique que con las infraestructuras previstas exteriores al ámbito del Plan Parcial, tendrán

suficiente capacidad y dotación, en cantidad y calidad, para atender adecuadamente las demandas de este sector.

- En cuanto a las distancias a la carreteras (N-340 y N-347 GR) y delimitación de la Zona de Policía de la Rambla de los Álamos y resto de afecciones del Sector PUE-1, se estará al contenido de los informes sectoriales vinculantes.

2.8.2.12. Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Aguas. (Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

En base a lo establecido en su informe de fecha 03/07/2023, este T.R. **incluye:**

- Los planos de ordenación con la delimitación del dominio público hidráulico. Asimismo, los planos de ordenación incluyen la delimitación de las zonas de servidumbre y policía del cauce de la Rambla de los Álamos.
- La ficha del sector señala que la zona de policía del referido cauce, alcanza el propio ámbito por lo que deja reflejada esta circunstancia indicando que las obras y actuaciones que se vayan a proyectar en la zona de policía de la Rambla de los Álamos requerirán autorización previa de la Administración hidráulica (art. 78 reglamento dominio público hidráulico) y por ello se solicitarán antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Con carácter general no se incluirán instalaciones en la zona de servidumbre de la Rambla de los Álamos.
- Se deberá tener en consideración las limitaciones a las actividades y usos del suelo establecidos en los artículos 7,9, 9 bis, 9 ter 9 quáter, y 14 bis, del Reglamento del dominio público hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).
- Con carácter previo al otorgamiento de licencias de uso u ocupación, se debe garantizar la depuración de las aguas residuales y contar con la autorización de vertidos acorde al volumen de aguas residuales generadas y a su carga contaminante.
- El saneamiento del sector se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domesticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.
- Deberá obtenerse autorización de vertido de las aguas pluviales a la Rambla de Los Álamos.
- Se incorpora el Anejo 12 Cumplimiento del Plan de Prevención de riesgos de inundaciones de los cauces urbanos y la justificación de zona no inundable.
- Realizada la consulta sobre condiciones de conexión a la empresa Aguas y Servicios de la Costa Tropical de Granada, se incluye en esta Innovación y en el

futuro Proyecto de Urbanización las infraestructuras necesarias para atender las nuevas demandas, así como sus puntos de conexión y vertido, definición de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales,

- En la memoria del Proyecto de Urbanización, en apartado de infraestructuras de abastecimiento, se justificará la capacidad de los depósitos de regulación que abastecerán al sector.
- Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas se han plasmado mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. La Estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) se ubica en el espacio libre de la glorieta Este del Corredor, por debajo de la rasante del pavimento.

En cuanto a esta infraestructura, entendida como equipamiento público y necesario para poder elevar las aguas residuales a la cota necesaria para su correcta evacuación, es compatible con el Espacio libre, el cual será estudiado mediante un Estudio de Detalle tramitado ante el Ayuntamiento de Motril según el artículo 161 del PGOU de Motril, por el que se establece:

3. Usos compatibles admisibles en espacios libres públicos.

Sobre los suelos calificados como espacios libres públicos, con independencia de su calificación pormenorizada de uso, se admitirán, siempre que así quede justificado, usos de equipamiento público. Así mismo, cuando la configuración del espacio libre público lo permita y las condiciones de uso del mismo lo justifiquen, podrán implantarse uso terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo, mediante la oportuna concesión o autorización administrativa según proceda.

La implantación de los usos compatibles (equipamientos o usos terciarios), requerirá la previa tramitación de un Estudio de Detalle en el que se justifiquen al menos los siguientes aspectos:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la implantación de la instalación.
- Definición del ámbito a considerar para justificación de la superficie y la demanda de servicios. El ámbito podrá ser discontinuo siempre que así se justifique por la especial configuración de los espacios libres en determinadas zonas.
- Justificación de la ocupación de suelo por la instalación. La ocupación máxima por la edificación se limita al 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar. A los efectos de este parámetro de ocupación máxima, no computará la superficie ocupada con instalaciones temporales no cubiertas que no supongan alteración de la configuración inicial del espacio público.
- Justificación de volúmenes propuestos. En ningún caso las edificaciones podrán superar las dos plantas.

En el proyecto de urbanización se definirá:

- El sistema de depuración de las aguas residuales, ya que con carácter previo al otorgamiento de licencias de uso u ocupación, se debe garantizar dicha depuración y contar con la autorización de vertidos acorde al volumen de aguas

residuales generadas y a su carga contaminante.

- El saneamiento del sector realizado con redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. La red de saneamiento conducirá las aguas residuales domésticas a la depuradora, mientras que las pluviales desaguarán directamente en cauce público.
- El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.
- La implantación y definición exacta del tanque de tormenta, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora, para las primeras aguas de escorrentía recogidas. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo recoja una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.
- La capacidad de los nuevos depósitos, que debe permitir como mínimo atender la demanda en periodo punta de un día y medio, para posibilitar las operaciones de mantenimiento en la red de alta o solventar situaciones de avería. Con carácter general, en caso de que no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2.
- El presupuesto con precios de mercado de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el desarrollo adecuado de la Innovación.

En el Tomo IV del presente documento denominado Ordenanzas Innovación PP SUS PUE 1 se ha incluido la Ordenanza de Vertidos aplicable a polígonos para la instalación de Industrias, ya que en los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se definirán la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previo que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

2.8.2.13. Informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical

En base al informe recibido con fecha 20/03/2023, se recogen en el presente T.R. todas las incidencias y condicionantes, ya sea en el documento de MEMORIA, en las ORDENANZAS y en la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (plano 3.2.2. ESQUEMA RED DE ALCANTARILLADO. AGUAS RESIDUALES)

- 1) Se considera en el plan de innovación el diseño de las infraestructuras para una mayor demanda, considerando que parte de la superficie pudiera ser destinada a la implantación de industrias con un mayor consumo de agua, considerando al menos la hipótesis de que el 40% de techo edificable, necesita una dotación de 1,5 l/s*Ha.
(Apartado 3.4.1. Abastecimiento de agua)
- 2) En cuanto al vertido de aguas pluviales al cauce de la Rambla de los Álamos y según establece el *art.2.3 del Reglamento de Vertidos* que excluye las aguas pluviales como vertido, no será necesario obtener autorización, siempre que se asegure que las aguas que se viertan sean limpias, para lo cual el proyecto de urbanización considerará los sistemas necesarios para garantizar esta exigencia.
- 3) Las redes interiores de abastecimiento tienen un diámetro mínimo de 150 mm.
(Apartado 3.4.1. Abastecimiento de agua)
- 4) El Ayuntamiento deberá determinar el porcentaje de financiación de las infraestructuras que corresponde al PUE -1, y tener en cuenta el volumen necesario para el depósito en la ubicación determinada en el plan de innovación de este Sector

2.8.2.14. Informe puertos del estado. (Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana).

El presente T.R. incluye las siguientes determinaciones:

- Conforme a la normativa de ámbito supramunicipal (Plan de Utilización de Espacios Portuarios (PUPEP), los límites del ámbito de actuación respetarán lo establecido en el artículo 56 del TRLPEMM, y que se refleja en el Plano I.9.1.
- En ningún caso, la aplicación de las Ordenanzas del T.R., en especial en lo dispuesto en su artículo 27 sobre “Régimen de la propiedad. Obligaciones y cargas”, afectará a la consideración de terrenos de zona de servicio portuaria adscrita al sistema portuario de interés general, según recoge la Orden de 18 de junio de 1999 por la que se aprueba el plan de utilización de los espacios portuarios del puerto de Motril.
- En cuanto a la intervención en las infraestructuras necesarias para el “Cumplimiento del plan de prevención de riesgos de inundación de los cauces

urbanos y justificación de zona no inundable”, cualquier actuación que sea requerida a estos efectos, deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de Septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, siendo promovida, en los casos en los que proceda, por la Autoridad Portuaria de Motril

2.8.2.15 Informe de la Autoridad Portuaria de Motril.

El informe recibido con fecha 05/05/2023 establece que en base al informe ambiental estratégico, técnico, jurídico y resto de documentación, el presente documento se ajusta a derecho.

No obstante, se tendrán en consideración las siguientes determinaciones:

- La delimitación de la zona de servicio vigente del puerto de Motril, Plan de incluida en el Plan de Utilización de Espacios Portuarios (PUEP), aprobado por Orden Ministerial de 18 de junio de 1999 queda recogida en el plano I.9.1.
- El corredor situado en la parte Sur del SUS-PUE1 que en parte discurre por dominio público portuario y cuyo trazado ha sido consensuado por la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento de Motril, deberá realizar la tramitación correspondiente que figura en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante para la ocupación de esa superficie de dominio público.
- Asimismo, este trazado deberá corresponder con el que figure en el Plan Especial del puerto y en los instrumentos de planificación que se desarrollen.
- Las parcelas que lindan con el dominio público portuario, en caso de incorporarse al mismo, deberán tramitarse mediante la modificación del PUEP a fin de adscribirse al dominio público portuario.
- La modificación del dominio público portuario, la realización de actuaciones o inversión por terceros dentro de dominio público portuario así como la ejecución de inversiones fuera del dominio público portuario por parte de una Autoridad Portuaria, debe regirse por la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, siguiendo los procedimientos incluidos y los trámites previstos para cada uno de los supuestos (modificación del PUEP, convenios entre Administraciones.

2.8.2.16. Informe general de telecomunicaciones. (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.)

En base al informe recibido con fecha 19/06/2023, se recogen en el presente T.R. todas las incidencias, ya sea en el documento de MEMORIA, en las ORDENANZAS y en la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (plano 3.5. ESQUEMA RED DE TELECOMUNICACIONES)

2.8.2.17. Informe Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dirección General de Carreteras. Demarcación de carreteras del estado de Andalucía oriental. Servicio de Conservación y Explotación.

En base al informe recibido con fecha 09/06/2023, se recogen en el presente T.R. todas las incidencias, ya sea en el documento de MEMORIA, en las ORDENANZAS y en la DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (plano 1 ZONIFICACION).

El presente T.R. incluye las siguientes determinaciones:

- Al tratarse de la modificación de un Plan Parcial ya informado, es de aplicación el artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de carreteras: “Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público”.
- El presente documento de Innovación y posteriormente el de urbanización, tendrá en cuenta que las zonas de protección de la carretera (Zona de dominio público, servidumbre, afección y limitación a la edificabilidad), así como las limitaciones a la propiedad, según lo indicado en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en el RD 1812/1994 de 2 de Septiembre.

Más concretamente, se describe lo indicado en la Sección 1ª del Capítulo III, Uso y defensa de las carreteras, artículos 29, 31, 32 y 33, de la Ley 37/2015, y en el Capítulo I del Título III del Reglamento General de Carreteras, artículos 74 a 87.

Se establece la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de las carreteras del Estado y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por las mismas, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

El requisito de que, para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE

de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido deberá contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

Se tendrá en cuenta que las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., se ubicarán fuera del dominio público viario.

- **NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

La normativa de carreteras aplicable, será como mínimo la siguiente:

- a. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- b. Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994 de 2 de Septiembre), vigente en lo que no se oponga a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- c. Orden FOM 2873/2007, de 24 de Septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.
- d. Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.
- e. Orden Ministerial de 16 de febrero de 2016 de aprobación de la Norma 3.1. IC de Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- f. Orden FOM 1644/2012, de 23 de Julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento.

- Se aporta Estudio de Tráfico y Capacidad que analiza la incidencia del desarrollo previsto en el nivel de servicio de las carreteras de titularidad estatal, (para el año de puesta en servicio (con y sin actuación) y en año horizonte (20 años según la Norma 3.1.-IC) con y sin actuación), más concretamente de la N-340, y del Acceso Este al Puerto de Motril (Autovía GR-16), por el tráfico inducido una vez se ejecute el Instrumento sometido a informe.
(ANEJO INDEPENDIENTE)

2.8.3. Conclusiones.

Una vez realizado el análisis de los informes sectoriales recibidos en sede municipal, se puede considerar que la innovación no presenta ningún inconveniente para su aprobación definitiva. Se incluyen en el presente documento, que se someterá a aprobación inicial, aquellas particularidades que han resultado de los condicionantes que constan en los mismos.

3. ORDENACIÓN.

3.1. OBJETIVOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Debido al tiempo transcurrido entre la aprobación del anterior Plan Parcial, y el presente Texto Refundido de la Innovación, sin que se haya llevado a cabo ninguna actuación conducente a la transformación física del sector, se ha visto la oportunidad de replantear el desarrollo desde la perspectiva de racionalizar los costes de ejecución del mismo, así como una mejor equidistribución de derechos y obligaciones entre la estructura de la propiedad, intentando ubicar de forma más coherente con el destino del ámbito la materialización de los aprovechamientos urbanísticos.

A parte de estos dos objetivos, la presente innovación pretende mantener los básicos del anterior documento al que se sustituye, de forma que se sigue con el interés de dotar al municipio con suelo, apto para la implantación de últimas tecnologías, así como empresas industriales, servicios, y logísticas, coordinando el espacio que constituye el Puerto de Motril con su ZAL y el CTM.

Por otro lado, los criterios de ordenación del sector, respetarán las disposiciones que ya fueron aceptadas en el documento anterior, si bien, se adaptarán los tamaños de las parcelas a la actual estructura de la propiedad, y se reordenarán los viales interiores, ubicando de forma más definida las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones, así como los enlaces con los viales de conexión exteriores al sector, y que ya han sido ejecutados.

3.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS POR PLANEAMIENTO SUPERIOR. NORMAS DE APLICACIÓN.

En el cuadro adjunto se resume la comparación entre las limitaciones impuestas por el planeamiento, las determinaciones establecidas en el Plan Parcial Aprobado y el Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial:

SECTOR SUS PUE-1

Área de Reparto SUS

Aprovechamiento Medio – 0,46297

Uso: INDUSTRIAL

Coef. Ponderación: 1,4575

Coef. Edificabilidad: 0,40

	EN EL PLAN GENERAL	EN MODIFICACIÓN PLAN GENERAL	EN EL PLAN PARCIAL	EN EL T.R. DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL
SUPERFICIE	564.134	543.752	543.752	543.752
COEF. EDIFICABILIDAD	0,40	0,40	0,40	0,40
TECHO EDIFICABILIDAD (m2)	225.654	217.501	217.501	217.501
APROVECHAMIENTO (m2TC)	328.890	317.007	316.965	317.007
EQUIPAMIENTOS (m2)	22.565	21.750	23.799,66	22.155,22
M2 EQ / M2 SUELO	4,00%	4,00%	4,38%	4,07%
ESPACIOS LIBRES (m2)	56.413	54.375	56.480,39	56.198,42
M2 EL / M2 SUELO	10,00%	10,00%	10,39%	10,34%

PLAZAS APARCAMIENTO				
ANEJAS AL VIARIO	1.129	1.088	1.584	1.567
				(Plazas especiales incluidas)
ESPECIALES (5,00 X 3,60)	23	22	36	24

DISTANCIA DE LA EDIFICACIÓN				
A LA N 340	25,00	25,00	69,15	57,70
A LA N 347 GR	25,00	25,00	41,78	
A LA RAMBLA	---	---	52,26	39,00
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (m²)	152.525	140.974	140.974	140.974
APROVECHAM. A EXPORTAR (m²TC)	2.901	0	0	0

3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

El presente Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial sustituye de forma general lo que se aprobó en el anterior documento, y que sea contradictorio con el presente.

De este modo, y partiendo de la base de la situación estratégica del emplazamiento del sector para el uso previsto, el presente documento racionaliza el coste de ejecución de la unidad, de forma que se cumpla con el requisito de viabilidad económica que exige la ordenación urbanística.

Al mismo tiempo, se reordena el sector implantando manzanas de mayores dimensiones que son más acordes con la estructura de la propiedad, haciendo al mismo tiempo una reserva de parcelas para poder eliminar a futuro la constitución de menores proindivisos posibles, de modo que los propietarios minoritarios puedan materializar sus derechos de forma más acorde a sus propios intereses.

En general, se mantienen los planteamientos del Plan Parcial aprobado en lo que respecta a enlaces con el Sistema General de Comunicaciones:

- **Nuevo acceso al puerto**
- **Carretera Motril- Puerto. Enlace con la N 340**
- **Corredor de articulación**

Organiza la relación entre la ciudad, el recinto portuario, el sector PUE-1, el CTM y las playas de levante. Además de su función como viario de transición, sirve de elemento cualificador del Sector, lugar de encuentro y de concentración de servicios. Se concentran las parcelas de Equipamiento y Terciario
- **Sistemas de espacios libres**

Se disponen en el perímetro del Sector, en la fachada de la N340 y a lo largo de la rambla de Los Álamos.

En los espacios libres se disponen itinerarios continuos cualificados para peatones y ciclistas que completan, con el corredor de articulación, un circuito que bordea el Sector. Este circuito recoge las previsiones del PGOU y asegura las conexiones entre la ciudad y el Parque de la Caña por el Oeste y las playas y el CTM, al Este.

3.3.1. Justificación del cumplimiento de los artículos 10, 17, 36, 45 y 46 de la LOUA

Tal y como se hace constar en el **Anejo 11, “JUSTIFICACION INFORME URBANISTICO”**, la tramitación de la presente innovación podría seguirse tanto basada en la **LOUA** como en la **LISTA**, por lo que hay que poner de manifiesto la concordancia entre la normativa que habría de aplicarse para la continuidad del trámite de la presente innovación tanto anterior como actual.

Por ello, ante la exigencia del informe de Urbanismo de fecha 22/12/2.021 de justificar el cumplimiento de los artículos 10, 17, 36, 45 y 46 de la **LOUA**, se atiende dicho requerimiento en los siguientes términos:

CUMPLIMIENTO ART.10 L.O.U.A. CONCORDANCIA CON ART. 63 LISTA

Ambas normas se refieren a los contenidos de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, hoy Planes Generales de Ordenación Municipal.

En estas disposiciones se fijan cuáles deben ser los contenidos y determinaciones de los planes generales de ordenación de los municipios, en nuestro caso, el actual PGOU de Motril.

En este sentido, la presente innovación se ajusta a la Modificación del PGOU de Motril aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, de fecha 14 de Noviembre de 2.008, para adaptar los límites del sector de suelo urbanizable PUE-1, SG Portuario ZAL, Sistema General de Infraestructuras CN-340 y Carretera del Puerto.

A efectos de completar la justificación del cumplimiento de las exigencias de planeamiento general, se redacta el documento de la innovación como un texto refundido que elimina aquellas disposiciones que se han modificado dejando tan sólo las determinaciones que serán de aplicación al ámbito, con la planimetría válida y que sustituye a la anterior.

CUMPLIMIENTO ART.17 L.O.U.A. CONCORDANCIA CON ART. 67 LISTA

Ordenación de áreas urbanas y sectores

La Innovación del Plan Parcial de Ordenación cumple las reglas sustantivas y estándares de ordenación siguientes:

1. La densidad y en su caso , la edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación general y dentro del sector de forma proporcionada a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de la L.O.U.A y ajustadas al carácter del sector por su uso característico Industrial

La edificabilidad máxima prevista es de 217.501 m² techo/ 543.752 m² que equivale a 0,40m²/m² y por tanto inferior a 1 m²/m².

2. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamientos deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, se localizan de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:
 - b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Reserva Espacios Libres:

El estándar exigido es como mínimo 10 % de la superficie del Sector, lo que equivale a 10% sobre 543.752,00 m² = 54.375,20 m².

La Innovación prevé un total de 56.198,42 m² y por consiguiente es superior a los 54.375,20 m² exigibles

Reserva de plazas de aparcamiento público:

El estándar exigido es 0,5 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, lo que equivale a $0,5 \times (217.501/100) = 1.088$

La innovación prevé 1567 plazas de aparcamiento en vía pública, lo que supera las 1.088 exigibles.

Como complemento a las reservas para dotaciones públicas, se establece la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable en cualquier uso privativo en el interior de su parcela.

Reglamentariamente, este documento determina:

La densidad y edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1ª del artículo 17 L.O.U.A, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2ª del art. 17 L.O.U.A entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector,

no siendo de aplicación en este caso de incremento de reservas a que hace referencia el apartado 6 de dicho artículo.

CUMPLIMIENTO ART.36 L.O.U.A. CONCORDANCIA CON ART. 86 LISTA

La presente innovación del Plan se lleva a cabo mediante su modificación, para mejorar el bienestar de la población y fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejoran su capacidad y funcionalidad, cumpliendo con mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en un principio.

La actualización de la propuesta se ajusta a las actuales necesidades del sector e integra todos los estándares técnicos exigidos por la normativa básica de la construcción.

Esta innovación quedará establecida por la misma clase de instrumento que modifica, esto es, el Plan Parcial, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

CUMPLIMIENTO ART.45 L.O.U.A. CONCORDANCIA CON ART. 13 LISTA.

La presente actuación no se realiza sobre suelo urbano ya que el sector no reúne los requisitos del artículo 45 de la LOUA, ni el 13 de la LISTA.

CUMPLIMIENTO ART.46 L.O.U.A. CONCORDANCIA CON ART. 14 LISTA

No estamos ante un suelo no urbanizable de la LOUA ni un suelo protegido de la LISTA que los hace imposibles para su desarrollo, por lo que la presente innovación se ajusta a las determinaciones del PGOU de Motril según su clasificación.

CUMPLIMIENTO ART.47 L.O.U.A. CONCORDANCIA CON ART. 14 LISTA

La presente innovación viene a regular un sector de suelo urbanizable según se clasifica en el PGOU de Motril, en concreto el SUS PUE-1.

Para su desarrollo se siguen los criterios fijados por el Plan General que lo ha delimitado como un único sector fijando las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

El objeto del presente documento es cumplir con dichas exigencias a fin de que el sector quede ordenado.

3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN Y CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45 del reglamento de Planeamiento y las determinaciones que debe contener el Plan Parcial, y en este caso la Innovación de este documento, en cuanto a las características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y los restantes servicios que prevea el Plan, se da contestación en el presente apartado.

Todas las consideraciones están basadas en las necesidades intrínsecas de este sector y su adecuación a lo establecido en las ordenanzas de urbanización de Plan General de Ordenación Urbana de Motril.

3.4.1.- Abastecimiento de agua.

Previas conversaciones con la empresa suministradora de agua Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, se ha establecido que la fuente de suministro previsto para el sector será el agua procedente del canal de la cota 100 y el agua de los sondeos (Ver plano de Ordenación 3.1.1.).

Según establecen las normas técnicas de la compañía suministradora, la dotación estimada para los sectores de carácter industrial oscila entre 1 y 1'5 l/s Ha, habiéndose justificado para el PUE-01 una dotación de **0.15 l/s Ha**, por ser los usos realmente previstos muy cercanos al logístico y almacenamiento de bienes y productos vinculados a la actividad portuaria.

No obstante, en previsión de que parte de la superficie pueda ser destinada a la implantación de industrias con un mayor consumo de agua, se estima que al menos el 40% de techo edificable tenga una dotación de **1,5 l/s Ha**.

Para la red de distribución interior que dará suministro a las parcelas del sector se proyecta una red con tuberías de fundición dúctil centrifugada de diámetro mínimo 150 mm. La red queda diseñada en forma de malla cerrada para garantizar el servicio con presión adecuada a todos los puntos del sector y evitar periodos de residencia elevados del agua en las tuberías, siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora. (Ver plano de Ordenación 3.1.2.).

Convenientemente distribuidos en la urbanización se dispondrán hidrantes contra incendios de diámetro 100 mm, garantizándose siempre que desde cualquier punto de la línea de fachada hasta un hidrante la distancia sea siempre inferior a 100 m.

Además del consumo referido a la dotación industrial y a la prevención de incendios, la

demanda total del sector tendrá en cuenta las siguientes dotaciones.

- Riego de parques y jardines.
- Usos equipamentales.
- Usos comerciales
- Usos industriales

El caudal punta demandado por el sector que se ha considerado en los distintos cálculos realizados ha sido de 20 l/s.

3.4.2.- Saneamiento.

Según las indicaciones recogidas en el P.G.O.U de Motril, se adopta un sistema separativo de recogida de aguas residuales y pluviales. El dimensionamiento se realizará teniendo en cuenta los caudales medio y máximo de aguas negras y la pluviometría de la zona, así como todas las recomendaciones efectuadas por la compañía de Aguas y Servicios de Motril de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical.

3.4.2.1. Red de Aguas Residuales.

Siguiendo las indicaciones de la empresa suministradora Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, el vertido de las aguas residuales recogidas en el sector PUE-01 se debe realizar en la estación de bombeo de Cuatro Caminos situada en la margen izquierda de la Ctra. que une el casco urbano de Motril con el Puerto, y respecto del PUE-01, por encima del cruce de la N-340 con la N-347 GR. Para llevar las aguas residuales hasta dicho punto se proyecta una estación de bombeo ubicada en el punto de recogida de la distribución interior del sector, que se localiza al sureste del mismo junto a la rambla de los Álamos.

La conducción de impulsión tendrá un diámetro aproximado de 200 mm de diámetro nominal PE PN10, con longitud total aproximada de 1.700 m. (Ver plano de Ordenación 3.2.1.).

Para el bombeo se utilizará un equipo de elevación de 1+1 bombas de 16 kw de potencia.

El trazado de la red se proyecta de forma que discurrirá por las calles, bajo calzada. El diámetro mínimo de los colectores a emplear será de 315 mm y la tubería estará fabricada en PVC. SN4 (Ver plano de Ordenación 3.2.2.). Contará con acometidas a parcela del mismo material según las normas técnicas de Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical.

3.4.2.2 Red de Aguas Pluviales.

Debido a la inexistencia de red general municipal de aguas pluviales a la que acometer, el

vertido de aguas pluviales recogidas en el sector PUE-01 se realizará directamente al medio, mediante el vertido a la rambla de los Álamos que delimita el sector por el Este. No obstante, para llevar a cabo dicho vertido, previamente y por indicaciones de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, se ejecutará un tanque de tormentas que acumulará el agua durante los primeros minutos del aguacero y que posteriormente se integrará a la red de saneamiento para su depuración. El resto del volumen recogido se verterá a la red hidrográfica previo tratamiento. La ubicación del tanque de tormentas se proyecta en el punto más bajo de vertido de la red interior de recogida de aguas pluviales del sector PUE-01.

Análogamente a la red de aguas residuales, la red de aguas pluviales se proyecta para la recogida de agua de lluvia y para ello se considerará un caudal máximo a evacuar en función de la pluviometría de la zona y del coeficiente de escorrentía considerado.

La determinación del caudal punta se ha realizado mediante el Método de Témez modificado (1.987), adaptado para España del propuesto por el *Soil Conservation Service* de los Estados Unidos, que da mejores estimaciones en cuencas torrenciales de menos de 75 km² de superficie, y que por ello se recoge como método validado en la Instrucción 5.2-IC de “Drenaje Superficial”.

Como datos básicos para el cálculo por el método hidrometeorológico se han obtenido los siguientes parámetros fundamentales:

- Superficie de la cuenca: 54,38 has.
- Longitud del colector principal: 1.379 m.
- Pendiente media del colector principal: 0,0048 m/m.

La estimación de la cantidad total de lluvia suele abordarse mediante el análisis estadístico de los datos registrados en las estaciones pluviométricas de la zona, expresando normalmente los resultados en forma gráfica como isoyetas de un determinado período de retorno. En España, la inmensa mayoría de estaciones solo registran lluvias diarias lo que motiva que normalmente sea ésta (24 horas) la duración utilizada para la obtención de las isoyetas.

Se considera un periodo de retorno de 10 años, la precipitación máxima diaria obtenida de la serie de datos de la estación pluviométrica 269 Motril es de 76,94 mm/día.

La intensidad media I_t de precipitación a emplear en la estimación de los caudales de avenida por el método hidrometeorológico se obtendrá por medio de la siguiente fórmula:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1} - t^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

Siendo:

I_d (mm/h): Intensidad media diaria de precipitación, correspondiente al período de retorno considerado. Es igual a $P_d/24$.

P_d (mm): Precipitación total diaria correspondiente a dicho período de retorno. I_1 (mm/h): Intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho período de retorno. El valor de la razón I_1/I_d se podrá tomar de la fig. 2-2 de la Instrucción.

t (h): Duración del intervalo al que se refiere I_t , que se tomará igual al tiempo de concentración.

El tiempo de concentración se calcula en función de la pendiente media de la cuenca (J), expresada en m/m, y de la longitud (L) del cauce principal de ésta, expresada en km, mediante la siguiente expresión.

$$t_c = 0,3 \times \left(\frac{L}{J^{\frac{1}{4}}} \right)^{0,76} = 1,06 \text{ horas}$$

El valor del cociente (I_1/I_d) se obtiene del mapa de isolíneas de la Instrucción de Drenaje Superficial, según la fig. 2-2, determinándose para la zona donde se localiza la actuación un valor de 10,25.

Sustituyendo se obtiene:

$$I_t = 27,98 \frac{\text{mm}}{\text{h}}$$

El coeficiente de escorrentía se determinará mediante la siguiente expresión:

$$C = \frac{\sum C_i \times S_i}{\sum S_i}$$

El análisis de las superficies del sector y de los coeficientes de escorrentía a utilizar según la nueva instrucción de drenaje 5.1.-I.C. con un umbral de escorrentía 3 para la región nº61 y un factor de corrección de 1.75, se obtiene un coeficiente de escorrentía de 0.78 con una intensidad de precipitación de 77,7 l/s ha.

De esta manera el caudal máximo de avenida (punta del hidrograma) se determina por el método racional con la siguiente expresión:

Siendo:

$$O = \frac{C \times I_t \times A}{300}$$

Q: Caudal en m³/s.

C: Coeficiente de escorrentía.

I_t: Intensidad media de precipitación en mm/h. A: Área de la cuenca en Ha.

Sustituyendo los valores obtenidos se llega a un caudal total de 3,53 m³/s:

En el Hidrograma Unitario propuesto por Témez, el tiempo a la punta es:

$$T_p = \frac{D}{2} + 0,35 \times T_c = \frac{Ic}{2} + 0,35 \times T_c = 0,90h$$

Para un tiempo del Hidrograma Unitario de 10 min. se obtendrá, por semejanza de triángulos, que Q_{10min} = 0,91 m³/s.

El volumen mínimo a almacenar será, por tanto:

$$v = \frac{1}{2} b \times h = \frac{1}{2} \times (0,91m^3/s) \times (0,17h * 3.600s/h) = 278,46 m^3$$

Se propone la construcción de un tanque de tormentas con una capacidad de almacenamiento de 300 m³.

3.4.3.- Suministro eléctrico.

La demanda eléctrica prevista se estima en una potencia de 19.140,67 KW (BT), lo que hace necesario prever el suministro eléctrico de la misma a una tensión de 66 KV y obliga a conectar con la Subestación de Santa Isabel, con las siguientes condicionantes:

- Conexión en subestación Santa Isabel 66/20 (*), que para atender su demanda requiere de ampliar su capacidad de transformación mediante la sustitución a 40 MVA de uno de los transformadores AT/MT.
- 4 nuevas salidas de línea 20 kV a instalar en la Subestación Santa Isabel

- 4 nuevas líneas de MT desde su sector hasta la Subestación Santa Isabel, con conductor normalizado.
- Redes MT interior del sector, centros de transformación MT/BT.
- Redes BT interiores del sector.

(*) Esta conexión está supeditada a la previa puesta en servicio de la nueva transformación

132/66 kV 80 MVA en SET Celulosa en tramitación por EDistribución.

Alternativamente, se encuentra pendiente de negociación con el Ayuntamiento la posibilidad de acometer la ejecución de una nueva subestación 132/20 KV para todos los crecimientos previstos en esta zona del municipio de Motril, siendo afrontados los costes de inversión por las distintas partes interesadas. En este caso, la conexión del sector sería en barras de 20 KV de la nueva subestación con cuatro líneas MT.

Como infraestructura existente, el solar dispone de una línea aérea de media tensión y de una línea subterránea de media tensión que discurre bajo el vial de puerto, habiéndose considerado el desvío de ambas líneas para su adaptación a la ordenación propuesta en la presente Innovación del Plan Parcial.

La red interior de distribución de energía eléctrica estará formada por la red de distribución en media tensión, los centros de transformación y la red de distribución en baja tensión. El trazado de las redes se realizará subterráneo y en el ámbito de las aceras y zonas verdes, discurriendo únicamente bajo calzada en los cruces de calles.

3.4.3.1. Red de media tensión.

La red para la distribución interior de energía eléctrica partirá desde la subestación transformadora, una línea subterránea de 20 KV hasta el centro de transformación CT1, ubicado en el polígono. A partir de este centro de transformación, se distribuye en un bucle la red de 20 KV, uniendo todos los centros de transformación con entrada y salida. (Ver plano de Ordenación 3.3.).

Desde la red de media tensión podrán acometer directamente los usuarios de parcelas cuya previsión de potencia supere los 100 KW, que para una dotación de 50 W/m² supone parcelas mayores a 2.000 m² de superficie. Por la acera anexa a la fachada de este tipo de parcelas discurrirá la línea de 20 KV, en su trazado de bucle interior del sector.

3.4.3.2. Centros de transformación.

Serán todos prefabricados de exterior tipo PFU-7 con capacidad para dos transformadores de 630 KVA. Se ubicarán con acceso directo desde los viales, y próximos a las parcelas que suministran en baja tensión. (Ver plano de Ordenación 3.3.).

El criterio adoptado en líneas generales, es que desde cada centro de transformación se suministrara en baja tensión a una manzana completa o a parte de las manzanas, en función de la potencia prevista.

3.4.3.3. Red de baja tensión.

La red de baja tensión parte de los centros de transformación prefabricados, y se distribuirán los circuitos para el suministro a las diferentes parcelas de la manzana servida.

Los circuitos de baja tensión cerraran el tendido en bucle a cada manzana, permitiendo el suministro de una parcela desde dos puntos distintos del mismo.

Frente a cada parcela en su acera de fachada se dejará una arqueta de suministro en baja tensión, incluso en aquellas que, por su tamaño, previsiblemente lo realicen en media tensión. (Ver plano de Ordenación 3.3.).

Se interconectarán con tubos vacíos sin conductor todos los bucles de manzana en baja tensión con los de las manzanas adyacentes, en previsión de realizar el suministro desde un centro de transformación diferente al asignado en principio.

La previsión de cargas se ha realizado según la instrucción de 14 de octubre de 2004 la dirección de Industria Energía y Minas de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía, y lo definido en el vigente reglamento de baja tensión.

Así para los diferentes usos de las parcelas los criterios tenidos en cuenta para la previsión de cargas son los siguientes:

- Parcelas uso industrial. Superficie >1.000 m²; dotación 50 W/m².
- Parcelas equipamiento comercial. Superficie >1.000 m²; dotación 50 W/m².
- Parcelas equipamiento deportivo; dotación 25 KW.
- Alumbrado público, dotación 1.5 W/m² de vial.

Aplicando los criterios indicados se obtiene la siguiente tabla resumen de la previsión de cargas por parcela:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PORMENORIZADO	COEF. W/M2	POTENCIA Kw
I.A-1	8.821,53 m ²	INDUSTRIA AISLADA	50	441,08
I.A-2	28.105,82 m ²	INDUSTRIA AISLADA	50	1.405,29
I.A-3	98.590,34 m ²	INDUSTRIA AISLADA	50	4.929,52
I.A-4	119.121,06 m ²	INDUSTRIA AISLADA	50	5.956,05

TOTAL INDUSTRIA AISLADA	254.638,75 m²			
-------------------------	---------------------------------	--	--	--

I.AD-1	7.649,81 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	50	382,49
I.AD-2	18.154,18 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	50	907,71
I.AD-3	18.197,22 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	50	909,86
I.AD-4	18.516,51 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	50	925,83
TOTAL INDUSTRIA ADOSADA	62.517,72 m²			

I.S.1	25.225,64 m ²	INDUSTRIA SINGULAR	50	1.261,28
TOTAL INDUSTRIA SINGULAR	25.225,64 m²			

EQ-1	7.526,23 m ²	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	50	376,31
EQ-2	14.628,99 m ²	EQUIPAMIENTO SOCIAL	50	731,45
TOTAL EQ	22.155,22 m²			

TER-1	5.643,13 m ²	COMERCIAL	50	282,16
TOTAL TERCARIO-COMERCIAL	5.643,13 m²			

E.L.1	55.305,12 m ²	ESPACIOS LIBRES	1,5	82,96
E.L.2	893,30 m ²		1,5	1,34
TOTAL ESPACIOS LIBRES	56.198,42 m²			

Para la previsión de los centros de transformación necesarios se han tenido en cuenta los coeficientes de simultaneidad de 0,8 para más de cuatro suministros, y se asigna su suministro a las parcelas según su previsión de cargas, indicándose a continuación la tabla resumen de esta asignación.

CENTRO DE TRANSF.	PARCELA	SUPERFICIE	COEF W/M2	POTENCIA KW	COE F.	TOTAL CARGA	POT. KVA	TIPO TRAFO	Potencia KVA
1	I.A.-1	8.821,53	50	441,08	0,8	352,86	392,07		
1	I.AD.-1	7.649,81	50	382,49	0,8	305,99	339,99		
1	E.I.-1	55.305,12	1,5	82,96	0,8	66,37	73,74		
1	E.I.-2	893,30	1,5	1,34	0,8	1,07	2,68		
1	50% VIARIO	38.198,85	1,5	57,30	0,8	45,84	50,93		
1	50% CORREDOR	14.690,49	1,5	20,45	0,8	17,63	19,59		
1	30% I.A.-2	8.431,75	50	421,59	0,8	337,27	374,74		
TOTAL CT Nº 1							1.253,74	2X630	1.260,00
2	36% I.A.-2	10.118,10	50	505,90	0,8	404,72	449,69		

2	I.AD.-2	18.154,18	50	907,71	0,8	726,17	806,85		
TOTAL CT Nº 2							1.256,55	2X630	1.260,00
3	I.AD.-3	18.197,22	50	909,86	0,8	727,89	808,77		
3	34% I.A.-2	9.555,98	50	477,80	0,8	382,24	424,71		
TOTAL CT Nº 3							1.233,48	2X630	1.260,00
4	I.AD.-4	18.516,51	50	925,83	0,8	740,66	822,96		
4	EQ-1	7.526,23	50	376,31	0,8	301,45	334,50		
TOTAL CT Nº 4							1.157,46	2X630	1.260,00
5	EQ-2	14.628,99	50	731,45	0,8	585,16	650,18		
5	TER-1	5.643,13	50	282,16	0,8	225,73	250,81		
5	50 % VIARIO	38.198,85	1,5	57,30	0,8	45,84	50,93		
5	50% CORREDOR	14.690,49	1,5	22,04	0,8	17,63	19,59		
TOTAL CT Nº 5							971,50	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº6	25 % I.A.-3	24.647,59	50	1.232,38	0,8	985,90	1.095,45	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº7	25 % I.A.-3	24.647,59	50	1.232,38	0,8	985,90	1.095,45	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº8	25 % I.A.-3	24.647,59	50	1.232,38	0,8	985,90	1.095,45	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº9	25 % I.A.-3	24.647,59	50	1.232,38	0,8	985,90	1.095,45	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº 10	I.S.-1	25.225,64	50	1.261,28	0,8	1.009,03	1.121,14	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº11	20% I.A.-4	23.824,21	50	1.191,21	0,8	952,97	1.058,85	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº12	20% I.A.-4	23.824,21	50	1.191,21	0,8	952,97	1.058,85	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº13	20% I.A.-4	23.824,21	50	1.191,21	0,8	952,97	1.058,85	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº14	20% I.A.-4	23.824,21	50	1.191,21	0,8	952,97	1.058,85	2X630	1.260,00
TOTAL CT Nº15	20% I.A.-4	23.824,21	50	1.191,21	0,8	952,97	1.058,85	2X630	1.260,00
TOTAL		532.157,55		18.751,99		15.002,93	16.669,92	15x630	18.900,00

La previsión de cargas en media tensión se ha realizado según el apartado 1.4 de la Instrucción de 14 de octubre de 2.004 de la Dirección de Industria Energía y Minas de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía.

- Coeficiente simultaneidad de 0,8.
- Potencia total centros de transformación: 18.900 KVA.
- Potencia calculo red media tensión: 16.489,27 KVA.

Para esta previsión de potencia será necesario un circuito de 25 KV de cable XLPE de aluminio de 240 mm² con intensidad máxima de 415 A, que alimentará desde la subestación de transformación el bucle de media tensión interior del polígono.

La previsión de cargas en la subestación transformadora AT/MT se ha realizado según el apartado 1.5 de la Instrucción de 14 de octubre de 2.004 de la Dirección de Industria Energía y Minas de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de

Andalucía.

- Coeficiente simultaneidad: 0,85
- Potencia total centros de transformación: 18.900 KVA.
- Potencia cálculo subestación AT/MT: 16.065 KVA.

3.4.4.- Red de alumbrado público.

La instalación de los cuadros de mando de alumbrado público se realizará aproximadamente en el centro de gravedad de las zonas de consumo.

La energía se suministrará a la tensión de 400/230 V., procedente de los centros de transformación CT1, CT5 y CT10.

Se adoptarán los niveles de iluminación aconsejados por la Guía Técnica de la Eficiencia Energética publicada por el IDAE.

Según dicha guía la clasificación de viales y parámetros de iluminación son los siguientes:

3.4.4.1. Corredor de circunvalación:

Condiciones de proyecto A3, vías colectoras y rondas de circunvalación, para una intensidad de tráfico prevista alta con $IMD > 25.000$, la clase de alumbrado indicada es ME2, cuyos parámetros resumidos en la tabla son los siguientes:

- Criterio de cálculo: Luminancia.
- Luminancia media: $L_m = 1,50 \text{ cd/m}^2$.
- Uniformidad global: $U_o \geq 0,40$.
- Uniformidad horizontal: $U_l \geq 0,70$.
- Deslumbramiento perturbador: $TI < 10\%$
- Iluminación de alrededores: $S_r < 0,50$.
- Factor de depreciación de luminarias: 0,80.

3.4.4.2. Rotondas del corredor de circunvalación:

Condiciones de proyecto A3, vías colectoras y rondas de circunvalación, para una intensidad de tráfico prevista alta con $IMD > 25.000$, la clase de alumbrado indicada es ME1, cuyos parámetros resumidos en la tabla son los siguientes.

- Criterio de cálculo: Luminancia.
- Luminancia media: $L_m = 2 \text{ cd/m}^2$.
- Uniformidad global: $U_o \geq 0,40$.
- Uniformidad horizontal: $U_l \geq 0,70$.

- Deslumbramiento perturbador: $TI < 10\%$
- Iluminación de alrededores: $Sr < 0,50$.
- Factor de depreciación de luminarias: 0,80.

3.4.4.3. Viales de circulación interior del polígono:

Condiciones de proyecto D4, vías de tráfico de muy baja velocidad, con aceras a lo largo de la calzada, para un flujo de peatones y ciclistas alto, la clase de alumbrado indicada es S1, cuyos parámetros son los siguientes.

- Criterio de cálculo: Iluminancia.
- Iluminancia media: $E_m = 15 \text{ lux}$.
- Iluminancia mínima: $E_{min} \geq 5 \text{ lux}$.

3.4.4.4. Zonas ajardinadas:

Condiciones de proyecto E2, uso peatonal en paseos e iluminación de seguridad resto de zonas, en zonas de paso la clase de alumbrado indicada es CE2, cuyos parámetros son los siguientes.

- Criterio de cálculo: Iluminancia.
- Iluminancia media: $E_m = 20 \text{ lux}$.
- Uniformidad media: $U_m \geq 40\%$.
- Iluminancia mínima: $E_{min} \geq 5 \text{ lux}$.

En las zonas generales de jardín, el alumbrado de seguridad garantizará un nivel de $E_m = 2 \text{ lux}$.

Por zonas, respecto a la disposición de las luminarias y a los sistemas de iluminación adoptados, se ha considerado:

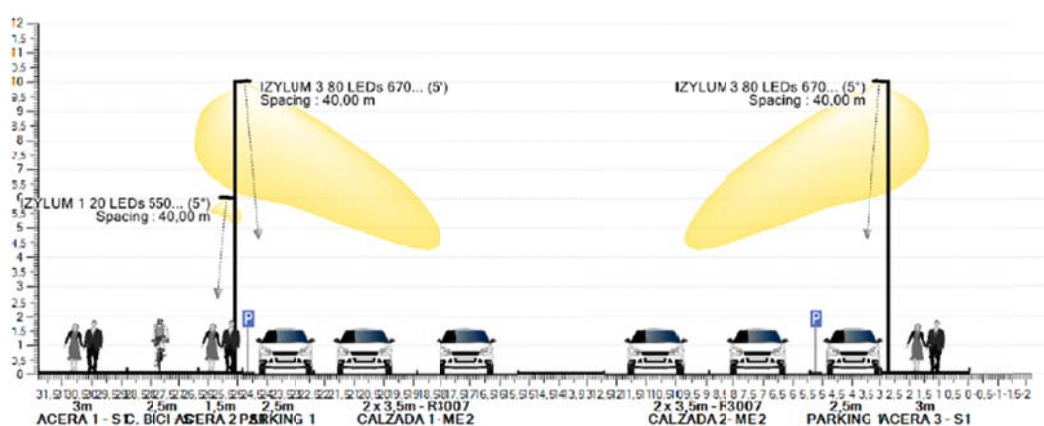
3.4.4.5. Corredor de circunvalación:

Corredor de dos calzadas con mediana, ambas calzadas de 7 m. con dos carriles y aparcamientos en línea de 2.5 m de ancho a ambos lados. La mediana interior arbolada tiene una anchura de 3 m., la acera de la calzada izquierda es de 7 m y la derecha de 3 m de ancho.

Para los niveles de iluminación reseñados en el párrafo anterior es necesaria una línea de puntos de luz de 10 m de alto, dispuestos en ambos laterales de la calzada con disposición bilateral y con una Inter distancia de 40 m en línea y punto de luz a 6 metros para la acera. Las luminaria propuesta IZYLUM 3 80L de 162W, regulable, lente 5.308 de 25.160 lm WW 3000K de 132 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria es de

162/35,4 para la calzada y la IZYLUM 1 20L de 35.4W, regulable, lente 5345 de 5439 lm WW 3000K de 119 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria) para la acera (Ver plano de Ordenación 3.4.).

El esquema de la solución adoptada se indica a continuación.



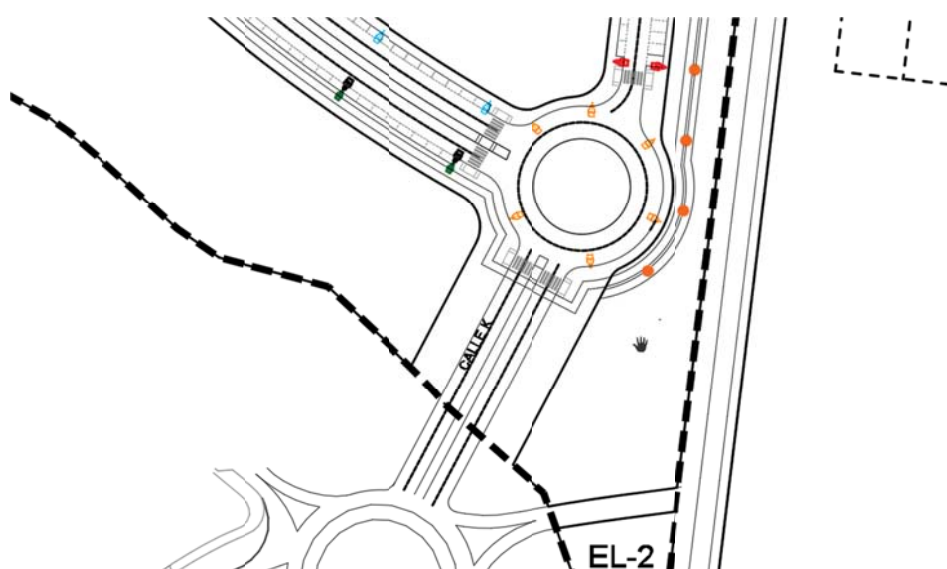
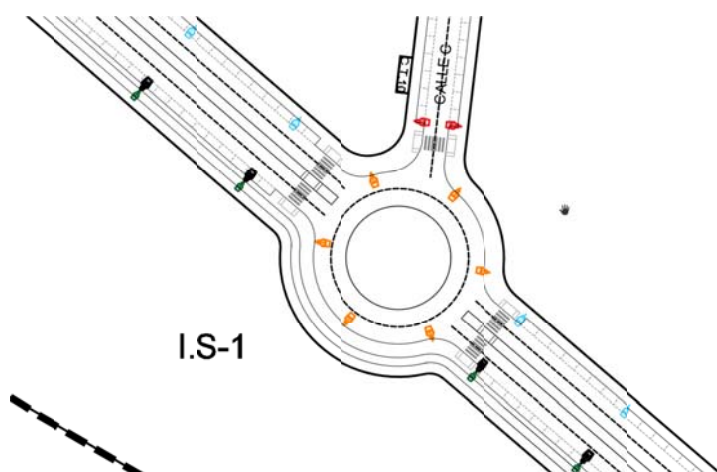
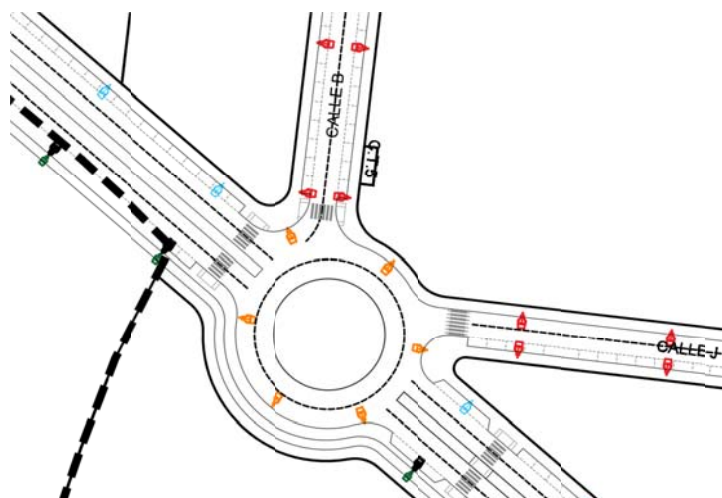
3.4.4.6. Rotondas del corredor de circunvalación:

Rotondas con isleta central de treinta metros de diámetro, calzada de 10 metros, acera exterior ≥ 3 metros.

Para los niveles de iluminación reseñados en el párrafo anterior se adopta la solución de luminarias perimetral exterior de la misma, por el mejor rendimiento lumínico y menor deslumbramiento que ofrece esta solución frente a la de un poste alto en el centro de la isleta. Para esta solución es necesaria una línea de puntos de luz de 10 m de alto, con una separación de 14 metros entre luminarias enfrentadas. (Ver plano de Ordenación 3.4.).

La luminaria propuesta es IZYLUM 3 70L de 142W, regulable, lente 5308 de 22015 lm WW 3000K de 131 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria).

El esquema de la solución adoptada se indica a continuación.



3.4.4.7. Calles interiores del Sector:

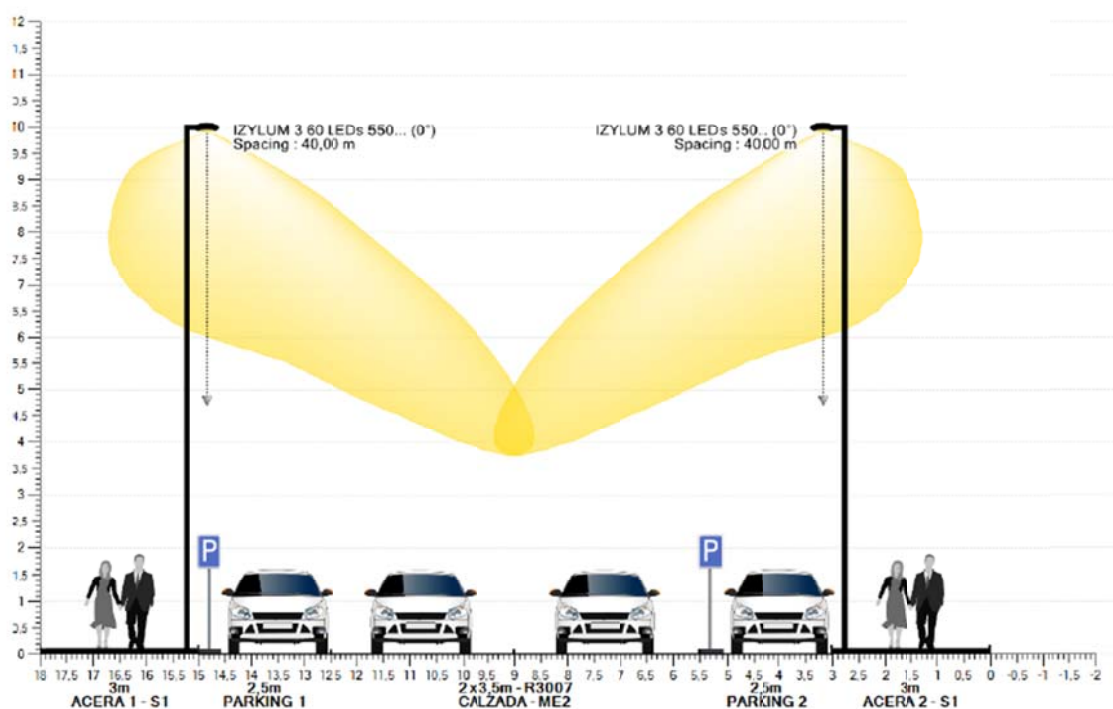
Hay varios tipos de viales

Vial calle A, B, C, G, y H .

Características: Vial de una calzada de 7 m con dos carriles y línea de aparcamientos de 2,5 m de ancho a ambos lados, las aceras serán de 3 m.

Para los niveles de iluminación reseñados en el párrafo anterior es necesaria una línea de puntos de luz de 10m de alto dispuestos a ambos lados de la calzada en disposición bilateral con una inter distancia de 40 ml en line entre luminarias. La luminaria propuesta es IZYLUM 3 60L de 100W, regulable, lente 5308 de 16217 lm WW 3000K de 137 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria).

El esquema de la solución adoptada se indica a continuación.

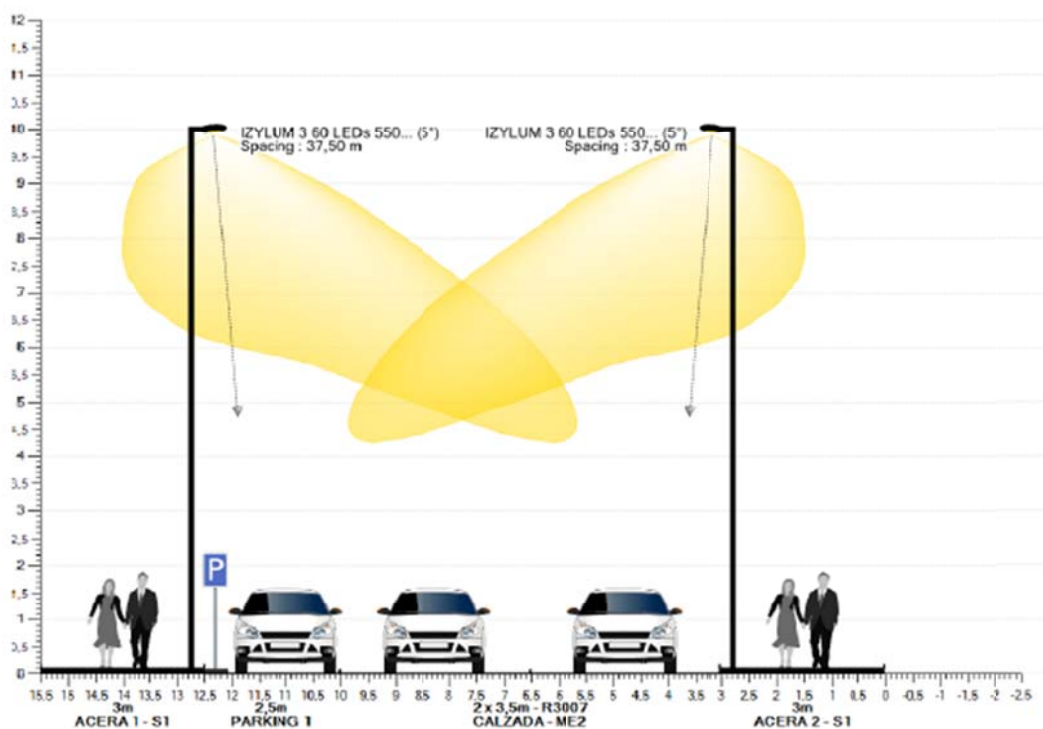


Vial Calle I y J.

Características: Vial de una calzada de 7 m, con dos carriles y aparcamiento en línea de 2,5 m en un lado, acera en ambos lados de 3,0 m.

Para los niveles de iluminación requeridos es necesaria una línea de puntos de luz de 10 m de alto dispuestos a ambos de la calzada con disposición bilateral y una interdistancia de 37,5 m entre luminarias. La luminaria propuesta es IZYLUM 3 60L de 100W, regulable, lente 5308 de 16217 lm WW 3000K de 137 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria).

El esquema de la solución adoptada se indica a continuación.

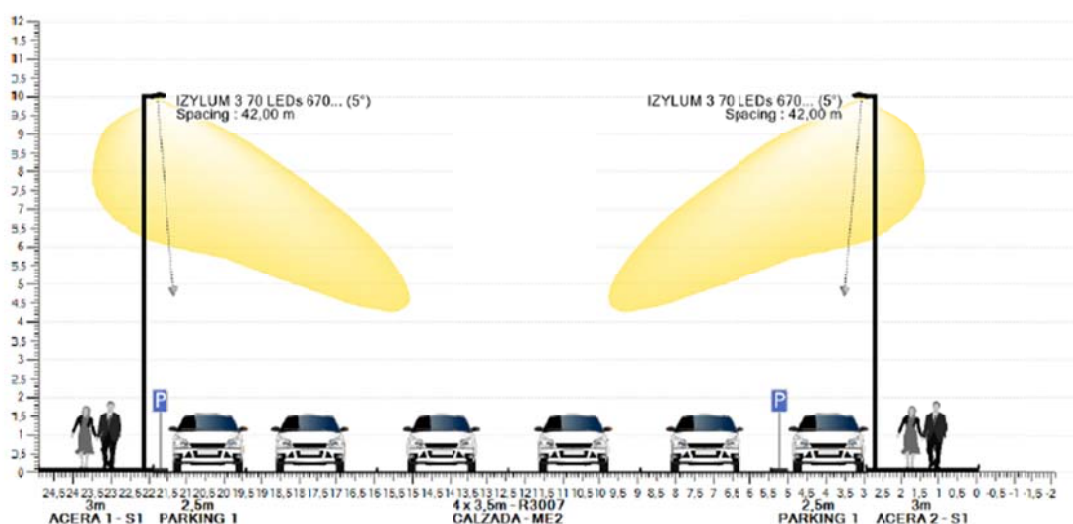


Vial tipo Calle E.

Características: Vial de dos calzadas de 7 m, con dos carriles y aparcamientos en línea de 2,5 m de ancho a ambos lados, y aceras 3,0 m.

Para los niveles de iluminación reseñados en el párrafo anterior es necesaria una línea de puntos de luz de 10m de alto dispuestas ambos de la calzada con disposición bilateral con una interdistancia de 42 ml en línea entre luminarias. La luminaria propuesta es IZYLUM 3 70L de 142W, regulable, lente 5308 de 22015 lm WW 3000K de 131 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria).

El esquema de la solución adoptada se indica a continuación.

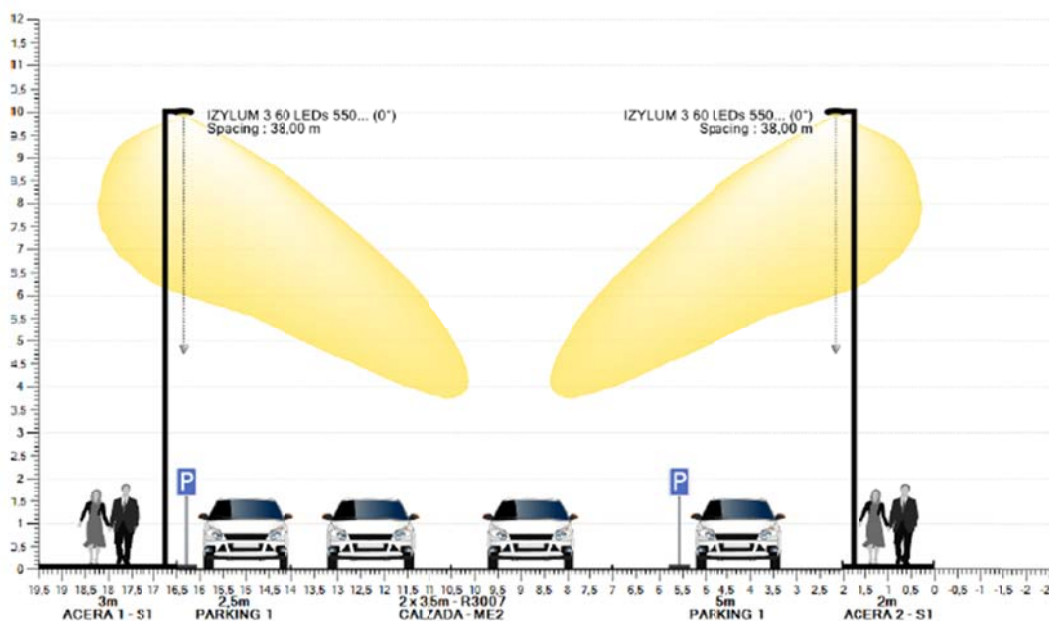


Vial tipo Calle D.

Características: Vial de una calzada de 7 m, con dos carriles y aparcamiento en línea de 2.5 m de ancho en un lado y en batería de 5 m en el otro lado y acera de 3,0 m en el lado de la edificación y de 2,0 m en el lado del Espacio Libre.

Para los niveles de iluminación requeridos es necesaria una línea de puntos de luz de 10 m de alto dispuestos a ambos de la calzada con disposición bilateral y una interdistancia de 38 ml entre luminarias. La luminaria propuesta es IZYLUM 3 60L de 100W, regulable, lente 5.308 de 16.217 lm WW 3.000K de 137 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria).

El esquema de la solución adoptada se indica a continuación.

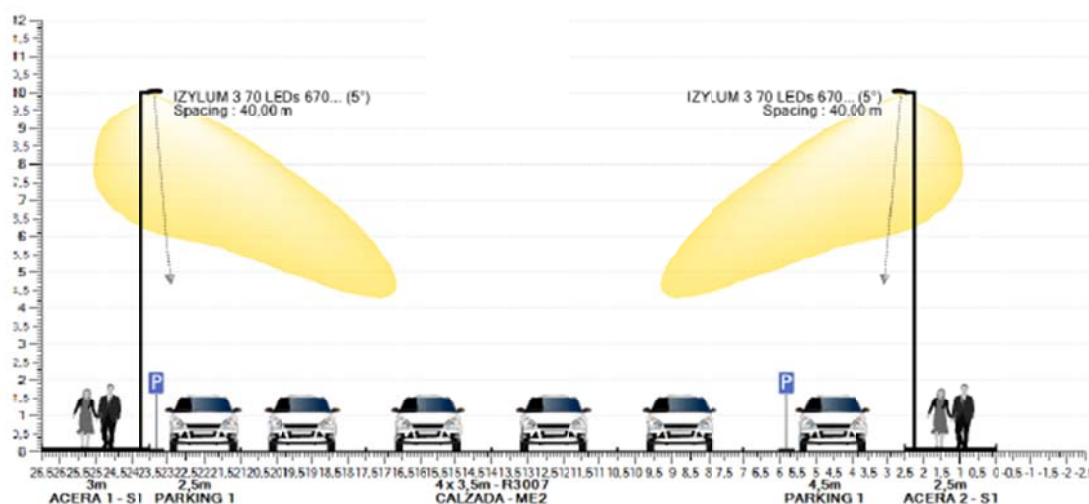


Vial tipo Calle F.

Características: Vial de dos calzadas de 7 m, con dos carriles y aparcamientos en línea de 2,5 m de ancho en un lado y en batería de 5 m en el otro lado y aceras de 3,0 m en el lado de la edificación y de 2,0 m en el lado del Espacio Libre .

Para los niveles de iluminación reseñados en el párrafo anterior es necesaria una línea de puntos de luz de 10m de alto dispuestas ambos de la calzada con disposición bilateral con una interdistancia de 40 ml en línea entre luminarias. La luminaria propuesta es IZYLUM 3 70L de 142W, regulable, lente 5.308 de 22.015 lm WW 3.000K de 131 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria).

El esquema de la solución adoptada se indica a continuación.



3.4.4.9. Iluminación de zonas ajardinadas:

Se realizará para obtener los niveles de iluminación requeridos, concretándose en el proyecto de urbanización, una vez diseñadas las áreas ajardinadas.

El tipo de luminarias propuesta es KAZU 24L de 79W, protector curvo, regulable, lente 5119SYM de 10195 lm WW 3000K de 91 lm/w (flujo real emitido/potencia total de la luminaria).

3.4.4.10. Sistemas de encendido y apagado y regulación de nivel luminoso:

Todos estos niveles de iluminación calculados corresponden a una intensidad a pleno rendimiento, es decir, desde la puesta del sol hasta las horas en que el tráfico desciende sensiblemente. En el resto de las horas, se reducirá el nivel de iluminación citado, por medio de un equipo estabilizador/ reductor de consumo, por lo que el alumbrado resultante de esta situación no cumplirá los valores reseñados anteriormente, ya que lo

pretendido en este tiempo es mantener un alumbrado de "vigilancia y seguridad".

Con la finalidad de ahorrar energía, tal y como se indica en el capítulo 9 de la Instrucción ITC- EA-02 y en la ITC-BT-09 Instalación de alumbrado exterior, las luminarias LED instaladas dispondrán de controlador de luminaria (LuCo) que actúan sobre el driver de la luminaria mediante interfaces de estándares 1-10V y que permitirá reducir el nivel de iluminación mediante sistema de control punto a punto.

El encendido normal del alumbrado será automático por medio de un interruptor astronómico con programación anual y un estabilizador reductor de consumo instalado en cabecera de la red en el cuadro de mando y protección, con lo que se alargará la vida de las luminarias y se evitará la instalación de línea de mando y células fotoeléctricas.

3.4.4.11. Equipo reductor/estabilizador:

La utilización de toda instalación de alumbrado público tiene dos costes de explotación fundamentales:

- Coste de energía eléctrica.
- Gastos de reposición y mantenimiento.

Las instalaciones de alumbrado público deben preverse para que durante las horas de mucho tránsito de peatones y tráfico de vehículos, la iluminación satisfaga las necesidades visuales. Ahora bien, para no hacer un mal uso de las instalaciones cuando dicho tránsito y tráfico disminuyen y la tarea visual se realiza con menores riesgos, debe poder reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones, manteniéndose las uniformidades de iluminación.

La reducción queda garantizada mediante sistema de telegestión punto a punto, que es el sistema de control más avanzado, con el que se puede supervisar, controlar, medir y gestionar una red de alumbrado, adaptándolo a las necesidades de los usuarios.

El sistema de telegestión será abierto y no necesitará en ningún caso cableado adicional para comunicar los elementos de control en el cuadro de mando con las luminarias. Permitirá ajustar el encendido y apagado (orto y ocaso) en base a la curva solar patrón y realizando la corrección deseada permitiendo un mayor ahorro energético.

Los equipos reductores-estabilizadores de cabecera de línea, permiten realizar las funciones de: reducir el nivel de iluminación a partir de cierta hora de la noche, mediante la reducción del flujo de las lámparas al alimentarlas a una menor tensión; y estabilizar la tensión de alimentación a los puntos de luz tanto en el régimen nominal (100%) de iluminación, como en el régimen reducido.

Los equipos, al ir ubicados y conexiados en cabecera de línea, no requieren tendido de conductores.

Estos equipos irán alojados bien en un mismo armario con la medida y maniobra, o en armario independiente, junto a éste, siendo recomendable en ambos casos que el armario sea de material aislante sin rejillas de ventilación, con una hermeticidad mínima IP-54.

El alumbrado no debe quedar apagado por ninguna causa imputable al equipo reductor, tales como anomalías propias del mismo o porque se activen sus dispositivos de protección por causas ajenas al equipo. Para ello en el diseño de los elementos del cuadro de mando se ha tenido en cuenta que:

- Los magnetotérmicos del equipo sean de curva de disparo rápida y de una intensidad inferior a los del cuadro de alumbrado.
- Permitir que el alumbrado reencienda y no se quede apagado, cuando se disparan los magnetotérmicos de protección que debe llevar el equipo. Requisito imprescindible ya que ningún ahorro energético se justifica a costa de la seguridad.

Todas la luminarias integran un Driver electrónico regulable Cus Dim (hasta 5 escalones horarios), Doble nivel con línea de mando, Reductor de flujo en Cabecera, 0/1-10V o Dali y opcionalmente con telegestión punto a punto con triple comunicación (radiofrecuencia, celular, y GPS), así como un sistema de protección contra sobretensiones de hasta 10kv, con luz indicadora de estado, integrado en el módulo de conexión rápida Izyhub

En la siguiente tabla se resumen los parámetros de iluminación adoptados para las distintas áreas del polígono.

CALLE	TIPO DE VIAL	COMPOSICION	LONGITUD	ALTURA	LUMINARIA PROPUESTA	P (W)	DISPOSICION	INTERDIST.	Lm (cd/m2)	Uo(%)	U1(%)	TI
A, B, C, G, H	CALLE INTERIORES	3+2,5+7+2,5+3			IZYLUM 3 60 LEDs 550mA							
		acera-aparc.-calzada-aparc.-acera	18,00	10 m	WW730 5308	100	Bilateral	40 m	1,53	81	71	7,7
I, J	CALLE INTERIORES	3+2,5+7+3			IZYLUM 3 60 LEDs 550mA							
		acera-aparc.-calzada-acera	15,50	10 m	WW730 5308	100	Bilateral	37,5 m	1,86	78	70	8,6
D	CALLE INTERIORES	3+2,5+7+5+2			IZYLUM 3 60 LEDs 550mA							
		acera-aparc.-calzada-aparc.-acera	19,50	10 m	WW730 5308	142	Bilateral	42 m	1,6	77	70	8,2
E	CALLE INTERIORES	3+2,5+7+2,5+3			IZYLUM 3 60 LEDs 550mA							
		acera-aparc.-calzada-calzada-aparc.-acera	25,00	10 m	WW730 5308	100	Bilateral	38 m	1,51	86	75	7,4
F	CALLE INTERIORES	3+2,5+7+5+2,5			IZYLUM 3 60 LEDs 550mA							
		acera-aparc.-calzada-calzada-aparc.-acera	26,50	10 m	WW730 5308	142	Bilateral	40 m	1,50	79	73	7,9
CORREDOR	CORREDOR	7(3+2,5+1,5)+2,5+7+3+7+2,5+3,00	32,00		IZYLUM 3 60 LEDs 550mA WW730 5308/ IZYLUM 1 20 LEDs 550mA							
		acera-carril bici-acera-aparc.-calzada- mediana-calzada-aparc.-acera		10 m	WW730 5345	162/35,4	Bilateral	40 m	1,53	83	73	9,1
ROTONDAS	CORREDOR			10 m		142	Perimetral exterior	-	-	-	-	-
JARDINES	ZONAS AJARDINADAS			4 m		79	Central	22 m	-	-	-	-

3.4.5.- Red de telecomunicaciones.

Se contempla una red de telecomunicaciones mediante canalización subterránea bajo acera, siguiendo la normativa vigente. (Ver plano de Ordenación 3.5.).

Previa consulta con la empresa suministradora Telefónica para la redacción del Plan Parcial en 2.009, el punto de conexión de la futura red será en las cámaras de registro pertenecientes a la canalización subterránea de 6 conductores que discurre por la N-347 GR, desde Motril hacia el puerto.

La distribución interior del sector se proyecta para dar acometida a todas las parcelas del polígono.

3.4.6.- Red de gas.

Se ha proyectado una red de gas para suministro de las parcelas. Siguiendo las indicaciones recogidas en las ordenanzas de urbanización del P.G.O.U. de Motril y previo contacto con la compañía concesionaria Nedgia Andalucía S.A., se diseña una red interior cuyo punto de conexión estará pendiente de determinar por parte de la compañía en el proyecto de urbanización.

La distribución de gas a las diferentes parcelas se realizará mediante una red mallada en canalización subterránea. (Ver plano de Ordenación 3.6.)

3.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN

El Sector se desarrollará en una única etapa en la que deberán abordarse, además de su urbanización completa, las siguientes actuaciones:

- Conexiones de los servicios con todos los sistemas generales:
 - Abastecimiento
 - Impulsión de aguas residuales
 - Evacuación al mar de pluviales
 - Suministro de energía eléctrica

Queda por determinar la participación de la Junta de Compensación del Sector PUE-1 en estas obras en las que deberán cooperar todos los afectados.

- Corredor de articulación.
 - Deberá ser sufragado por la Junta de Compensación y la Autoridad Portuaria.
 - Conexión del corredor con nuevo enlace de la N340.
- Sistema General que será construido por las Administraciones públicas.

3.6. ESTUDIOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN.

3.6.1. Coordinación con otros ámbitos

En el estudio económico financiero se detallan los costes estimados de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Sector. Algunas de estas infraestructuras deben ser cofinanciadas por los titulares de otros ámbitos que compartirán las nuevas infraestructuras con el PUE-1. Es importante avanzar en el proceso de coordinación necesario para construir o financiar conjuntamente estas obras.

No obstante, en lo que respecta al Sistema Portuario de interés General, se tendrá en consideración que cualquier actuación, así como cualquier convenio de colaboración requerido para el desarrollo del Plan, deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, siendo promovida, en los casos en los que proceda, por la Autoridad Portuaria de Motril.

Actuación	Otros ámbitos beneficiados
Corredor de articulación	Puerto; CTM y toda la ciudad
Evacuación de pluviales	Puerto
Conexión red de abastecimiento	Puerto; CTM y otros sectores
Conexión de saneamiento. EBAR	Puerto y CTM
Suministro de energía;	Puerto; CTM y otros sectores
Conexión Red Pública de Comunicaciones Electrónicas	Puerto; CTM y toda la ciudad

3.6.2. Evaluación de Costes

En este documento se hace una previsión detallada de los costes de urbanización del sector que será susceptible de concreción y revisión durante el desarrollo de los proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Los resultados finales indican que el coste de urbanización estimado que debe hacer un propietario de suelo para obtener suelo urbanizado es el siguiente:

- para 1 m² de techo 124,99 €

Además, para obtener esos productos necesita aportar la siguiente superficie de suelo bruto:

- para 1 m² de techo 3,15 m²

3.6.3. Incidencia de la actuación sobre la economía local

El conjunto de suelos industriales previstos junto al Puerto de Motril, constituye una baza estratégica determinante para el desarrollo de la comarca.

3.6.4. Sistema de Actuación

Se actuará mediante el sistema de Compensación. Las empresas y entes públicos tienen una mayoría holgada para el desarrollo del Sector, incluyendo los sistemas generales a obtener.

3.7. COEFICIENTES DE PONDERACION PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

El presente documento, y a salvo que el Proyecto de Reparcelación pudiera ajustarlos, simplifica los criterios de ponderación del valor de las parcelas que se destinan a las diferentes tipologías edificatorias que proponía el Plan Parcial.

Para determinar dicho valor relativo de cada parcela con relación al resto, el Proyecto de Reparcelación recogerá al menos un coeficiente de homogeneización de acuerdo con el fijado en el Anejo 9 del presente documento.

El valor relativo de cada parcela del suelo resultante con respecto al resto, será el producto de multiplicar el índice de edificabilidad por el coeficiente de homogeneización. Los coeficientes que se sugieren en el Anejo 9, han tenido en cuenta las características de tipología, edificabilidad, la ubicación de cada zona del sector, y uso establecidas en las ordenanzas.

Así, las parcelas, según su tipología, tendrán como coeficiente de homogeneización los siguientes:

USO	COEF. EDIFICAB.	COEF. HOMOGENEIZ.
Industrial Aislada	0,60	1,34
Industrial Adosada	0,72	1,75
Industrial Terciario-Comercial	0,48747	1,795
Industrial Singular	0,6721	1,685

4. NOVACIÓN OBJETIVA

El presente documento sustituye cualquier otro anteriormente aprobado por lo que tan sólo las disposiciones contenidas en el presente, están vigentes.

Granada, Octubre de 2024

El Director del Equipo Redactor

GARCIA

NAVARRETE

MARIA BELEN

- 44251708F

Firmado digitalmente
por GARCIA

NAVARRETE MARIA

BELEN - 44251708F

Fecha: 2024.11.07

12:54:20 +01'00'

Fdo.: Belén García Navarrete

Ingeniero de Caminos

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS

TOMO II PLANOS INFORMACIÓN

TOMO III PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO IV ORDENANZAS INNOVACIÓN PP SUS PUE1

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS. PARTE 2

TOMO I PARTE 1

I. MEMORIA.....	
1. ANTECEDENTES.....	
2. INFORMACIÓN.....	
2.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	
2.2.- ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.....	
2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.....	
2.4.- USOS DEL SUELO.....	
2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	
2.6.- PAISAJE.....	
2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	
2.8.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.....	
2.8.1 Estudio ambiental estratégico (EAE).....	
2.8.2 Incidencia de los informes sectoriales.....	
2.8.2.1. Informe del Servicio de Carreteras (Junta de Andalucía).....	
2.8.2.2. Informe de Costas (Dirección General de Costas).....	
2.8.2.3. Informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico (Delegación Territorial de Granada).....	
2.8.2.4. Informe de Carreteras (Diputación de Granada).....	
2.8.2.5. Informe de Educación y Deporte.....	
2.8.2.6. Informe en materia de Igualdad, políticas sociales y conciliación.....	
2.8.2.7. Informe en materia de seguridad y calidad industrial.....	
2.8.2.8. Informe de Incidencia Territorial.....	
2.8.2.9. Informe de la Consejería de Salud y Consumo (Delegación Territorial de Granada).....	
2.8.2.10. Informe de turismo.....	
2.8.2.11. Informe de urbanismo (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).....	
2.8.2.12. Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Aguas. (Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural).....	
2.8.2.13. Informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical.....	
2.8.2.14. Informe puertos del estado. (Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana).....	
2.8.2.15. Informe de la Autoridad Portuaria de Motril.....	
2.8.2.16. Informe general de telecomunicaciones. (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual).....	
2.8.3. Conclusiones.....	
3. ORDENACIÓN.....	
3.1. OBJETIVOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	
3.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS POR PLANEAMIENTO SUPERIOR. NORMAS DE APLICACIÓN.....	
3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	
3.3.1. Justificación del cumplimiento de los artículos 10, 17, 36, 45 y 46 de la LOUA.....	
3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN Y CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	
3.4.1.- Abastecimiento de agua.....	
3.4.2.- Saneamiento.....	
3.4.3.- Suministro eléctrico.....	
3.4.4.- Red de alumbrado público.....	
3.4.5.- Red de telecomunicaciones.....	
3.4.6.- Red de gas.....	
3.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	
3.6. ESTUDIOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN.....	
3.6.1. Coordinación con otros ámbitos.....	
3.6.2. Evaluación de Costes.....	
3.6.3. Incidencia de la actuación sobre la economía local.....	
3.6.4. Sistema de Actuación.....	
3.7. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	
4. NOVACIÓN OBJETIVA.....	

TOMO I PARTE 2

II. ANEJOS A LA MEMORIA.....	
ANEJO 1.- PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL.....	
ANEJO 2.- PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYTO. DE MOTRIL, LA AUTORIDAD PORTUARIA, LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA.....	
ANEJO 3.- FICHA PGOU DE MOTRIL (PUE-1).....	
ANEJO 4.- MAPA GEOLÓGICO.....	

TOMO I PARTE 3

ANEJO 5.- USOS DEL SUELO. INDEMNIZACIONES.....	
ANEJO 6.- RELACION DE PROPIETARIOS.....	
ANEJO 7.- ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS.....	
ANEJO 8.- CONTACTOS CON ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.....	
ANEJO 9.- CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO.....	
ANEJO 10.- FICHA URBANÍSTICA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL PUE-1.....	
ANEJO 11.- JUSTIFICACIÓN INFORME URBANÍSTICO.....	
ANEJO 12.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN DE LOS CAUCES URBANOS Y JUSTIFICACIÓN DE ZONA NO INUNDABLE.....	

TOMO I PARTE 4

III. PLAN DE ETAPAS.....	
IV.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	
1.- COORDINACIÓN CON OTROS ÁMBITOS.....	
2.- INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL.....	
3.- EVALUACIÓN DE COSTES. RESULTADOS.....	
4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	
5.- COSTES DE URBANIZACIÓN. REPERCUSIONES.....	
VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	
VII. RESUMEN EJECUTIVO.....	

INDICE

II. ANEJOS A LA MEMORIA	3
ANEJO 1.- PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL	3
ANEJO 2.- PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYTO. DE MOTRIL, LA AUTORIDAD PORTUARIA, LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA	27
ANEJO 3.- FICHA PGOU DE MOTRIL (PUE-1)	45
ANEJO 4.- MAPA GEOLÓGICO	46

II. ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO 1.- PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL



PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS
ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA

Noviembre 2004

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.
2. EL ESPACIO A ORDENAR.
 - 2.1. Caracterización física y geográfica del espacio.
 - 2.2. Encuadre urbanístico.
 - 2.3. La escala territorial. El ámbito de los problemas.
3. LOS PROBLEMAS Y LOS OBJETIVOS.
 - 3.1. La accesibilidad viaria a la zona de actuación.
 - 3.2. La visión conjunta de las tres actuaciones.
 - 3.3. Integración Puerto-Ciudad.
 - 3.4. Conexión ferroviaria.
 - 3.5. Futuras ampliaciones.
4. LA PERSPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS.
 - 4.1. La Autoridad Portuaria de Almería-Motril.
 - 4.2. La Empresa Pública de Suelo de Andalucía.
 - 4.3. La Empresa Pública de Puertos de Andalucía.
 - 4.4. El Ayuntamiento de Motril.
5. LA PROPUESTA.
6. PROPUESTA DE ACUERDOS INDISPENSABLES PARA LA COORDINACIÓN.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es realizar un análisis urbanístico - territorial para formular las directrices necesarias para la ordenación coordinada de un área de suelo cercana a las 120 hectáreas situada al sur del término municipal de Motril, en la zona de influencia portuaria, sobre la que varias empresas y entes públicos (EPSA, EPFA y la Autoridad Portuaria de Almería – Motril) tienen previstas actuaciones urbanísticas a medio plazo de diversa naturaleza, pero con usos previstos que podrían resultar coincidentes.

El presente estudio trata de establecer las pautas para lograr:

- A. Una **ordenación coordinada** entre los involucrados, estableciendo la adecuada interconexión / relación entre las tres actuaciones.
- B. La solución de **accesibilidad conjunta** más conveniente con objeto de formular una alternativa consensuada ante las administraciones sectoriales competentes.
- C. El esbozo un **programa de usos**, aun no determinado, acorde a las necesidades particulares de cada actuación y coherente en su conjunto.

FOTOGRAFÍA AÉREA DEL ÁREA. AÑO 2000



2. EL ESPACIO A ORDENAR.

2.1. Caracterización física y geográfica del espacio.

El ámbito de estudio está delimitado por los siguientes bordes funcionales.

- Al **norte** por la Carretera Nacional 340 actual.
- Al **sur** por las instalaciones portuarias de Motril.
- Al **oeste** por la carretera de conexión entre Motril y el Puerto, que constituía el acceso tradicional a las instalaciones portuarias.
- El límite **este** del sector lo constituirá en su momento la autovía de acceso al Puerto desde el nuevo trazado de la A-7 (antigua C.N.-340).

Las características físicas y geográficas del entorno resumidamente son las siguientes:

- La **topografía** del sector es prácticamente plana con una ligera pendiente hacia el litoral, variando entre las cotas +4,50 y + 7,25.
- Los **materiales dominantes** son depósitos procedentes de los arrastres fluviales que han venido siendo transformados por la acción antrópica mediante un proceso de colmatación a través de la plantación de caña de azúcar y su forma de riego tradicional.
- Los **usos del suelo** son fundamentalmente agrícolas, con un mosaico de cultivos tradicionales, favorecidos por una variante subtropical del clima mediterráneo. Existen pequeñas edificaciones asociadas a las explotaciones agrícolas.
- El elemento geográfico interno que más condiciona el desarrollo urbanístico de estos terrenos es la presencia de la **Rambla de los Álamos** que cruza el área en dirección Norte-Sur desembocando aguas abajo junto a la Playa de las Azucenas. La rambla divide al área en dos subzonas, una de forma pseudo-trapezoidal al oeste, y al este una triangular de menor entidad superficial.

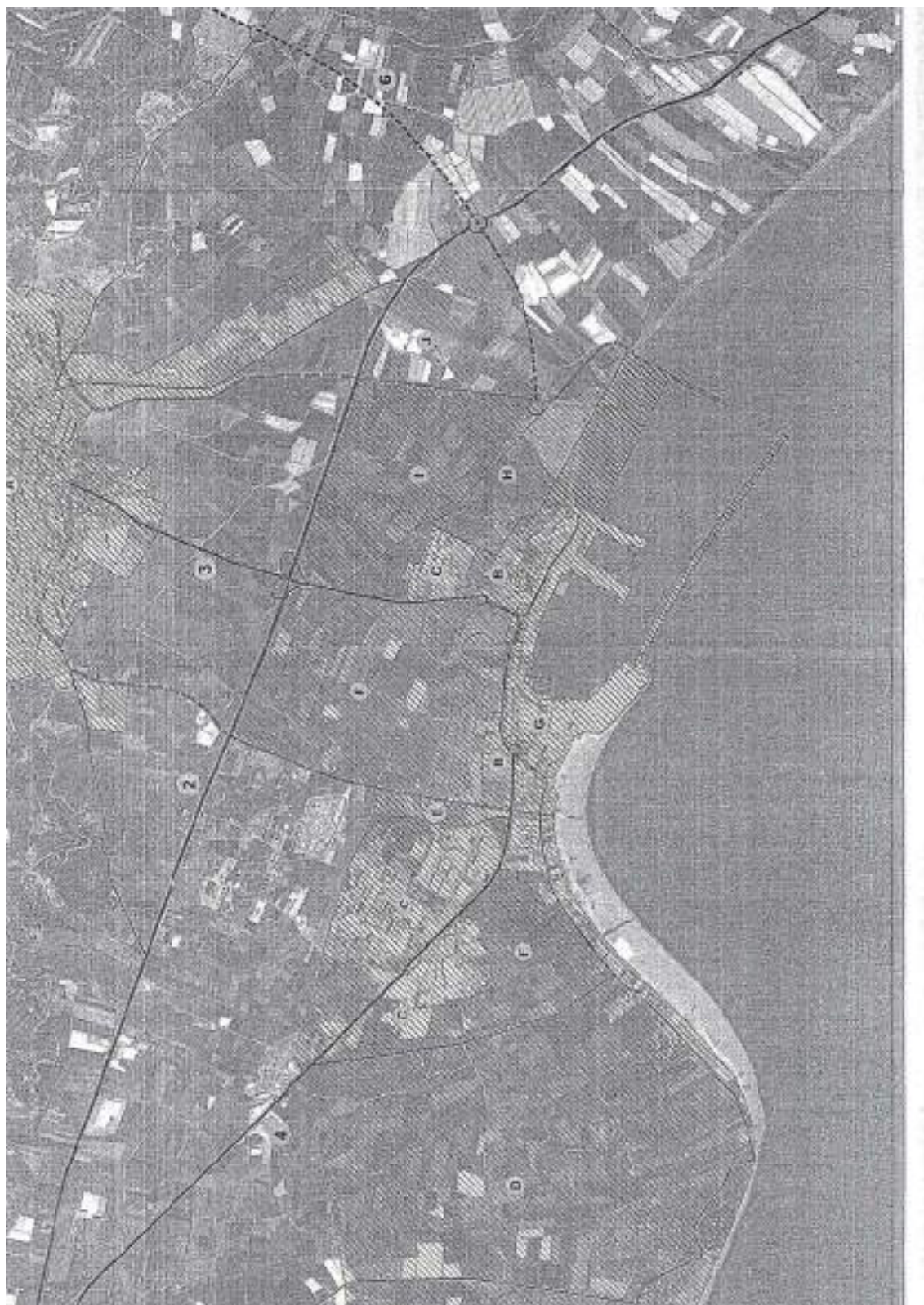
2.2. Encuadre urbanístico.

En el área descrita con anterioridad, el planeamiento urbanístico de aplicación, es el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, aprobado definitivamente en 2.003. Este Plan prevé tres actuaciones relacionadas con las actividades productivas, logísticas y del transporte.

En primer lugar, al norte del recinto actual del Puerto, se prevé la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril; en segundo lugar, se reservan unos terrenos, en la zona triangular entre la rambla, la actual CN.340 y la futura autovía de acceso al Puerto, para la implantación de un Centro de Transporte de Mercancías; y finalmente, como actuación principal, se reserva un sector de más 55 Ha para la implantación de un Parque Empresarial.

En concreto, las tres actuaciones son:

- **Suelo urbanizable programado PUE-1 "Parque Empresarial"**. Es un sector de más de 55 Ha en el que se prevé implantar empresas industriales y de servicios. Con un coeficiente de edificabilidad 0,40 se plantea diseñar parcelas



de diversas características para variar la oferta y en la fachada norte, a la N-340, instalar actividades que mejoren la imagen del conjunto. La actuación está dirigida por la *Empresa Pública del Suelo de Andalucía*.

- En la zona sur se prevé la implantación de la **Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril (ZAL)**, como suelos pertenecientes al Sistema General Portuario, relativamente segregados del resto del Puerto, y destinados a la logística de la mercancía marítima. La administración competente es la *Autoridad Portuaria de Almería - Motril*.
- Al este del ámbito, el PGOU prevé el **sistema general PUE EQ 1, Centro de Transporte de Mercancías**, la competencia corresponde a la *Empresa Pública de Puertos de Andalucía (EPPA)* previéndose la implantación de un área de transporte de mercancías, en la que se presten servicios a los usuarios y a las empresas del sector del transporte y se facilite la localización de las mismas. Al tratarse de un sistema general del suelo urbanizable sectorizado, su obtención es mediante cesión obligatoria y gratuita de los sectores incluidos en el área de reparto.

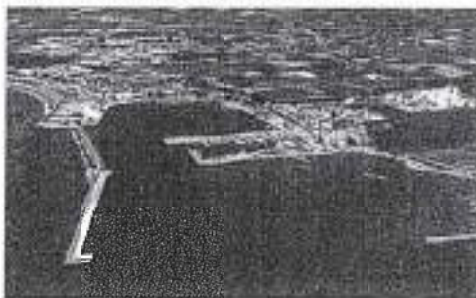
2.3. La escala territorial. El ámbito de los problemas.

A. El área de afección territorial. El ámbito en estudio se localiza en la Vega Tradicional Motril-Salobreña, cuyos núcleos urbanos principales son los dos citados. Los problemas de índole territorial a resolver se enmarcan dentro de los siguientes límites:

- Al oeste, por el enlace existente entre las carreteras nacionales 340 y 323 y la carretera de acceso a Playa Granada.
- Al este por el enlace previsto en la nueva autovía A-7 de acceso al Puerto y al sudeste de Motril y por el último tramo de la Rambla del Puntalón .
- Al norte, por la vega y el contorno sur del núcleo de Motril.
- Al sur, por el borde costero y las instalaciones Portuarias de Motril.

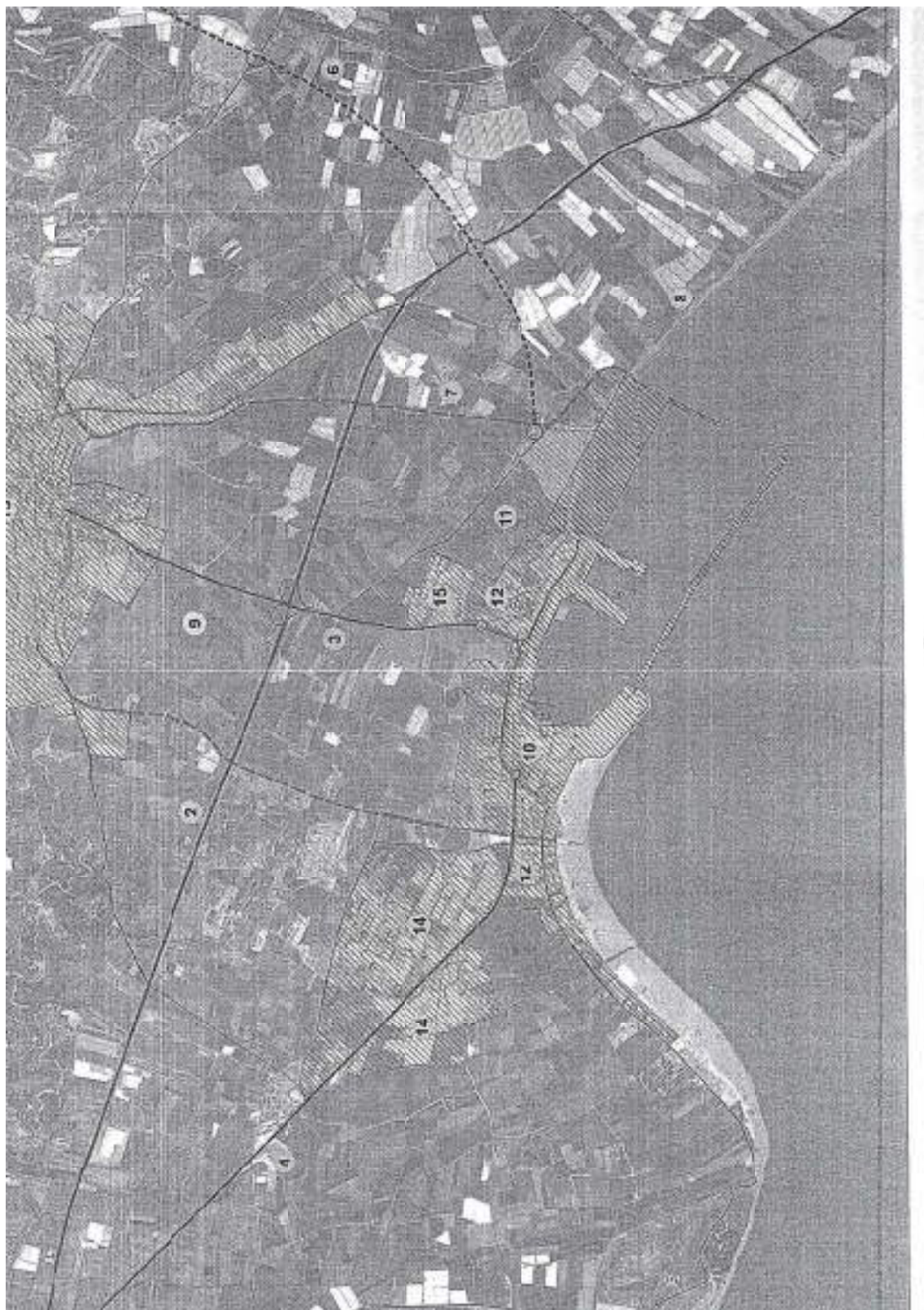
B. Motril. Es el punto central del litoral granadino; la potenciación de Motril en el ámbito provincial y regional es un objetivo del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral de Granada, como forma de mejorar los servicios para la totalidad de la Costa Tropical. El conjunto las actuaciones propuestas por EPSA, EPPA, la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento de Motril permitirán aprovechar la mejora de las infraestructuras para el crecimiento económico.

VISTA HACIA EL OESTE DEL PUERTO.



VISTA HACIA EL ESTE DEL PUERTO.





La relación Motril-Puerto. Motril es una ciudad con Puerto, pero no es una ciudad portuaria. La vega y los meros de 2 kilómetros que separan al núcleo de la costa, han supuesto tradicionalmente un efecto barrera que ha limitado la relación con la actividad portuaria. El PGOU realiza una apuesta por la integración entre Puerto y Ciudad a través de la conexión verde con espacios libres como la Playa de las Azucenas, y con la previsión del Parque de La Caña.

- C. La accesibilidad actual.** Los accesos a la zona de estudio se realizan desde dos vías de la Red de Interés General del Estado, la C.N.-323, que recorre en dirección Norte – Sur el valle del Guadalfeo, prolongándose una vez pasado el nudo con la C.N.-340 hasta el Puerto de Motril, y la C.N.-340 que recorre la totalidad de la zona de influencia, de forma paralela a la línea de costa. El tramo comprendido entre el enlace con la 323 y Calahonda aglutina un intenso tráfico local e interurbano, con gran conflictividad derivada de la poca capacidad de las intersecciones de acceso a Motril.

El sistema viario actual, fruto en su momento de una reforma indudablemente necesaria, produjo confusión en las relaciones entre Motril, la vega y el litoral; e introdujo ciertas contradicciones de orden territorial – urbanístico, al marginar a Motril en una posición excéntrica respecto de los recorridos principales y al proporcionar el acceso al Puerto a través de una prolongación funcional de la C.N. 323 en vez del acceso tradicional desde Motril en dirección norte – sur.

Los tráficos con origen/destino en la zona de estudio se incorporan al viario principal actual en dos enlaces.

- El más cercano es un enlace tipo trompeta, recientemente ampliado para permitir todos los movimientos, entre la N-340 y la carretera de conexión tradicional Motril-Puerto. Las condiciones de trazado y su capacidad son inadecuadas para la intensidad de tráficos que soporta y la presencia próxima de glorietas e incorporaciones condiciona aún más su operatividad en intervalos punta.
- El segundo, el enlace entre la N-340 y N-323, es uno de los puntos negros actuales de la red viaria nacional. Es un enlace tipo diamante con una glorieta deprimida cuya capacidad se ve desbordada por las intensidades de tráfico que ha de soportar casi permanentemente.

- D. El escenario viario previsto.** Las actuaciones que está llevando a cabo el Ministerio de Fomento van a alterar profundamente la organización territorial actual, abriendo múltiples posibilidades para mejorar las relaciones funcionales entre Motril, el Puerto, y el litoral.

- El nuevo sistema viario consiste fundamentalmente en ejecutar una variante general de la CN.340 hacia el interior, alejándola lo suficiente del norte de Motril, y relacionando la nueva autovía A-7 y la carretera antigua con vías secundarias perpendiculares a ambas y al litoral.
- Se sustituye funcionalmente el enlace de las CN.323 y CN.340 por un intercambiador direccional de autovías en forma de “Y” invertida al norte de Motril, en La Gorgoracha, sin considerar en principio la posibilidad de acceso norte a Motril.
- Por otra parte, está previsto desdoblarse la antigua N-323 en el tramo comprendido entre las trazas existente y nueva de la A.7. Estas conexiones

servirían a la zona oeste y suroeste de Motril. No se prevé, sin embargo, el interesante desdoblamiento del tramo de la actual CN.340 entre el enlace con la autovía de acceso al Puerto y Salobreña, ni un tratamiento urbano acorde a las nuevas funciones territoriales.

El nuevo acceso al Puerto. Contemplado en el proyecto del Ministerio de Fomento; se conecta a la nueva autovía A-7 en un enlace de tipología direccional situado al este de Motril, próximo al Puntalón. El tronco previsto, de unos 3 km de longitud sensiblemente perpendicular al litoral, se proyecta en sección tipo autovía que se entrega en la glorieta terminal de acceso al Puerto. Esta glorieta se encaja en el planeamiento aprobado inicialmente en la intersección del vial perimetral de la Zona de Actividades Logísticas y la rambla de Los Álamos, lo que supone una solución constructiva bastante compleja y costosa por la presencia de los nuevos cajeros de la rambla y en todo caso con muy pocas posibilidades de establecer una adecuada relación viaria con los desarrollos urbanísticos colindantes.

E. El Puerto. Varios son los factores que proyectan la instalación como uno de los recursos más importantes para el desarrollo económico del litoral de Granada:

- La mejora prevista en las infraestructuras de comunicación viaria.
- El continuo y sostenido aumento de los tráficos portuarios.
- La ampliación prevista de la superficie comercial y de flotación.
- La posición relativamente aislada del sistema urbano, y fundamentalmente,
- Las reservas de suelo hacia el interior,

Situado a levante de la desembocadura del Guadalfeo, sobre un varadero tradicional, con un canal de entrada de 100 metros, un calado en B.M.V.E de 12,00 metros, una superficie de flotación de 67,40 Ha y una longitud total de muelles de más de 2.200 metros, el de Motril es un puerto fundamentalmente granelero y receptor en el que se compatibilizan actividades pesqueras y deportivas.

Con un tráfico consolidado en los últimos años por encima de los dos millones de toneladas destacan en los graneles líquidos, los productos petrolíferos, la melaza y el ácido fosfórico, en los graneles sólidos, el cemento, el clinker, los abonos y la celestina, y en la mercancía general, la pasta de madera.

El Puerto se encuentra inmerso en una fase de ampliación. Las obras de ampliación del muelle de las Azucenas, cuyos diques de abrigo ya se encuentran ejecutados, permitirán disponer de un nuevo muelle de ribera de carácter polivalente de 550 metros de longitud.

F. Las industrias de la zona. Las principales industrias implantadas en el marco territorial de referencia, Torras Papel, CLH y la Azucarera del Guadalfeo, además de las ubicadas en los Polígonos Alborán y Algaidas, entre las que destacan empresas transportistas, se relacionan en mayor o menor medida con la actividad portuaria. La conexión viaria entre estas zonas industriales y el acceso actual al Puerto se realiza, por el tramo de prolongación de la C.N. 323, a través del enclave urbano de El Varadero.

G. El Varadero. Su nombre denota el claro origen portuario de este asentamiento urbano. Se ve envuelto por la actividad diaria del Puerto, en especial por el tránsito

de vehículos pesados, con origen/destino en la zona portuaria, o los que se relacionan con las zonas industriales instaladas en sus proximidades. El PGOU de Motril prevé determinadas actuaciones de consolidación, mejora urbana y crecimiento.

PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL

3. LOS PROBLEMAS Y LOS OBJETIVOS.

3.1. La accesibilidad viaria de la zona de actuación.

El sistema viario existente no presenta la capacidad suficiente para solventar las necesidades futuras de accesibilidad. Las características geométricas de los enlaces y los tramos urbanos a transitar no se adaptan ni a la intensidad ni a la tipología de los vehículos que generarán estas nuevas actuaciones.

Territorialmente el sistema está falto de estructura. El Puerto necesita una conexión potente con su hinterland actual y potencial, imposible hasta la entrada en servicio de la nueva A.7 y la autovía de acceso al Puerto.

El emplazamiento previsto para la glorieta terminal de la autovía de acceso al Puerto, junto a la canalizada rambla de Los Álamos y junto al vial perimetral de la ZAL, limita las relaciones viarias con otras actuaciones e impide la instalación de un control de accesos adecuado para el Puerto.

Una de las carencias principales del sistema es la relación entre el Puerto y las zonas industriales próximas (los Polígonos Alborán y Algaidas, Torras Papel y la Azucarera). Los vehículos pesados que circulan diariamente tienen que atravesar la zona urbana de El Varadero, lo que reduce considerablemente los tiempos y rendimientos del transporte, y aumenta su conflictividad y peligrosidad.

Objetivo: Estructurar definitivamente el viario de la zona sur de Motril, segregando los tráficos urbanos, interurbanos y de mercancías; estableciendo la relación adecuada y jerárquica entre el nuevo área de centralidad productiva logística y de servicios con el viario de la ciudad y con las autovías de gran capacidad.

3.2. La visión conjunta de las tres actuaciones.

El marco del PGOU ha previsto tres actuaciones relacionadas con las actividades productivas, con usos que, en cierta manera podrían solaparse o incluso duplicándose. La visión que coyunturalmente se ha dado a estas tres actuaciones ha sido desagregada como actuaciones parciales en recintos relativamente estancos.

Además, la previsión de accesos que realiza el PGOU, los condicionantes funcionales, fiscales y de seguridad del recinto del Puerto y la localización de la rambla de los Álamos, limitan la permeabilidad e interrelación de las piezas y dificultan aún más la visión conjunta de la actuación.

Sin embargo, la zona de actuación, con sus limitaciones físicas o jurídicas ha de considerarse como un todo de 120 Ha, sin perjuicio de que se respeten las características sectoriales de cada uno. De tal forma, que los usos más relacionados con la logística portuaria se aproximen al Puerto, los de mejora de la imagen actúen de fachada a la CN.340 y los servicios a las empresas transportistas se sitúen al sudeste del sector. El programa de usos ha de ser coherente en el conjunto y ajustado a las necesidades específicas de cada actuación.

Objetivo. La consideración de la actuación de forma conjunta e intersectorial, a modo de área de centralidad logística, permitirá optimizar ciertas soluciones generales (accesos, infraestructuras urbanas, espacios libres) y sin duda constituirá un elemento dinamizador de la actividad económica de Motril y en consecuencia del litoral granadino.

3.3. Integración Puerto - Ciudad.

El núcleo principal de Motril tiene un carácter interior, sólo se ha relacionado con el litoral para funciones puntuales de tráfico marítimo y pesca, conformándose de espaldas al Puerto. Por otra parte, Motril adolece de una relación adecuada con su playa tradicional, la de Las Azucenas.

El efecto barrera del cerramiento portuario junto a la zona urbana de El Varadero agudiza aún más este contraste. Además ciertas actividades de logística portuaria originan conflictos y molestias para el desarrollo de la vida urbana, en especial, la peligrosidad, contaminación acústica, y suciedad derivadas de los recorridos urbanos de los vehículos pesados entre el Puerto y las zonas industriales situadas al oeste de El Varadero.

Objetivo. La actuación propuesta, considerada globalmente, debe permitir paliar en gran medida estos déficits territoriales, ya que;

- Podrá materializarse la conexión verde *Vega de Motril-Parque de la Caña-Playa de las Azucenas* a través de los espacios libres del sector.
- Podrá favorecer la disposición de una vía de mercancías alternativa, al Norte de los depósitos de CLH, que relacione las zonas industriales occidentales y el nuevo área de centralidad logística directamente con el nuevo sistema viario de gran capacidad.
- Esta actuación, complementada con los proyectos de mejora urbana previstos por el Ayuntamiento de Motril en su Plan General, permitirá una recuperación urbana de ámbitos, usos y ambientes portuarios, estableciendo una nueva relación con el litoral.



3.4. Conexión ferroviaria.

El Puerto de Motril carece de conexión ferroviaria hacia el interior de la Península y hacia los dos extremos del arco Mediterráneo. Ambas conexiones son demandas históricas.

Objetivo. En este caso, ha de considerarse la oportunidad de no crear un problema futuro. La posibilidad de establecer en el Puerto de Motril un nodo intermodal marítimo-carretera-ferroviario excede del objeto de este estudio; sin embargo, la propuesta urbanística no ha de hipotecar esta posibilidad, y debe ser compatible con un pasillo ferroviario de acceso adecuado y una superficie apta para establecer los haces de vías necesarios (recepción/expedición, carga/descarga, estacionamiento, etc.).

3.5. Futuras ampliaciones.

El acentuado crecimiento de los tráficos portuarios, y la próxima entrada en servicio de un nuevo sistema viario de gran capacidad, plantean incertidumbres favorables sobre la reacción económica y funcional ante estas actuaciones. Por ello, la ordenación conjunta de la Zona de Actividades Logísticas Portuaria, el Parque Empresarial y el Área de Transportes de Mercancías, debe prever la futura ampliación del conjunto o de cualquiera de las actividades implantadas.

Objetivo. Diseñar una ordenación territorial y urbanística que permita, en su caso, posibles futuras ampliaciones de las actividades instaladas.



4. LA PERSPECTIVA DE LOS INVOLUCRADOS.

De forma sintética se exponen los aspectos más destacados de la percepción pulsada en cada una de las administraciones y empresas involucradas en el desarrollo conjunto de la actuación.

4.1. La Autoridad Portuaria de Almería – Motril.

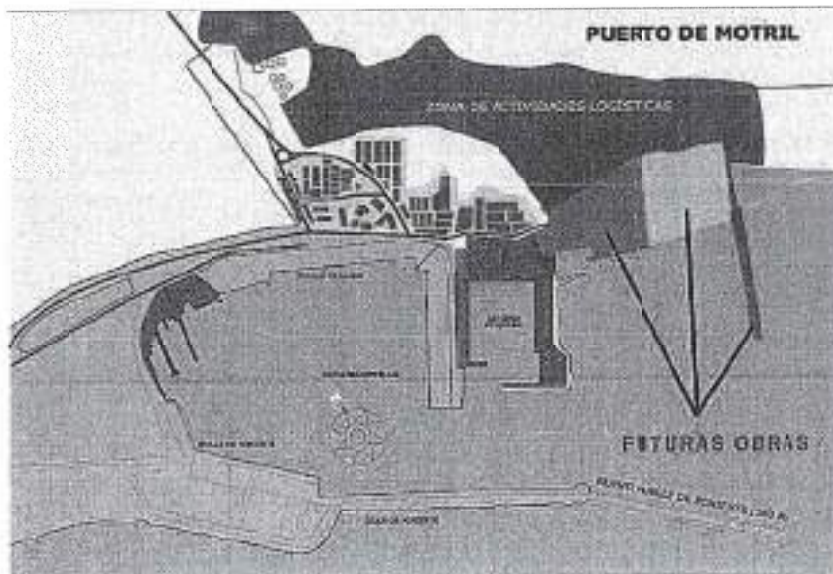
Congestión actual. El Puerto se encuentra congestionado (sólo 260 metros de muelle de ribera). Para afrontar las expectativas derivadas del paulatino incremento de tráfico es imprescindible la ampliación de la zona de muelles al este.

Obras planificadas. La ampliación de la zona comercial está ya ejecutándose, mediante la construcción del nuevo muelle de las Azucenas. También se encuentra en licitación la reparación de los daños causados en el dique de Poniente por el temporal del pasado mes de mayo.

Los tráficos. No se prevé la presencia de una nueva tipología de tráficos en la actividad próxima del Puerto, pueden aparecer algunas variantes coyunturales, pero siempre sobre la base actual.

La operatividad del Puerto, se ve condicionada por la cercana presencia de las zonas urbanas de El Varadero, en especial por la travesía continua de vehículos pesados, y por la relación con la zona náutica - deportiva.

Autovía de acceso al Puerto. Se estima imprescindible que la conexión al Puerto se realice en sección tipo autovía y con un enlace que permita realizar todos los movimientos con la nueva autovía A-7, variante general de la C.N.-340, de forma direccional.



PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL

Implantación de la ZAL.

- Se instalarían actividades productivas relacionadas con la logística portuaria, en especial, almacenamiento y manipulación gruesa de graneles líquidos y sólidos (básicamente productos petrolíferos, melaza, cementos, pasta de papel).
- El trazado que prevé el Puerto para el viario de la ZAL es bastante flexible, dependiente de las necesidades superficiales de las empresas que pretendan instalarse.
- Se ha ejecutado la semisección del vial perimetral norte de la ZAL, modificándose la traza de la Rambla de Los Álamos.
Se resalta la importancia de la delimitación del recinto portuario y del establecimiento de un nuevo control de accesos y de seguridad situado en la zona intermedia del vial perimetral de la ZAL.

4.2. La Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

Elemento articulador. Tiene la percepción de que el plan parcial del sector PUE-1 será el elemento clave de todo el conjunto logístico y empresarial propuesto, no sólo por la superficie y los usos propuestos, sino por su emplazamiento y entidad territorial.

Flexibilidad. Es consciente de que la regulación del plan parcial ha de ser más flexible que la de las demás piezas, tanto en su delimitación física como en su programa de usos.

Sistema viario. La ordenación viaria del plan parcial es fundamental para la estructuración y accesibilidad del conjunto. El acceso al área de transporte de mercancías gravita sobre el viario del plan parcial PUE-1.

Crecimientos futuros. También se es conocedor de que hay que prever a largo plazo el "salto" de las actividades a la margen este de la futura de autovía de acceso al Puerto, por lo que el plan parcial ha de posibilitar en su ordenación las hipotéticas conexiones.

4.3. La Empresa Pública de Puertos de Andalucía.

Área de reserva. El PGOU de Motril establece la reserva del S.G. PUE-EQ-1, para la implantación de un área de transporte de mercancías, en la que se presten servicios a los usuarios y a las empresas del sector del transporte y se facilite la localización de las mismas.

Legislación de aplicación. El marco legislativo de referencia es la ley 5/2001 de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En sus artículos 6 a 11 establece la tipología de áreas de transporte de mercancías. Se distinguen dos tipos Centros o Estación de transporte de mercancías.

CTM / ETM. La diferencia entre las dos clases de áreas de transporte de mercancías que distingue la legislación andaluza radica en su nivel de complejidad y en el grado de participación en las mismas de las empresas del sector del transporte y de la Administración Pública.

De los estudios de viabilidad realizados para el caso de Motril se desprende la no existencia en la actualidad de unas condiciones de demanda suficientes para la implantación de un plataforma logística compleja, como la que requiere un CTM. Las condiciones se adaptan mucho mejor al establecimiento de una Estación de Transporte de Mercancías, con una funcionalidad más limitada, a modo de área territorial de vehículos de transporte que facilita la coordinación intermodal.

Servicios necesarios. En la ETM se reservarían espacios para prestar servicios a las empresas y a los empleados del sector del transporte, tales como, almacenamiento, estacionamiento de vehículos, suministro de carburantes, pernoctación, restauración, mecánica, etc.

Ampliación. La demanda puede experimentar cierta variación en especial después de la entrada en servicio del nuevo sistema viario interurbano, por lo que debe establecerse una posibilidad de crecimiento del área de transporte de mercancías, es decir, la previsión de extensión a un CTM.

4.4. El Ayuntamiento de Motril.

Las preocupaciones de la administración municipal respecto a la actuación en su conjunto pueden desagregarse en dos perspectivas:

La componente externa.

- Debe establecerse una reordenación general del sistema viario del sector sur del municipio con motivo de la entrada en servicio de las nuevas autovías y de la ampliación de la zona empresarial, logística y portuaria propuesta.
- Sería adecuado el poder realizar la variante de conexión entre las zonas industriales y portuarias, al norte de las instalaciones de CLH, sin tener que realizar la travesía urbana del Varadero. Sin perjuicio de ello, la afección a la previsión del Parque de la Caña debe ser la mínima posible.
- Se considera un objetivo importante la materialización de la conexión a través de espacios libres de Motril y la Playa de las Azucenas.

La componente interna.

- Las actividades que se establezcan dando fachada a la CN.340 han de ofrecer una imagen de calidad urbanística y arquitectónica.
 - Los usos a implantar en el plan parcial han de ser considerados limpios.
- Se ha de prever en el conjunto de la actuación una tipología variada de parcelas que de respuesta a las distintas necesidades superficiales de las empresas que pretendan implantarse.

5. LA PROPUESTA.

Los criterios territoriales que sustentan la propuesta son los siguientes:

Acceso al Puerto. Aunque parece contemplado en los distintos proyectos del Ministerio de Fomento, es necesario resaltar en la presente propuesta la absoluta conveniencia de que el acceso al Puerto desde la nueva A-7, se plantee en sección tipo autovía, que le aporte la capacidad viaria y entidad funcional necesarias para potenciar el desarrollo de las actividades logísticas y productivas del Puerto y sus zonas industriales anejas.

El tronco de la autovía de acceso penetra desde el nordeste de la zona de estudio. Si bien la traza de conexión hasta la A-7 se adapta a las condiciones de desarrollo, el emplazamiento previsto de la glorieta de entrega, como ya se ha comentado, está monopolizada por el Puerto, imposibilitando la adecuada conexión de las áreas colindantes (PUE-1 y área de transporte de mercancías), impidiendo la disposición de un control de accesos acorde a las necesidades de las instalaciones portuarias y planteando una ardua problemática constructiva debido a su localización en la intersección del vial de la zona de actividades logísticas y los cajeros de la rambla de Los Álamos.

Por todas las circunstancias señaladas, se considera sustancial corregir la traza del acceso al Puerto en su tramo final, hasta penetrar en el sector PUE-1, localizando la glorieta terminal en una posición que permita la distribución hacia Puerto, ZAL y CTM, dejando un pasillo de reserva entre este viario y el cerramiento portuario apto para el acceso ferroviario.

Adaptación funcional de la antigua C.N.-340. Se propone, con miras en el medio-largo plazo, una estructura viaria del litoral de Motril, basada en la segregación funcional de los tráficos urbanos, interurbanos y de mercancías, para lo cual se considera muy conveniente la transición de la CN.340 desde una vía de carácter interurbano saturada por tráficos y conflictos en sus intersecciones, hacia una vía comarcal con doble calzada y espacios ajardinados, con restricción de accesos e intersecciones giratorias de gran amplitud que sustituyan a los enlaces a distinto nivel actuales que pierden su sentido una vez en servicio el nuevo viario de gran capacidad.

La solución territorialmente más satisfactoria sería dar este tratamiento a la antigua CN.340 en el tramo comprendido entre la salida de Salobreña y la intersección con la autovía de conexión con el Puerto, que complementado con la duplicación prevista por el Ministerio de Fomento del tramo de la CN.323 hasta su intersección con la CN.340 actual, articularía a largo plazo el sistema viario Motril-Salobreña.

Conexión alternativa Puerto-zonas industriales occidentales. Ha quedado patente en el análisis realizado que uno de los déficits estructurales del área es la inconveniente materialización a través de la zona urbana de El Varadero de la relación entre las zonas industriales Alborán y Algaidas con las instalaciones portuarias. Desde el punto de vista territorial es necesaria la previsión de una alternativa a este recorrido diario de vehículos pesados.

Una conexión viaria al sur de la actual CN.340 y al norte del Varadero, comunicando los extremos oriental y occidental del Parque de la Caña sin afectarlo en absoluto es bastante compleja. Según los grados de afección puede plantearse:

- Un viario con una traza más directa a través de la zona central, al que habría de darse un tratamiento acorde al entorno.
- Una conexión acondicionada a los caminos existentes, bordeando el sur del Parque.
- Un viario más al norte, como vía colectora de la CN.340, alternativa menos lesiva pero que no resuelve adecuadamente las deficiencias detectadas.

Medidas para favorecer la integración Puerto - Ciudad. La actuación aporta la oportunidad de mejorar ciertos aspectos de convivencia entre Puerto y Ciudad. Se propone mejorar esta relación mediante la interconexión peatonal y cicloturista de la vega, la playa de las Azucenas y el parque de la Caña a través de los espacios libres del conjunto de la actuación. Ésta puede materializarse reservando un pasillo de 20 – 40 metros adosado a la rambla de los Álamos aprovechando la protección que otorgan la gran altura de sus cajeros para salvar a distinto nivel la intersección con la autovía de acceso al Puerto y el resto de los viarios.

Además de materializar la conexión verde se propone la recualificación ambiental de la rambla de forma de se considere como un espacio libre fluvial integrado en el litoral, además de un cajón de hormigón con capacidad para evacuar la avenida de periodo de retorno 500 años.

6. PROPUESTA DE ACUERDOS INDISPENSABLES PARA LA COORDINACIÓN.

A continuación se exponen los puntos de acuerdo entre las partes (Ayuntamiento de Motril, Autoridad Portuaria de Almería-Motril, Empresa Pública de Suelo de Andalucía y Empresa Pública de Puertos de Andalucía), que se consideran indispensables para garantizar el adecuado funcionamiento del conjunto de zonas y actividades y su ordenación urbanística coherente y coordinada.

Como expresión espacial de dichos puntos de acuerdo, se incluye finalmente un esquema de carácter directivo.

1. ACCESIBILIDAD AL VIARIO NACIONAL-REGIONAL.

El acceso desde el viario de carácter nacional-regional deberá producirse para toda el área a través del vial previsto por el Ministerio de Fomento desde la A.7 hasta el Puerto de Motril.

La sección de dicho vial deberá ser en sección desdoblada y con enlaces a desnivel hasta la entrada en el área.

El final del vial deberá localizarse entre el PUE-1 y la Zona de Actividades Logísticas Portuaria, de forma que permita el acceso a las distintas zonas y actividades, sin perjuicio de que se priorice la conexión directa con el Puerto de Motril.

2. ACCESIBILIDAD AL VIARIO COMARCAL.

El acceso desde el viario comarcal deberá producirse conjuntamente para toda el área a través del vial Motril-Puerto.

El enlace, que garantizará todos los movimientos a nivel, deberá localizarse sobre, o en las inmediaciones, del recientemente construido para la Zona de Actividades Logísticas, implicando necesariamente que el primer tramo del vial recientemente construido pase a ser de uso público general.

3. CONEXIÓN CON LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL OESTE A TRAVÉS DE LA RED VIARIA MUNICIPAL.

La totalidad del área, es decir, Puerto de Motril, Zona de Actividades Logísticas, Área de Transporte de Mercancías y Sector PUE-1, deberán conectarse mediante viario de características adecuadas para el tráfico pesado con las áreas industriales situadas al oeste de la barriada de Santa Adela (Torras Papel, Polígono Industrial Alborán, Polígono Industrial Algaidas, ...etc.).

El vial de conexión deberá liberar de tráfico pesado la actual travesía por el Varadero y por la Barriada de Santa Adela, permitiendo su conversión en un vial urbano para tráfico ligero.

El trazado y características del vial deberá ser compatible con el previsto Parque de la Caña en el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

4. ACCESIBILIDAD FERROVIARIA.

La ordenación de las distintas zonas garantizará la posibilidad de una hipotética conexión ferroviaria futura.

Dicha conexión se preverá al este y en paralelo al acceso viario desde la A.7.

5. ESPACIO DE ARTICULACIÓN ENTRE LA ZAL PORTUARIA, EL SECTOR PUE-1 Y EL CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS.

La ordenación de las distintas zonas, y en especial del Sector PUE-1, reservará una franja de entre 75 y 100 metros de anchura para facilitar la articulación entre ellas.

Esta franja de suelo podrá servir para prolongar el acceso viario al Puerto de Motril desde la nueva A-7, hasta la vía Motril-Puerto, para facilitar la permeabilidad Motril-Playa y para la localización de usos al servicio de las tres zonas.

6. PERMEABILIDAD MOTRIL-PLAYA.

La ordenación de las distintas zonas y en especial del Sector PUE-1, garantizará la permeabilidad peatonal y ciclista entre Motril y la playa de las Azucenas, mediante la disposición de los espacios libres.

Para ello, los espacios libres se localizarán fundamentalmente junto a la rambla de los Álamos, a la CN.340 actual y en el espacio de articulación antes establecido.

Las distintas infraestructuras que crucen la rambla de los Álamos deberán posibilitar el tránsito peatonal y ciclista en paralelo a la misma, en condiciones adecuadas a las características de dichas infraestructuras.

7. ORDENACIÓN INTERIOR DEL SECTOR PUE-1 Y DEL CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS.

El viario interior de ambas zonas se dispondrá básicamente en paralelo y perpendicular a la rambla de los Álamos.

La ordenación interior de ambas zonas posibilitará la existencia de al menos dos puntos de conexión sobre la rambla de los Álamos, uno al sur y otro al norte de las actuaciones, coincidentes con las fases primera y segunda de desarrollo del Centro de Transporte de Mercancías.

8. USOS RECOMENDADOS EN LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS.

En la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril se recomiendan los siguientes usos:

- Productivos, de almacenaje y de distribución ligados al tráfico portuario, excepto la ampliación del almacenamiento de combustibles y similares.
- Servicios logísticos de valor añadido, tales como el control de calidad, empaquetado, envasado, montaje complementario, ...etc., ligados al tráfico portuario.
- Oficinas ligadas al transporte marítimo y a los servicios aduaneros.

9. USOS RECOMENDADOS EN EL ÁREA DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS.

En la primera implantación se recomiendan los siguientes usos:

- Servicios a los vehículos (mantenimiento de camiones, talleres de reparaciones, aparcamiento vigilado, suministro de combustible, ...etc.).
- Servicios a los transportistas (restaurantes, hostales, ...etc.).

En la segunda implantación se recomiendan los siguientes usos:

- Empresas de transporte.
- Servicios logísticos de valor añadido ligados al transporte por carretera.

- Entidades financieras.
- Servicios a las empresas.
- Empresas de venta o alquiler de vehículos.

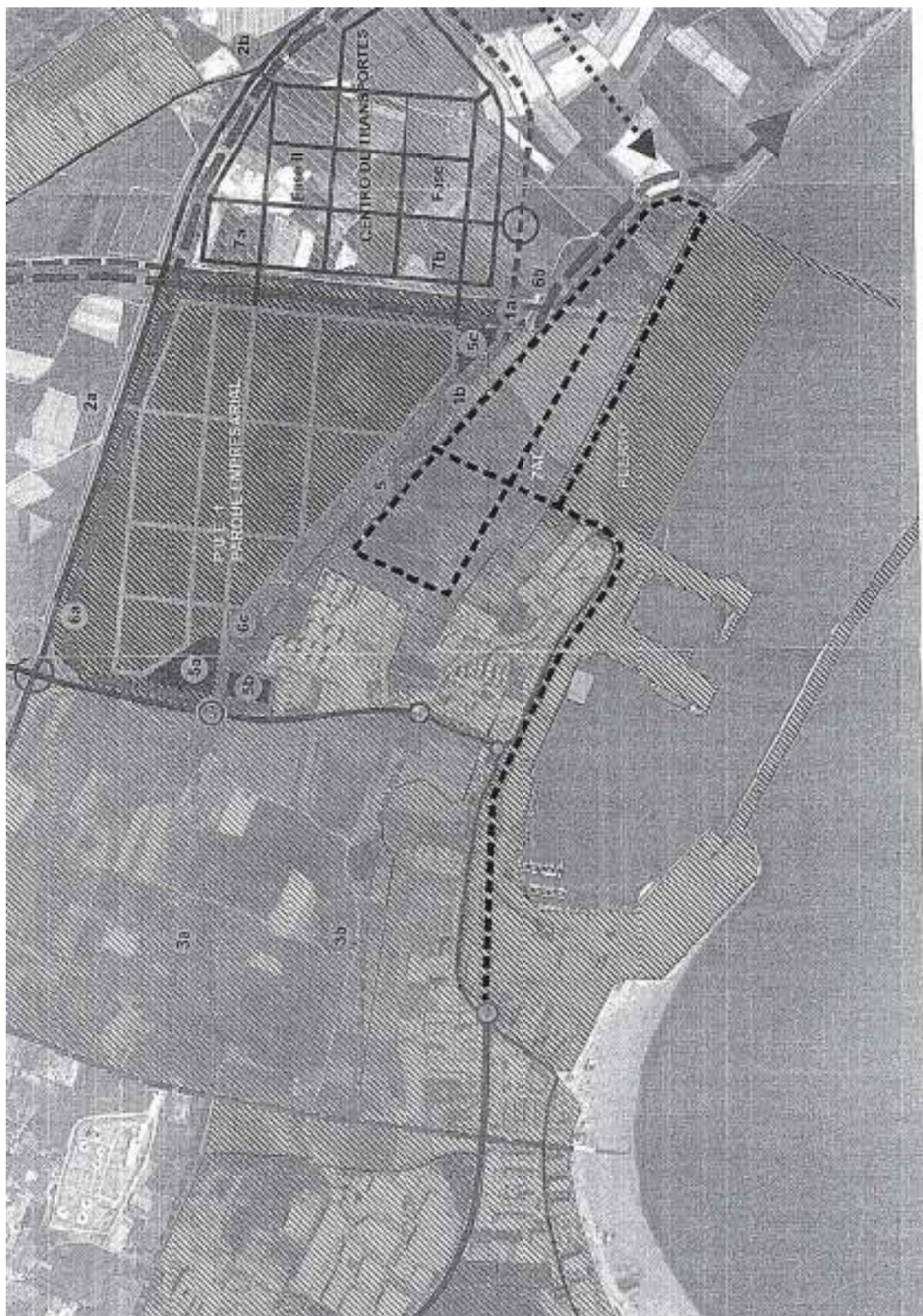
10. USOS RECOMENDADOS EN EL SECTOR PUE-1.

En el Sector PUE-1 se recomiendan los siguientes usos:

- Productivos, de almacenaje y de distribución ligados a la actividad económica de la comarca.
- Almacenamiento y venta a empresas.
- Terciarios, lúdicos y comerciales de carácter comarcal.
- Servicios generales a personas o a empresas, incluyendo hoteles y restaurantes.

11. REDELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Como consecuencia de las anteriores directrices puede resultar necesaria la redelimitación de algunas de las actuaciones, y en particular, entre la Zona de Actividades Logísticas y el Sector PUE-1, a fin de posibilitar el uso público general del acceso desde carretera Motril-Puerto y la creación del Espacio de Articulación.





El presente documento de **PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL**, ha sido redactado para URBANISMO Y ARQUITECTURA LÓPEZ-BERMÚDEZ, S.L. por Carlos López Cano, arquitecto director y Jorge Almazán Fernández de Bobadilla, ICCP, por encargo de la **Empresa Pública de Suelo de Andalucía**. La dirección técnica del documento ha sido realizada por Damián Álvarez Salas, ICCP.

**ANEJO 2.- PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYTO. DE MOTRIL, LA
AUTORIDAD PORTUARIA, LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA
EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA**



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYTO. DE
MOTRIL, AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERÍA-MOTRIL,
LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA
EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA, PARA
EL DESARROLLO DEL SECTOR PUE-1 "PARQUE
EMPRESARIAL" Y SU COORDINACIÓN CON EL "SISTEMA
GRAL. PORTUARIO ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS"
Y EL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS

DIRECCIÓN DE SUELO
Junio 2005



José Ortiz Malloí, Secretario del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, **CERTIFICO**

Que fue sometido a consideración del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como punto del Orden del día de la sesión ordinaria celebrada en fecha 27 de junio de 2005, el que se transcribe a continuación:

"Undécimo.- Ratificación del Protocolo de Colaboración entre el Ayuntamiento de Motril, la Autoridad Portuaria de Almería-Motril, la Empresa Pública de Puertos de Andalucía y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para el desarrollo del sector PUE-1 "Parque Empresarial" y su coordinación con el "Sistema Gral. Portuario Zona de Actividades Logísticas" y el "Centro de Transportes de Mercancías."

El Director de la Empresa, en virtud de las facultades conferidas en los art. 13.1.b) de los Estatutos 57 y siguientes del Reglamento de Régimen Interior, propone al Consejo de Administración la adopción del siguiente

ACUERDO

ÚNICO.- Ratificar la firma del Protocolo de Colaboración entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, el Ayuntamiento de Motril y la Autoridad Portuaria de Almería-Motril para el desarrollo del Sector PUE-1 "Parque Empresarial" y su coordinación con el "Sistema General Portuario Zona de Actividades Logísticas" y el "Centro de Transportes de Mercancías", suscrito el 16 de junio de 2005."

Sometido a consideración del Consejo de Administración, y tras el correspondiente debate, por unanimidad se adoptó el siguiente **ACUERDO**

Aprobar la propuesta del Director

El acta de esta sesión será sometida a la aprobación del próximo Consejo de Administración.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente en Sevilla a treinta de junio de dos mil cinco

Fdo.: José Ortiz Malloí



INDICE

- I. TEXTO DEL PROTOCOLO
- II. INFORME DE ASESORÍA JURÍDICA DE EPSA
- III. INFORME DE LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA AUTORIDAD PORTUARIA
- IV. PROPUESTA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
- V. ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO

I. TEXTO DEL PROTOCOLO

DEBANDO SOLIT - ANEJO EPSA

FECHA: 14.5.2005

MATERIA: Borrador de Protocolo de colaboración EPSA, EPRA, APAM
Ayuntamiento Motril. Versión tras informes de Asesoría Jurídica EPSA y EPRA.
TÍTULO: CV Puerto Motril

**PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL, AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERIA-MOTRIL, LA EMPRESA
PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE
PUERTOS DE ANDALUCÍA, PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PUE-1
"PARQUE EMPRESARIAL" Y SU COORDINACIÓN CON EL "SISTEMA
GENERAL PORTUARIO ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS" Y EL
"CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS".**

REUNIDOS

- De otra parte, Excm. D^a Concepción Gutiérrez del Castillo, consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y presidenta de la Empresa Pública del Suelo y de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía
- De una parte, Ilmo. Sr. D. Pedro Álvarez López, Alcalde de Motril
- De otra parte, Ilmo Sr. D. José Antonio Amate Rodríguez, presidente de la Autoridad Portuaria de Almería y Motril

Los comparecientes, actúan en ejercicio de las facultades de representación de las respectivas entidades públicas sin perjuicio de la tramitación que ante los correspondientes órganos de gobierno de las mismas corresponda, y en estos términos se reconocen capacidad legal para obligarse con arreglo a los contenidos del presente documento y

EXPONEN

I

Con fecha 12 de julio de 2004 la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, la Autoridad Portuaria de Almería-Motril y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía firmaron un convenio con la finalidad de promover ante las Administraciones Públicas competentes la coordinación entre los planes de ordenación de los sectores del entorno

del Puerto de Motril, denominados “sistema general portuario-zona de actividades logísticas”, “PUE 1 parque empresarial”; así, como, en particular promover ante las Administraciones competentes la adecuación de los sistemas generales y locales de comunicaciones que dan acceso al conjunto del área, incluyendo la interconexión entre los referidos sectores.

II

Para el cumplimiento de los citados fines se estableció como objeto del citado convenio la contratación por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la consultoría para “Análisis y propuestas de objetivos y criterios para la concertación de la ordenación de los sectores industrial, logístico y del transporte del entorno del Puerto de Motril”.

III

Atendiendo a las previsiones del Planeamiento General de Motril y las conclusiones de la consultoría “Análisis y propuestas de objetivos y criterios para la concertación de la ordenación de los sectores industrial, logístico y del transporte del entorno del Puerto de Motril”, así como el avance de planeamiento de desarrollo del sector PUE 1, parque empresarial, las partes firmantes, en el marco de cooperación que debe presidir la relación entre Administraciones Públicas, suscriben el presente acuerdo con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto del acuerdo.

El objeto del presente acuerdo es facilitar la ordenación y ejecución de los sectores del entorno del Puerto de Motril, denominados “sistema general portuario-zona de actividades logísticas”, “PUE 1 parque empresarial” y “Centro de Transportes de Mercancías”.

Segunda.- Compromisos de la Empresa Pública de Suelo y de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía se obliga:

- A elaborar el documento necesario para reajustar los límites del sector PUE 1 parque empresarial con la zona de Actividades Logísticas, para facilitar la ejecución de ambos sectores y la implantación de sus usos.
- Respecto del anterior, a prever en la ordenación del sector "PUE 1 parque empresarial" un eje de comunicaciones en la zona limítrofe con la Zona de Actividades Logísticas, que sirva de articulación entre ambos sectores así como con el Centro de Transportes de Mercancías y del eje que comunica Motril con la playa de las Azucenas, a levante del Puerto.

La Empresa Pública de Puertos de Andalucía se obliga:

- A recibir y gestionar, en los términos establecidos por la Ley 5/2001, de Áreas de Transportes de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los suelos destinados al Centro de Transportes de Mercancías, previstos como sistema general en el actual PGOU de Motril, colindantes con el PUE-1 "Parque Empresarial" y la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril.
- A impulsar el desarrollo y explotación del citado CTM como de interés autonómico.

Tercera.- Compromisos de la Autoridad Portuaria.

La Autoridad Portuaria se obliga:

- En el marco de los correspondientes procedimientos administrativos, a realizar los trámites necesarios para que la modificación del ámbito administrativo de la Z.A.L. y, en consecuencia, de los límites de los dos sectores urbanísticos (ZAL y PUE-1) se sustancien en el más breve plazo de tiempo posible, debiendo en todo caso iniciar la tramitación de los mismos en el plazo de tres meses desde la firma del presente protocolo de intenciones.
- Autorizar, para la ejecución del eje de articulación, la ocupación y ejecución de las obras necesarias, en aquellos terrenos de su propiedad que no estén incluidos en el ámbito del sector "PUE 1 parque empresarial".

Cuarta.- Compromisos del Ayuntamiento de Motril.

El Ayuntamiento de Motril se obliga:

- A realizar las gestiones necesarias para que, fruto del correspondiente procedimiento se compute el eje de articulación como parte del sistema general que el sector "PUE 1 parque empresarial" tiene adscrito.
- En el marco de los correspondientes procedimientos administrativos, a tramitar el documento de reajuste de los límites de los sectores PUE 1 parque empresarial y la zona de Actividades Logísticas, o cualquier otro necesario para el desarrollo y ejecución del sector, en el plazo más breve posible, debiendo en todo caso iniciar la tramitación de los mismos en el plazo de tres meses desde la firma del presente protocolo de intenciones.

Quinta.- Naturaleza del Protocolo

El presente instrumento tiene el carácter de protocolo general al amparo de lo dispuesto por el art. 6.4 LRJAP y PAC, quedando excluido de la aplicación de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.1.c del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la citada norma.

Sexta.- Comisión Mixta

1. A los efectos establecidos en el art. 6.3 L 30/1992, de Régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, se constituye una comisión de seguimiento y desarrollo del presente protocolo general.
2. La comisión mixta estará compuesta por un representante de cada una de las partes y será presidida por el representante designado por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, que ejercerá su voto con carácter dirimente.

Séptima.- Eficacia del Protocolo General

1. El presente protocolo general desplegará sus efectos desde el momento de su firma, sin perjuicio de la tramitación que correspondiera en el ámbito organizativo de cada una de las Administraciones Públicas firmantes del mismo.
2. El presente protocolo general se extinguirá por cumplimiento de su objeto, por mutuo acuerdo de todas las partes firmantes y por resolución del mismo —a instancia de cualquiera de las Administraciones Públicas firmantes para el caso de incumplimiento grave de las obligaciones que, por virtud de este protocolo, asume como propias cualquiera de las restantes partes del mismo.

En prueba de conformidad y para debida constancia de lo convenido, las partes suscriben este documento a un solo efecto, en cuádruplicado ejemplar, que se firma y sella en el lugar y fecha al principio indicados.

Motril 16 de junio de 2005

II. INFORME DE ASESORÍA JURÍDICA DE EPSA



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

1092-003

INFORME JURIDICO SOBRE EL PROTOCOLO DE CCLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MOTRIL, LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERÍA-MOTRIL, LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCIA, PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR PUE-1 "PARQUE EMPRESARIAL" Y SU COORDINACIÓN CON EL "SISTEMA GENERAL PORTUARIO ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS" Y EL "CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS".

Se redacta el presente informe a petición del Director de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para su elevación al Consejo de Administración de la misma a fin de ratificar la próxima firma por parte de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en representación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Examinado por el Letrado que suscribe el borrador de Protocolo, no se aprecian elementos que desde el punto de vista jurídico hagan inviable su firma, máxime atendiendo al párrafo de la intervención en el que se dice que "...actúan en ejercicio de las facultades de representación de las respectivas entidades públicas sin perjuicio de la tramitación que ante los correspondientes órganos de gobierno de las mismas corresponda,...", siendo por tanto coherente con dicho párrafo, el trámite de ratificar la firma del mencionado protocolo por el Consejo de Administración de EPSA.

Es todo lo que tengo que informar supeditando lo dicho a mejor criterio fundado en derecho. En Sevilla, a catorce de junio de dos mil cinco.

EL DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS.

Fdo.: Nicolás Delgado Rodríguez

III. INFORME DE ASESORÍA JURÍDICA DE LA AUTORIDAD PORTUARIA

14/06 2005 12:04 FAX 224 232 070



AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERIA - MOTRIL	
14 JUN. 2005	
REGISTRO GENERAL	
Entrada	Salida
27	

Puertos de Almería y Motril

ILTMO.SR. PRESIDENTE DE LA AUTORIDAD
PORTUARIA DE ALMERIA-MOTRIL

Autoridad Portuaria de Almería-Motril

Fecha

Almería, 14 de Junio de 2005

Muelle de Levante, s/n.
04001 - ALMERIA

Recinto Portuario
18600 MOTRIL (Granada)

Teléfono 950 23 80 33
Fax 950 23 29 48

Tel. Centralita 958 60 12 1
Fax 958 60 12 34

Asunto

INFORME.-

Con fecha 9 de julio de 2004, este Servicio informó favorablemente la suscripción del Protocolo para la cooperación entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Empresa Pública de Puertos de Andalucía y la Autoridad Portuaria de Almería-Motril, para la coordinación de los trabajos de ordenación de los sectores destinados a usos industriales, logístico y del transporte próximos al Puerto de Motril, en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística, teniendo en cuenta el objetivo perseguido y ajustarse el documento a derecho.

En el marco del citado Protocolo, se propone nuevamente a la Autoridad portuaria de Almería-Motril, la firma de un nuevo convenio, denominado Protocolo, a suscribir entre el Ayuntamiento de Motril, Autoridad Portuaria de Almería-Motril, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, para el desarrollo del sector PUE-1 "Parque Empresarial" y su coordinación con el "Sistema General Portuario Zona de Actividades Logísticas" y el "Centro de Transportes de Mercancías".

A la vista de lo cual se informa:

-Teniendo en cuenta las actuaciones de ordenación urbanística previstas en la zona próxima al Puerto de Motril, así como las que se están ejecutando en los terrenos de la ampliación de dicho puerto, destinada a zona de actividades logísticas, aconsejan se realice una previsión conjunta de las actuaciones de planeamiento a realizar en dicha zona.

-Los artículos 4 y 5 de la Ley 30/1002, de 26 de noviembre de RJAP. Y PAC, modificada por la Ley 4/1999, establecen como principios que han de regir la actuación administrativa, entre otros, el de colaboración y cooperación entre los distintos órganos de las diferentes Administraciones, así como la posibilidad de crear, entre la Administración del Estado y la de las Comunidades Autónomas, Órganos de cooperación, de ámbito general o sectorial, en aquellas materias en las que exista interrelación competencial.

Por su parte, la Ley de Puertos (art. 18 Ley 27/92) establece la obligación de articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia

concurrente sobre el espacio portuario, en lo que a su ordenación urbanística se refiere. Se trata con ello, de que no se produzcan interferencias en las distintas competencias atribuidas por Ley a las diferentes Administraciones con competencia concurrente en materia de urbanismo.

-El objeto del borrador de Protocolo examinado consiste en la colaboración conjunta entre la Autoridad Portuaria, el Ayuntamiento de Motril, la Empresa Pública Suelo de Andalucía y la Empresa Pública Puertos de Andalucía, representadas las dos últimas por la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, para la colaboración en la ordenación y ejecución de los sectores del entorno del Puerto de Motril, denominados "Sistema General Portuario-Zona de Actividades Logísticas", "PUE 1 Parque Empresarial" y "Centro de Transportes de Mercancías".

-El artículo 6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, dispone que la Administración General y los Organismos Públicos vinculados o dependientes de ella podrán celebrar convenios de colaboración con los órganos correspondientes de las Administraciones de las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus respectivas competencias.

A la vista de lo expuesto y de acuerdo con el objeto perseguido por el Protocolo de referencia y siendo las estipulaciones del mismo conformes con los requisitos fijados en el artículo 6 de la Ley 30/1992, este Servicio estima, salvo superior criterio, que puede ser suscrito por la Autoridad Portuaria de Almería-Motril, por ajustarse a derecho, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos arriba indicados, si bien, la ocupación y ejecución de obras en el dominio público portuario se deberá ajustar a lo establecido en la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, que modifica la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

EL JEFE DE DIVISIÓN DEL
GABINETE JURÍDICO,



Fdo.: José Manuel Sánchez del Aguila Rubio.

Autoridad Portuaria de Almería-Motril

IV. PROPUESTA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Por la Presidenta se da cuenta al Consejo de la formalización del Protocolo de Colaboración entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, el Ayuntamiento de Motril y la Autoridad Portuaria de Almería-Motril para el desarrollo del Sector PUE-1 "Parque Empresarial" y su coordinación con el "Sistema General Portuario Zona de Actividades Logísticas" y el "Centro de Transportes de Mercancías".

El objeto de dicho Protocolo es facilitar la ordenación y ejecución de los tres sectores antes referidos que se encuentran en el entorno del Puerto de Motril, estableciendo en el mismo una serie de compromisos para cada una de las partes, dicho Protocolo ha sido informado favorablemente por la Asesoría Jurídica.

El Director de la Empresa, en virtud de las facultades conferidas en los art. 13.1.b) de los Estatutos 57 y siguientes del Reglamento de Régimen Interior, propone al Consejo de Administración la adopción del siguiente

ACUERDO

ÚNICO.- Ratificar la firma del Protocolo de Colaboración entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, el Ayuntamiento de Motril y la Autoridad Portuaria de Almería-Motril para el desarrollo del Sector PUE-1 "Parque Empresarial" y su coordinación con el "Sistema General Portuario Zona de Autoridades Logísticas" y el "Centro de Transportes de Mercancías", suscrito el 16 de junio de 2005.

Sevilla, 15 de junio de 2005

PP

EL DIRECTOR

V. ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO



CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Le participo a Vd. que D. Pedro Álvarez López, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Motril, con fecha 16-06-05, adopta la siguiente Resolución, que le transcribo literalmente:

"Visto el borrador de "Protocolo de colaboración entre Ayuntamiento de Motril, Autoridad Portuaria de Almería-Motril, Empresa Pública de Suelo de Andalucía y Empresa Pública de Puertos de Andalucía para el desarrollo del sector PUE-1 Parque Empresarial y su coordinación con el Sistema General Portuario Zona de Actividades Logísticas y el Centro de Transportes de Mercancías", en virtud de las atribuciones que me confiere la vigente legislación en materia de Régimen Local,

HE RESUELTO

Aceptar dicho Protocolo dando cuenta en la próxima sesión ordinaria de la Corporación para su oportuna ratificación."

Lo que le comunico a Vd. para su conocimiento y demás efectos.

Motril, a 16 de junio de 2005

El Secretario,



ANEJO 3.- FICHA PGOU DE MOTRIL (PUE-1)

Núcleo: PUERTO

Sector de Suelo Urbanizable: S.U.S. PUE-1 PUERTO

Ámbito Reporte: SUS

Descripción

Superficie de 643.762 m², situada al nordeste de la zona, aludiendo con la zona del Puerto, futuro espacio donde se proyecta una zona de actividades logísticas y comerciales de carácter industrial.

Presenta una topografía bastante plana con una ligera pendiente Norte-Sur. Tiene acceso desde la carretera de Motril al Puerto en la proximidad del nudo de enlace con la N-340 y, en su extremo, desde el ramal previsto entre la autovía y el Puerto.

Carácter y Plazo de Ejecución

Orden de Actuación: Compensatoria

Programación (en años):

EP	M	U	PUE
17	6	6	60

Características Urbanísticas

Uso	Intens. de Zona	Área (m ²)	Coef. Edif. (Edif./Ha)	Coef. Terc. (Terc./Ha)	Área (m ²)	Coef. Terc. (Terc./Ha)
UO	PEAN	643.762	0,4	217.601	1,43%	317.601
Total						0

Reservación de Suelo para Urbanización

Reservación libre	100%	Reservación para equipamiento	4,00%
Total Equipos en Urban	543.732	Total Reservación para equipamiento	21.750

Deberá darse cumplimiento a los complementos vigentes.

Reserva de Equipamiento 2,17% **Total Reserva para Dotaciones** 76,12%

Balance de Aprovechamiento

Uso Característico Área Reporte: 0,43217

Superficie Neto Sector (sin S.O.): 543.732

Superficie: Área Obstat (m²) 543.732

Balance Inicial de Área Obj. 317.027

Incrementación de Área: Área Suelo 25.174

Reducción de Área: Área Suelo 8.527

Balance Final de Área: 317.027

Balance Final de Área: 31.701

Reserva de Suelo para Equipamiento

Uso Característico Área Reporte: 0,43217

Superficie Neto Sector (sin S.O.): 543.732

Superficie: Área Obstat (m²) 543.732

Balance Inicial de Área Obj. 317.027

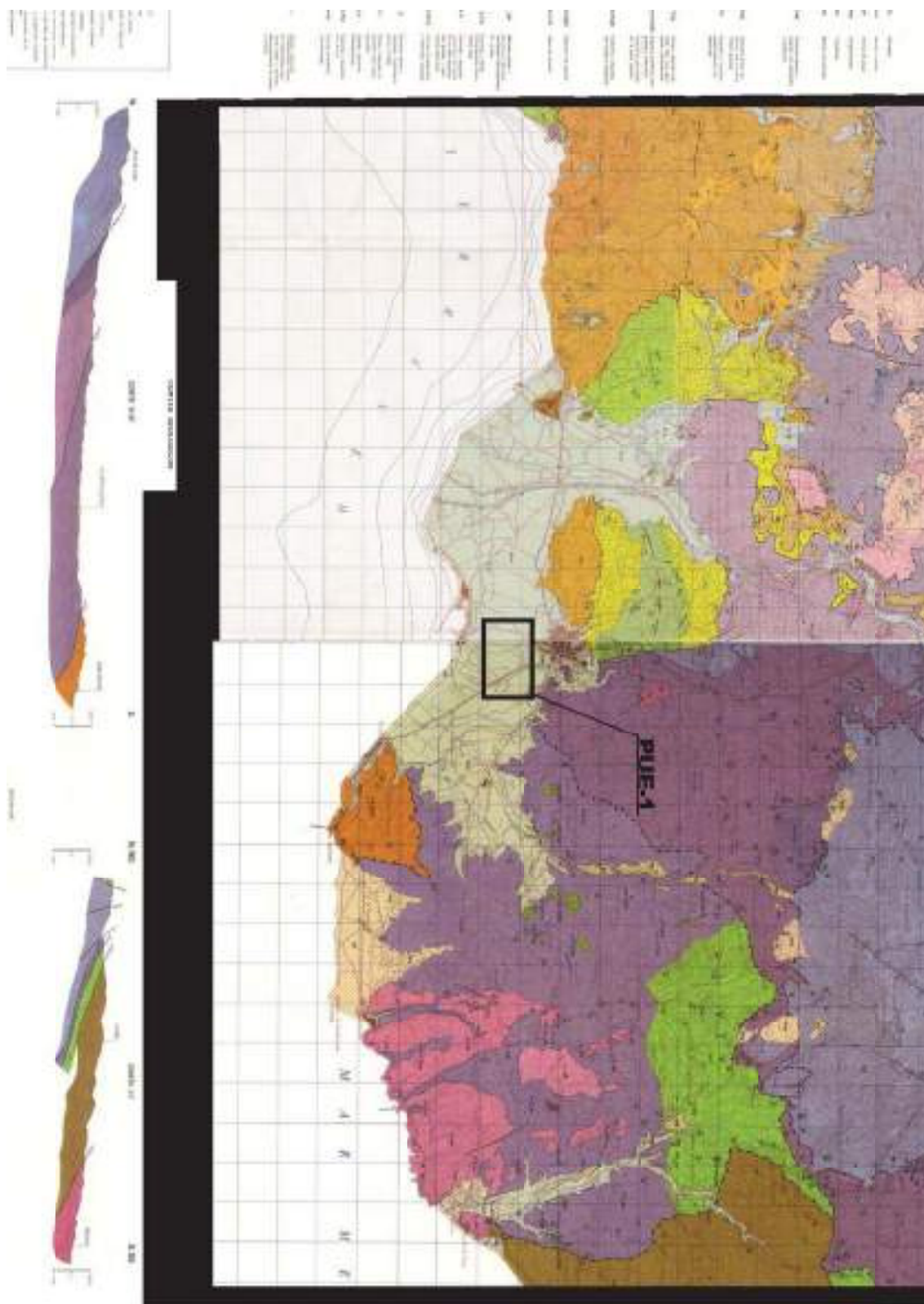
Incrementación de Área: Área Suelo 25.174

Reducción de Área: Área Suelo 8.527

Balance Final de Área: 317.027

Balance Final de Área: 31.701

ANEJO 4.- MAPA GEOLÓGICO



Granada, Octubre de 2024

El Director del Equipo Redactor

GARCIA
NAVARRETE
MARIA BELEN
- 44251708F

Firmado digitalmente
por GARCIA
NAVARRETE MARIA
BELEN - 44251708F
Fecha: 2024.10.30
10:23:45 +01'00'

Fdo.: Belén García Navarrete
Ingeniero de Caminos

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS

TOMO II PLANOS INFORMACIÓN

TOMO III PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO IV ORDENANZAS INNOVACIÓN PP SUS PUE1

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS. PARTE 3

TOMO I PARTE 1

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

2. INFORMACIÓN.

2.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	
2.2.- ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.....	
2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.....	
2.4.- USOS DEL SUELO.....	
2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	
2.6.- PAISAJE.....	
2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	
2.8.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.....	
2.8.1 Estudio ambiental estratégico (EAE).....	
2.8.2 Incidencia de los informes sectoriales.....	
2.8.2.1. Informe del Servicio de Carreteras (Junta de Andalucía).....	
2.8.2.2. Informe de Costas (Dirección General de Costas).....	
2.8.2.3. Informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico (Delegación Territorial de Granada).....	
2.8.2.4. Informe de Carreteras (Diputación de Granada).....	
2.8.2.5. Informe de Educación y Deporte.....	
2.8.2.6. Informe en materia de Igualdad, políticas sociales y conciliación.....	
2.8.2.7. Informe en materia de seguridad y calidad industrial.....	
2.8.2.8. Informe de Incidencia Territorial.....	
2.8.2.9. Informe de la Consejería de Salud y Consumo (Delegación Territorial de Granada).....	
2.8.2.10. Informe de turismo.....	
2.8.2.11. Informe de urbanismo (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).....	
2.8.2.12. Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Aguas. (Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. -	
2.8.2.13. Informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical.....	
2.8.2.14. Informe puertos del estado. (Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana).....	
2.8.2.15. Informe de la Autoridad Portuaria de Motril.....	
2.8.2.16. Informe general de telecomunicaciones. (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.).....	
2.8.3. Conclusiones.....	

3. ORDENACIÓN.

3.1. OBJETIVOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	
3.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS POR PLANEAMIENTO SUPERIOR. NORMAS DE APLICACIÓN.....	
3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	
3.3.1. Justificación del cumplimiento de los artículos 10, 17, 36, 45 y 46 de la LOUA.....	
3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN Y CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	
3.4.1.- Abastecimiento de agua.....	
3.4.2.- Saneamiento.....	
3.4.3.- Suministro eléctrico.....	
3.4.4.- Red de alumbrado público.....	
3.4.5.- Red de telecomunicaciones.....	
3.4.6.- Red de gas.....	
3.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	
3.6. ESTUDIOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN.....	
3.6.1. Coordinación con otros ámbitos.....	
3.6.2. Evaluación de Costes.....	
3.6.3. Incidencia de la actuación sobre la economía local.....	
3.6.4. Sistema de Actuación.....	
3.7. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	

4. NOVACIÓN OBJETIVA.....

TOMO I PARTE 2

II. ANEJOS A LA MEMORIA.....

ANEJO 1.-	PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL.....
ANEJO 2.-	PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYTO. DE MOTRIL, LA AUTORIDAD PORTUARIA, LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA.....
ANEJO 3.-	FICHA PGOU DE MOTRIL (PUE-1).....
ANEJO 4.-	MAPA GEOLÓGICO.....

TOMO I PARTE 3

ANEJO 5.-	USOS DEL SUELO. INDEMNIZACIONES.....
ANEJO 6.-	RELACION DE PROPIETARIOS.....
ANEJO 7.-	ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS.....
ANEJO 8.-	CONTACTOS CON ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.....
ANEJO 9.-	CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO.....
ANEJO 10.-	FICHA URBANÍSTICA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL PUE-1.....
ANEJO 11.-	JUSTIFICACIÓN INFORME URBANÍSTICO.....
ANEJO 12.-	CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN DE LOS CAUCES URBANOS Y JUSTIFICACIÓN DE ZONA NO INUNDABLE.....

TOMO I PARTE 4

III. PLAN DE ETAPAS

IV.-	PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....
1.-	COORDINACIÓN CON OTROS ÁMBITOS.....
2.-	INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL.....
3.-	EVALUACIÓN DE COSTES. RESULTADOS.....
4.-	CRITERIOS DE VALORACIÓN.....
5.-	COSTES DE URBANIZACIÓN. REPERCUSIONES.....
VI.	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....

VII. RESUMEN EJECUTIVO

INDICE	
II. ANEJOS A LA MEMORIA	3
ANEJO 5.- USOS DEL SUELO. INDEMNIZACIONES	3
ANEJO 6.- RELACION DE PROPIETARIOS	31
ANEJO 7.- ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS	35
ANEJO 8.- CONTACTOS CON ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.	44
ANEJO 9.- CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO.	58
ANEJO 10.- FICHA URBANÍSTICA INNOVACION DEL PLAN PARCIAL PUE-1	59
ANEJO 11.- JUSTIFICACIÓN INFORME URBANÍSTICO.	60
ANEJO 12.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN DE LOS CAUCES URBANOS Y JUSTIFICACIÓN DE ZONA NO INUNDABLE.....	62

II. ANEJOS A LA MEMORIA
ANEJO 5.- USOS DEL SUELO. INDEMNIZACIONES

PROPIEDADES DE AVRA

POLIG	PARC	REF. CATASTRAL	SUP. (Ha)	SUP. M2	VALORACIÓN	TOTAL
25	2	18142A025000020000YR	0,2119	2.119,00	8 €/m2	12.714,00 €
25	3	18142A025000030000YD	0,3493	3.493,00	8 €/m2	20.958,00 €
25	6	18142A025000060000YJ	0,1359	1.359,00	8 €/m2	8.154,00 €
25	7	18142A025000070000YE	0,2545	2.545,00	FICHA 2	15.839,80 €
25	8	18142A025000080000YS	0,3324	3.324,00	FICHA 3	20.148,48 €
25	9	18142A025000090000YZ	0,3585	3.585,00	8 €/m2	21.510,00 €
25	10	18142A025000100000YE	0,2971	2.971,00	8 €/m2	17.826,00 €
25	12	18142A025000120000YZ	0,9421	9.421,00	8 €/m2	58.526,00 €
25	14	18142A025000140000YH	0,7418	7.418,00	8 €/m2	44.508,00 €
25	15	18142A025000150000YW	0,1833	1.833,00	8 €/m2	10.998,00 €
25	16	18142A025000160000YA	0,4247	4.247,00	8 €/m2	25.482,00 €
25	21	18142A025000210000YY	0,5489	5.489,00	8 €/m2	32.934,00 €
25	22	18142A025000220000YG	0,4273	4.273,00	8 €/m2	25.638,00 €
25	23	18142A025000230000YC	0,2535	2.535,00	8 €/m2	15.210,00 €
25	25	18142A025000250000YL	0,2651	2.651,00	8 €/m2	15.906,00 €
25	26	18142A025000260000YT	0,3829	3.829,00	8 €/m2	22.974,00 €
25	40	18142A025000400000YI	0,2002	2.002,00	3 €/m2	6.006,00 €
25	41	18142A025000410000YJ	0,3429	3.429,00	3 €/m2	10.287,00 €
25	42	18142A025000420000YE	0,7065	7.065,00	3 €/m2	21.195,00 €
25	49	18142A025000490000YB	0,4898	4.898,00	FICHA 7	14.910,00 €
25	50 (a)	18142A025000500000YW	1,1262	11.262,00	FICHA 8	71.859,80 €
25	51	18142A025000510000YA	1,1047	11.047,00	8 €/m2	66.282,00 €
25	52	18142A025000520000YB	0,9814	9.814,00	FICHA 9	59.604,00 €
25	53	18142A025000530000YY	0,2781	2.781,00	8 €/m2	16.888,00 €
25	54	18142A025000540000YG	0,3504	3.504,00	8 €/m2	21.024,00 €
25	55	18142A025000550000YC	0,5598	5.598,00	3 €/m2	16.794,00 €
25	58	18142A025000580000YT	0,1579	1.579,00	3 €/m2	4.737,00 €
25	60	18142A025000600000YL	0,377	3.770,00	FICHA 10	12.390,00 €
25	61	18142A025000610000YT	0,9524	9.524,00	3 €/m2	28.572,00 €
25	64	18142A025000640000YC	0,4984	4.984,00	8 €/m2	29.904,00 €
25	66	18142A025000660000YR	0,089	890,00	8 €/m2	5.340,00 €
25	67	18142A025000670000YD	0,1436	1.436,00	8 €/m2	8.616,00 €
25	68	18142A025000680000YX	0,3676	3.676,00	8 €/m2	22.056,00 €
25	71	18142A025000710000YX	0,2511	2.511,00	8 €/m2	15.066,00 €
25	72	18142A025000720000YI	0,3342	3.342,00	8 €/m2	20.052,00 €
25	74	18142A025000740000YE	0,3015	3.015,00	8 €/m2	18.090,00 €
25	75	18142A025000750000YS	0,6252	6.252,00	8 €/m2	37.512,00 €
25	77	18142A025000770000YU	0,379	3.790,00	FICHA 11	12.817,20 €
25	78	18142A025000780000YH	0,4336	4.336,00	FICHA 12	26.292,00 €
25	81	18142A025000810000YH	0,3071	3.071,00	8 €/m2	18.426,00 €
25	82	18142A025000820000YW	0,2579	2.579,00	8 €/m2	15.474,00 €
25	84	18142A025000840000YB	0,3456	3.456,00	3 €/m2	10.368,00 €
25	85	18142A025000850000YY	0,1516	1.516,00	8 €/m2	9.096,00 €
25	86	18142A025000860000YG	0,2416	2.416,00	8 €/m2	14.496,00 €
25	87	18142A025000870000YQ	0,3843	3.843,00	8 €/m2	23.058,00 €
25	88	18142A025000880000YP	0,2359	2.359,00	8 €/m2	14.154,00 €
25	89	18142A025000890000YL	0,6473	6.473,00	3 €/m2	19.419,00 €
25	90	18142A025000900000YQ	0,2238	2.238,00	FICHA 14	16.006,50 €
25	91	18142A025000910000YP	0,441	4.410,00	FICHA 15	39.179,40 €
25	92	18142A025000920000YL	0,2454	2.454,00	8 €/m2	14.724,00 €
25	93	18142A025000930000YT	0,5394	5.394,00	FICHA 16	32.868,00 €
25	94	18142A025000940000YF	0,316	6.160,00	8 €/m2	36.960,00 €
25	96	18142A025000960000YC	0,2906	2.906,00	8 €/m2	17.436,00 €
25	97	18142A025000970000YK	0,339	3.390,00	FICHA 17	33.920,00 €
25	98	18142A025000980000YR	0,5704	5.704,00	FICHA 18	34.944,00 €
25	99	18142A025000990000YD	1,0519	10.519,00	3 €/m2	31.557,00 €
25	100	18142A025001000000YD	0,3364	3.364,00	8 €/m2	20.184,00 €
25	103	18142A025001030000YJ	0,1564	1.564,00	8 €/m2	9.384,00 €
25	104	18142A025001040000YE	0,2567	2.567,00	8 €/m2	15.402,00 €
25	105	18142A025001050000YS	0,3583	3.583,00	8 €/m2	21.498,00 €

POLIG	PARC	REF. CATASTRAL	SUP. (Ha)	SUP. M2	VALORACIÓN	TOTAL
25	106	18142A025001060000YZ	0,3454	3.454,00	6 €/m2	20.724,00 €
25	107	18142A025001070000YU	0,5611	5.611,00	6 €/m2	33.666,00 €
25	153	18142A025001530000YP	0,2128	2.128,00	6 €/m2	12.768,00 €
25	156	18142A025001560000YF	0,4222	4.222,00	FICHA 20	36.778,00 €
25	157	18142A025001570000YM	0,5187	5.187,00	FICHA 21	35.901,00 €
25	158	18142A025001580000YQ	0,105	1.050,00	FICHA 23	11.295,00 €
25	159	18142A025001590000YK	0,1503	1.503,00	FICHA 22	10.747,50 €
25	160	18142A025001600000YM	0,4125	4.125,00	6 €/m2	24.750,00 €
25	161	18142A025001610000YQ	0,2426	2.426,00	6 €/m2	14.556,00 €
25	162	18142A025001620000YK	0,2699	2.699,00	6 €/m2	16.194,00 €
25	163	18142A025001630000YR	0,3358	3.358,00	6 €/m2	20.148,00 €
25	184	18142A025001840000YQ	0,2022	2.022,00	3 €/m2	6.066,00 €

PROPIEDAD OTROS						
POLIG	PARC	REF. CATASTRAL	SUP. (Ha)	SUP. M2	VALORACIÓN	TOTAL
25	1	18142A025000010000YK	0,1122	1.122,00	FICHA 1	12.761,10 €
25	4	18142A025000040000YX	1,1682	11.682,00	6 €/m2	70.092,00 €
25	5	18142A025000050000YI	0,6895	6.895,00	6 €/m2	41.370,00 €
25	11	18142A025000110000YS	0,5257	5.257,00	6 €/m2	31.542,00 €
25	13	18142A025000130000YU	0,8804	8.804,00	6 €/m2	52.824,00 €
25	17	18142A025000170000YB	0,3334	3.334,00	6 €/m2	20.004,00 €
25	18	18142A025000180000YY	0,3134	3.134,00	3 €/m2	9.402,00 €
25	19	18142A025000190000YG	1,1753	11.753,00	FICHA 4	174.767,80 €
25	20	18142A025000200000YB	0,499	4.990,00	6 €/m2	29.940,00 €
25	24	18142A025000240000YP	0,2312	2.312,00	6 €/m2	13.872,00 €
25	27	18142A025000270000YF	0,983	9.830,00	6 €/m2	58.980,00 €
25	28	18142A025000280000YM	0,7307	7.307,00	FICHA 5	45.678,00 €
25	29	18142A025000290000YO	0,5003	5.003,00	3 €/m2	15.009,00 €
25	30	18142A025000300000YF	0,431	4.310,00	FICHA 6	523.557,00 €
25	43	18142A025000430000YS	0,5365	5.365,00	6 €/m2	32.190,00 €
25	44	18142A025000440000YZ	0,181	1.810,00	6 €/m2	10.860,00 €
25	45	18142A025000450000YU	0,628	6.280,00	6 €/m2	37.680,00 €
25	50 (b)	18142A025000500000YW	1,0986	10.986,00	6 €/m2	65.916,00 €
25	56	18142A025000560000YP	0,4253	4.253,00	6 €/m2	25.518,00 €
25	57	18142A025000570000YL	0,181	1.810,00	3 €/m2	5.430,00 €
25	59	18142A025000590000YF	0,3838	3.838,00	6 €/m2	23.028,00 €
25	62	18142A025000620000YF	0,4713	4.713,00	6 €/m2	28.278,00 €
25	63	18142A025000630000YM	0,5988	5.988,00	6 €/m2	35.928,00 €
25	65	18142A025000650000YK	0,8437	8.437,00	6 €/m2	50.622,00 €
25	69	18142A025000690000YI	0,3424	3.424,00	6 €/m2	20.544,00 €
25	70	18142A025000700000YD	0,2761	2.761,00	6 €/m2	16.566,00 €
25	73	18142A025000730000YJ	0,3692	3.692,00	6 €/m2	22.152,00 €
25	76	18142A025000760000YZ	0,3421	3.421,00	6 €/m2	20.526,00 €
25	79	18142A025000790000YW	0,2814	2.814,00	6 €/m2	16.884,00 €
25	80	18142A025000800000YU	0,5977	5.977,00	6 €/m2	35.862,00 €
25	83	18142A025000830000YA	0,1748	1.748,00	FICHA 13	20.179,80 €
25	95	18142A025000950000YM	0,3668	3.668,00	6 €/m2	22.008,00 €
25	101	18142A025001010000YX	0,1278	1.278,00	6 €/m2	7.668,00 €
25	102	18142A025001020000YI	0,1461	1.461,00	6 €/m2	8.766,00 €
25	108	18142A025001080000YH	0,5042	5.042,00	FICHA 19	30.852,00 €
25	154	18142A025001540000YL	0,2858	2.858,00	6 €/m2	17.148,00 €
25	185	18142A025001850000YP	0,1849	1.849,00	6 €/m2	11.094,00 €

PROPIEDAD AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERIA-MOTRIL (MOPT)						
POLIG	PARC	REF. CATASTRAL	SUP. (Ha)	SUP. M2	VALORACIÓN	TOTAL
25	152	18142A025001520000YQ	0,681	6.810,00	3 €/m2	20.430,00 €
25	155	18142A025001550000YT	1,4036	14.036,00	6 €/m2	84.216,00 €
25	164	18142A025001640000YD	0,8254	8.254,00	FICHA 24	25.707,00 €
25	165	18142A025001650000YX	0,2433	2.433,00	3 €/m2	7.299,00 €
25	166	18142A025001660000YI	0,3691	3.691,00	3 €/m2	11.073,00 €
25	167	18142A025001670000YJ	0,5177	5.177,00	3 €/m2	15.531,00 €
25	172	18142A025001720000YS	0,0998	998,00	3 €/m2	2.994,00 €
25	186	18142A025001860000YL	0,3495	3.495,00	3 €/m2	10.485,00 €

Fichas de Datos de las Parcelas afectadas

Nº ORDEN: 1

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 1.122,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 6.062,10
POLÍGONO:	25		
PARCELA:	1		
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Cobertizo 111,65	
		ESTADO: En uso	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	60 €/m2 6.699,00
		TOTAL: 12.761,10	
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 2

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 2.545,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 15.177,60
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta Obra 15,40	
PARCELA:	7	ESTADO: Abandonada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 462,00
		TOTAL:	15.639,60

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 3

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 3.324,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 19.892,88
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta Obra 8,52	
PARCELA:	8	ESTADO: Abandonada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 255,60
		TOTAL: 20.148,48	

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 4

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	11.753,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
POLÍGONO:	25	VALORACIÓN	6 €/m2 67.147,80
PARCELA:	19	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Cortijo	102,50
		ESTADO: En uso	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Establo	345,20
		ESTADO: En uso	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Invernadero	5.152,00
		ESTADO: En uso	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Balsa	82,00
		ESTADO: En uso	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Casetas Obra	32,00
		ESTADO: En uso	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	180 €/m2 18.450,00
		VALORACIÓN	30 €/m2 10.356,00
		VALORACIÓN	15 €/m2 77.280,00
		VALORACIÓN	7 €/m2 574,00
		VALORACIÓN	30 €/m2 960,00
		TOTAL:	174.767,80
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 5

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 7.307,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 43.638,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta Obra 34,00	
PARCELA:	28	ESTADO: En uso	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	60 €/m2 2.040,00
		TOTAL: 45.678,00	

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 6

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	4.310,00
		USO: Edificaciones-Baldío	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	3 €/m ² 3.597,00
POLÍGONO:	25		
PARCELA:	30		
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Naves Industriales	3.000,00
		ESTADO: En uso	
		EQUIPAMIENTO:	30.000,00
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Vivienda	222,00
		ESTADO: En uso	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	150 €/m ² 450.000,00
		EQUIPAMIENTO	30.000,00
		VALORACIÓN	180 €/m ² 39.960,00
		TOTAL:	523.557,00
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 7

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 4.898,00	
		USO: Edificaciones-Baldío	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	3 €/m2 14.670,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta de Obra 8,00	
PARCELA:	49	ESTADO: Abandonada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 240,00
		TOTAL: 14.910,00	

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 8

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 11.262,00	
		USO: Cultivo Leñoso	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m ² 67.137,60
POLÍGONO:	25		
PARCELA:	50a		
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Cortijo	65,00
		ESTADO: Abandonado	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta de Obra	7,40
		ESTADO: Abandonada	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Pozo	-
		ESTADO: Abandonado	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	60 €/m ² 3.900,00
		VALORACIÓN	30 €/m ² 222,00
		VALORACIÓN	- 600,00
		TOTAL:	71.859,60
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 9

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	9.814,00
		USD: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 58.704,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Caseta de obra 30,00
PARCELA:	52	ESTADO:	Abandonada
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 900,00
		TOTAL:	59.604,00
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 10

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:		3.770,00
		USO: Huerta de riego		
		SUBTOTAL		
		VALORACIÓN	3 €/m2	11.190,00
POLÍGONO:	25			
		SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Caseta de obra	20,00
		ESTADO:	Abandonada	
PARCELA:	60	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Depósito cubierto	20,00
		ESTADO:	Abandonada	
		SUBTOTAL		
		VALORACIÓN	30 €/m2	600,00
		VALORACIÓN	30 €/m2	600,00
		TOTAL:		12.390,00
FOTOGRAFÍA:				
				

Nº ORDEN: 11

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:		3.790,00
		USD: Huerta de riego		
		SUBTOTAL		
		VALORACIÓN	3 €/m2	11.209,20
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA:		Cortijo 53,60
PARCELA:	77	ESTADO:		Ruinas
		SUBTOTAL		
		VALORACIÓN	30 €/m2	1.608,00
		TOTAL:		12.817,20
FOTOGRAFÍA:				
				

Nº ORDEN: 12

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	4.336,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m ² 25.947,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta de obra	11,50
PARCELA:	78	ESTADO: Abandonada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m ² 345,00
		TOTAL:	26.292,00
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 13

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	1.748,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 10.153,80
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Cortijo	55,70
PARCELA:	83	ESTADO: En uso	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	180 €/m2 10.026,00
		TOTAL:	20.179,80
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 14

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 2.238,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	3 €/m2 6.556,50
POLÍGONO:	25		
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Casa dos plantas 105,00	
		ESTADO: Abandonada	
		SUBTOTAL	
PARCELA:	90	VALORACIÓN	90 €/m2 9.450,00
		TOTAL: 16.006,50	
FOTOGRAFÍA:			

Nº ORDEN: 15

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	4.410,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m ² 26.021,40
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Cortijo	146,20
PARCELA:	91	ESTADO: Abandonada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	90 €/m ² 13.158,00
		TOTAL:	39.179,40
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 16

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 5.394,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m ² 32.238,00
POLÍGONO:	25		
PARCELA:	93		
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta de Obra 21,00	
		ESTADO: Abandonada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m ² 630,00
		TOTAL:	32.868,00

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 17

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:		3.390,00
		USO: Huerta de riego		
				SUBTOTAL
		VALORACIÓN	6 €/m2	19.920,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Casa dos plantas		140,00
PARCELA:	97	ESTADO: Ocupada		
				SUBTOTAL
		VALORACIÓN	100 €/m2	14.000,00
		TOTAL:		33.920,00

FOTOGRAFÍA:	
--------------------	---

Nº ORDEN: 18

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	5.704,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 34.044,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Caseta de obra	30,00
		ESTADO: Abandonada	
PARCELA:	98	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Pozo	-
		ESTADO: Abandonado	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 900,00
		VALORACIÓN	- 600,00
		TOTAL:	34.944,00

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 19

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 5.042,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m ² 30.252,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Pozo -	
PARCELA:	108	ESTADO: Abandonado	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	- 600,00
		TOTAL: 30.852,00	

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 20

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	4.222,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m ² 24.978,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Casa dos plantas	118,00
PARCELA:	156	ESTADO: Ocupada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	100 €/m ² 11.800,00
		TOTAL:	36.778,00
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 21

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 5.187,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 30.591,00
POLÍGONO:	25		
PARCELA:	157		
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Casa 88,50	
		ESTADO: Ocupada	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	60 €/m2 5.310,00
		TOTAL: 35.901,00	
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 22

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	1.503,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	3 €/m2 4.162,50
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Casa	208,00
		ESTADO: Abandonada	
PARCELA:	159	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Almacén	11,50
		ESTADO: Abandonado	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 6.240,00
		VALORACIÓN	30 €/m2 345,00
		TOTAL:	10.747,50
FOTOGRAFÍA:			
			

Nº ORDEN: 23

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA: 1 503,00	
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	6 €/m2 8 775,00
POLÍGONO:	25	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Casa 81,00	
PARCELA:	158	ESTADO: Abandonada	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA: Almacén 3,00	
		ESTADO: Abandonado	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 2 430,00
		VALORACIÓN	30 €/m2 90,00
		TOTAL:	11 295,00

FOTOGRAFÍA:



Nº ORDEN: 24

DATOS CATASTRALES		SUPERFICIE DE PARCELA:	8.254,00
		USO: Huerta de riego	
		SUBTOTAL	
POLÍGONO:	25	VALORACIÓN	3 €/m2 24.657,00
PARCELA:	164	SUPERFICIE CONSTRUIDA: Almacén	35,00
		ESTADO: Abandonado	
		SUBTOTAL	
		VALORACIÓN	30 €/m2 1.050,00
		TOTAL:	25.707,00
FOTOGRAFÍA:			
			

RESUMEN INDEMNIZACIONES

Se realizó una previsión de indemnizaciones para la redacción del documento de “Plan Parcial sobre el Sector PUE-1 de Motril” en Abril de 2009.

Estas indemnizaciones serán objeto de revisión y se concretarán una vez que se apruebe el Proyecto de Reparcelación resultante de la aprobación de la presente Innovación.

ANEJO 6.- RELACION DE PROPIETARIOS

AVRA

POL.	PAR.	REF. CATASTRAL	CATASTRO	SUP. APORTADA	PARAJE	CIF/DNI		PROPIETARIO
			SUP. M2	SUP. M2				
25	2	18142A025000020000YR	2.119,00	2.172,16	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	3	3753201VF5635D0001UG	3.493,00	3.437,05	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	6	3753204VF5635D0001AG	1.359,00	1.510,44	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	7	3753205VF5635D0001BG	2.545,00	2.625,06	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	8	3753207VF5635D0001GG	3.324,00	3.592,06	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	9	3753206VF5635D0001YG	3.585,00	3.775,39	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	10	3753252VF5635D0001OG	2.971,00	2.870,02	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	12	3753213VF5635D0001LG	9.421,00	10.424,79	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	14	3753225VF5635D0001IG	7.418,00	7.841,88	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	15	3753226VF5635D0001JG	1.833,00	1.843,04	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	16	3753235VF5635D0001WG	4.247,00	4.397,13	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	21	3753240VF5635D0001BG	5.489,00	5.335,24	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	22	3753241VF5635D0001YG	4.273,00	4.074,17 0,00	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	23	3753242VF5635D0001GG	2.535,00	2.215,08	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	25	3753244VF5635D0001PG	2.651,00	2.079,72	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	26	3753245VF5635D0001LG	3.829,00	4.155,56	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	40	3753231VF5635D0001SG	2.002,00	2.104,84	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	41	3753233VF5635D0001UG	3.429,00	3.767,37	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	42	3753234VF5635D0001HG	7.065,00	7.340,89	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	49	3753219VF5635D0001RG	4.898,00	4.501,30	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	50 (a)	3753223VF5635D0001DG	11.262,00	11.206,46	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	51	3753218VF5635D0001KG	11.047,00	10.630,98	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	52	3753217VF5635D0001OG	9.814,00	10.630,99	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	53	4151232VF5645A0001EG	2.781,00	3.203,67	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	54	4151231VF5645A0001JG	3.504,00	2.852,50	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	55	4151234VF5645A0001ZG	5.598,00	6.233,80 0,00	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	58	3753214VF5635D0001TG	1.579,00	1.564,11	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	60	4151237VF5645A0001WG	3.770,00	3.760,87	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	61	4151238VF5645A0001AG	9.524,00	9.441,22	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	64	3753210VF5635D0001GG	4.984,00	5.070,97	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	66	4151201VF5645A0001SG	890,00	894,87	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	67	4151202VF5645A0001ZG	1.436,00	4.894,11	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	68	4151249VF5645A0001FG	3.676,00	0,00	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	71	4151244VF5645A0001GG	2.511,00	2.753,03	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	72	4151243VF5645A0001YG	3.342,00	3.426,07	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	74	4151241VF5645A0001AG	3.015,00	3.209,63	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	75	4151240VF5645A0001WG	6.252,00	6.081,45	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	77	4151247VF5645A0001LG	3.790,00	4.112,98	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	78	4151205VF5645A0001WG	4.336,00	3.985,30	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA

25	81	4151206VF5645A0001AG	3.071,00	3.016,47	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	82	4151207VF5645A0001BG	2.579,00	2.787,62	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	84	4151209VF5645A0001GG	3.456,00	3.231,25	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	85	4151210VF5645A0001BG	1.516,00	1.798,72	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	86	4151211VF5645A0001YG	2.416,00	1.947,45	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	87	4151212VF5645A0001GG	3.843,00	3.955,37	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	88	4151213VF5645A0001QG	2.359,00	2.356,84	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
				0,00				AVRA
25	89	4151239VF5645A0001BG	6.473,00	6.538,54	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	90	4151214VF5645A0001PG	2.238,00	2.374,85	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
				0,00				AVRA
25	91	4151215VF5645A0001LG	4.410,00	4.247,86	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	92	4151216VF5645A0001TG	2.454,00	2.638,06	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	93	4151217VF5645A0001FG	5.394,00	5.537,75	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	94	4151218VF5645A0001MG	6.160,00	6.774,13	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	96	4151233VF5645A0001SG	2.906,00	2.981,33	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	97	4151219VF5645A0001OG	3.390,00	3.450,76	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	98	4151220VF5645A0001FG	5.704,00	5.587,39	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
				0,00				AVRA
25	99	4151221VF5645A0001MG	10.519,00	11.709,43	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	100	4151230VF5645A0001IG	3.364,00	3.413,63	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	103	4151228VF5645A0001JG	1.564,00	1.325,93	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	104	4151229VF5645A0001EG	2.567,00	2.874,05	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	105	4151222VF5645A0001OG	3.583,00	3.489,22	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	106	4151225VF5645A0001DG	3.454,00	3.489,22	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	107	4151223VF5645A0001KG	5.611,00	6.586,14	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA
25	153	4148211VF5644A0001YY	2.128,00	2.563,84	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
25	156	4148213VF5644A0001QY	4.222,00	4.006,69	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
25	157	4148214VF5644A0001PY	5.187,00	4.490,92	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
25	158	4148201VF5644A0001SY	1.050,00	1.180,43	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
25	159	4148202VF5644A0001ZY	1.503,00	1.131,00	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
25	160	4148203VF5644G0001UY	4.125,00	5.161,57	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
25	161	4148204VF5644G0001HY	2.426,00	2.716,53	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
25	162	4148205VF5644G0001WY	2.699,00	4.485,03	EL RAMBLAO	EQ9155006	A	AVRA
	163							AVRA
25	184	3753232VF5635D0001ZG	2.022,00	2.104,42	EL SERRECIN	EQ9155006	A	AVRA

AUTORIDAD PORTUARIA DE ALMERIA- MOTRIL

POL.	PAR.	REF. CATASTRAL	CATAST.	SUP. APORTADA	PARAJE	CIF/DNI		PROPIETARIO
			SUP. M2	SUP. M2				
25	152	4148210VF5644G0001BY	6.810,00		EL RAMBLAO	EQ0467001	D	(MOPT)
25	155	4148209VF5644G0001GY	14.036,00		EL RAMBLAO	EQ0467001	D	(MOPT)
25	164	4148206VF5644G0001AY	8.254,00		EL RAMBLAO	EQ0467001	D	(MOPT)

25	165	4147701VF5644E0001RA	2.433,00		EL CUCHO	EQ0467001	D	(MOPT)
25	166	4147703VF5644E0001XA	3.691,00		EL CUCHO	EQ0467001	D	(MOPT)
25	167	4147703VF5644E0001XA	5.177,00		EL CUCHO	EQ0467001	D	(MOPT)
25	172	4146701VF5644E0001XA	998,00		EL CUCHO	EQ0467001	D	(MOPT)
25	186	4148208VF5644G0001YY			EL RAMBLAO	EQ9155006	A	(MOPT)

DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.

			CATASTRO	SUP. APORTADA				
POL.	PAR.	REF. CATASTRAL	SUP. M2	SUP. M2	PARAJE	CIF/DNI		PROPIETARIO
25	1	18142A025000010000YK	1.122,00	1.098,67	EL SERRECIN	F23800587	A	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
25	11	3753209VF5635D0001PG	5.257,00	5.532,25	EL SERRECIN	OE2373502	O	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
25	27	3753246VF5635D0001TG	9.830,00	9.708,58	EL SERRECIN	F23684921	G	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
25	70	4151245VF5645A0001QG	2.761,00	2.767,46	EL SERRECIN	F23682183	A	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
25	4	3753202VF5635D0001HG	11.682,00		EL SERRECIN	F23686757	T	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
25	28	3753247VF5635D0001FG	7.307,00		EL SERRECIN	F23689943	N	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
25	57	3753215VF5635D0001FG	1.810,00	1.647,93	EL SERRECIN	F23750219	M	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
25	63	3753211VF5635D0001QG	5.988,00	6.273,00	EL SERRECIN	EQ9155006	A	DESARROLLOS INDUSTRIALES MOTRIL S.L.
TOTAL			18.970,00	27.027,89				

OTROS PROPIETARIOS

			CATASTRO	SUP. APORTADA				
POL.	PAR.	REF. CATASTRAL	SUP. M2	SUP. M2	PARAJE	CIF/DNI		PROPIETARIO
25	18	3753237VF5635D0001BG	3.134,00		EL SERRECIN	F23752311	G	PACORENT 11 INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.
25	76	4151246VF5645A0001PG	3.421,00		EL SERRECIN			PACORENT 11 INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.
25	20	3753239VF5635D0001GG	4.990,00		EL SERRECIN	F23719950	G	PACORENT 11 INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.
TOTAL			11.545,00					

25	43	3753227VF5635D0001EG	5.365,00	5.582,71	EL SERRECIN	F23683349	L	API AGRURBANA, S.C.A.
----	----	----------------------	----------	----------	-------------	-----------	---	-----------------------

25	83	4151208VF5645A0001YG	1.748,00	1.718,07	EL SERRECIN	F23701236	N	CARLOS FERREIRA MOUTON Y ADELINA BUJALDON GONZALEZ
25	101	4151226VF5645A0001XG	1.278,00	1.245,81	EL SERRECIN			
25	102	4151227VF5645A0001IG	1.461,00	1.457,12	EL SERRECIN	F23752119	L	
TOTAL			4.487,00	4.421,00				

25	44	3753229VF5635D0001ZG	1.810,00	2.784,77	EL SERRECIN	F23689198	A	CONCEPCION Y ANGELA RUBIÑO GARCIA
25	50C		-	437,00				
25	69	4151248VF5645A0001TG	3.424,00	3.880,00	EL SERRECIN	F23754976	R	
TOTAL			5.234,00	7.101,77				

25	56	3753216VF5635D0001MG	4.253,00	4.346,35	EL SERRECIN	F23358316	E	ABOSOL S.L.(44%), FERNANDO VALLEJO MONTES (22%),JUAN ANTONIO GARIA-GIRALDA RUIZ (22%), JULIO AGUADO MONTES (6%) Y EVA AGUADO MONTES (6%)
25	62	3753212VF5635D0001PG	4.713,00	5.182,62	EL SERRECIN	F23743001	D	EVA AGUADO MONTES (50%), JULIO AGUADO MONTES (50%)
25	65	3753208VF5635D0001QG	8.437,00		EL SERRECIN	F23723664	S	MATILDE AGUADO LOPEZ (33,33%) , EVA AGUADO MONTES (33,33 %) y JULIO AGUADO MONTES (33,34%)
TOTAL			17.403,00					

25	45	3753230VF5635D0001EG	6.280,00		EL SERRECIN	OQ1800011	G	PROMOCIONES VEGA TROPICAL S.L.(50%) MANUEL LOPEZ LASTRA(25%) ANTONIO LOPEZ LASTRA (25%)
25	108	4151224VF5645A0001RG	5.042,00		EL SERRECIN	OQ1800011	G	PROMOCIONES VEGA TROPICAL S.L.
TOTAL			11.322,00			COEFICIENTE		0,01210

25	5	3753203VF5635D0001WG	6.895,00		EL SERRECIN	F23752534	C	GARCIA RDEZ .PURIFICACION (20%), JOSE RUBIÑO RUIZ(20%), ANTONIO GARCIA RDEZ (20%), MªNURIA JIMENEZ BARBERO (20%), JOSE MANUEL GARCIA RODRIGUEZ (10%), INMACULADA CONCEPCION GARCIA RUIZ (10%)
25	13	3753224VF5635D0001XG	8.804,00		EL SERRECIN			MARTIN MORE GOMEZ ACEBO MARIA LUISA
25	17	3753236VF5635D0001AG	3.334,00	3.089,64	EL SERRECIN			RUBIA SANCHEZ JOSE FELIPE S.L.
25	19	3753238VF5635D0001YG	11.753,00		EL SERRECIN	F23733490	C	NAVES Y EDIFICACIONES MOTRIL S.L.
25	24	3753243VF5635D0001QG	2.312,00		EL SERRECIN			BARRAGAN SANCHEZ MARIA TERESA (66,66 %) Y M.ª FILOMENA BARRAGAN SANCHEZ (33,33%)
25	29	3753248VF5635D0001MG	5.003,00		EL SERRECIN			CONSUEGRA RUIZ DE MORALES, EMILIA
25	30	3753249VF5635D0001OG	4.310,00		EL SERRECIN			RUIZ CAÑAS MARIA DOLORES (50%) y JORGE RUIZ CAÑAS (50%)
25	50 (b)		10.986,00		EL SERRECIN			AZUCAR MARINA, SL
25	59	4151236VF5645A0001HG	3.838,00		EL SERRECIN	F23781159	X	GUTIERREZ ALVAREZ ANTONIO
25	73	4151242VF5645A0001BG	3.692,00		EL SERRECIN	F23768262	Q	SANTIAGO CARMONA JOSEFA, BELEN SANTIAGO Y ANTONIA VINUESA SANTIAGO
25	79	4151203VF5645A0001UG	2.814,00		EL SERRECIN	F24088176	T	GUERRA DIEZ OBDULIO
25	80	4151204VF5645A0001HG	5.977,00		EL SERRECIN	F23755591	H	MORCILLO GONZALEZ FERNANDO
25	95	4151235VF5645A0001UG	3.668,00		EL SERRECIN			MESA RUIZ, FRANCISCO JUAN
25	154	4148212VF5644G0001GY	2.858,00		EL RAMBLAO			CHAMORRO MIRANDA ASCENSIÓN
25	185	3753228VF5635D0001SG	1.849,00		EL SERRECIN	F23761721	F	RUBIÑO RUIZ JOSE
TOTAL			78.093,00					

			4.253,00		EL SERRECIN		E	SISTEMAS GENERALES
--	--	--	----------	--	----------------	--	---	---------------------------

ANEJO 7.- ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS

DECRETO 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía



ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO

PUBLICACIÓN..... 21 de Julio de 2009

VIGENCIA 21 de Septiembre de 2009

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 72/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en ejecución y proyectos o documentos con licencia anterior al 21 de Septiembre de 2009.
- b) Proyectos o documentos técnicos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de Septiembre de 2009.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos o documentos técnicos citados en el apartado b), cuya licencia esté solicitada o se solicite antes del 21 de Marzo de 2010.
- d) Cambios de uso o actividad cuyas solicitudes de licencias o autorizaciones pertinentes se presenten antes del 21 de Septiembre y no le sea de aplicación alguno de los supuestos anteriores.
- e) Instalaciones, fijas o eventuales en las que se desarrollen actividades temporales, ocasionales o extraordinarias para los que se hubieran solicitado los correspondientes permisos o autorizaciones administrativas o hubieren iniciado su implantación antes del 21 de Septiembre y no le sea de aplicación alguno de los supuestos anteriores.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción de instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística ☒

Redacción de proyectos de urbanización ☐
(rellenar Título I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización ☐
Mobiliario urbano y señalizaciones ☐
(rellenar Título . Capítulo II)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso o actividad de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público. (Ver lista no exhaustiva en Notas) ☐

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas ☐
(rellenar Título II. Capítulo I. Sección 3ª para interiores al mismo nivel)
(rellenar Título II. Capítulo I. Sección 4ª para interiores a distinto nivel)
(rellenar Título I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con movilidad reducida (rellenar Título II. Capítulo III. Sección 3ª y 4ª) ☐
Espacios exteriores e interiores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada (rellenar Título II. Capítulo III. Sección 2ª) ☐
- e) Servicios de transporte público regular de uso genérico y sus instalaciones complementarias de utilización colectiva (rellenar Título III) ☐

TIPO DE ACTUACIÓN:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1. Nueva Construcción _____ | ☒ |
| 2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____ | ☐ |
| 3. Cambio de uso _____ | ☐ |

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el decreto se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia:
 - a) Alojamientos
 - b) Comerciales
 - c) Sanitarios
 - d) Servicios Sociales
 - e) Actividades culturales y sociales
 - f) Hostelería
 - g) Administrativos
 - h) Docentes
 - i) Transportes
 - j) Religiosos
 - k) Garajes y aparcamientos
 - l) Los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de Febrero

TITULO I. ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL URBANISMO
CAPITULO I. ESPACIOS Y ELEMENTOS DE USO PÚBLICO
SECCIÓN 2ª. ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo libre obstáculos $\geq 1,50$ m	SÍ
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 m) ≤ 10 % (tramos ≥ 6 m) ≤ 8 % Resto de casos 6 % (*)	SI
	— Pendiente transversal ≤ 2 %	SI
	— Altura de bordillos ≤ 12 cm, y rebajados en pasos de peatones y esquinas	SI
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal medida en el proyección horizontal (tramos ≥ 3 m) ≤ 6 % (tramos < 3 m) ≤ 8 %	SI
	— Pendiente transversal máxima del 2 % y mínima del 1%	SI
	— Señalización visual y acústica en salidas de emergencia	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará lo más cerca posible de los cruces de calles y vías de circulación	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %.	SI
	— Anchura libre de obstáculos $\geq 1,80$ m	SI
	— Rebaje enrasado a nivel de la calzada	SI
	— Textura pavimento diferenciado de la acera. Pavimento de botones u otro normalizado.	SI
PASOS DE PEATONES	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ m Largo $\geq 1,20$ m	SI
	— anchura correspondiente a los dos vados. — Trazado perpendicular si es posible — Señalización con pintura antideslizante en calzado y con señal vertical para vehículos	SI
	— Se señalizarán en la a cera con una franja de 1,20 m de ancho desde el centro del paso de peatones hasta la línea de fachada o hasta 4 m si no existe	SI
CARRILES RESERVADOS TRÁNSITO BICICLETAS	— Pavimento diferenciado en textura y color	SI
	— Pasos peatonales coincidentes con los de los viales o calzadas. — Trazado perpendicular a la acera si es posible — Señalización mediante franjas señalizadoras	SI
	— Si son paralelos a los itinerarios peatonales su trazado será proximo al bordillo o junto a las alineaciones de fachadas	SI
	— No coincidentes con los paso de peatones en cruce de calzadas	SI
RAMPAS	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva ($r=50$ m medido a 1/3 del ancho de la rampa medido desde el interior	SI
	— Ancho mínimo libre obstáculos $\geq 1,50$ m	SI
	— Pendiente longitudinal medida en el proyección horizontal (tramos < 6 m) ≤ 8 % (tramos < 3 m) ≤ 10 % Resto de casos 6%	SI
	— Pendiente transversal máxima del 2 %	

	— Longitud tramo medido en proyección horizontal ≤ 9 m	SI
	— Cualquier meseta (arranque, desembarque e intermedias) libre de obstáculos — Mesetas intermedias, arranque y desembarque: anchura = ancho rampa fondo $\geq 1,50$ sentido de la marcha	SI
	— Pasamanos en ambos lados y a doble altura: 0,65-0,75 y 0,90-1,10 — Pasamanos intermedio si ancho rampa $> 4,80$ m. — Separación máxima 2,40 m	SI
	Rampas no cerradas por muros dispondrán barandillas o antepechos rematados con pasamanos si desnivel < 15 cm Antepechos y barandillas: — No escalables. Sin puntos de apoyo a una altura entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo — Altura entre 0,90 y 1,10 m — Separación libre entre barrotes ≤ 10 cm — Coincidirá con el inicio y final del desarrollo	SI
ESCALERAS	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva ($r=50$ m medido a 1/3 del ancho de la escalera medido desde el interior	SI
	— Cualquier meseta (arranque, desembarque e intermedias) libre de obstáculos — Mesetas intermedias, arranque y desembarque: anchura = ancho rampa fondo $\geq 1,50$ sentido de la marcha	SI
	— Tramos ≤ 10 peldaños	SI
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cm Tabica ≤ 16 cm (sin bocel) Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ m Longitud descansillos $\geq 1,20$ m	SI SI SI SI
	— Escalera descubierta: huella de material antideslizante — Escalera cubierta: cualquier material pero con banda antideslizante en el borde del peldaño — Se evitarán materiales que provoquen destellos o brillos	SI
	— Deberán tener en todo caso tabica	SI
	En escaleras cerradas, — Pasamanos a ambos lados y a altura ≥ 90 cm y ≤ 110 cm — Separación de pasamanos intermedios $\leq 2,40$ m	SI
	— Barandillas no escalables sin puntos de apoyo entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo — Altura entre 0,90 y 1,10 m — Separación libre entre barrotes ≤ 10 cm — Coincidirá con el inicio y final del desarrollo	SI

(*) La singularidad del sector, con viales preexistentes, y condiciones críticas de estabilidad dada la orografía y características del terreno, recomiendan mantener las actuales pendientes, en ningún caso superiores al 10% así como sus conexiones. Ello permitirá a su vez mantener el especial carácter paisajístico del terreno, con un diseño controlado de la edificación poniendo en valor sus condiciones ambientales.

SECCIÓN 3ª. ASEOS DE USO PÚBLICO

No procede la aplicación de esta sección en el proyecto que nos ocupa

SECCIÓN 4ª. OBRAS E INSTALACIONES

Las obras y elementos provisionales que se sitúen o ejecuten en los espacios exteriores, elementos de urbanización e infraestructuras, se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

SECCIÓN 5ª. ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

	NORMA	PROYECTO
RESERVAS DE PLAZAS	— 1 plaza para PMR por cada 40 o fracción	SI
	— Se situarán próximas a los accesos peatonales accesibles. — Señalización horizontal y vertical con el símbolo Internacional de Accesibilidad — Señalización horizontal antideslizante — Dimensiones: - En batería o semibatería 5,00 x3,60 m - En línea 6,50 x3,60 m — Zona de transferencia comunicará de manera accesible con el itinerario peatonal. Puede ser compartida por más de una plaza. Anchura $\geq 1,40$ m — Acceso peatonal e itinerario peatonal de la plaza para PMR con la vía pública	SI

SECCIÓN 6ª. PAVIMENTOS

	NORMA	PROYECTO
PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES	— Serán antideslizantes en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables salvo en zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas — Fijación firme, sin piezas sueltas, cejas ni rebordes — Variación de color y textura donde establece el Reglamento — Grava suelta prohibida	SI
REJILLAS Y REGISTROS	— Situados en el mismo plano del pavimento circundante y fabricados con materiales resistentes a la deformación — Enrejado con rejilla de anchura máxima interior huecos ≥ 2cm en ambos sentidos. En huecos rectangulares, el lado será perpendicular al sentido de la marcha y el menor ≤ 2cm.	SI

SECCIÓN 7ª. JARDINERÍA

	NORMA	PROYECTO
PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES	— Serán antideslizantes en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables salvo en zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas — Fijación firme, sin piezas sueltas, cejas ni rebordes — Variación de color y textura donde establece el Reglamento — Grava suelta prohibida	SI
REJILLAS Y REGISTROS	— Situados en el mismo plano del pavimento circundante y fabricados con materiales resistentes a la deformación — Enrejado con rejilla de anchura máxima interior huecos =2cm en ambos sentidos. En huecos rectangulares, el lado será perpendicular al sentido de la marcha y el menor $\leq 2\text{cm}$.	SI

SECCIÓN 8ª. PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES	— Tierra compactada > 90% ensayo proctor modificado — Canalizaciones adecuadas — Altura libre de obstáculos $\geq 2,20\text{ m}$ — Áreas de descanso a intervalos < 50 m: — Banco — Papelera	SI
ASEOS	— Al menos uno será accesible para PMR	NO EXISTEN
	— Se señalarán las direcciones de recorridos, dotaciones, instalaciones y salidas	SI

SECCIÓN 9ª. PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

No procede la aplicación de esta sección en el proyecto que nos ocupa

CAPITULO II
MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIONES

	NORMA	PROYECTO
SEÑALES, ANUNCIOS Y PUNTOS DE INFORMACIÓN	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cm b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cm — Altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ m — Altura pantallas legibles no manipulables de 1,60 m	SI
KIOSCOS, TERRAZAS DE BARES E INSTALACIONES	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ m	SI
SEMAFOROS	— Disposición lo más cercana posible a la línea de detención de vehículos — Ante baja densidad de tráfico se podrán activar mediante pulsador fácilmente accesible y con una duración suficiente para el cruce completo de PMR — Pulsador manual a una altura entre 0,90 y 1,20 m — Estarán libres de obstáculos (vegetación, señales, mobiliario)	SI
CABINAS TELEFONICAS	— Aparatos y diales de teléfonos a altura $\geq 1,20$ m — Espacio libre de 0,80 m de altura bajo repisas — Teclas de marcación sobreelevadas, con macro caracteres contrastados y un punto en el nº 5 — Volumen de auricular ajustable	SI
MAQUINAS EXPENDEDORAS E INFORMATIVAS		SI
PAPELERAS, BUZONES, ...	— No interferirán el tránsito peatonal y serán accesibles — Colocación estable — Altura boca entre 0,70 y 1,20 m medido desde el pavimento	SI
FUENTES BEBEDERAS	— Altura de grifo, caño o pulsador ≤ 70 cm libre de obstáculos — Serán accesibles y manejables para personas con problemas de manipulación — Pavimento circundante de distinta textura o material en una franja ≥ 50 cm — Se colocarán rejillas de evacuación, sumideros, etc, para la no acumulación de agua	SI
BANCOS	Al menos uno de cada diez o fracción de los bancos cumplirá: — Situados en lugares resguardados del flujo peatonal, en sendas y paseos y cerca de los accesos y zonas de recreo — Altura asiento comprendida entre 43 y 46 cm — Anchura asiento comprendida entre 40 y 45 cm — Altura respaldo comprendida entre 40 y 50 cm — Altura reposabrazos comprendida entre 18 y 20 cm respecto del asiento — Tendrán respaldo y reposabrazos en los extremos — Angulo máximo asiento-respaldo 105° — Espacio libre de $1,20 \times 0,80$ en uno de los lados — Diferenciados cromáticamente del entorno	SI

BOLARDOS	— Altura ≥ 70 cm y señalizado en su coronación o extremo superior con franja de pintura reflectante o similar. — Disposición alineada y fuera de los pasos de peatones — Separación $\geq 1,20$ m con prohibición del uso de cadenas — En aceras, a 1/3 del borde exterior siempre que la anchura libre sea $\geq 1,20$ m — En itinerarios mixtos, se dejará una anchura libre sea $\geq 1,00$ m	SI
PARADAS DE AUTOBUSES	— Serán accesibles y no obstruirán el tráfico peatonal. — Preferentemente se situarán en plataformas o ensanches de itinerarios. — Información básica a una altura comprendida entre 1,45 y 1,75 m desde el suelo — Altura libre bajo marquesina $\geq 2,20$ m	SI
CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS	— Se instalarán sin cambios de nivel con el pavimento circundante — Cualquier tipo de interacción será accesible — Altura de boca o cualquier elemento accesible estarán a una altura entre 0,90 y 1,20 m medido desde el pavimento	SI

OBSERVACIONES
DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- ☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- ☐ No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- ☐ Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

ANEJO 8.- CONTACTOS CON ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.**Relación de Administraciones, empresas públicas y compañías suministradoras contactadas.****1. Excmo. Ayuntamiento de Motril.**

Persona de contacto: D. Juan Fernando Pérez Estévez, Arquitecto,
jf.perez@motril.es.

Administraciones y Compañías Suministradoras afectadas

2. Autoridad Portuaria de Motril.

Persona de contacto: D. Francisco García Pérez, Ingeniero de Caminos del Puerto
de Motril, fgarcia@apmotril.com.

Recopilación de datos de los proyectos en ejecución:

- Nueva glorieta en carretera de la Playa.
- Servicios existentes en GR-16 incluido el plano del Poliducto.

3. Dominio Público Hidráulico y calidad de aguas.

Persona de contacto: D. Francisco J Calvo Solana, jefe del Servicio de Dominio
Público Hidráulico y Calidad de Aguas
fjose.calvo@juntadeandalucia.es

El servicio de DPH ha emitido informe previo para a Innovación del PP con fecha
22/02/22 en el que concluye:

4. Comunidad de Regantes de Motril

Persona de contacto: D. Miguel Ángel Galdeano y D. Miguel Ángel Rodríguez
oremo@telefonica.net.

Facilitándonos planos acequias existentes en el Sector SUS PUE 1.

5. Compañías suministradoras de servicios:**5.1. Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical.**

Persona de contacto: D^a María López Rodríguez, Director del Departamento
Técnico maria@ctropical.org.

A continuación, se aporta condiciones de conexión del PUE 1.



MARIA LOPEZ RODRIGUEZ (0 de 1)
Directora de Planificación Urbana
PUE-1 sus- PUE-1 del PGOU de Motril

SOLVIT PROYECTOS S.L.

A/A: María Belén García Navarrete**Asunto: Puntos de conexión PUE.1**

En relación a la solicitud hecha en esta Administración se informa lo siguiente:

Dada la superficie del sector y el crecimiento experimentado por el municipio de Motril, en los últimos años, se hace necesario la realización de una serie de infraestructuras para poder garantizar el suministro de agua a este sector, así como para la conexión al sistema de saneamiento del municipio.

De acuerdo con los datos aportados por la empresa encargada de la redacción del proyecto, el consumo medio del sector es de 7,96 l/s, siendo el caudal punta de 19,10 l/s.

ABASTECIMIENTO

El problema actual del sistema de abastecimiento en Motril, es por una parte la capacidad de tratamiento de la ETAP Motril y la falta de capacidad de almacenamiento. Sin embargo, existe una fuente de suministro hasta ahora infrautilizada que son los sondeos de la Rambla de las Brujas. En la actualidad no se puede utilizar simultáneamente para el abastecimiento a Motril, el agua procedente del canal de la cota 100 y el agua de los sondeos.

Para poder asegurar el abastecimiento al sector, se hace necesario por tanto incorporar el agua procedente de los pozos a la red pública de abastecimiento. En el caso de esta fuente de suministro sólo es necesaria su cloración en depósito.

Las obras necesarias para incorporar estos sondeos a la red pública de abastecimiento y que deberá ejecutar el sector PUE-1 son las siguientes:

- Conexión de la impulsión del sondeo de la Rambla de las Brujas (300 mm) a la red de transporte de 400 mm que pasa por el camino de servicio de la Rambla. (Será necesario hacer la reforma necesaria en esta EBAP de forma que pueda trabajar como en la actualidad y con las nuevas condiciones, variador de frecuencia o similar)
- Construcción de depósito de agua que deberá ser ampliable para futuros crecimientos a la cota 50 aproximadamente y que ya venía previsto en el P.G.O.U. (Se adjunta plano con posible ubicación del mismo)
- Tubería de llenado del depósito desde la conducción de transporte de 400 mm en diámetro 300 mm y tubería de bajada en el mismo diámetro.

Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical
Plaza Francisco Javier de Burgos, 5
Caza Garach, 1ª Planta
18.690 - MOTRIL - Granada

Tel: +34 958 60 74 28 - Fax: +35 958 60
www.costatropical.es





- Conexión de la red de 300 mm existente en la Ronda Sur al depósito existente junto al colegio Mariana Pineda, de forma que se cuente con dos puntos de suministros y bajada de esta red hasta el PUE-1.

De todas estas actuaciones propuestas, existen algunas que ya están ejecutadas. Se adjunta plano donde se indican las infraestructuras a completar por el Sector PUE-1. (En trazo discontinuo se representan los tramos de redes que están pendientes de ejecutar).

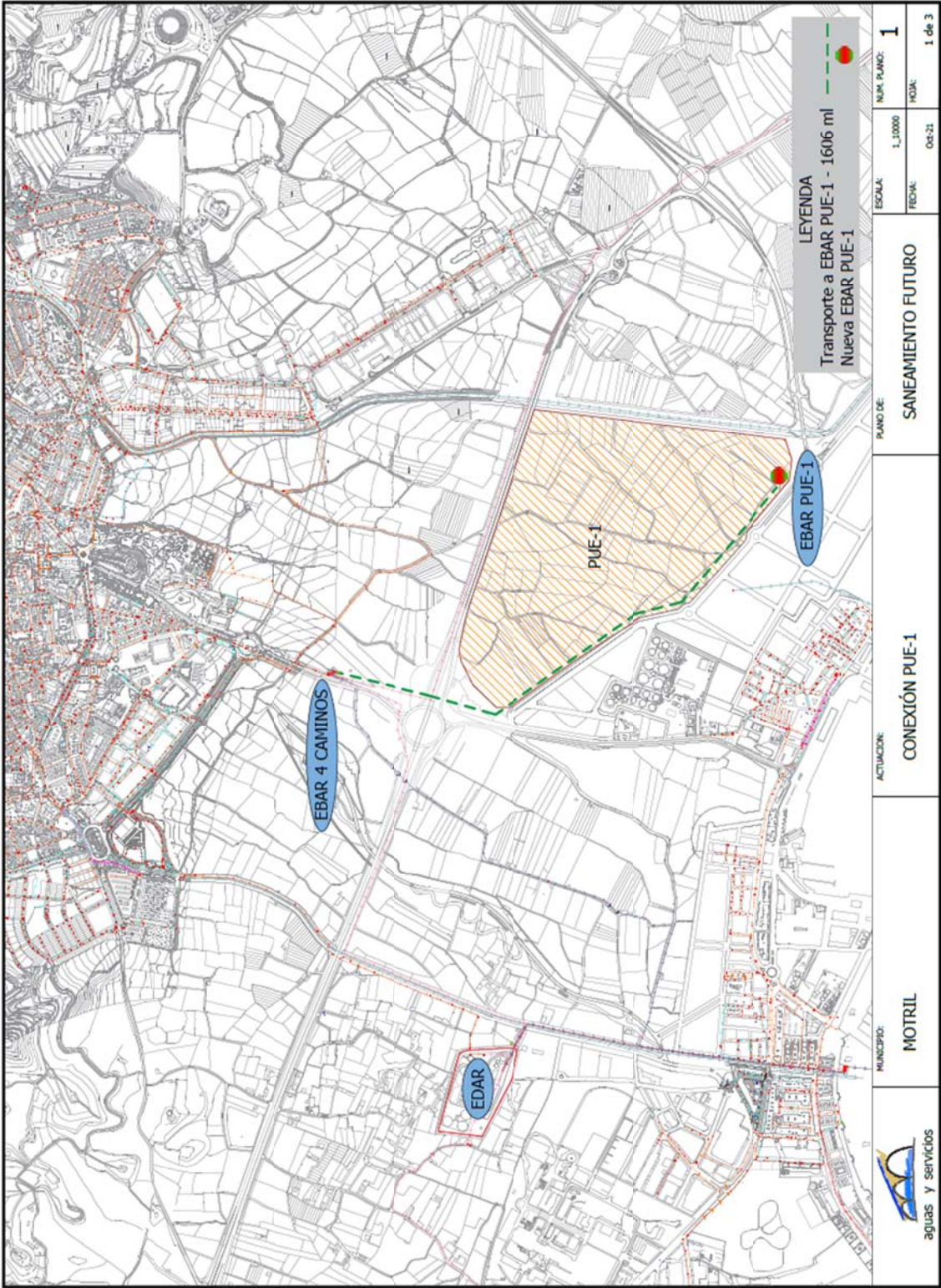
SANEAMIENTO

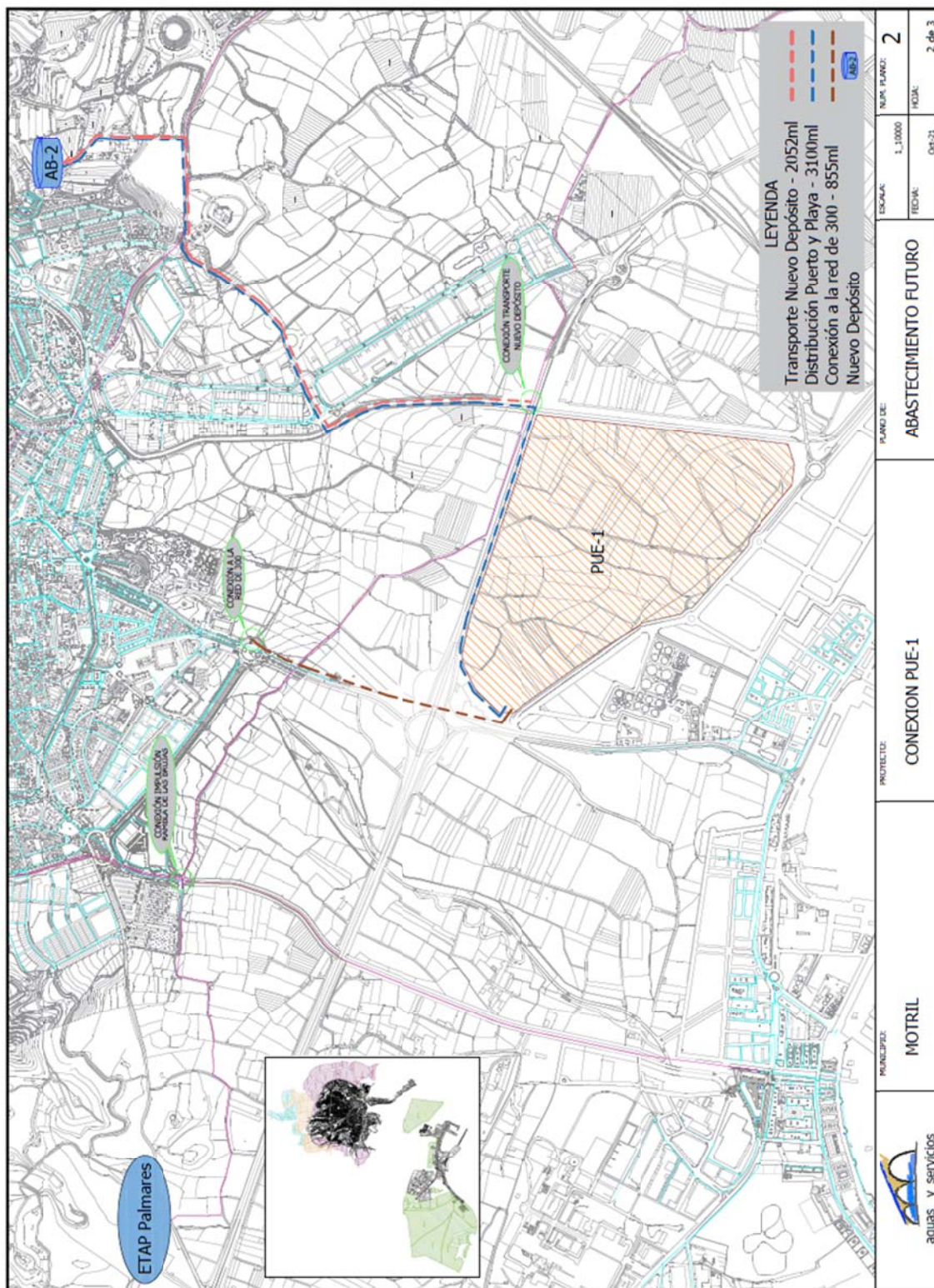
Conexión a la estación de bombeo de cuatro caminos.

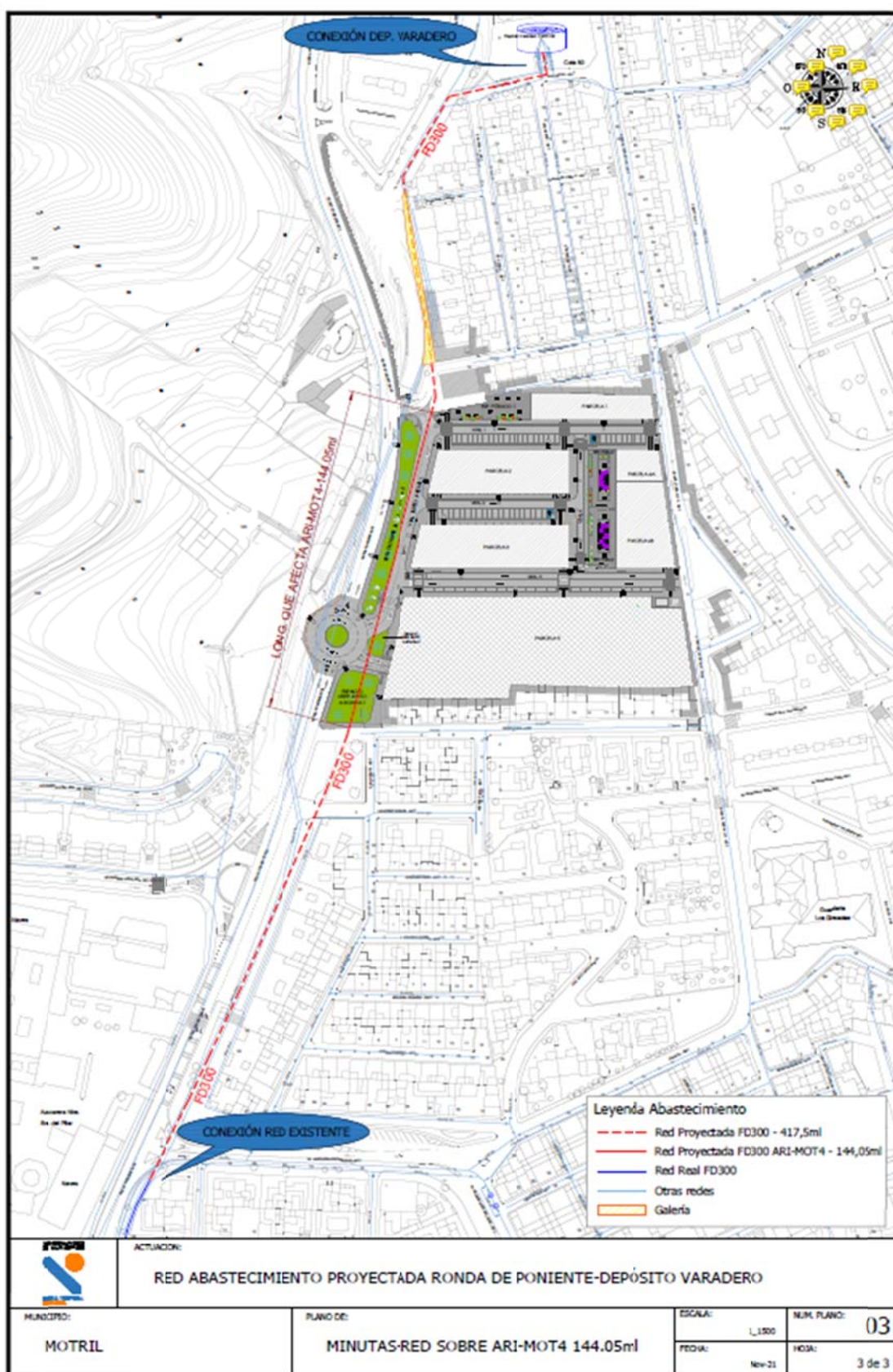
PLUVIALES

Conexión a la Rambla de los Alamos. Se deberá contar con la autorización del servicio de dominio público hidráulico de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca. Las pluviales deberán contar con tratamiento previo antes de su vertido.

Fdo: María López Rodríguez
Director Departamento Técnico







5.2. E-distribución.

Se ha contactado con Cristóbal López cristobal.lopez@enel.com

Las condiciones de conexión aportadas son:



EDISTRIBUCIÓN Reces Digitales S.L.
Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

Ref. Solicitud: 415464

SOLVIT PROYECTOS S.L.
C/ ABEN HUMEYA,11
18005.- GRANADA
AA. BELÉN GARCÍA NAVARRETE

Tipo Solicitud: Suministro.

Asunto: Informe sobre viabilidad de suministro e infraestructuras eléctricas necesarias para atender la demanda del sector PU E1 PGOU de Motril.

Estimados Sres:

En relación al Informe referido, les damos traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

Estudio Técnico

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, como gestor de la red de distribución en la zona ha realizado un estudio técnico para evaluar:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes.
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia del desarrollo urbanístico.

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia solicitada estimada por ustedes en **19.140,67 kW (BT)**.

En el caso en que surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización y edificación en el marco del desarrollo del Plan.

Infraestructuras necesarias

Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas solicitadas. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

- Conexión en subestación Santa Isabel 66/20 (*), que para atender su demanda requiere de ampliar su capacidad de transformación mediante la sustitución a 40 MVA de uno de los transformadores AT/MT.
- 4 nuevas salidas de línea 20 kV a instalar en la Subestación Santa Isabel
- 4 nuevas líneas de MT desde su sector hasta la Subestación Santa Isabel, con conductor normalizado.
- Redes MT interior del sector, centros de transformación MT/BT.
- Redes BT interiores del sector.

(*) Esta conexión está supeditada a la previa puesta en servicio de la nueva transformación 132/66 kV 80 MVA en SET Celulosa en tramitación por EDistribución



EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.
Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

Alternativamente les informamos que existen varias actuaciones urbanísticas en planeamiento en el entorno y se están estudiando por los sectores involucrados las condiciones de instalación y financiación de una nueva subestación 132/20 kV. En caso de que dichos desarrollos puedan realizarse en plazos compatibles con el suyo, sería factible dimensionar esta nueva infraestructura para atender la demanda total prevista y compartir los costes de ejecución de esta infraestructura para que la repercusión económica resulte inferior respecto a soluciones consideradas como peticiones aisladas. En este escenario la conexión del sector sería en barras de 20 kV de la nueva subestación con cuatro líneas MT

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras exteriores al sector de conexión con las redes existentes.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal aportará todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos.

Aspectos legales relativos a las redes de distribución

Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica y a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, el artículo 18 de RDL 7/2015 establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.



EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.
Unipersonal
Avd. de la Bobolla, 5
41004 Sevilla

Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para el planeamiento urbanístico.

Condiciones Técnico Económicas para cada parcela

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para el Plan, será necesario que el urbanizador tramite con EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **+34 954 41 73 11** o a través del correo electrónico crisobal.lopez@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

05395264Q
CRISTOBAL
LOPEZ (C:)

Digitally signed by
05395264Q
CRISTOBAL LOPEZ (C:)
Date: 2022.03.11
14:47:49 +01'00'

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. Unipersonal

Project Management and Construction Sur
11 de marzo de 2022

e-distribución

Ref. Solicitud: AGRA001 0000399181-1
Tipo Solicitud: VARIANTES

SOLVIT PROYECTOS SL
ABEN HUMEYA 11, LOCAL 4
18005 - GRANADA
A la Atención de
Belen Garcia Navarrete

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de modificación de instalaciones de **VARIANTES** que nos ha formulado en PG 900 SECT VARIANT, 18600, MOTRIL, GRANADA, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, acompañamos la siguiente documentación:

- Pliego de Condiciones Técnicas, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender su solicitud, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio o planificada y los trabajos necesarios en la red de distribución que no afectan a instalaciones en servicio.
- Presupuesto detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio.

De acuerdo a la legislación vigente, todas las instalaciones detalladas en el Pliego de Condiciones Técnicas deben ser ejecutadas a cargo del solicitante.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Para que estas condiciones técnicas puedan considerarse aceptadas será requisito imprescindible, el pago, en este mismo plazo, de las infraestructuras incluidas en el pliego de condiciones técnicas, a través de los medios recogidos en esta misma comunicación. Transcurrido este plazo sin haber recibido comunicación por su parte, se considerarán no aceptadas y se desestimarán, siendo necesaria una nueva petición.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas al solicitante que usted representa.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,

*Operaciones Comerciales de Red
Andalucía Este*



17 de noviembre de 2021

e-distribución

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

• Trabajos con afectación a instalaciones de la red existente en servicio

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del cliente:

ADECUACION DE INSTALACIONES EXISTENTES

• Trabajos necesarios para las nuevas instalaciones de la red de distribución.

Los trabajos incluidos en este apartado, al no suponer actuaciones sobre instalaciones en servicio, podrán ser realizados, a decisión del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora:

CANALIZACION Y TENDIDO DE LSMT ENTRE APOYOS FINAL DE LINEA

De acuerdo con la legislación vigente, las nuevas instalaciones que vayan a formar parte de la red de distribución, y sean realizadas directamente por el solicitante, habrán de ser cedidas a e-distribución, quien se responsabilizará de su operación y mantenimiento.

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento:

5.3. Nedgia Andalucía, grupo Naturgy.

Persona de contacto D. Oscar Iglesias oiglesias@nedgia.es

A continuación, se aporta condiciones para conexión de gas natural:



Belén García Navarrete
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Socio SOLVIT PROYECTOS S.L.

Málaga, a 21 de Octubre de 2021

Asunto: Informe de viabilidad al Plan Parcial SUS PUE 1- MOTRIL

En relación con el asunto de referencia, y conforme a lo solicitado al respecto, una vez analizada la información que nos han enviado correspondiente al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial SUS PUE 1 MOTRIL, les confirmamos que el suministro de gas natural en el reseñado ámbito es viable desde las infraestructuras de nuestra propiedad existentes en la zona.

Esta confirmación de viabilidad para el suministro de gas natural se realiza conforme a las competencias administrativas de distribución de gas canalizado que esta compañía dispone en el ámbito que se nos ha definido, siendo en cualquier caso necesario que antes del inicio de las obras nos contacte con antelación suficiente para proceder a un estudio más detallado de las condiciones técnico-económicas y establecer un convenio de colaboración, que permita tramitar en tiempo y forma las correspondientes autorizaciones administrativas que sean necesarias según se establece en el RD 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. El reseñado convenio también establecerá, entre otros, los plazos, fases y coordinación de los diferentes trabajos que sea necesario realizar.

En cualquier caso, las indicaciones facilitadas tienen un carácter orientativo y no implica ningún tipo de compromiso para la realización de la infraestructura necesaria, y quedaría siempre condicionada a los restantes permisos de organismos y servicios que pudieran resultar afectados, en base al R.D. 919/2006 de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos (instrucción técnica complementaria ICG 01) y normas UNE 60310 y 60311, entre otras.

Atentamente,
NEDGIA ANDALUCÍA, S.A.

NEDGIA ANDALUCÍA, S.A.
Carretera Sevilla-Cádiz, Km 547
Polígono Ind. Pineda C/E nave 4
41012 Sevilla
Tel.: 954 480 101
Fax: 954 480 111
Web: www.nedgia.es



ANEJO 9.- CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO.

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PORMENORIZADO	COEF. EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAM.
I.A-1	8.821,53 m²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	5.292,92 m²	1,34	204.729,56 m²
I.A-2	28.105,82 m²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	16.863,49 m²		
I.A-3	98.590,34 m²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	59.154,20 m²		
I.A-4	119.121,06 m²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	71.472,64 m²		
TOTAL INDUSTRIA AISLADA	254.638,75 m²			152.783,25 m²		
I.AD-1	7.649,81 m²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	5.507,86 m²	1,75	78.772,33 m²
I.AD-2	18.154,18 m²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	13.071,01 m²		
I.AD-3	18.197,22 m²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	13.102,00 m²		
I.AD-4	18.516,51 m²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	13.331,89 m²		
TOTAL INDUSTRIA ADOSADA	62.517,72 m²			45.012,76 m²		
I.S.1	25.225,64 m²	INDUSTRIA SINGULAR	0,6721	16.954,12 m²	1,685	28.567,70 m²
TOTAL INDUSTRIA SINGULAR	25.225,64 m²			16.954,12 m²		
EQ-1	7.526,23 m²	EQUIPAMIENTO				
EQ-2	14.628,99 m²	EQUIPAMIENTO				
TOTAL EQ	22.155,22 m²					
TER-1	5.643,13 m²	COMERCIAL	0,48747	2.750,87 m²	1,795	4.937,41 m²
TOTAL TERCIARIO- COMERCIAL	5.643,13 m²			2.750,87 m²		
E.L.1	55.305,12 m²	ESPACIOS LIBRES				
E.L.2	893,30 m²					
TOTAL ESPACIOS LIBRES	56.198,42 m²					
I.P-01	153,60 m²	INFRAESTRUCTURA PORTUARIA				
I.P-02	10.880,78 m²					
TOTAL INFRAESTRUCTURA PORTUARIA	11.034,38 m²					
C.T.1	57,75 m²	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS				
C.T. 2	35,88 m²					
C.T. 3	35,88 m²					
C.T. 4	35,88 m²					
C.T. 5	35,88 m²					
C.T. 6	35,88 m²					
C.T. 7	35,88 m²					
C.T. 8	35,88 m²					
C.T. 9	35,88 m²					
C.T. 10	35,88 m²					
C.T. 11	35,88 m²					
C.T. 12	35,88 m²					
C.T. 13	35,88 m²					
C.T. 14	35,88 m²					
C.T. 15	35,88 m²					
TOTAL C.T.	560,07 m²					
VIARIO	76.397,69 m²	VIARIO				
CORREDOR	29.380,98 m²	CORREDOR				
TOTAL PUE-1	543.752,00 m²			217.501,00 m²		317.007,00 m²

ANEJO 10.- FICHA URBANISTICA INNOVACION DEL PLAN PARCIAL PUE-1 .

Sector de Suelo Urbanizable: S.U.S. PUE-1 PUERTO

Area de Reporte: SUS

Piano de Situación

Descripción

Sector de 543.752 m², situado al sur de la variante, y colindante con la ctra. del Puerto -futuro acceso desde la autopista y zona de actividades logísticas- y la rambla de Los Alamos. Presenta una topografía horizontal con una ligera pendiente Norte-Sur. Tiene acceso desde la carretera de Motril al Puerto en la proximidad del nudo de enlace con la N-340 y, en un futuro, desde el ramal previsto entre la autopista y el Puerto.

Sistema y Hazos de Ejecución

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

PP	PR	IU	FUE
12	6	6	60

Objetivos

- Equipar al municipio con suelo, dotado de últimas tecnologías, para la implantación de empresas industriales y de servicios.
- Eliminación de usos incompatibles con el suelo urbano y regeneración de bordes de contacto con la vega.

Condiciones Particulares

- El borde Norte se reservará para instalar actividades que mejoren la imagen del polígono.
- El sector se conectará a la Red General de Saneamiento en la carretera del Puerto, en el cruce de Cuatro Caminos, mediante bombeo.
- Se diseñarán parcelas de tamaños diversos para variar la oferta y dar respuesta a la demanda existente.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será la Innovación del Plan Parcial la que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 5.641 m².
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- Sendero peatonal conexión Playa de las Azucenas
- Se prevé la posibilidad de 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, 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 de esas infraestructuras.

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edifc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
IND	PBM		543.752	0,40	217.501	1,4575	317.007	0	
Total			543.752		217.501		317.007	0	-

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	10%	Reservas para Equipamientos	4,00
Total Espacios Libres	54.375	Total Reservas para Equipamientos	21.750

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes

Plazas de Aparcamiento	2.175	Total Reserva para Dotaciones	76.125
------------------------	-------	-------------------------------	--------

Balance de Aprovechamiento

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	543.752	Aprov. Máximo Sector	0,58300

Balance Inicial de Aprv. Obj.	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo Aprv. Subjetivo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
	543.752	317.007	226.566	25.174
Importación de Aprv. Lucr.			0	0
Asignación de Sist. Gen.	140.974		58.740	6.527
Balance Final de Aprv. Obj.	684.726	317.007	285.306	31.701
				0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Usos Lucrativos y Viario Interno	Sist. Gen. y Dotaciones	Total
Destino del Suelo (m ²)	467.627	217.099
A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	285.306	31.701
		317.007

ANEJO 11.- JUSTIFICACIÓN INFORME URBANÍSTICO.

Dado que la tramitación del presente instrumento de planeamiento se está llevando a cabo a caballo entre la legislación urbanística anterior (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía – **LOUA**) y la actual (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía – **LISTA**), resulta procedente analizar qué marco normativo debe aplicarse a la tramitación del presente documento.

Así pues, la **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA** de la **LISTA**, al referirse a los planes e instrumentos que se encuentren en tramitación, dispone lo siguiente:

“1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido”.

Esto significa que la tramitación de la presente innovación podría seguirse tanto basada en la **LOUA** como en la **LISTA**, y ello por dos motivos, a saber, **(i)** por no contar con ningún acuerdo preceptivo del órgano competente para su tramitación; y **(ii)** por estar sometida a evaluación ambiental estratégica, habiéndose solicitado su inicio con anterioridad a la entrada en vigor de la **LISTA**.

Esto significa que, cuando menos, hay que poner de manifiesto si existe concordancia entre la normativa que habría de aplicarse para la continuidad del trámite de la presente innovación tanto anterior como actual.

Según el informe de la Consejería de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, entre la documentación mínima que ha de incluirse en este instrumento, está la señalada en el **artículo 19.1.a).3ª LOUA**, que dispone lo siguiente:

“1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1.ª

2.ª

3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.

Por su parte, el artículo 62.1.a).4º y b) LISTA también recoge esta referencia al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, estableciendo lo siguiente:

“1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º

2.º

3.º

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5”.

En consecuencia, ambas normas vienen a establecer contenidos semejantes que, en definitiva, son los siguientes:

- I.- Estudio Económico-Financiero.
(Apartado IV de este documento)
- II.- Estudio de Sostenibilidad.
(Apartado V de este documento)
- III.- Programa de actuación que debe incluir las etapas de gestión y ejecución.
(Apartado VI de este documento)

ANEJO 12.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN DE LOS CAUCES URBANOS Y JUSTIFICACIÓN DE ZONA NO INUNDABLE.**1. CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN.****ANTECEDENTES**

El SUS PUE 1 se encuentra delimitado al este por un elemento hidrológico superficial, la Rambla de los Álamos, se trata de una conocida rambla en la localidad que drena desde el norte atravesando la zona este de la ciudad y parte de la vega, para desembocar en la Playa de las Azucenas, el tramo que nos afecta está actualmente encauzado.

La innovación, así como su posterior desarrollo urbanístico mediante la figura de Proyecto de Urbanización, deberán cumplir las determinaciones que establece el Plan de Prevención de Riesgos de Inundación para los cauces urbanos, construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

La Junta de Andalucía abordó en 1997 la elaboración de un estudio para definir el verdadero alcance de la problemática de las inundaciones en la región. Como consecuencia, en 1998 se inicia la redacción del **Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces**, cuya formulación se dispuso por Decreto 54/1998, de 10 de marzo y finalmente aprobado por [Decreto 189/2002, de 2 de julio](#). El Plan tiene como principal objetivo establecer las medidas necesarias para evitar o minimizar las inundaciones en los núcleos urbanos.

Con el Plan se puso de manifiesto la extensión territorial de las inundaciones y los niveles de riesgo personales y materiales que generan. En Andalucía se inventariaron **1.099 puntos de riesgo** por inundaciones distribuidos por todo su territorio, catalogados por niveles de riesgo A, B, C y D (siendo A los puntos de mayor gravedad y D los de menor), alcanzando los niveles A y B un tercio del total de puntos. Respecto a la distribución municipal de los puntos, se detectaron puntos en 428 municipios, lo que supone que el 56% de los municipios andaluces tienen problemas de inundaciones y que afectan al 60% de la población andaluza. A nivel provincial, las más afectadas son las provincias del litoral mediterráneo: Almería, Granada y Málaga.

Además de la identificación de la problemática de las inundaciones, la aportación más relevante del Plan fue la intervención a través del planeamiento urbanístico para aumentar la **adaptación de los asentamientos en los cursos fluviales**, evitando la ocupación de los cauces y limitando los usos en zonas inundables. El Plan también impulsó la elaboración de **estudios hidrológicos-hidráulicos** para la delimitación de las zonas inundables.

Para evitar la disgregación de esfuerzos públicos, el Plan no olvidó la necesidad de coordinar sus actuaciones con el desarrollo de la planificación, incidiendo especialmente en la información, formación y participación ciudadanas. Finalmente, como herramienta adicional para disminuir los impactos socioeconómicos de inundación, el Plan apostó por el establecimiento de un modelo de aseguramiento de bienes y propiedades expuestas a las avenidas, y mecanismos de coordinación entre los organismos responsables de la información hidrológica y meteorológica y los de protección civil.

La información contenida en el Plan fue tenida en cuenta, junto con la cartografía disponible, el análisis de la red hidrográfica, de las características geomorfológicas, los usos del suelo, o el análisis de los registros de inundaciones históricas; en la preparación de la **Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) e identificación de las áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs)** en el marco de la preparación de los **Planes de Gestión del Riesgo de Inundación** en cumplimiento de la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación aprobados en 2015, por el Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalquivir y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

JUSTIFICACIÓN

El SUS PUE 1 se encuentra delimitado al este por un elemento hidrológico superficial, la Rambla de los Álamos, se trata de una conocida rambla en la localidad que drena desde el norte atravesando la zona este de la ciudad y parte de la vega, para desembocar en la Playa de las Azucenas, el tramo que nos afecta está actualmente encauzado.

La innovación, así como su posterior desarrollo urbanístico mediante la figura de Proyecto de Urbanización, deberán cumplir las determinaciones que establece el Plan de Prevención de Riesgos de Inundación para los cauces urbanos, construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

2. JUSTIFICACIÓN DE ZONA NO INUNDABLE. LÍMITE ZONA INUNDABLE.

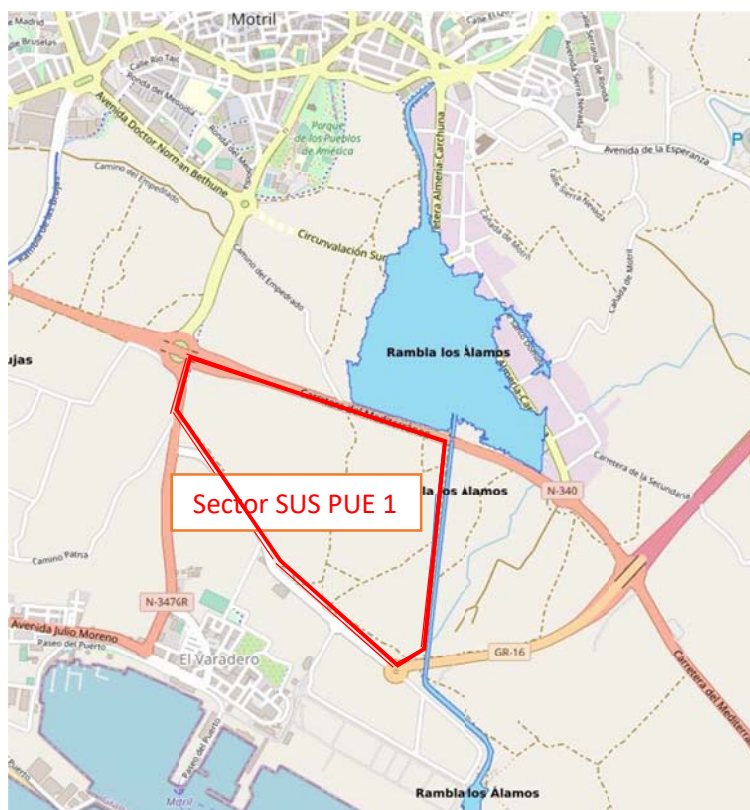
Para evaluar este riesgo de inundación de la Rambla de los Álamos en los terrenos afectados por el Plan Parcial, se han consultado tres fuentes de información.

En primer lugar, se ha consultado la delimitación Zonas Inundables con un período de retorno de 500 años, publicada en el plano de riesgos naturales del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada.

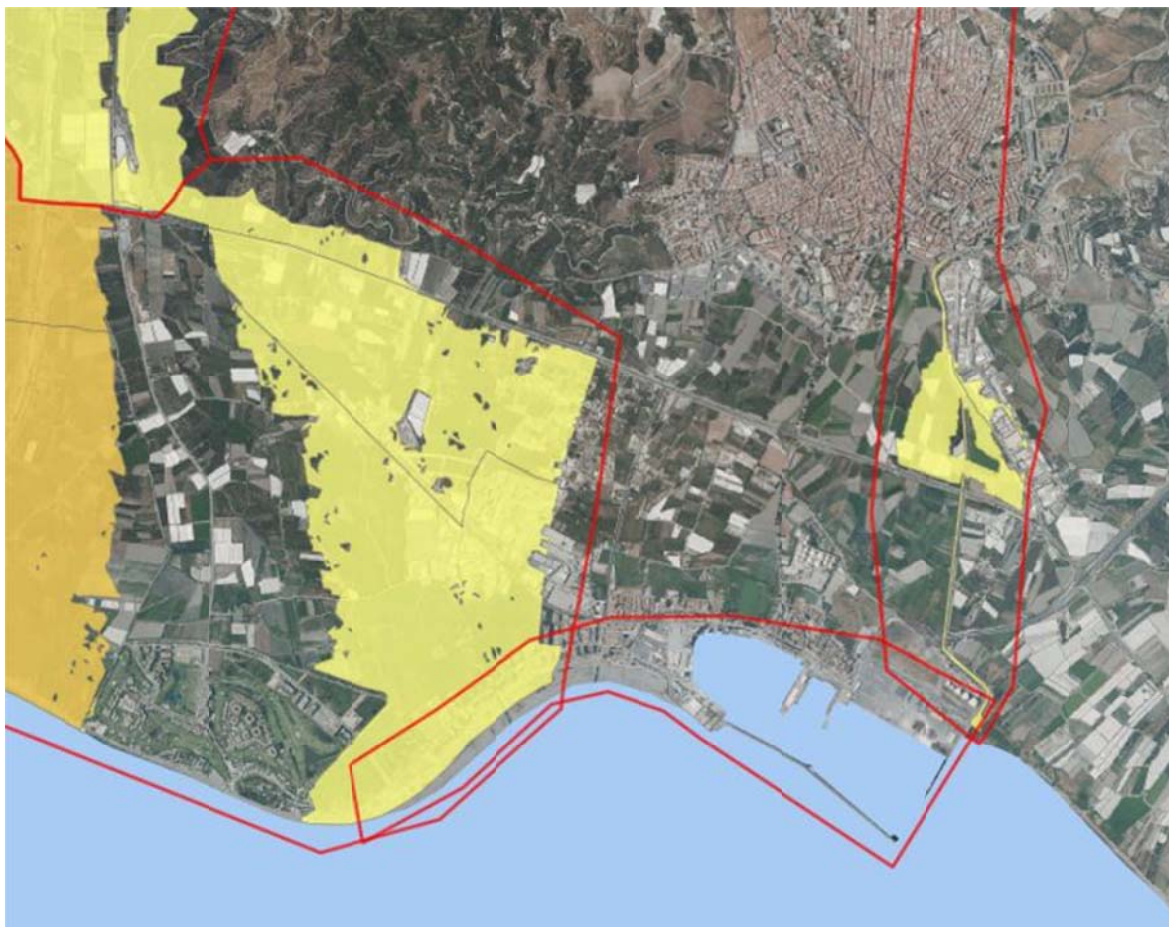


En esta imagen, se aprecia que el SUS PUE 1 no está en zona inundable.

En segundo lugar, se ha consultado el Visor de Información Geográfica de la REDIAM, en concreto la capa relativa a Zonas Inundables con un período de retorno de 500 años.



Adicionalmente, se ha consultado el acuerdo de 16 de abril de 2.021, de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos, por el que se abre un periodo de información y consulta pública sobre los Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (segundo ciclo) (BOJA Boletín número 77 de 26/04/2021). Esta fuente señala que parte del ámbito del PUE-1, al este, se solapa con uno de los polígonos que delimitan el contorno de las ARPSI (área de riesgo potencial significativo de inundaciones, color rojo) pero no está afectada por inundación fluvial o afección a la población para el periodo de retorno de 500 años (color amarillo).



De acuerdo con esta información consultada en estas fuentes oficiales, la Zona Inundable de la Rambla de Los Álamos no afecta al ámbito de estudio, el sector SUS- PUE-1 de Motril.

Así concluye igualmente el informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en su informe con CSV 14160654672225426652.

LÍMITE ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Atendiendo a la definición de la zona de flujo preferente (en adelante ZFP) del Ministerio:

<https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/laminas-zona-flujo-preferente.aspx>, la ZFP no es mayor que la línea de inundabilidad, y como esta última calculada con un periodo de retorno de 500 años se ubica fuera del sector, se puede considerar que la ZFP se ubica igualmente fuera del sector y por ello no se grafía en los planos de ordenación de la Innovación del Plan Parcial.

CUMPLIMIENTO ART. 9 BIS, 9 TER Y 14 BIS DEL RDPH.

Por tanto, en los condicionantes del informe de aguas de 22 de febrero de 2.022 en el que establece que *“Las instalaciones que se sitúan en la zona de flujo preferente y/o en zona inundable, deberán cumplirse las limitaciones establecidas en los art. 9 bis, 9 ter y 14 bis del RDPH”*.

Por todo lo justificado anteriormente, las instalaciones a proyectar no están dentro de la zona de flujo preferente ni en la zona inundable y por tanto, no tienen porque cumplir las limitaciones establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del RDPH.

Granada, Octubre de 2024

El Director del Equipo Redactor

GARCIA
 NAVARRETE
 MARIA BELEN
 - 44251708F

Firmado digitalmente
 por GARCIA
 NAVARRETE MARIA
 BELEN - 44251708F
 Fecha: 2024.11.07
 12:54:54 +01'00'

Fdo.: Belén García Navarrete
 Ingeniero de Caminos

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE
FERNANDO VALLEJO MONTES
ANA JERÓNIMO RUIZ
INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL
MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS
ARQUITECTO
ARQUITECTA
ARQUITECTA TÉCNICA
ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS

TOMO II PLANOS INFORMACIÓN

TOMO III PLANOS DE ORDENACIÓN

TOMO IV ORDENANZAS INNOVACIÓN PP SUS PUE1

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO I MEMORIA Y ANEJOS. PARTE 4

TOMO I PARTE 1

I. MEMORIA.....	
1. ANTECEDENTES.....	
2. INFORMACIÓN.....	
2.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	
2.2.- ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.....	
2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.....	
2.4.- USOS DEL SUELO.....	
2.5.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	
2.6.- PAISAJE.....	
2.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	
2.8.- AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.....	
2.8.1 Estudio ambiental estratégico (EAE).....	
2.8.2 Incidencia de los informes sectoriales.....	
2.8.2.1. Informe del Servicio de Carreteras (Junta de Andalucía).....	
2.8.2.2. Informe de Costas (Dirección General de Costas).....	
2.8.2.3. Informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico (Delegación Territorial de Granada).....	
2.8.2.4. Informe de Carreteras (Diputación de Granada).....	
2.8.2.5. Informe de Educación y Deporte.....	
2.8.2.6. Informe en materia de Igualdad, políticas sociales y conciliación.....	
2.8.2.7. Informe en materia de seguridad y calidad industrial.....	
2.8.2.8. Informe de Incidencia Territorial.....	
2.8.2.9. Informe de la Consejería de Salud y Consumo (Delegación Territorial de Granada).....	
2.8.2.10. Informe de turismo.....	
2.8.2.11. Informe de urbanismo (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).....	
2.8.2.12. Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Aguas. (Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. -	
2.8.2.13. Informe de Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical.....	
2.8.2.14. Informe puertos del estado. (Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana).....	
2.8.2.15. Informe de la Autoridad Portuaria de Motril.....	
2.8.2.16. Informe general de telecomunicaciones. (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.).....	
2.8.3. Conclusiones.....	
3. ORDENACIÓN.....	
3.1. OBJETIVOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	
3.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS POR PLANEAMIENTO SUPERIOR. NORMAS DE APLICACIÓN.....	
3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	
3.3.1. Justificación del cumplimiento de los artículos 10, 17, 36, 45 y 46 de la LOUA.....	
3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN Y CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	
3.4.1.- Abastecimiento de agua.....	
3.4.2.- Saneamiento.....	
3.4.3.- Suministro eléctrico.....	
3.4.4.- Red de alumbrado público.....	
3.4.5.- Red de telecomunicaciones.....	
3.4.6.- Red de gas.....	
3.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	
3.6. ESTUDIOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN.....	
3.6.1. Coordinación con otros ámbitos.....	
3.6.2. Evaluación de Costes.....	
3.6.3. Incidencia de la actuación sobre la economía local.....	
3.6.4. Sistema de Actuación.....	
3.7. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA LAS DIFERENTES TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	
4. NOVACIÓN OBJETIVA.....	

TOMO I PARTE 2

II. ANEJOS A LA MEMORIA.....	
ANEJO 1.- PROPUESTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL ENTORNO DEL PUERTO DE MOTRIL.....	
ANEJO 2.- PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYTO. DE MOTRIL, LA AUTORIDAD PORTUARIA, LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA.....	
ANEJO 3.- FICHA PGOU DE MOTRIL (PUE-1).....	
ANEJO 4.- MAPA GEOLÓGICO.....	

TOMO I PARTE 3

ANEJO 5.- USOS DEL SUELO. INDEMNIZACIONES.....	
ANEJO 6.- RELACION DE PROPIETARIOS.....	
ANEJO 7.-.....ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS	
ANEJO 8.-.....CONTACTOS CON ADMINISTRACIONES Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.	
ANEJO 9.-.....CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO.	
ANEJO 10.-.....FICHA URBANÍSTICA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL PUE-1.	
ANEJO 11.-.....JUSTIFICACIÓN INFORME URBANÍSTICO.	
ANEJO 12.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIÓN DE LOS CAUCES URBANOS Y JUSTIFICACIÓN DE ZONA NO INUNDABLE.....	

TOMO I PARTE 4

III. PLAN DE ETAPAS.....	
IV.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	
1.- COORDINACIÓN CON OTROS ÁMBITOS.....	
2.- INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL.....	
3.- EVALUACIÓN DE COSTES. RESULTADOS.....	
4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	
5.- COSTES DE URBANIZACIÓN. REPERCUSIONES.....	
VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	
VII. RESUMEN EJECUTIVO.....	

INDICE	
III. PLAN DE ETAPAS	3
IV.- PROGRAMA DE ACTUACION.....	4
V. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	5
1.- COORDINACIÓN CON OTROS ÁMBITOS.	6
2.- INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL.....	7
3.- EVALUACIÓN DE COSTES. RESULTADOS.....	7
4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	7
5.- COSTES DE URBANIZACIÓN. REPERCUSIONES.....	10
VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	18
VII. RESUMEN EJECUTIVO.....	21

III. PLAN DE ETAPAS

El modelo de Ordenación adoptado hace recomendable desarrollar la urbanización en una única etapa.

Los plazos previstos para el desarrollo de la Innovación del Plan Parcial son los siguientes:

Presentación de la Innovación del Plan Parcial _____ Octubre 2022

Presentación del Proyecto de Reparcelación _____ 6 meses, desde la Aprobación Definitiva de la Innovación del Plan Parcial.

Presentación del Proyecto de Urbanización _____ 6 meses, desde la Aprobación Definitiva de la Innovación del Plan Parcial.

Obras de Urbanización _____ 30 meses, desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

No obstante lo anterior, la previsión indicada será susceptible de concreción y revisión en los proyectos de Reparcelación y Urbanización.

IV.- PROGRAMA DE ACTUACION.-

En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, se considera que el sector se desarrollará en una **ETAPA UNICA** que contendrá la totalidad del sector.

En esta Etapa se procederá a la ejecución de todas aquellas infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector, así como la terminación de todas las obras de urbanización.

El tiempo de duración de esta Etapa será de **CUATRO (4)** años a contar desde la aprobación del instrumento de forma definitiva, pudiéndose compatibilizar obras de urbanización con obras de edificación.

La gestión y ejecución del sector será llevada a cabo directamente por los propietarios de las parcelas afectadas, dentro de los plazos establecidos en el presente plan de etapas.

Para la recepción de las obras de la urbanización, será necesaria la inspección municipal de las infraestructuras que se hayan ejecutado debiendo recibir su Vº Bº y otorgando el correspondiente acta oficial.

V. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. Coordinación con otros ámbitos
2. Incidencia de la actuación sobre la economía local
3. Evaluación de costes. Resultados
4. Criterios de valoración
5. Costes de Urbanización. Repercusiones

Según se establece en el **artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que regula el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU)**, el Estudio Económico-Financiero (EEF) tiene como objetivo la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, así como la evaluación de todas las actuaciones propuestas, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la materialización de las previsiones del planeamiento, con el fin último de analizar la viabilidad económica de la materialización de las previsiones del planeamiento que implican a los organismos públicos.

Desglosando este análisis para la presente innovación, hemos de hacer las siguientes consideraciones:

1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

En este apartado, se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas con base en unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización. Con ello se obtiene un valor resultante de la actuación que sirve para el cálculo de repercusión sobre la superficie de techo construible en las áreas edificables.

Concluido ese proceso de cálculo se comprueba que la actuación resulta del todo viable económicamente dado que las edificaciones soportan de forma holgada la repercusión de costes de urbanización para su puesta en carga.

1.- COORDINACIÓN CON OTROS ÁMBITOS.

En el estudio económico financiero se detallan los costes estimados de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Sector. Algunas de estas infraestructuras deben ser cofinanciadas por los titulares de otros ámbitos que compartirán las nuevas infraestructuras con el PUE-1. Es importante avanzar en el proceso de coordinación necesario para construir o financiar conjuntamente estas obras:

No obstante, en lo que respecta al Sistema Portuario de interés General, se tendrá en consideración que cualquier actuación, así como cualquier convenio de colaboración requerido para el desarrollo del Plan, deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, siendo promovida, en los casos en los que proceda, por la Autoridad Portuaria de Motril.

Actuación	Otros ámbitos beneficiados
Corredor de articulación	Puerto; CTM y toda la ciudad
Evacuación de pluviales	Puerto
Conexión red de abastecimiento	Puerto; CTM y otros sectores
Conexión de saneamiento. EBAR	Puerto y CTM

Suministro de energía;	Puerto; CTM y otros sectores
Conexión Red Pública de Comunicaciones Electrónicas	Puerto; CTM y toda la ciudad

2.- INCIDENCIA DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL.

El conjunto de suelos industriales previstos junto al Puerto de Motril constituye una baza estratégica determinante para el desarrollo de la comarca. La opción adoptada por el PGOU (clasificación de este suelo y asignación de aprovechamientos) obliga a desarrollar un producto de gran calidad y precio elevado.

Con esta innovación se pretende crear parcelas de gran dimensión para poder ubicar a empresas logísticas relacionadas con el transporte marítimo que ofrece el Puerto de Motril, así como la implantación de viales y glorietas de anchos y diámetros suficientes para poder permitir el transporte de vehículos articulados.

3.- EVALUACIÓN DE COSTES. RESULTADOS.

En este documento se hace una previsión detallada de los costes de urbanización del sector que se muestra en forma de cuadros para facilitar el análisis.

Los resultados finales indican que el coste de urbanización estimado que debe hacer un propietario de suelo para obtener suelo urbanizado es el siguiente:

- para 1 m² de techo 127,36 €

Además, para obtener esos productos necesita aportar la siguiente superficie de suelo bruto:

- para 1 m² de techo 3,15 m²

4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El Estudio Económico se ha realizado mediante la asignación de unos costes unitarios estimados de ejecución y la obtención de unas mediciones, consecuencia del diseño y la ordenación propuestas y descrita en los planos que integran el presente documento.

Todos los cálculos a efectos del estudio de viabilidad económica, se han hecho teniendo en cuenta la situación actual, advirtiéndose que la escalada de precios que se sufre hoy en día deberá ser tomada en cuenta para su revisión en el día de la ejecución de las obras.

Los criterios utilizados para este estudio son los siguientes:

A) COSTES DE SUELO.-

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el período en que se desarrollará la Innovación del Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 25 €/m², lo cual nos da un valor total de 17.118.150,00 .- €.

B) COSTES DE URBANIZACIÓN.-

a) Urbanización interior

- Viario general y corredor de articulación:
 - o €/ud: Se ha considerado un coste de 100 €/m². Engloba todos los costes de ejecución de movimiento de tierras, pavimentaciones, infraestructuras y mobiliario urbano.
 - o *Medición: 105.778,67 m².*
 - o *Repercusión: 100%.*
- Espacios Libres:
 - o €/ud: Se estima en 20 €/m², y engloba todas las actuaciones necesarias.
 - o *Medición: 56.198,42 m².*
 - o *Repercusión: 100%.*

b) Conexiones con Sistemas Generales Externos.

Los costes unitarios utilizados en el presente estudio económico están basados en actuaciones similares.

- Abastecimiento:
Para garantizar el suministro de agua potable al sector y atendiendo a las indicaciones recibidas de la compañía suministradora, se contempla la ejecución de:
 - Transporte nuevo depósito FD 300 (llenado), valorado en 184.680,00 €.
 - Distribución Puerto-Playa FD 300 (bajada), valorado en 279.000,00 €.
 - Conexión red de 300 Ronda Sur, valorado en 76.950,00 €.
 - Nuevo depósito hormigón prefabricado AB2 de 1.000 m³ valorado en 150.000,00 €.

Todas estas actuaciones suponen una inversión de 690.630,00 €.

La repercusión de esta actuación al sector será del 60%, excepto el nuevo depósito de hormigón prefabricado que será del 100%.

- Aguas residuales:
Los caudales de aguas residuales generados en el sector se incorporarán a la red

municipal de saneamiento mediante la ejecución de una estación de bombeo y una conducción de impulsión de Ø200 mm fabricada en PE AD de longitud 1.606 ml. La repercusión de esta actuación al sector será del 100%.

- Aguas pluviales:

Las primeras aguas de lluvia precipitadas sobre el sector serán almacenadas en un tanque de tormentas e impulsadas hasta la EBAR del sector, el resto de las aguas blancas serán evacuadas hasta el mar a través de la Rambla de los Álamos. La repercusión de esta actuación al sector será del 100%.

- Electrificación:

Dada la demanda eléctrica prevista en el sector y las infraestructuras de suministro existentes en la zona, será necesaria la conexión con la subestación Santa Isabel o bien la ejecución de una subestación transformadora de energía eléctrica procedente de una línea de alta tensión próxima.

La conexión con 4 líneas de MT más una en vacío desde la Subestación de Santa Isabel hasta el PUE 1 puede tener una longitud de 3.600 ml y una valoración de 720.000,00 €. La repercusión de esta actuación al sector será del 100%.

Las actuaciones comunicadas por e- distribución en Santa Isabel se han estimado en 2.922.933 €.

Los terrenos que serán ocupados por el sector industrial se encuentran atravesados en la actualidad por una línea de media tensión de 20 KV., que será necesario desviar, se puede estimar en 100.000 €. La repercusión de esta actuación al sector será del 100%.

Además, se contemplan dos conexiones a la red eléctrica existente, que se pueden valorar en 150.000 €. La repercusión de estas dos actuaciones al sector será del 100%.

- Red Pública de Comunicaciones:

Se contempla la conexión a la red pública de Comunicaciones Electrónica existente. La repercusión de esta actuación al sector será del 100%.

- Gas Natural:

Se contempla la conexión a la red de Gas Natural 150 mbar más próxima en servicio, valorado en 190.000 €. La repercusión de esta actuación al sector será del 100%.

- RESERVAS DE SUELO, PROYECTOS Y CONVENIOS CON EL AYUNTAMIENTO.

Se deberán recoger las necesarias reservas de suelo y las servidumbres de paso y vuelo de todas las instalaciones necesarias para la conexión de servicios con el sector PUE 1, para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas.

c) Honorarios de planes, proyectos y dirección

1. El importe correspondiente a este capítulo se ha calculado, según las indicaciones de AVRA, en función de unos coeficientes y del Presupuesto de Ejecución Material obtenido, a excepción de aquellos conceptos que en la actualidad han sido o son objeto de una relación contractual.
2. El control de calidad durante la ejecución de las obras se ha estimado en un 1% del Presupuesto de Ejecución Material.

d) Indemnizaciones

1. En el anejo nº 5 “Usos del suelo. Indemnizaciones” se incluye un análisis pormenorizado de las distintas parcelas sobre las que se asentará el nuevo sector industrial, valorando para cada una de ellas de forma detallada las indemnizaciones necesarias.
2. Para la determinación de los costes de indemnización. se ha partido de las superficies catastrales, siendo objeto del proyecto de reparcelación la determinación exacta de dicho coste.
3. Los costes unitarios considerados han sido los siguientes:
 - Terrenos no cultivados: 3 €/m²
 - Terrenos cultivados: 6 €/m²
 - Edificaciones según estado: 7-180 €/m²

Se debe tener en cuenta que esta valoración se realizó en el año 2.009 por lo que debe ser revisada para el proyecto de reparcelación

5.- COSTES DE URBANIZACIÓN. REPERCUSIONES.

- 1º.-** El coste total de ejecución de la urbanización será el resultante de añadir al valor del suelo el coste total previsto de la urbanización:

Coste del suelo	_____	17.118.150,00 €
Coste de la Urbanización	_____	27.701.624,76 €
Total	_____	44.819.774,76 €

- 2º.- El valor de repercusión de este coste sobre el volumen total edificable del sector es 206,07 €/m², resultado de la siguiente distribución:

Coste total (CT)_____ 44.819.774,76 €

Superficie total edificable del sector (SES)_____ 217.501,00 m²

Valor de repercusión (CT/SES)_____ 206,07 €/m²

- 3º.- Teniendo en cuenta que los valores actuales del mercado para la actuación logística que se ha de implantar en el sector son a razón de 250 €/m²t, se comprueba sin lugar a dudas la viabilidad económica del sector.

En los cuadros adjuntos se detallan los costes de urbanización estimados.

DESGLOSE OBRAS DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN INTERIOR				
Concepto	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Viario general	m2	73.810,69	100	7.381.069,00 €
Viario corredor articulación	m2	27.260,60	100	2.726.040,00 €
Espacios libres	m2	56.198,42	20	1.123.968,40 €
Otras zonas verdes (rotondas)	m2	2.120,58	20	42.411,60 €
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR				11.273.489,00 €

URBANIZACIÓN ZONA PUERTO					
Concepto	Repercusión	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Viario Corredor de articulación fuera del ámbito	100%	m2	12.716,21	100	1.271.621,00 €
Viario: VIAL K	100%	m2	2.587,00	100	258.700,00 €
TOTAL URBANIZACIÓN ZONA PUERTO					1.530.321,00 €

CONEXIONES GENERALES

Abastecimiento

Concepto	Repercusión	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Transporte nuevo depósito FD 300 (llenado)	60%	ml	2.052,00	150	184.680,00 €
Distribución Puerto- Playa FD 300 (bajada)	60%	ml	3.100,00	150	279.000,00 €

Conexión red de 300 Ronda Sur	60%	ml	855,00	150	76.950,00 €
Nuevo depósito hormigón prefabricado AB2 1.000 m³	100%	ud	1,00	150.000,00	150.000,00 €
TOTAL ABASTECIMIENTO					690.630,00 €

Aguas residuales

Concepto	Repercusión	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Estación de bombeo	100%	ud	1	250.000,00	250.000,00 €
Tubería PE Ø200mm	100%	m	1.606,00	130	208.780,00 €
TOTAL RESIDUALES					458.780,00 €

Aguas pluviales

Concepto	Repercusión	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Tanque de tormentas	100%	ud.	1	200.000,00	200.000,00 €
Estación de bombeo	100%	ud.	1	300.000,00	300.000,00 €
TOTAL PLUVIALES					500.000,00 €

Electrificación

Concepto	Repercusión	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Conexión Subestación Santa Isabel	100%	ud	3.600,00	200,00	720.000,00 €
Actuaciones Subestación Santa Isabel	60%	ud	1	2.922.933,00	2.922.933,00 €
Desvío línea M.T. 20 KV	100%	ud	1	100.000,00	100.000,00 €
Conexión a redes	100%	ud	2	75.000,00	150.000,00 €
TOTAL ELECTRIFICACIÓN					3.892.933,00 €

Red Pública de Comunicaciones Electrónicas

Concepto	Repercusión	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Conexión a redes	100%	Ud.	1	6.000,00	6.000,00 €
TOTAL COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS					6.000,00 €

Gas

Concepto	Repercusión	Ud.	Medición	€/Ud.	Importe(€)
Conexión a redes	0%	Ud.	950	200	190.000,00 €
TOTAL GAS					190.000,00 €

TOTAL CONEXIÓN CON SISTEMAS GENERALES					5.738.343,00 €
--	--	--	--	--	-----------------------

RESUMEN OBRAS DE URBANIZACIÓN
RESUMEN

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR	Importe(€)
Viario general	7.381.069,00 €
Viario corredor articulación	2.726.040,00 €
Espacios Libres	1.123.968,40 €
Otras zonas verdes	42.411,60 €
TOTAL	11.273.489,00 €

OBRAS URBANIZACIÓN ZONA PUERTO	Importe(€)
Viario: Corredor de articulación	1.271.621,00 €
Viario: Vial K	258.700,00 €
TOTAL	1.530.321,00

CONEXIONES GENERALES	Importe(€)
Abastecimiento	690.630,00 €
Aguas residuales	458.780,00 €
Aguas pluviales	500.000,00 €
Electrificación	3.892.933,00 €
Red Pública de Comunicaciones Electrónicas	6.000,00 €
Gas	190.000,00 €
TOTAL	5.738.343,00

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	18.542.153,00 €
GASTOS GENERALES-BENEFICIO INDUSTRIAL 19%	3.523.009,07 €
PRESUPUESTO SIN I.V.A.(€)	22.065.162,07 €
I.V.A.(21%)	4.633.684,03 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	26.698.846,10 €

TOTAL HONORARIOS PLANES, PROYECTO Y DIRECCION
Datos generales

Concepto	Valor
Superficie del sector (ha)	54,38
P.E.M. en € (sin Seguridad y Salud)	18.542.153,00 €
Coeficiente general C_v	6,44
Coeficiente de superficie C_2	7,4
P.E.M.(sin Seguridad y Salud) / 1.000 C_v	2.879,22 €
Coeficiente C_3	2
Coeficiente por P.E.M. C_5	0,00063
Coeficiente por P.E.M. C_6	0,01
P.E.M.(con Seguridad y Salud)	18.727.574,53 €

Planeamiento

Concepto	Importe(€)
Honorarios de Innovación	14.400,00 €
Honorarios Reparcelación	40.000,00 €
TOTAL	54.400,00 €

Proyecto y Estudios complementarios

Concepto	Importe(€)
Honorarios Adaptación Proyecto de Urbanización	53.200,00 €
Honorarios Estudio de Seguridad y Salud	
Honorarios de Topografía	4.600,00 €
Honorarios del Estudio Geotécnico	20.000,00 €
Control movimiento de tierras según directrices de Cultura y Patrimonio Histórico	20.000,00 €
Honorarios Informe Ambiental Biodiversidad	3.500,00 €
TOTAL	101.300,00 €

Dirección de Obra

Concepto	Importe(€)
Honorarios de Dirección de Obra	420.000,00 €
Honorarios de Coord de Seguridad y Salud	50.000,00 €
TOTAL	470.000,00 €

Seguridad y Control	
Concepto	Importe(€)
Aprobación del Plan de Seguridad y S.	3.929,40 €
Control de Calidad	185.421,53 €
TOTAL	189.350,93 €

TOTAL HONORARIOS PLANEAM., PROY. Y DIRECCIÓN.	815.050,93 €
--	---------------------

INDEMNIZACIONES

Tipología	Valoración
Parcelas sin edificaciones	2.129.796,00 €
Parcelas con edificaciones	1.318.802,98 €

TOTAL INDEMNIZACIONES	3.448.598,98 €
------------------------------	-----------------------

NOTA: Este coste solo debe tenerse en cuenta a efectos de compensación entre propietarios

RESUMEN DEL PRESUPUESTO
Obras de Urbanización

Concepto	Importe(€)
Urbanización interior	11.273.489,00 €
Urbanización zona puerto	1.530.321,00 €
Conexión generales	5.738.343,00 €
P.E.M.	18.542.153,00 €
P.E.C. Presup sin I.V.A. (PEM+19%)	22.065.162,07 €
P.B.L. (PEC+21% IVA)	26.698.846,10 €

Honorarios de Planeam., Proyectos y Dirección

Concepto	Importe(€)
Planeamiento	54.400,00 €
Proyectos y Estudios complementarios	101.300,00 €
Dirección de obra	470.000,00 €
Seguridad y Control	189.350,93 €
Presup sin I.V.A.	815.050,93 €

PRESUPUESTO SUBTOTAL SIN IVA
22.880.213,00 €
Honorarios de Gestión

Concepto	Importe(€)
Honorarios de Gestión	1.372.812,78 €
Presup sin I.V.A.	1.372.812,78 €

Indemnizaciones

Concepto	Importe(€)
Indemnizaciones	3.448.598,98 €
Presup sin I.V.A.	3.448.598,98 €

PRESUPUESTO SIN I.V.A.
27.701.624,76 €

I.V.A.(21%) 5.817.341,20 €

PRESUPUESTO TOTAL
33.518.965,96 €

REPERCUSIÓN POR m ² DE SUELO APORTADO (€/m ²)	40,46 €
COSTE DE URBANIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	
REPERCUSIÓN POR m ² DE TECHO (€/m ²)	127,36 €
SUELO APORTADO PARA OBTENER APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	
M ² Suelo aportado / m ² de Parcela	1,97
M ² Suelo aportado / m ² de Techo	3,15

2.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las obras de urbanización.

Corresponde a la iniciativa privada la totalidad de la ejecución de la urbanización del sector tanto en su condición de promotores de suelo como de propietarios del mismo, en virtud de la ejecución directa a través del sistema de actuación por compensación.

VI. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Siguiendo la *Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica*, publicada en el año 2011 por la entonces Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, el estudio a que se contrae el presente apartado analiza la repercusión en la Hacienda Local de la presente innovación, teniendo en cuenta lo siguiente:

INGRESOS: del Ayuntamiento como consecuencia de la Actuación Urbanizadora del Sector, tanto en forma de Cesiones de Aprovechamiento como de Ingresos Ordinarios por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes.

GASTOS: de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales, y los compromisos de financiación por el Ayuntamiento de las nuevas inversiones en equipamientos y dotaciones demandados por a la finalización de la ejecución del Sector.

BALANCE: entre ingresos ordinarios o corrientes y los gastos de mantenimiento y prestación de servicios, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.

PATRIMONIO: por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo del nuevo desarrollo.

A. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.-

El desarrollo y ejecución del sector se realiza por el Sistema de Compensación a través de una Junta de Compensación en los términos y condiciones establecidos en la norma urbanística (ya sea LOUA ya LISTA).

En consecuencia, ello conlleva:

- La cesión al Ayuntamiento de los suelos destinados al uso y dominio público con destino a redes públicas de viario, equipamiento y zonas verdes de carácter general y local. Son las que tiene efecto en el patrimonio municipal.
- La cesión de suelo urbanizado en el que poder materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico.
- La ejecución a cargo de los propietarios y titulares de derechos de la totalidad de la urbanización, incluyendo el refuerzo y conexión, en su caso, con las redes existentes y, tras la recepción municipal la cesión de éstas al órgano competente.

En consecuencia, la Actuación Urbanizadora del Sector PUE-1 **no genera inversión pública municipal para la urbanización del ámbito** y, por tanto, la Memoria de Sostenibilidad sólo tendría incidencia respecto de los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Estos capítulos se analizan tan sólo de forma estimativa por cuanto que se desconoce el presupuesto del Ayuntamiento de Motril para el ejercicio 2023 y siguientes, que es cuando se desarrollaría la actuación, si bien, se tiene en cuenta la evolución del actual, considerando que pudiera ser semejante a futuro.

B. AUMENTO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL.-

El Ayuntamiento de Motril obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas en las que materializar el 10 % del aprovechamiento lucrativo total.

El total de aprovechamiento lucrativo de la Actuación Urbanizadora del Sector PUE-1 es de **317.007 m² edificables**, referidos al uso de **industria**. En consecuencia, la cesión del 10 % que le corresponde al Ayuntamiento es de **31.700,7 m² edificables de dicho uso**.

Esto significa que, **31.700,7 m² edificables** de uso industrial, al valor de **250 €/m²**, el patrimonio municipal se verá incrementado en **7.925.175,00 €**.

Y a ello hay que añadir las parcelas urbanizadas de viario, equipamiento y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras todo ello cedido con carácter gratuito.

C. EL IMPACTO SOBRE EL PRESUPUESTO MUNICIPAL.-

Como se ha adelantado más arriba, se desconoce el presupuesto municipal del Ayuntamiento de Motril para el año 2.023 y sucesivos, pues este aún no ha sido aprobado, por ello partimos de la base del ejercicio 2.022 entendiendo que este sería semejante al que, proporcionalmente se pudieran ir aprobado en un futuro.

El **gasto total presupuestado para el año 2022** asciende a **56.933.587,27 €**.

Según el último censo de población publicado en el año 2021, Motril cuenta con **58.545 habitantes**, por lo que la repercusión del presupuesto anual es de **957,85 €/habitante**, si bien la repercusión de gastos corrientes será de

El **2,66 %** de los gastos previstos están destinados a la inversión real con un importe de **1.509.422,78 €**.

Por otro lado, el **presupuesto de ingresos** para el mismo año, asciende a **57.092.091,95 €**, de los cuales el **60,32%**, por importe de **34.439.266,62 €**, proceden de los tributos.

En relación al sector del PUE-1 hay que señalar que la actuación está dirigida a transformar suelo destinado a usos productivos Industriales Logísticos y de Industria Escaparaté.

En este sentido, habrá que distinguir por un lado los gastos corrientes que generará este tipo de actuación, y por otro los ingresos que proporcionarán tanto la posible enajenación del aprovechamiento que reciba el Ayuntamiento, como los impuestos directos que graven las propiedades del sector.

Entre los **GASTOS**, encontramos que el Ayuntamiento habrá de destinar una parte de los presupuestados como **CORRIENTES** desglosados en **Personal y Servicios** que, según la forma de cálculo de la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento para el informe de sostenibilidad económica, se tomaría como referencia una población máxima de **1.812,5 habitantes**, se calcularía el importe total presupuestado para estas partidas (48.836.526,28 € en el caso de Motril), y se obtendría una repercusión por habitante de **834,17 €**.

Con estos datos, los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de la nueva actuación propuesta, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos usuarios vinculados al mismo, se estiman en **1.511.933,12 €**.

Entre los **INGRESOS** habría que computar los referentes al **Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO)** y al **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)** de las propiedades que se implantase en el sector.

De este modo si estimamos un valor del suelo a efectos del mercado en 250,00 €, dado que la valoración catastral, por ley, no puede exceder del 50% de este, el valor catastral de cada unidad de aprovechamiento sería de 125,00 €, por lo que estando dotado el sector de 217.500 uu.aa., el valor a efectos de la base imponible del **IBI** sería de 27.187.500,00 €.

Aplicando a esa base imponible el tipo de gravamen del IBI de Motril (0,522%) se obtendría un resultado de **141.918,75 €**.

Por su parte, y aunque el ICIO es un tributo que se devenga en una sola ocasión, este suele ir acompañado de la tasa por expedición de licencias urbanísticas, por lo que, estimando el coste de ejecución de las 217.500 uu.aa. en 127,36 €/uu.aa., obtendríamos nuevos ingresos por los siguientes valores:

ICIO: 217.500 uu.aa. x 127,36 €/uu.aa. =	27.700.800,00 €
CUOTA: 27.700.800,00 € x 3,60 =	997.228,80 €
TASA LICENCIA: 217.500 uu.aa. x 127,36 €/uu.aa. =	27.700.800,00 €
CUOTA: 27.700.800,00 € x 2,08 =	576.176,64 €

CONCLUSION:

Con la Actuación Urbanizadora propuesta en el Sector PUE-1, además del significativo aumento patrimonial analizado con anterioridad, como consecuencia de las cesiones de suelo, urbanización y aprovechamiento lucrativo, la actuación presenta un saldo fiscal bruto de **1.715.324,19 €** por ingresos, menos **1.511.933,12 €**, por gastos, que nos da un resultado positivo de **203.391,07 €** lo que permite, ampliamente, entender motivada la sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

VII. RESUMEN EJECUTIVO

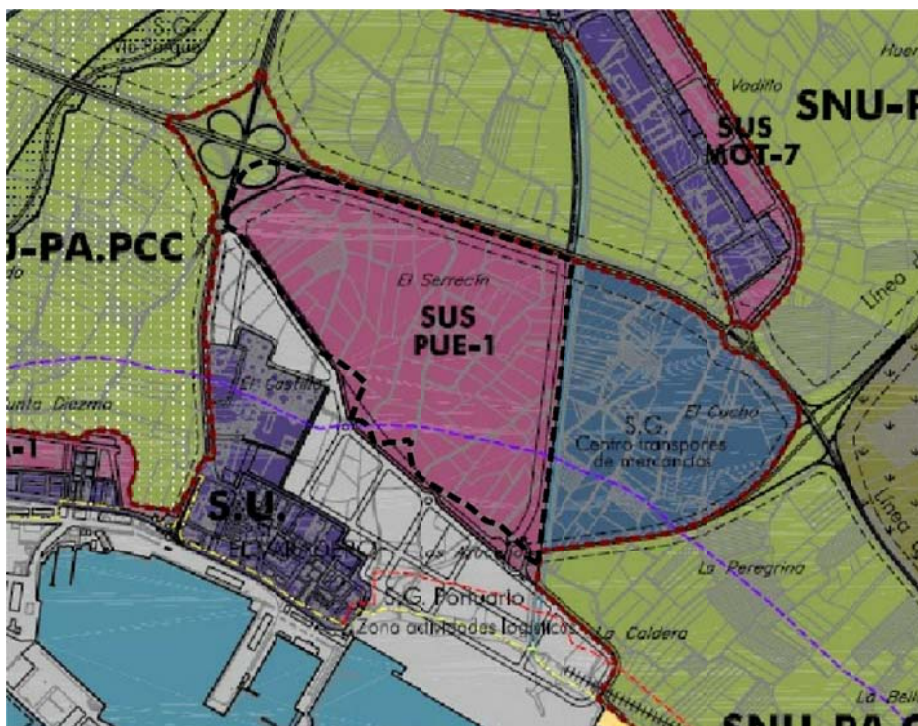
En cumplimiento de las determinaciones del artículo 19.3. de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Los **objetivos y finalidades** de la Innovación del Plan Parcial PUE-1 del P.G.O.U. de Motril, son en primera instancia desarrollar un suelo nuevo e incorporarlo a la ciudad.

Su situación estratégica respecto a la ciudad y el Puerto y el uso previsto, lo hacen apto para la implantación de las últimas tecnologías, así como empresas industriales, servicios, y logísticas, coordinando el espacio que constituye el puerto de Motril con su ZAL y el CTM.

Por otro lado, los criterios de ordenación del sector respetan las disposiciones que ya fueron aceptadas en el documento de Planeamiento Parcial anterior, si bien, se reordena el sector implantando manzanas de mayores dimensiones que son más acordes con la estructura de la propiedad y se reordenan los viales interiores, ubicando de forma más definida las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones, así como los enlaces con los viales de conexión exteriores al sector, y que ya han sido ejecutados.

La **delimitación** del ámbito de ordenación de la presente Innovación del Plan Parcial queda establecida en el Plan General y su desarrollo no altera en ningún aspecto las características del entorno inmediato.



SITUACION. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Revisión y adaptación
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La propuesta establece la creación de una estructura viaria que pretende completar la propuesta por el propio P.G.O.U. además de posibilitar los enlaces con el Sistema General de Comunicaciones:

- **Nuevo acceso al puerto**
- **Carretera Motril- Puerto. Enlace con la CN 340**
- **Corredor de articulación**
Organiza la relación entre la ciudad, el recinto portuario, el sector PUE-1, el CTM y las playas de levante. Además de su función como viario de transición, sirve de elemento cualificador del Sector, lugar de encuentro y de concentración de servicios. Se concentran las parcelas de Equipamiento y Terciario
- **Sistemas de espacios libres**
Se disponen en el perímetro del Sector, en la fachada de la CN340 y a lo largo de la rambla de Los Álamos.
En los espacios libres se disponen itinerarios continuos cualificados para peatones y ciclistas que completan, junto con el corredor de articulación, un circuito que bordea el Sector. Este circuito recoge las previsiones del PGOU y asegura las conexiones entre la ciudad y el Parque de la Caña por el Oeste y las playas y el CTM, al Este

Como conclusión, la ordenación resultante se resume en el plano 1- ZONIFICACION de la documentación gráfica de la Innovación del Plan Parcial.



El cuadro resumen con los usos y características básicas asignadas a cada parcela se reproduce a continuación:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PORMENORIZADO	COEF. EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROVECHAM.
I.A-1	8.821,53 m ²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	5.292,92 m ²		
I.A-2	28.105,82 m ²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	16.863,49 m ²		
I.A-3	98.590,34 m ²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	59.154,20 m ²		
I.A-4	119.121,06 m ²	INDUSTRIA AISLADA	0,60	71.472,64 m ²		
TOTAL INDUSTRIA AISLADA	254.638,75 m²			152.783,25 m²	1,34	204.729,56 m²
I.AD-1	7.649,81 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	5.507,86 m ²		
I.AD-2	18.154,18 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	13.071,01 m ²		
I.AD-3	18.197,22 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	13.102,00 m ²		
I.AD-4	18.516,51 m ²	INDUSTRIA ADOSADA	0,72	13.331,89 m ²		
TOTAL INDUSTRIA ADOSADA	62.517,72 m²			45.012,76 m²	1,75	78.772,33 m²
I.S.1	25.225,64 m ²	INDUSTRIA SINGULAR	0,6721	16.954,12 m ²		
TOTAL INDUSTRIA SINGULAR	25.225,64 m²			16.954,12 m²	1,685	28.567,70 m²
EQ-1	7.526,23 m ²	EQUIPAMIENTO				
EQ-2	14.628,99 m ²	EQUIPAMIENTO				
TOTAL EQ	22.155,22 m²					
TER-1	5.643,13 m ²	COMERCIAL	0,48747	2.750,87 m ²		
TOTAL TERCIARIO- COMERCIAL	5.643,13 m²			2.750,87 m²	1,795	4.937,41 m²
E.L.1	55.305,12 m ²	ESPACIOS LIBRES				
E.L.2	893,30 m ²					
TOTAL ESPACIOS LIBRES	56.198,42 m²					
I.P-01	153,60 m ²	INFRAESTRUCTURA				
I.P-02	10.880,78 m ²	PORTUARIA				
TOTAL INFRAESTRUCTURA PORTUARIA	11.034,38 m²					
C.T.1	57,75 m ²	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS				
C.T. 2	35,88 m ²					
C.T. 3	35,88 m ²					
C.T. 4	35,88 m ²					
C.T. 5	35,88 m ²					
C.T. 6	35,88 m ²					
C.T. 7	35,88 m ²					
C.T. 8	35,88 m ²					
C.T. 9	35,88 m ²					
C.T. 10	35,88 m ²					
C.T. 11	35,88 m ²					
C.T. 12	35,88 m ²					
C.T. 13	35,88 m ²					
C.T. 14	35,88 m ²					
C.T. 15	35,88 m ²					
TOTAL C.T.	560,07 m²					
VIARIO	76.397,69 m²	VIARIO				
CORREDOR	29.380,98 m²	CORREDOR				
TOTAL PUE-1	543.752,00 m²			217.501,00 m²		317.007,00 m²

Los propietarios del sector quedan obligados a urbanizar y desarrollar el planeamiento y las edificaciones con los plazos y garantías fijados en esta Innovación de Plan Parcial, así como a la cesión gratuita y obligatoria de los siguientes suelos:

- Los viales, infraestructuras y Espacios Libres debidamente urbanizados.

- El suelo destinado a dotaciones de Equipamientos.
- El suelo para alojar el 10% del Aprovechamiento Medio del sector, libre de gastos de urbanización.

Por otro lado, hay que decir que la capacidad edificatoria del sector permite y obliga a reservar suelo para materializar derechos de aprovechamiento de otros sectores deficitarios, los cuales participarán de los gastos de urbanización.

Por último, se suspenderá la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la L.O.U.A.

“Artículo 27. Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística.

- 1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el **plazo máximo de un año**, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.*
- 2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el **plazo máximo de un año**, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.*
- 3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la **aprobación definitiva** del instrumento de planeamiento.*
- 4. Los petitionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.”*

Granada, Octubre de 2024

El Director del Equipo Redactor

GARCIA

NAVARRETE

MARIA BELEN

- 44251708F

Firmado digitalmente por GARCIA
NAVARRETE MARIA BELEN -
44251708F
Fecha: 2024.11.07 12:55:18 +01'00'

Fdo.: Belén García Navarrete

Ingeniero de Caminos

ADENDA

AL TEXTO REEFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUS PUE 1 DEL PGOU DE MOTRIL, TOMO IV ORDENANZAS, TÍTULO TERCERO CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

MEMORIA ACLARATORIA POR ESTAR DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DE CARRETERAS DEL ESTADO, EN BASE AL OFICIO N/REEF. GRA-URB-23-002

1. INTRODUCCIÓN.

Recibido del Ayuntamiento de Granada el oficio sobre la Innovación del Plan Parcial Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS PUE -1 del PGOU de Motril con S/REF 14835/2021 **N/REF. GRA-URB-23-002**, remitido por la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental, Servicio de Conservación y Explotación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se procede a la redacción de la presente Memoria haciendo referencia a dicho oficio.

Al tratarse de la modificación de un Plan Parcial ya informado, es de aplicación el artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de carreteras: “Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de dicha aprobación inicial, para que éste emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público”.

2. MEMORIA.

El proyecto de Innovación y posteriormente el de urbanización, tendrá en cuenta que las zonas de protección de la carretera (Zona de dominio público, servidumbre, afección y limitación a la edificabilidad), así como las limitaciones a la propiedad, según lo indicado en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en el RD 1812/1994 de 2 de Septiembre.

ADENDA

AL TEXTO REEFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUS PUE 1 DEL PGOU DE MOTRIL, TOMO IV ORDENANZAS, TÍTULO TERCERO CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Más concretamente, se describirá lo indicado en la Sección 1ª del Capítulo III, Uso y defensa de las carreteras, artículos 29, 31, 32 y 33, de la Ley 37/2015, y en el Capítulo I del Título III del Reglamento General de Carreteras, artículos 74 a 87.

Se establecerá la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de las carreteras del Estado y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por las mismas, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

El requisito de que, para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido deberá contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

Se tendrá en cuenta que las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., se ubicarán fuera del dominio público viario.

ADENDA

**AL TEXTO REEFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL
SUS PUE 1 DEL PGOU DE MOTRIL, TOMO IV ORDENANZAS, TÍTULO TRECERO
CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa de carreteras aplicable, será como mínimo la siguiente:

- a. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- b. Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994 de 2 de Septiembre), vigente en lo que no se oponga a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- c. Orden FOM 2873/2007, de 24 de Septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.
- d. Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.
- e. Orden Ministerial de 16 de febrero de 2016 de aprobación de la Norma 3.1. IC de Trazado, de la Instrucción de Carreteras.
- f. Orden FOM 1644/2012, de 23 de Julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento.

En Motril, julio 2024

El Director del Equipo Redactor

GARCIA
NAVARRETE
MARIA BELEN
- 44251708F

Firmado
digitalmente por
GARCIA NAVARRETE
MARIA BELEN -
44251708F
Fecha: 2024.07.12
11:36:41 +03'00'

Fdo.: Belén García Navarrete
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

PROMOTOR:

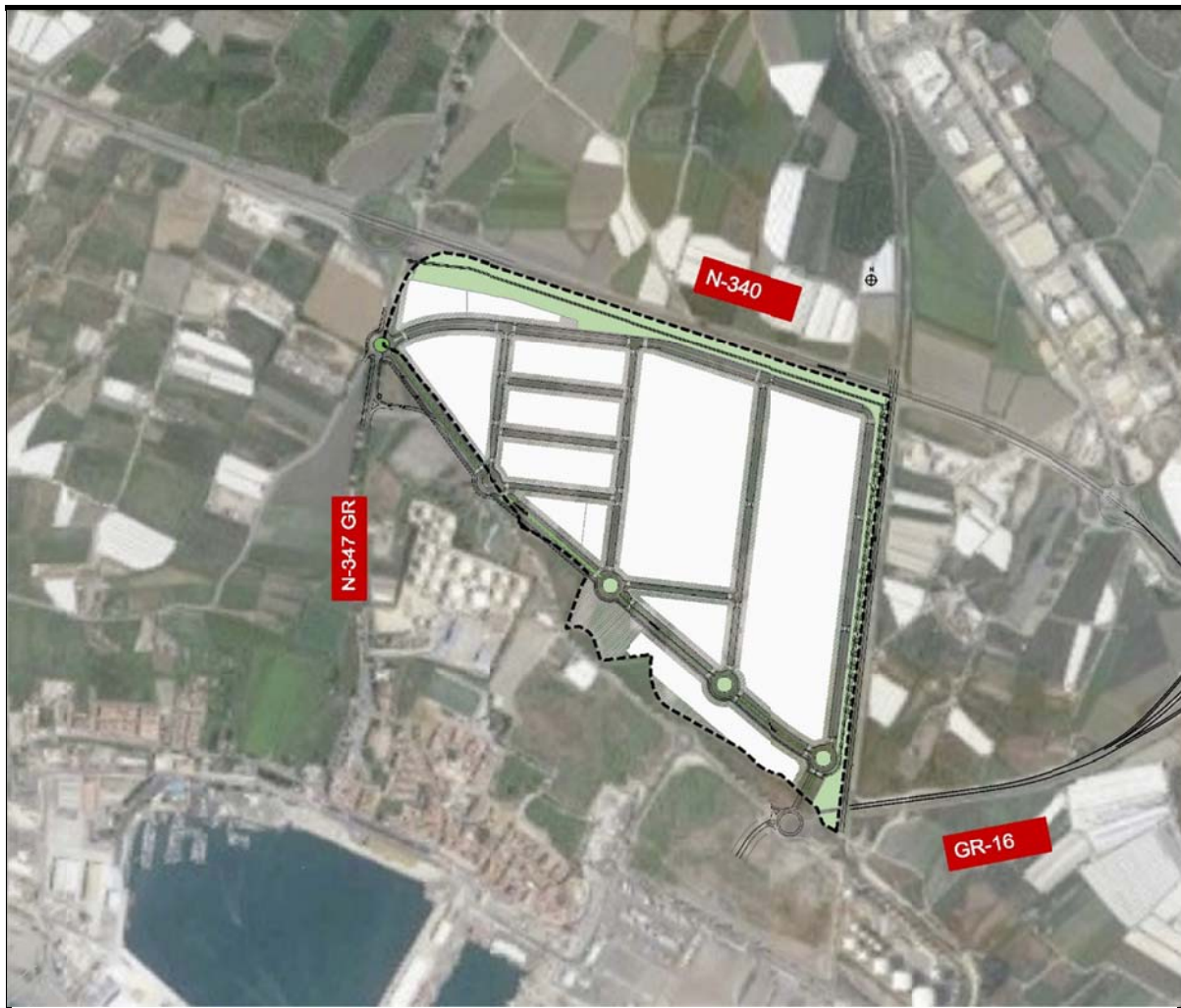
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP SECTOR PUE 1 DE MOTRIL

DEFINICIÓN:

**TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SUS- PUE- 1 DEL PGOU DE MOTRIL
(GRANADA)**

FECHA:

**OCTUBRE
2.024**



EQUIPO REDACTOR:

BELEN GARCÍA NAVARRETE

FERNANDO VALLEJO MONTES

ANA JERÓNIMO RUIZ

INMACULADA DE LA CRUZ CAMBIL

MATIAS GARCÍA FRASQUET

INGENIERA DE CAMINOS

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ARQUITECTA TÉCNICA

ABOGADO

TOMO IV ORDENANZAS

TÍTULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPÍTULO 1º PRELIMINARES. (MARCO NORMATIVO Y PLANEAMIENTO GENERAL)	1
1. Fundamento legal.	1
2. Determinaciones derivadas del planeamiento de rango superior.	1
3. Objetivos y criterios de la ordenación detallada. Aspectos sustanciales.	2
CAPÍTULO 2º DISPOSICIONES GENERALES.....	2
4. Objeto de estas ordenanzas.	2
5. Ámbito y régimen de aplicación de las ordenanzas.	3
6. Vigencia de las ordenanzas. Revisión y modificación.	3
7. Documentos que definen el Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial. Alcance de los mismos.	3
8. Orden de prelación e interpretación de los documentos que definen el Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial.	4
9. Terminología de conceptos.	4
TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.	5
CAPÍTULO 1º DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	5
10. Instrumentos complementarios de planeamiento.	5
11. Estudios de Detalle.	5
12. Parcelación y reparcelación.	5
13. Instrumentos de Gestión. Sistema de Actuación.	6
14. Programación. Etapas y plazos.	7
15. Instrumentos de ejecución. Urbanización y edificación.	7
16. Urbanización. Condiciones generales relativas al proyecto y obras.	7
17. Edificación. Condiciones generales relativas a los proyectos y obras.	8
CAPÍTULO 2º RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	9
18. Cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística. Disposición previa.	9
19. Actos sujetos a licencia.	9
20. Competencia y procedimiento para otorgar las licencias.	11
21. Plazos y caducidad de las licencias.	11
22. Otras condiciones relativas a las licencias.	11
23. Deber de conservación de las obras de urbanización.	11
24. Deber de conservación y rehabilitación de la edificación.	12
25. Ruina urbanística.	12
26. Policía, Infracciones y Disciplina urbanísticas.	12
27. Régimen de la propiedad. Obligaciones y cargas.	13
28. Cesiones de suelo al Ayuntamiento.	13
TÍTULO TERCERO CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	14
CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN DEL SUELO, USOS Y TIPOLOGÍAS	14
1. Tipos de suelo derivados de la ordenación.	14
2. Zonificación y usos.	14
3. Usos principales o dominantes.	15
4. Usos compatibles.	15
5. Usos prohibidos.	15
6. Tipologías edificatorias.	15
7. Usos pormenorizados en Zona de "Industria Aislada".	16
8. Usos pormenorizados en Zona de "Industria Adosada".	17
9. Usos pormenorizados en Zona de "Industria Singular".	18
10. Usos pormenorizados en Zona "Terciaria Comercial".	19
11. Usos pormenorizados en Zona de "Equipamientos Públicos".	20
12. Usos pormenorizados en Zona verde.	20
13. Usos pormenorizados en zona de instalaciones o infraestructuras.	21
CAPÍTULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN.	22
1. Condiciones particulares derivadas del Planeamiento de rango superior.	22
2. Proyecto de Urbanización. Documentación.	22
3. Contenido del Proyecto. Obras a incluir.	22
4. Competencia y Procedimiento.	23
5. Condiciones particulares de diseño de la red viaria.	23
6. Condiciones particulares de diseño de los espacios libres.	25
7. Condiciones particulares del Mobiliario Urbano.	26
8. Condiciones generales comunes a todas las redes de distribución de servicios.	27
9. Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento.	27
10. Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.	28
11. Red de Alumbrado Público.	30
12. Red Pública de Comunicaciones Electrónicas.	32
13. Redes y acometidas de gas.	33
CAPÍTULO 3º. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INDUSTRIA AISLADA PUE-1. (ORDENANZA 1) 34	34
1. Ámbito de aplicación.	34
2. Condiciones generales relativas a las parcelas.	34
3. Alineaciones. Retranqueos.	34
4. Condiciones de ocupación de las parcelas.	34
5. Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.	35
6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.	35
7. Sótanos y semisótanos.	36
8. Edificabilidad máxima.	36
9. Dotación mínima de aparcamientos.	37
10. Condiciones particulares de uso.	37

11.Condiciones estéticas.....	37
12.Otras condiciones.....	38
CAPITULO 4º. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INDUSTRIA ADOSADA PUE-1. (ORDENANZA 2)	39
1.Ámbito de aplicación.....	39
2.Condiciones generales relativas a las parcelas.....	39
3.Alineaciones. Retranqueos.....	39
4.Condiciones de ocupación de las parcelas.....	39
5.Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.....	40
6.Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.....	40
7.Sótanos y semisótanos.....	41
8.Edificabilidad máxima.....	41
9.Dotación mínima de aparcamientos.....	42
10.Condiciones particulares de uso.....	42
11.Condiciones estéticas.....	42
12.Otras condiciones.....	43
CAPÍTULO 5º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INDUSTRIA SINGULAR PUE-1. (ORDENANZA 3)	44
1.Ámbito de aplicación.....	44
2.Condiciones generales relativas a las parcelas.....	44
3.Alineaciones. Retranqueos.....	44
4.Condiciones de ocupación de las parcelas.....	45
5.Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.....	45
6.Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.....	45
7.Sótanos y semisótanos.....	46
8.Edificabilidad máxima.....	47
9.Dotación mínima de aparcamientos.....	47
10.Condiciones particulares de uso.....	47
11.Condiciones estéticas.....	47
12.Otras condiciones.....	48
CAPÍTULO 6º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA TERCIARIA- COMERCIAL PU-1. (ORDENANZA 4)	49
1.Ámbito de aplicación.....	49
2.Condiciones generales relativas a las parcelas.....	49
3.Alineaciones. Retranqueos.....	49
4.Condiciones de ocupación de las parcelas.....	49
5.Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.....	50
6.Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.....	50
7.Sótanos y semisótanos.....	51
8.Edificabilidad máxima.....	51
9.Dotación mínima de aparcamientos.....	52
10.Condiciones particulares de uso.....	52
11.Condiciones estéticas.....	52
12.Otras condiciones.....	52
CAPÍTULO 7º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. (ORDENANZA 5)	53
1.Ámbito de aplicación.....	53
2.Condiciones generales relativas a las parcelas.....	53
3.Condiciones particulares.....	54
CAPÍTULO 8º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA VERDE- ESPACIOS LIBRES. (ORDENANZA 6)	55
1.Ámbito de aplicación.....	55
2.Uso global de espacios libres.....	55
3.Uso pormenorizado de espacios libres.....	55
4.Usos compatibles admisibles en espacios libres públicos.....	55
CAPÍTULO 9º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS. (ORDENANZA 7)	57
1.Ámbito de aplicación.....	57
2.Condiciones relativas a las parcelas.....	57
3.Alineaciones. Retranqueos y ocupación de las parcelas.....	57
4.Otras condiciones de volumen. Altura y número máximo de plantas. Sótanos y semisótanos.....	57
5.Edificabilidad máxima.....	57
6.Condiciones particulares de uso.....	57
7.Condiciones estéticas y otras condiciones.....	58
CAPÍTULO FINAL CUADROS Y FICHAS	59
TITULO CUARTO. ORDENANZA DE VERTIDOS APLICABLE A POLÍGONOS PARA LA INSTALACIÓN DE INDUSTRIAS	61
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES	61
1.Objeto de la ordenanza.....	61
2.Ámbito territorial.....	61
3.Ámbito de aplicación de esta ordenanza.....	61
4.Obligatoriedad del vertido a la red de alcantarillado.....	62
CAPÍTULO 2 CARACTERIZACIÓN DE LOS VERTIDOS	62
5.Carácter del vertido.....	62
6.Clasificación de los vertidos.....	63
7.Limitaciones al caudal vertido.....	68
CAPITULO 3: PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.....	69
8.Solicitud de autorización de vertido.....	69

9. -Tramitación.	70
10.Asociación de usuarios.	71
11.Denegación de las solicitudes de autorización de vertido.	71
12.Condiciones de la autorización.	72
13.Sustitución del tratamiento privado, por el público.	73
14.Descargas accidentales.	73
15.Alcance y duración de la autorización de vertido.	74
16.Vertidos prohibidos.	74
17.Vertidos especiales.	74
18.Autorizaciones en precario.	75
CAPITULO IV: FISCALIZACIÓN Y CONTROL	75
19.Función fiscalizadora.	75
20.Inspección y control de los vertidos.	76

TITULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES**CAPITULO 1º PRELIMINARES. (MARCO NORMATIVO Y PLANEAMIENTO GENERAL)****1. Fundamento legal.**

En desarrollo de lo estipulado por el Plan General de Motril para el Sector de Suelo Urbanizable PUE-1 PUERTO, las presentes ordenanzas se redactan al amparo del Artículo 13 y 19 b) de la Ley 2/2.012, de 30 de Enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.), y de acuerdo con el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.), en virtud de lo indicado en la disposición transitoria séptima de la citada ley.

2. Determinaciones derivadas del planeamiento de rango superior.

El Plan General de Ordenación Urbana de Motril (en adelante P.G.O.U.M.) clasifica los suelos PUE-1 como urbanizables no ordenados para el uso global industrial, con los siguientes objetivos y condiciones particulares principales:

- **Objetivos:**
 “Equipar al municipio con suelo, dotado de últimas tecnologías, para la implantación de empresas industriales y de servicios”.
 “Eliminación de usos compatibles con el suelo urbano y regeneración de bordes de contacto con la vega”.
- **Condiciones particulares:**
 “El borde norte se reservará para instalar actividades que mejoren la imagen del polígono”.
 “Se diseñarán parcelas de tamaños diversos para variar la oferta y dar respuesta a la demanda existente”.
 “Sistema de Actuación: Compensación.”.

Estos objetivos no podrán ser alterados o contravenidos por las estipulaciones de este Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial de Ordenación del SUS- PUE-1 del PGOU de Motril (en adelante T.R.) sin modificación previa del citado Plan General.

Una vez concretados los límites precisos del Sector, las condiciones y parámetros urbanísticos de este Suelo Urbanizable son los siguientes:

SECTOR	SUPERFICIE (m²)	Ie	M² Techo	Aprov. A.R.	Aprov. Máx.
PUE-1	543.752,00		217.500,80	0,46297	0,58300

3. Objetivos y criterios de la ordenación detallada. Aspectos sustanciales.

- a) El objetivo del T.R. del que esta normativa forma parte es el de desarrollar el Plan General en relación con los suelos urbanizables previstos para usos industriales junto al puerto de Motril con el fin de cubrir las necesidades que al respecto tiene el municipio aprovechando las infraestructuras viarias y portuarias existentes en la zona.
- b) Los criterios de la ordenación detallada se basan en satisfacer el tipo de demanda de suelo de esta naturaleza de una parte y, de otra, en propiciar una imagen exterior acorde con el entorno, evitando el impacto visual de la implantación masiva de construcciones industriales así como cuidando especialmente el corredor o elemento viario estructurante de nueva ejecución y los bordes del Sector.
- c) Por ello, se consideran aspectos sustanciales del T.R. y, en consecuencia, de la ordenación detallada:
 - a) La zonificación propuesta, recogiendo cuatro tipologías edificatorias asociadas a tres variantes de usos industriales y afines y terciarios complementarios.
 - b) Los sistemas de espacios libres dispuestos periféricamente.
 - c) El tratamiento de la vía estructurante proyectada en el sur del Sector.
 - d) Las condiciones volumétricas de los equipamientos públicos.

Estos aspectos sustanciales deberán ser referencia para los posibles y futuros instrumentos de desarrollo –Proyecto y obras de urbanización- y los complementarios de la ordenación, Estudios de Detalle y reparcelaciones.

CAPÍTULO 2º DISPOSICIONES GENERALES.

4. Objeto de estas ordenanzas.

- 1. El objeto de las presentes ordenanzas es el de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, contemplando los siguientes aspectos:
 - a) Fundamentación legal. Referencia al P.G.O.U.M. Objetivos y criterios de la ordenación detallada.
 - b) Disposiciones generales y terminología. Ámbito, vigencia y documentos que definen el T.R.
 - c) Instrumentos complementarios y de desarrollo del T.R.
 - d) Condiciones de desarrollo y ejecución de las determinaciones del T.R.
 - e) Intervención en la edificación y usos del suelo. Disciplina urbanística.
 - f) Normas de urbanización. Condiciones particulares.
 - g) Condiciones generales relativas a la ordenación del suelo. Usos y tipologías.
 - h) Regulación de usos. Condiciones particulares de cada zona.
 - i) Ordenanzas reguladoras de cada zona. Condiciones urbanísticas (forma y

disposición de las edificaciones, alturas, edificabilidad, etc.).

2. Para todo lo no especificado en estas ordenanzas se estará a lo que al respecto indique la normativa del P.G.O.U.M., al que se remite y respetando siempre cualquier normativa específica de carácter sectorial, y en especial , la normativa de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.

5. Ámbito y régimen de aplicación de las ordenanzas.

El área o ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas se limita a los terrenos que el presente T.R. regula y que se especifican en la documentación gráfica adjunta, clasificados como "suelo urbanizable" y que tras la aprobación de este documento y del Proyecto de Urbanización, pasarán a ser suelo urbano.

Todas las actividades que supongan alguna actuación urbanística y edificación, tanto pública como privada, que se especifican en las presentes Ordenanzas, son objeto de regulación por las mismas conforme a la legislación en vigor.

6. Vigencia de las ordenanzas. Revisión y modificación

Las presentes ordenanzas entrarán en vigor una vez aprobado definitivamente este Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial y tras su publicación en el B.O.P.

Dejarán de estar vigentes total o parcialmente en el caso de modificación total o parcial del T.R. o del planeamiento de rango superior que este T.R. desarrolla.

7. Documentos que definen el Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial. Alcance de los mismos.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el T.R. queda definido por los siguientes documentos.

1. Memoria.

Documento que justifica la procedencia de la formulación de la Innovación en desarrollo del P.G.O.U.M., recoge la información urbanística, fija los objetivos y criterios de la ordenación, examina y analiza alternativas justificando la elegida y sintetiza las características de la propuesta.

Este documento ha de servir, por tanto, como referencia, especialmente a los efectos indicados en el artículo 3.3 de estas ordenanzas, para los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento.

2. Planos de información y de ordenación o proyecto.

Constituyen la documentación gráfica del T.R.

Los planos relativos a zonificación y usos, red viaria (alineaciones y rasantes), y de delimitación, en su caso, de polígonos y plan de etapas, tendrán carácter vinculante.

3. Ordenanzas (o “Normativa Urbanística”).

Es el documento que reglamenta el uso de los terrenos, la urbanización y la edificación pública y privada en el ámbito del T.R. Tiene carácter vinculante.

4. Plan de Etapas.

Es el documento que refleja el orden, fases y prioridades para la ejecución de las determinaciones de T.R. de la Innovación del Plan Parcial.

Este documento tiene carácter vinculante a los efectos del desarrollo de dichas determinaciones.

5. Estudio Económico.

Es el documento preciso para justificar el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U.M. (Sistemas Generales Adscritos) y del propio Texto Refundido de la Innovación del P.P.

Por su propia naturaleza –la estimación de costes- tiene un carácter orientativo o de mera referencia.

8. Orden de prelación e interpretación de los documentos que definen el Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial.

Los documentos que definen el Texto Refundido de la Innovación del P.P. con carácter vinculante prevalecerán sobre el resto.

Para la correcta interpretación de sus determinaciones o en caso de contradicción, prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica y/o los cuadros resumen, los planos a mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medida obtenida directamente sobre el grafismo.

9. Terminología de conceptos.

El significado de los distintos conceptos que se utilizan en las presentes ordenanzas es el que se indica en cada caso. Cuando algún concepto no resulte definido se aplicarán los significados contemplados en el planeamiento de rango superior, la legislación vigente y, en su defecto, los convencionalmente aplicados en la disciplina y costumbre urbanística.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO 1º DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

10. Instrumentos complementarios de planeamiento.

Las previsiones del Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, podrán completarse o ajustarse mediante Estudios de Detalle y/o Proyectos de Parcelación.

Estas figuras de planeamiento de desarrollo deberán atenerse a lo que se establece al respecto en estas ordenanzas.

11. Estudios de Detalle.

1. En virtud del artículo 15 de la L.O.U.A. podrán redactarse Estudios de Detalle. Estos tendrán por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del presente T.R. en ámbitos que abarquen como máximo manzanas completas incluida su red viaria perimetral.
2. Los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Establecer la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, como desarrollo de los objetivos definidos por el T.R.
 - b) Fijar alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas.
3. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo al margen de los aspectos antes indicados.
 - b) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - c) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

12. Parcelación y reparcelación.

1. El presente Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial establece una parcelación inicial que, en general, posibilita adaptaciones a distintos tipos de demanda así como soluciones alternativas.

Esta parcelación podrá modificarse mediante agregaciones o segregaciones, a través de Estudios de Detalle que aborden además otros ajustes o desarrollos permitidos según lo especificado en el artículo anterior o bien a través de Proyectos de Parcelación (reparcelación) cuando el objeto sea exclusivamente el de modificar el parcelario inicial ateniéndose estrictamente a las condiciones particulares reguladas por estas ordenanzas.

En las parcelas que el propio Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial prevé su posible división no será necesario redactar el correspondiente proyecto.

2. A los efectos antes indicados el Proyecto de Parcelación es el documento técnico que permitirá alterar el parcelario inicialmente previsto por este T.R. según las condiciones que se detallan a continuación.
3. El ámbito del proyecto de parcelación se limitará al conjunto de superficies a reparcelar, no pudiendo afectar a ninguna de las condiciones que afectan a las colindantes ni alterar otras condiciones de ordenación.
4. En ningún caso, del Proyecto de Parcelación podrán derivarse parcelas inferiores a la mínima establecida por este T.R., ningún frente de fachada resultará inferior a los 10 m y todas las parcelas resultantes deberán contar con todos los servicios urbanos.
5. Para que la parcelación resultante pueda ser reconocida por la administración competente, deberá contar con la aprobación expresa de todos los propietarios afectados, así como los acuerdos adoptados por posibles compensaciones en la redistribución de fincas resultantes.
6. En el caso de que la parcelación resultante, por segregación o agregación de fincas, precisase la ejecución de obras complementarias de urbanización para garantizar todos los servicios urbanísticos a las nuevas fincas resultantes, deberá redactarse Proyecto de Urbanización y ejecutarse las obras de urbanización con cargo a los propietarios promotores de la modificación parcelaria.

13. Instrumentos de Gestión. Sistema de Actuación.

1. El ámbito del T.R. de la Innovación del Plan Parcial constituye una sola Unidad de Ejecución. De acuerdo con el Artículo 107.1 de la L.O.U.A. y las determinaciones del P.G.O.U.M. el Sistema de Actuación conforme al cual se ejecutarán sus determinaciones será el de Compensación.
2. El desarrollo por el Sistema de Actuación indicado se atenderá, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, a lo establecido al respecto por el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto). A tales efectos, deberá constituirse Junta de Compensación, a la que podrán adherirse los propietarios de suelos incluidos en el ámbito del T. R de la Innovación del P.P. y los del Sistema General Adscrito.
3. El Sistema de Actuación previsto, por razones debidamente fundadas, podrá sustituirse por cualquier otro de los contemplados por la Ley de acuerdo con los criterios establecidos en el Artículo 109.3 según el procedimiento indicado en el Artículo 110, ambos de la L.O.U.A.
4. La gestión del proceso de transformación del suelo se dará por concluida con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas, cargas resultantes, hechas

las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración actuante y demás compensaciones derivadas del Proyecto de Compensación aprobado definitivamente y asumidas y recibidas las obras de urbanización y liquidada la Junta de Compensación.

14. Programación. Etapas y plazos.

Se prevé una sola etapa para el desarrollo del conjunto de acuerdo con la programación y plazos máximos fijados en el Plan de Etapas que, a partir de la entrada en vigor (aprobación definitiva) de este T.R., son:

- Para la constitución de la Junta, redacción y aprobación de los Proyectos de Compensación y Urbanización un (1) año.
- Para la ejecución de las obras de urbanización, dos (2) años.
- Para la construcción del 60% de las edificaciones, cuatro (4) años y para el resto otros dos (2) años, siendo estos últimos plazos orientativos y revisables en función de la demanda y necesidades del mercado.

15. Instrumentos de ejecución. Urbanización y edificación.

1. Son instrumentos de ejecución de las determinaciones del presente Texto Refundido de la Innovación del P.P., el Proyecto de Urbanización y los diferentes proyectos de edificación en las parcelas edificables resultantes.
2. Se consideran culminadas las determinaciones del T.R. con la ejecución de las obras de urbanización y posterior edificación de los solares resultantes.

16. Urbanización. Condiciones generales relativas al proyecto y obras.

1. Se entiende por urbanización el conjunto de obras encaminadas a dotar a los suelos de las infraestructuras y servicios comunes necesarios para que las parcelas resultantes, una vez edificadas, puedan destinarse a los fines previstos por el presente T.R.
2. El proyecto de urbanización, en consecuencia, es el documento técnico que define las características y condiciones exigidas a las obras que, de acuerdo con la legislación vigente, deberán contemplar como mínimo:
 - Redes generales de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
 - Redes de evacuación de aguas.
 - Suministro y distribución de energía eléctrica.
 - Telecomunicaciones.
 - Alumbrado público.
 - Tratamiento de zonas verdes y mobiliario urbano.
 - Red viaria. Firmes y pavimentos.

Las dotaciones mínimas y características de estas obras serán las particulares que se indican en el Capítulo 2 de estas ordenanzas y deberán cumplir los requisitos mínimos que al respecto fija el P.G.O.U.M. en su normativa.

3. De no ser sustituido el Sistema de Actuación previsto, las obras de urbanización, que se ejecutarán en su totalidad en una sola fase, correrán a cargo de la Junta de

Compensación, a la que corresponde su ejecución material. Para la tramitación e inicio de las obras se estará a lo indicado al respecto por el Reglamento de Gestión y la normativa del P.G.O.U.M.

4. Las obras de urbanización se darán por finalizadas una vez recibidas definitivamente por el Ayuntamiento de Motril, tras el plazo de garantía de un año, para lo que previamente deberán ser recibidas definitivamente por la Junta de Compensación y provisionalmente por el Ayuntamiento. Este último deberá pronunciarse al respecto en un plazo máximo de un mes desde la solicitud de la Junta. Si transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento no procede a la recepción provisional de las obras sin aducir razón alguna que lo justifique, la Junta de Compensación podrá fijar la fecha de la misma, notificándola de forma fehaciente al Ayuntamiento con una semana de antelación. La no comparecencia de la administración actuante no invalidará la recepción provisional.
 5. Si durante el período de garantía se apreciase defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la Junta de Compensación. Si durante el citado período de garantía se apreciase defectos derivados de falta de vigilancia (actos vandálicos) y/o defectuoso o insuficiente mantenimiento, su reparación correrá a cargo del Ayuntamiento.
-
17. Edificación. Condiciones generales relativas a los proyectos y obras.
 1. Se entiende por edificación el conjunto de obras encaminadas a construir los suelos netos edificables resultantes de la ordenación para destinarlos a los fines previstos.
 2. El proyecto de edificación, en consecuencia, es el documento técnico que define las características y condiciones exigidas a las obras, de acuerdo con las prescripciones del P.G.O.U.M. y la legislación específica que le resulte de aplicación en cada caso.
 3. Corresponde la ejecución material de las obras de edificación a los propietarios de los solares. Esta ejecución material no podrá iniciarse hasta obtener la correspondiente licencia municipal para cuya concesión deberán estar ejecutadas la totalidad de las obras de urbanización.
 4. Excepcional y justificadamente, la ejecución de las edificaciones podrá simultanearse con la de la urbanización si se diesen las circunstancias y mediasen garantías suficientes para la terminación previa o simultánea de ésta última.

CAPITULO 2º RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**18. Cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística. Disposición previa.**

1. De conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, la administración asegurará el cumplimiento de las determinaciones del presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
 - a) La intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo
 - b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva
 - c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado
 - d) La sanción de las infracciones urbanísticas
2. La legitimidad de la ejecución de cualquier obra o uso del suelo, salvo las excepciones expresamente previstas en la LOUA, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) La vigencia de la ordenación urbanística idónea.
 - b) La cobertura en proyecto aprobado, cuando sea exigible.
 - c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución en que se concrete la intervención preventiva.

19. Actos sujetos a licencia.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la L.O.U.A. y Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. están sujetos a previa licencia municipal en el ámbito del presente T.R., sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial que proceda, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:
 - a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.
 - b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.
5. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia municipal, sin perjuicio de ajustarse a lo dispuesto en la legislación aplicable.
6. Cuando dichos actos sean promovidos por otra Administración Pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 170 de la L.O.U.A.; y, legislación sectorial de aplicación por razón de la materia u objeto.
7. En lo concerniente a las redes públicas de comunicaciones electrónicas se cumplirá con el régimen establecido por la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones, teniendo en cuenta las excepciones en cuanto a la obtención de licencia a las que se refiere tanto en el artículo 49, en sus apartados 49.9, 49.10 y 49.11, de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, como en la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Para la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional.

En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o

medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

20. Competencia y procedimiento para otorgar las licencias.

1. De conformidad con lo establecido por el P.G.O.U.M. en sus Normas Urbanísticas, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente, según la normativa de aplicación de régimen local.
2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se ajustará a las reglas que las citadas Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. establecen en el Título 8, Capítulo 1.

21. Plazos y caducidad de las licencias.

1. De conformidad con lo estipulado en el P.G.O.U.M. las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ellas. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.
2. Se podrán conceder prórrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado antes de que concluyan los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
3. Se declarará de oficio o a instancia de cualquier persona, y siempre previa audiencia del interesado, la caducidad de la licencia, una vez transcurridos cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores.
4. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o ésta haya sido denegada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos que señala los artículos 150 a 152 de la LO.U.A.

22. Otras condiciones relativas a las licencias.

Para los supuestos de transmisión o modificación de Licencias de Obras, Licencias disconformes con la ordenación urbanística derivadas de modificaciones del planeamiento y procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en vía administrativa o contencioso administrativa se estará a lo dispuesto por el P.G.O.U.M. en su Normativa Urbanística, Título 8, Capítulo 1.

23. Deber de conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponderá al Ayuntamiento de Motril.

La conservación de las infraestructuras propias de servicios públicos que dependan de compañías suministradoras o empresas municipales o empresas de mantenimiento contratadas a tales efectos por el Ayuntamiento, correrán a cargo de las citadas compañías o empresas y, subsidiariamente, del propio Ayuntamiento.

24. Deber de conservación y rehabilitación de la edificación.

1. De conformidad con lo estipulado por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Estos deberes también serán de aplicación a las instalaciones y carteles.
2. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.
3. En caso de incumplimiento por parte del obligado de los deberes de rehabilitación y conservación será de aplicación lo dispuesto en los artículos 150, 51 y 152 de la L.O.U.A., mediante la ejecución por sustitución del propietario que haría las veces de agente conservador o rehabilitador.
4. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
5. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
6. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde; cuando lo rebasen se complementarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento (ayudas públicas, bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias), si redundan en mejoras o beneficios de interés general.

25. Ruina urbanística.

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación ejecutada al amparo del presente T. R. de la Innovación de P.P. en los supuestos establecidos en el Artículo 157 de la L.O.U.A.

26. Policía, Infracciones y Disciplina urbanísticas.

1. Corresponderá al Ayuntamiento de Motril velar por la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, según lo previsto en los artículos 181 a 190, ambos inclusive, de la L.O.U.A.
2. El Ayuntamiento ejercerá la inspección urbanística de conformidad con lo estipulado en las normas del P.G.O.U.M.

3. Las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en este T.R., o que resulten de aplicación del planeamiento de rango superior y la legislación urbanística vigente, se considerarán infracciones urbanísticas.
4. Toda infracción urbanística llevará consigo adopción de las medidas previstas en las Normas del P.G.O.U.M. y, en todo caso, se estará a lo dispuesto en el Título VII de la LO.U.A. sobre infracciones urbanísticas y sanciones correspondientes.

27. Régimen de la propiedad. Obligaciones y cargas.

1. Suelos públicos

La red viaria será de uso y dominio público, así como los suelos de cesión obligatoria y gratuita (zonas verdes y equipamientos), serán de titularidad municipal.

Las obligaciones inherentes a red viaria y zonas verdes serán las indicadas en el artículo 23.

2. Suelos privados.

Las parcelas destinadas a usos industriales aisladas y/o adosadas serán de titularidad privada.

Las obligaciones inherentes a estos suelos son las indicadas en el artículo 24.

28. Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

Los suelos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, libres de cargas y gravámenes, son los que se corresponden con las zonas verdes y usos dotacionales (equipamientos públicos) identificados en los planos de ordenación con los epígrafes Z.V. (Zona Verde) y E.Q. (Equipamientos)

TITULO TERCERO CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN DEL SUELO, USOS Y TIPOLOGÍAS****1. Tipos de suelo derivados de la ordenación.****1.1. Por su destino los suelos ordenados en detalle se tipifican en:**

- a) Parcelas.
- b) Red viaria y accesos generales.

1.2. Tienen la consideración de parcelas las superficies destinadas a:

- c) La edificación privada en cada una de las categorías o zonas previstas para tal fin.
- d) Los usos dotacionales o de equipamiento público.
- e) Las zonas verdes correspondientes a Sistemas Generales o Locales.

1.3. Tienen la consideración de red viaria y accesos generales:

- f) Las vías rodadas, peatonales o de tráfico mixto de carácter público.
- g) Los espacios libres asociados a la red viaria y no incluidos en parcelas correspondientes a zonas verdes, áreas de recreo o juegos pertenecientes a Sistema General o Local.
- h) Los accesos y demás superficies destinadas a conexiones con el exterior.

2. Zonificación y usos**2.1. De acuerdo con las previsiones del P.G.O.U.M. el presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial contempla las siguientes zonas y usos asociados.**

- a) Zona de Industria Aislada (Ordenanza 1)
- b) Zona de Industria Adosada (Ordenanza 2)
- c) Zona de Industria Singular (Ordenanza 3)
- d) Zona de Usos Terciarios complementarios (Ordenanza 4)
- e) Zona de Equipamiento Público (Ordenanza 5)
- f) Zona verde- Espacio Libre (Ordenanza 6)
- g) Zona de instalaciones o infraestructuras (Ordenanza 7)

2.2. A cada una de estas zonas se asocia un uso principal y tipología edificatoria específicos, así como los usos compatibles y prohibidos y las condiciones particulares de volumen.**2.3. Los usos principales o dominantes, los compatibles y los prohibidos en cada una de las zonas en las que se clasifican los suelos ordenados son los que se señalan y definen en el presente capítulo, artículos 7 a 13, ambos inclusive.****2.4. Se tendrá en cuenta que las Ordenanzas se entienden sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales de Edificación del PGOU; debiendo ponerse en relación y regularse cada uso pormenorizado propuesto por las condiciones tanto generales**

como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. Usos principales o dominantes.

Se entiende por usos principales o dominantes los específicos a los que han de destinarse mayoritariamente las parcelas resultantes de la ordenación (al menos un 60%).

4. Usos compatibles.

Se entiende por usos compatibles o permitidos aquellos que no coincidiendo con los principales o dominantes pueden coexistir con los mismos en cada zona.

Estos usos compatibles y sus grados de compatibilidad son los que se indican en las condiciones particulares de cada zona.

5. Usos prohibidos.

Se entiende por usos prohibidos aquellos a los que no podrán destinarse las parcelas incluidas en una zona y su posible implantación implicaría modificación del planeamiento.

Los usos prohibidos o incompatibles con los asignados a cada zona son los que se indican en las condiciones particulares de cada zona.

6. Tipologías edificatorias.

6.1. Se entiende por tipología edificatoria a los efectos del presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial aquella que en razón de la forma, condiciones de volumen e implantación en las parcelas define el modelo o tipo de edificación propio de cada zona.

6.2. El presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial prevé dos tipologías básicas para las edificaciones:

a) Edificación aislada

b) Edificación adosada

Por edificación aislada se entenderá aquella que se retranquea de todos los linderos o límites de las parcelas.

Por edificación adosada se entenderá aquella que podrá adosarse a las edificaciones de los predios colindantes.

6.3. Para cada zona y uso principal se establecen condiciones específicas dentro de cada una de las tipologías básicas antes definidas. Estas particularidades relativas a edificabilidad, condiciones de volumen, retranqueos de fachada y fondos, etc. quedan definidas y reguladas en las ordenanzas particulares de cada zona.

7. Usos pormenorizados en Zona de “Industria Aislada”.

7.1. Usos principales o dominantes.

Se consideran usos principales en esta zona los industriales, de servicios y terciarios avanzados que a continuación se definen.

Los usos industriales son los destinados a la explotación eminentemente industrial, conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas y otras actividades asociadas tales como almacenado, envasado, venta, transporte y distribución y los usos terciarios auxiliares tales como oficinas y zonas de exposición, siempre que éstos no superen un 25% de la superficie útil total de la instalación y estén directamente vinculados a la actividad principal.

Se consideran por tanto usos permitidos en esta zona los correspondientes a la instalación de industria de gran tamaño, industria relacionada con la explotación agrícola e industria mixta, entendiéndose por ésta la instalación que combina actividades industriales con las de exposición y venta y/o está ligada a la investigación, innovación y nuevas tecnologías.

Asimismo, y de acuerdo con los objetivos fijados por el P.G.O.U.M. para este Sector de Suelo Urbanizable, se consideran también usos principales en esta zona los de servicios (Sector Terciario) ligados a actividades complementarias del uso industrial (hospedaje, oficinas) y los ligados a actividades lúdico-recreativas incompatibles con otros tipos de suelos (urbanos y residenciales) y los terciarios avanzados (empresas vinculadas a nuevas tecnologías).

Por último, como la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones indica, las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas se consideran como equipamiento de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obra de interés general. Por tanto, las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran uso compatible o principal en aras de respetar el derecho a la ocupación de dominio público o privado por parte de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas, conforme a lo estipulado en los artículos 44 y 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, así como poder satisfacer las necesidades de acceso a los servicios esenciales de telecomunicaciones por parte de los ciudadanos.

7.2. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles en esta zona:

- Gran Industria 100 %
- Pequeña y mediana industria: 100 %
- Almacén: 100 %
- Pequeños talleres: 100 %

- Talleres Artesanales:	100 %
- Agroindustrial:	100 %
- Comercio local gran superficie:	5% *
- Local comercial:	5% *
- Instalación suministro combustible:	100 %
- Oficinas	100 %
- Recreativo:	10% **
- Garaje: Planta baja y sótano	
- Equipamiento comunitario	100%
	(cuando lo permita la legislación vigente)

* Exclusivamente para productos relacionados con la actividad

** Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbanos residencial. Podrán implantarse como uso exclusivo

7.3. Usos prohibidos.

Los residenciales en todos sus tipos y categorías con excepción de la vivienda de guarda asociada al uso principal siempre que éste sea industrial, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados, ni podrá constituir edificación aislada.

Los terciarios con excepción de los indicados como principales y/o compatibles.

8. Usos pormenorizados en Zona de “Industria Adosada”.

8.1. Usos principales o predominantes.

Se consideran usos principales o predominantes en esta zona los correspondientes a industrias de tamaño pequeño y mediano, en donde, al menos el 75% de la superficie útil de la edificación se destine al conjunto de operaciones encaminadas a la transformación de materias primas, almacenado, envasado, venta, transporte y distribución, pudiéndose destinar el resto a usos terciarios auxiliares tales como oficinas, exposición y venta, vinculados directamente con la actividad industrial correspondiente.

También se considera uso principal el comercial.

Por último, como la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones indica, las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas se consideran como equipamiento de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obra de interés general. Por tanto, las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran uso compatible o principal en aras de respetar el

derecho a la ocupación de dominio público o privado por parte de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas, conforme a lo estipulado en los artículos 44 y 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, así como poder satisfacer las necesidades de acceso a los servicios esenciales de telecomunicaciones por parte de los ciudadanos.

8.2. Usos compatibles.

Son usos compatibles en esta zona:

- Pequeña y mediana industria:	100 %
- Almacén:	100 %
- Pequeños talleres:	100 %
- Talleres Artesanales:	100 %
- Agroindustrial:	100 %
- Comercio local gran superficie:	10% *
- Local comercial:	10% *
- Instalación suministro combustible:	100 %
- Oficinas	100 %
- Recreativo:	10% *
- Garaje: Planta baja y sótano	
- Equipamiento comunitario	100%
	(cuando lo permita la legislación vigente)

* Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbanos residencial. Podrán implantarse como uso exclusivo

8.3. Usos prohibidos.

Los residenciales en todos sus tipos, aun cuando se produzcan agregaciones de parcelas, y del sector servicios (terciarios) no indicados como compatibles o auxiliares de los usos principales.

9. Usos pormenorizados en Zona de “Industria Singular”.

9.1. Usos principales o predominantes.

Se consideran usos principales o predominantes en esta zona los mismos que se han descrito para la Zona de Industria Aislada (art. 35).

Asociados al uso principal de cada instalación podrán coexistir el uso de oficinas, exposición y venta, siempre que estén directamente vinculados al principal y no superen el 25% de la superficie útil de la misma y, en el caso de que terminen integrándose en el ZAL, los asociados serán los que la normativa específica del mismo contemple al respecto.

En el supuesto de que estos suelos terminen integrándose en la zona de actividades logísticas del puerto se considerarán usos principales o predominantes los ligados a usos industriales propios o relacionados con la zona de Actividades

Logísticas del Puerto (ZAL).

Por último, como la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones indica, las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas se consideran como equipamiento de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obra de interés general. Por tanto, las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran uso compatible o principal en aras de respetar el derecho a la ocupación de dominio público o privado por parte de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas, conforme a lo estipulado en los artículos 44 y 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, así como poder satisfacer las necesidades de acceso a los servicios esenciales de telecomunicaciones por parte de los ciudadanos.

9.2. Usos compatibles.

Se consideran compatibles locales de servicios tales como bares o cafeterías y vivienda de guarda (100 m² útiles máximo), que deberán coexistir o estar al servicio directo de cada instalación, cuando el tamaño y cantidad de personal asociado así lo justifique.

En el caso de que estos suelos se integren en el ZAL, las actividades relacionadas con la administración y logística asociada al puerto, se consideran usos compatibles con el principal o predominante de la zona si así lo contemplara la regulación específica del ZAL.

9.3. Usos prohibidos.

El resto de usos no incluidos en los apartados anteriores y en particular los residenciales y terciarios exclusivos, están prohibidos en esta zona.

10. Usos pormenorizados en Zona “Terciaria Comercial”.

10.1. Usos principales o predominantes.

Se consideran usos principales o predominantes en esta zona los establecimientos y locales comerciales de cualquier superficie o extensión, entendiéndose por tales los destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, locales, hospedaje e instalaciones recreativas.

Asociados al uso principal podrán coexistir almacenes vinculados a la actividad principal hasta un 25% y garajes en sótano.

10.2. Usos compatibles.

Se consideran compatibles locales de servicios tales como bares o cafeterías, así como el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. Estas infraestructuras deben garantizar la calidad del servicio de telecomunicaciones para los usuarios y respetar el derecho de ocupación del dominio público o privado.

10.3. Usos prohibidos.

El resto de usos no incluidos en los apartados anteriores y en particular los residenciales e industriales están prohibidos en esta zona.

11. Usos pormenorizados en Zona de “Equipamientos Públicos”.

11.1. Usos principales o predominantes.

Se consideran usos principales en esta zona los asociados a actividades de carácter social o público previstas en el artículo 11 del R.P.

Estos servicios, de interés público y social, podrán ser, de acuerdo con el citado artículo 11, los siguientes:

- a) Equipamiento comercial. Entendiendo por tal el destinado a satisfacer necesidades colectivas del Sector tales como:
 - Comercio al servicio del polígono.
 - Exposición, venta y divulgación de productos del Sector.
 - Actividades administrativas, comunitarias, de apoyo y gestión, de las industrias instaladas en el Sector.
- b) Equipamientos sociales. Entendiendo por éstos los destinados a:
 - Usos culturales y servicios docentes públicos.
 - Prestación de servicios religiosos.
 - Actividades recreativas de carácter público.

11.2. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles en esta zona los correspondientes a servicios comunes ligados al Sector, tales como bares, restaurantes, cafeterías y de hospedaje, así como el despliegue de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Estas infraestructuras podrán desplegarse respetando el derecho de ocupación y garantizando un servicio adecuado a los ciudadanos, conforme a los artículos 44 y 45 de la Ley 11/2022.

11.3. Usos prohibidos.

Los de carácter exclusivamente residencial y los terciarios o de prestación de servicios privados no incluidos en los reseñados como principales o compatibles.

12. Usos pormenorizados en Zona verde.

12.1. Usos principales o predominantes.

Se consideran usos principales o predominantes en esta zona los correspondientes a actividades ligadas al esparcimiento de carácter público, tales como parques y jardines, áreas de juego y recreo.

12.2. Usos compatibles.

Son usos compatibles los relacionados con la actividad deportiva al aire libre y los servicios complementarios tales como quioscos, pequeños bares o cafeterías con las limitaciones derivadas de las condiciones particulares de ordenación.

Asimismo, se considerará compatible el despliegue de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, siempre que se respete la ordenación del entorno, y se contemplen soluciones de mimetización que reduzcan el impacto visual, siempre que sean viables técnica y económicamente, asegurando la prestación de un servicio de telecomunicaciones adecuado.

12.3. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los no incluidos en los apartados anteriores tales como: residenciales, terciarios e industriales, tanto privados como públicos.

13. Usos pormenorizados en zona de instalaciones o infraestructuras.

13.1. Usos principales o predominantes.

Se consideran usos principales o predominantes en esta zona los correspondientes a actividades ligadas a infraestructuras, dotaciones o instalaciones comunes tales como Centros de Transformación.

13.2. Usos compatibles.

Son usos compatibles los relacionados con el uso principal, como pequeños locales de almacenamiento, mantenimiento, conservación o equipos auxiliares.

13.3. Usos prohibidos.

En general son usos prohibidos en esta zona todos aquellos asociados a actividades que no estén ligadas al uso principal permitido y, en particular, los residenciales, terciarios e industriales, tanto privados como públicos.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA URBANIZACIÓN.

1. Condiciones particulares derivadas del Planeamiento de rango superior.
 - 1.1. Como norma general, para todo lo aquí no especificado y salvo que expresamente se indique lo contrario, se estará a lo estipulado en las Ordenanzas de Urbanización del P.G.O.U.M. tanto en lo que se refiere a definiciones y documentación, como a las condiciones generales de diseño y redes de distribución de servicios.
 - 1.2. Independientemente de las especificaciones de la presente normativa, a los efectos de dotaciones, suministros o prestaciones mínimas de los distintos servicios, serán de obligado cumplimiento los estándares mínimos contemplados por el P.G.O.U.M. En particular, en lo que se refiere a redes de abastecimiento de agua, riego y saneamiento, resultarán de obligado cumplimiento las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada.

2. Proyecto de Urbanización. Documentación.

El proyecto de urbanización de la totalidad del Sector constará de los siguientes documentos:

- 2.1. Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras. Anejos de cálculo de las distintas redes y justificación de accesibilidad y eliminación de barreras.
- 2.2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Se incluirán perfiles/secciones del estado previo con inclusión de las zonas perimetrales al ámbito de actuación.
- 2.3. Planos de proyecto y de detalle.
- 2.4. Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.
- 2.5. Mediciones.
- 2.6. Cuadro de precios descompuestos.
- 2.7. Presupuesto.
- 2.8. Estudio de Seguridad y Salud.
- 2.9. Anexo de Prevención Ambiental

3. Contenido del Proyecto. Obras a incluir.

- 3.1. Los proyectos de urbanización deberán incluir las siguientes obras:
 - a) Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.

- b) Redes de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
- c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Redes y elementos de alumbrado público.
- e) Señalización. (horizontal y vertical)
- f) Red Pública de Comunicaciones Electrónicas
- g) Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- h) Jardinería y tratamiento de espacios libres.
- i) Equipamiento y mobiliario urbano.
- j) Muros de Contención. (cuando sean necesarios).
- k) Medidas de Corrección y Prevención Ambiental.
- l) Medidas de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- m) Control de calidad. Pruebas y ensayos.

3.2. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3.3. En caso de ser necesario el refuerzo o mejora de las redes generales de infraestructura por el aumento de la demanda ocasionada por la nueva urbanización, (mejora de accesos, ampliación de infraestructuras como depósitos de agua, o secciones de conducciones, refuerzo de líneas de energía eléctrica, etc.) se incluirá en proyecto de urbanización la mejora de estos sistemas generales aunque no se ciñan al ámbito del sector o zona a urbanizar.

3.4. El Proyecto de Urbanización contendrá también las medidas de prevención medioambientales conforme a lo previsto en la legislación ambiental, normas urbanísticas del P.G.O.U.M. y estas Ordenanzas.

4. Competencia y Procedimiento.

4.1. La competencia para aprobar el Proyecto de Urbanización corresponde al Alcalde en los términos que dimanen de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones (artículo 21.1.j) y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL).

4.2. El procedimiento para la aprobación del proyecto de urbanización, se ajustará a las reglas establecidas al respecto por el P.G.O.U.M.

5. Condiciones particulares de diseño de la red viaria.

5.1. Red viaria y aparcamientos.

- a) Condiciones dimensionales.

Se justificará debidamente el dimensionado de la red viaria en general y de las conexiones con el exterior, en particular, en función de las intensidades de tráfico previstas.

- La sección total mínima del viario a implantar (ancho o distancia mínima entre límites de parcelas) será de quince metros con cincuenta centímetros (15,50 m).
- La anchura mínima de carriles para el tráfico rodado será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m).
- Las aceras peatonales tendrán una anchura mínima de dos (2,00) metros cuando discurren paralelas a una zona verde y de tres (3,00) metros en el resto.
- Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de cinco (5) metros x dos (2) metros.
- Los aparcamientos en batería y en esquina serán de cinco (5) metros x dos metros con cincuenta centímetros (2,5 m).
- Los aparcamientos reservados a minusválidos tendrán cinco (5) metros x tres metros con treinta centímetros (3,60 m).

b) Firmes y pavimentos.

Como norma general, los tipos de firmes y pavimentos tanto para calles de uso peatonal exclusivo, peatonales con acceso restringido a vehículos, calles de tráfico rodado, los pavimentos blandos, bordillos y líneas de agua y las pendientes máximas, se atenderán a lo estipulado al respecto por el P.G.O.U.M. en sus Ordenanzas de Urbanización, Capítulo 2, Sección 1ª "De la red viaria".

Debidamente justificado el Proyecto de Urbanización de este Texto Refundido de la Innovación de P.P. podrá modificar las características, de materiales y sistemas constructivos tipificados por el P.G.O.U.M. para cada tipo de calle, sin que ello implique menoscabo de las condiciones de seguridad, accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y, en consecuencia, incumplimiento de las condiciones fijadas por la Ley 1/1999, de 31 de Marzo (Ley de Atención a Personas con Discapacidad en Andalucía) y el 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 de Andalucía.

c) Señalización.

- Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa tipo AIMPE municipal siempre que sea autorizada.

La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos municipales.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, deberán cumplir con la normativa específica de eliminación de barreras (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 de Andalucía).

- Señales verticales.

Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión homologadas para este fin.

Los elementos de sustentación de las placas estarán constituidos por acero galvanizado y tendrán la correspondiente homologación para este uso.

- Señalización informativa.

Deberá adecuarse al modelo aprobado por el Ayuntamiento. La implantación de este tipo de señales estará sometida en cualquier caso a la aprobación expresa por parte del Ayuntamiento.

- Marcas viales. Señalización horizontal.

Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

6. Condiciones particulares de diseño de los espacios libres.

6.1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico.

6.2. Cuando las obras de jardinería formen parte de las obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

6.3. Cuando los espacios libres sean pavimentados, el firme y acabado de éstos se hará de acuerdo con las condiciones expuestas para los viarios de uso peatonal.

6.4. Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el 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 de Andalucía.

6.5. Riego.

- a) Todo proyecto y obra de ajardinamiento deberá contener instalación de riego con indicación expresa de todos y cada uno de sus componentes cuyas características se atenderán a lo establecido en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical y de acuerdo con las indicaciones del Servicio Municipal de Parques y Jardines.

Como mínimo todo proyecto deberá contener bocas de riego distribuidas de forma que se sitúen a una distancia máxima de 100 metros.

- b) En caso de existir arbolado implantado en alcorques, se dispondrá red de riego por goteo con tubería de polietileno y programadores horarios, de acuerdo con las indicaciones del Servicio municipal de Parques y

Jardines. Cuando se proyecten zonas ajardinadas incorporarán red de riego por goteo y/o aspersores automáticos con los correspondientes sistemas de programación horaria.

- c) El proyecto deberá resolver y justificar la captación de agua para riego. Como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable. Cuando esto no sea posible el proyecto deberá resolver la conexión a la red municipal instalando el correspondiente contador que se contratará a nombre del Ayuntamiento de Motril.

- 6.6. Como norma general y salvo justificación expresa, las condiciones del suelo para jardines, elección de especies y características de alcorques, en su caso, se atenderán a los criterios y normas estipuladas por el P.G.O.U.M. en sus Ordenanzas de Urbanización, Capítulo 2, Sección 2ª.

7. Condiciones particulares del Mobiliario Urbano.

- 7.1. En el proyecto de urbanización se deberá contemplar al menos los siguientes elementos de mobiliario urbano:

- En vías públicas de ancho inferior a 15 metros: papeleras del tipo aprobado por el Ayuntamiento, 1 por cada 50 m. o fracción de calle.
- En vías de ancho superior a 15 metros: papeleras, 1 por cada 50 metros y se preverá la colocación de bancos (no obstante la efectiva implantación dependerá de la conveniencia de su emplazamiento que será evaluada por los Servicios Técnicos Municipales).
- En espacios libres y zonas verdes se contemplará la implantación de:
 - Papeleras, al menos 1 por cada 500 m² o fracción.
 - Bancos de modelo aprobado por el Ayuntamiento en número a determinar en función de la configuración del espacio.
 - Fuentes, al menos se contemplará 1 fuente bebedero en espacios libres o zonas verdes de superficie superior a 2000 m².
 - Juegos de niños en superficies que contemplen zonas para tal fin.

- 7.2. Todos estos elementos, así como otros no incorporados en la relación anterior que se estimase oportuno implantar en los espacios públicos, deberán adaptarse a los modelos aprobados por el Ayuntamiento o justificar debidamente su variación. En todo caso se ajustarán a las determinaciones contenidas respecto de estos elementos en el 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 de Andalucía, así como a cuanta normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

8. Condiciones generales comunes a todas las redes de distribución de servicios.

- 8.1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.
- 8.2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos –tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.– estos deberán cumplir con normas técnicas aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (AENOR) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.).

Las normas UNE 133100:2021 “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones” proporcionan un marco de referencia adecuado para el diseño y desarrollo de infraestructuras de telecomunicaciones.

Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

- 8.3. Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento. No se podrán tender líneas de Alta, Media o Baja Tensión aéreas más que con carácter provisional.
- 8.4. Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como Suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

9. Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento.

- 9.1. Las redes de abastecimiento de aguas, redes de saneamiento o redes de riego, deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada.
- 9.2. Las redes de saneamiento y abastecimiento de la presente Unidad de Ejecución se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
- 9.3. Asimismo, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo

10. Redes de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.

10.1. Condiciones generales.

- a) Las redes y servicios eléctricos contenidos en el proyecto de urbanización deberán ser informados favorablemente por la Empresa Suministradora del servicio con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto en su conjunto por parte del Ayuntamiento.

Dicho informe podrá ser obtenido directamente por la entidad urbanizadora, debiéndose aportar al Ayuntamiento para la tramitación de la aprobación del proyecto, certificado de la compañía y documento debidamente diligenciado. También podrá tramitarse a través de la Administración Municipal, en cuyo caso deberán aportar copia del proyecto para este fin.

- b) En ningún caso podrán instarse arquetas, armarios, cuadros, o elementos de este tipo sobre el espacio público sobre rasante, debiendo en todo caso quedar enterrados o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones.

- c) Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor.

- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).
- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias aprobado por RD 3275/1982).
- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por RD 842/2002 de 2 de agosto).
- Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.
- Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de potencia conforme a lo dispuesto en el REBT, instrucción técnica ITC-BT-10.

10.2. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía suministradora en sus Normas.

Las redes tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Deberán cumplir con el Decreto 3151/1968 que aprueba el reglamento técnico de líneas aéreas de alta tensión.

10.3. Centros de transformación.

Cumplirán con las determinaciones establecidas en el Real Decreto 3275/1982. Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en el interior de parcelas de uso privado.

También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, así lo requiera.

En todo caso se atenderá a lo establecido en las ordenanzas generales de la edificación para la implantación de centros de transformación en interior de edificios y a cuantas otras normas sean de aplicación.

En el caso de ubicar centros de transformación sobre rasante, se deberán adoptar los criterios expuestos de estética en las ordenanzas generales de la edificación. Además, las construcciones que alberguen esta instalación deberán adecuarse al entorno en el que se emplazan, es decir deberán tener obligatoriamente un tratamiento formal en cuanto a composición y materiales de acabado de fachadas similar al de las construcciones circundantes. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de cuantos requerimientos técnicos sean de aplicación.

Independientemente de su ubicación, dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública.

La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m².

- 10.4. Los transformadores serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial). Potencias normalizadas por CSE, en kVA 50, 100, 160, 250, 400, 630 y 1.000.

- 10.5. Los cuadros de Baja Tensión se proyectarán de acuerdo con los tipos normalizados de la compañía Suministradora, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

- 10.6. Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca la Compañía Suministradora del servicio.

- 10.7. La red de Baja Tensión se ajustará a las determinaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

11. Red de Alumbrado Público.

11.1. Condiciones particulares relativas al proyecto.

El proyecto de urbanización, en sus distintos documentos –Memoria y Anexos, Planos, Pliego, Mediciones y Presupuesto- cumplirá con los requisitos mínimos establecidos por el P.G.O.U.M. en el Capítulo 3, Sección 3ª de las Ordenanzas de urbanización.

11.2. Niveles luminotécnicos.

En los viales con tráfico motorizado los niveles luminotécnicos se obtendrán en luminancia (cd/m^2) y en pasajes, paseos peatonales, jardines y demás sectores sin tráfico motorizado se calculará el nivel de iluminación mediante el parámetro iluminancia (lux).

Para obtener los parámetros del alumbrado se ha de considerar el cumplimiento de las Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (CIE), del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) ajustadas en estas Instrucciones las peculiaridades de esta ciudad.

En todas las vías, con excepción de vías asimilables a autovías, se instalarán equipos para alumbrado reducido.

El factor de mantenimiento a aplicar en los cálculos luminotécnicos será de 0.8 en todos los casos.

En las vías con tráfico motorizado se establece en $1.0 \text{ cd}/\text{m}^2$ el valor mínimo aceptable para obtener una visión satisfactoria en el alumbrado a nivel reducido. No obstante, en tramos singulares donde los vehículos tengan que realizar maniobras dificultosas como por ejemplo intersecciones, rotondas y glorietas, reducción de carriles, disminución del ancho de la calzada, etc., se aumentará la luminancia entre un 20 y 50 % para mejorar la visibilidad del conductor en dichos tramos. Los valores medios de la luminancia para las vías con tráfico motorizado estarán comprendidas entre 1.5 y $2.0 \text{ cd}/\text{m}^2$ para el nivel de iluminación normal con un coeficiente de uniformidad mínimo de 0.4.

Los alumbrados especiales tendrán un tratamiento específico independiente de acuerdo con los criterios que se estimen por los Servicios Técnicos Municipales.

En las zonas o sectores sin tráfico motorizado el nivel de iluminación estará comprendido entre 20 y 30 lux de media, instalándose el nivel reducido en los equipos auxiliares o en su caso reductor de tensión en cabecera junto al centro de mando. La uniformidad media será de 0.30 como mínimo.

11.3. Resplandor luminoso nocturno.

Con el fin de reducir la contaminación luminosa en los distintos alumbrados se implantarán luminarias con reducida emisión de luz por encima del plano horizontal, debiéndose utilizar reflectores que dirijan el flujo al área que se pretenda iluminar. La limitación del resplandor luminoso nocturno no solo implica la reducción de la contaminación lumínica sino también el mejor aprovechamiento

del flujo luminoso y por tanto mayor eficiencia energética.

En consecuencia en la iluminación de arterias urbanas importantes y rondas de circulación se instalarán luminarias con un flujo hemisférico superior del 3 % como máximo y en el resto de las vías con tráfico rodado será inferior al 5% del total. En el resto de alumbrados peatonales, el flujo hemisférico superior instalado será inferior al 25 % del total. De acuerdo con lo expuesto las luminarias han de ir provistas de bloque óptico o reflector de lamas de forma que se controle la emisión de luz, aumente el factor de utilización y eficacia luminosa, disminuyendo el deslumbramiento. Se adjuntará en el Proyecto copia del certificado del fabricante de las luminarias con los porcentajes del flujo hacia el hemisferio superior.

11.4. Disposición de los puntos de luz.

Se podrán utilizar las siguientes formas de disponer las luminarias en las vías públicas:

Unilateral

Esta disposición, que consiste en la colocación de todas las luminarias a un mismo lado de la calzada, se utilizará solamente en el caso de que el ancho de la vía sea igual o inferior a la altura de montaje de las luminarias. La luminancia de la vía en el lado opuesto a la fila de luminarias será inevitablemente menor comparada con la del lado donde han sido colocadas aquellas.

Tresbolillo

Esta disposición, consistente en la colocación de las luminarias en ambos lados de la vía al tresbolillo o en zigzag, se empleará principalmente si el ancho de la vía es de 1,0 a 1,5 veces la altura de montaje. Se prestará cuidadosa atención a la uniformidad de las luminancias en la vía, ya que alternadas manchas brillantes y oscuras pueden producir un efecto molesto de zigzag.

En oposición (pareadas)

Esta disposición, con luminarias colocadas una opuesta a la otra se utilizará ante todo cuando el ancho de la vía sea mayor de 1,5 veces la altura de montaje.

Otras posiciones

En cuanto al alumbrado de espacios libres (zonas ajardinadas) y elementos singulares, el tipo y disposición de luminarias deberá ser debidamente justificado en el Proyecto de Urbanización.

11.5. Consumo de energía.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada de las mismas sea inferior a 1,0 W/m² en calzadas y aceras. No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas de 1,5 W/m². Se incluirá este cálculo en el proyecto de urbanización.

Para el ahorro y eficiencia energética habrá que dotar a la instalación de un sistema para tal finalidad. Se recomienda el uso de estabilizadores - reductores en cabecera de línea o equipos de doble nivel eléctricos o electrónicos gestionados por mando con preferencia a la primera opción. Será necesaria la consulta previa a los servicios técnicos municipales para establecer los modelos y marcas de los citados equipos reductores de consumo para el buen funcionamiento de los servicios de mantenimiento.

11.6. Materiales. Equipos y sistemas.

Las condiciones y características relativas a los puntos de luz, tipos de luminarias, lámparas, equipos auxiliares de encendido, soportes y sus cimentaciones y los centros de mando, se atenderán a lo estipulado por el P.G.O.U.M. en el Capítulo 3, Sección 3ª de sus Ordenanzas de Urbanización. En caso contrario deberán justificarse debidamente los cambios introducidos en el proyecto y ser aprobados éstos por los correspondientes servicios municipales.

11.7. Condiciones de la red.

Las características de la red en todo lo relativo a canalizaciones, tubos, conductores, acometidas a báculos, empalmes, derivaciones, separaciones mínimas a otros servicios (25 cm), arquetas, sus marcos y tapas, así como red de tierras se atenderán, salvo justificación y autorización expresa de los correspondientes servicios municipales, a lo estipulado en las Ordenanzas de Urbanización del P.G.O.U.M. en la Sección 3ª del Capítulo 3.

11.8. Semaforización.

En el caso de que sea necesario la ejecución de semáforos para regular el tráfico, se estará a lo especificado en normativa sectorial vigente y cuantas otras condiciones sean requeridas por los servicios técnicos municipales.

Será de especial atención las determinaciones fijadas en el 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 de Andalucía.

12. Red Pública de Comunicaciones Electrónicas

12.1. Condiciones generales.

- a) El proyecto técnico de urbanización debe disponer de un proyecto específico de telecomunicaciones. Las infraestructuras públicas de comunicaciones electrónicas que se instalen conforme a dicho proyecto de urbanización deben ser integradas en el dominio público municipal y ser puestas a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación. La instalación de las infraestructuras de telecomunicaciones en las obras de nueva urbanización se realizará acorde a la normativa de referencia (normas UNE 133100:2021)
- b) En ningún caso podrán instalarse arquetas, armarios, cuadros, o elementos de este tipo sobre el espacio público sobre rasante, debiendo en todo caso quedar enterrados o embebidos en cerramientos exteriores de edificaciones.
- c) Todas las instalaciones de comunicaciones electrónicas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con la normativa específica de aplicación así como con la normativa sectorial vigente que sea de aplicación.

12.2. Características y elementos de la red.

Las condiciones exigibles a las redes de telecomunicaciones, de alimentación, distribución y dispersión, relativas a puntos de interconexión, cables, puntos de distribución, cables de acometida, arquetas y registros, tipos de canalización y

emplazamiento, serán establecidas conforme a las normas técnicas aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (AENOR) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.).

Las AAPP fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada.

La ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada también podrá ser impuesta de manera obligatoria a los operadores mediante procedimiento instruido por parte del Ministerio.

Las telecomunicaciones son un mercado liberalizado que se rige por normas y procedimientos que fomentan la competencia leal y efectiva entre los distintos operadores que prestan unos mismos servicios.

Por tanto, los operadores podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada.

12.3. Criterios de diseño y dimensionado.

Las distintas partes de la red pública de comunicaciones se dimensionan en base a normas técnicas aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (AENOR) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.).

Las normas UNE 133100:2021 “Infraestructuras para redes de telecomunicaciones” proporcionan un marco de referencia adecuado para el diseño y desarrollo de infraestructuras de telecomunicaciones.

Conviene proyectar las instalaciones previendo un incremento en la demanda, ya que las modificaciones de una red para adaptarse a este incremento son más costosas y molestas que un sobredimensionamiento.

13. Redes y acometidas de gas.

Los proyectos y obras que contemplen la ejecución de redes o acometidas para combustibles gaseosos deberán cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía que suministre el servicio y a la ordenanza municipal específica que contemple este servicio.

**CAPITULO 3º. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INDUSTRIA AISLADA PUE-1.
(ORDENANZA 1)****1. Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación a los suelos calificados o incluidos en la categoría o zona de “Industria Aislada PUE-1” según la documentación gráfica del presente Texto Refundido de la Innovación de P.P.

2. Condiciones generales relativas a las parcelas.**2.1. Parcela mínima.**

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

- Superficie mínima _____ 3.000 m²
- Frente mínimo de fachada a vía pública _____ 30 m

En las parcelas de esquina, además de las condiciones anteriores la parcela mínima será aquella que permita materializar la edificabilidad en la superficie neta resultante de aplicar los retranqueos y respetar la alineación interior fijada.

2.2. Agregaciones y segregaciones.

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que las resultantes cumplan con los requisitos antes indicados y se proceda de conformidad con lo establecido en el Título II, Capítulo 1º, de esta normativa.

En caso de agregación de parcelas, el tamaño máximo resultante será el de la manzana cuando toda ella esté incluida en esta zona o, en caso contrario, el de la superficie de la manzana que esté adscrito a dicha zona “Industria Aislada”.

3. Alineaciones. Retranqueos.**3.1. Alineación a vial o espacio público**

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica una distancia mínima de 10 m a viales secundarios

- * Dado que todos los viales que circundan las parcelas tienen el mismo rango, se ha considerado que son secundarios.

3.2. Retranqueos.

Entendiendo por éstos la distancia mínima que debe separarse la edificación de linderos con parcelas colindantes, los retranqueos mínimos se fijan en diez (10) metros.

4. Condiciones de ocupación de las parcelas.**4.1. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida**

dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen o superficie edificada cerrada. Se expresa en tanto por ciento (%) de la superficie total de la parcela y en ella se excluyen los cuerpos edificados volados cerrados en los frentes que den a espacios abiertos a la vía pública.

- 4.2. La ocupación máxima de la edificación en todas sus plantas se limita al 60% de la superficie total de la parcela.

5. Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.

- 5.1. Se entiende por altura máxima de la edificación el valor límite de la distancia vertical comprendida entre la cota o rasante de la acera a que de frente la parcela en su punto más bajo hasta la intersección de la cara superior del forjado o estructura de cubierta con el plano de fachada del edificio.

En parcelas con frente a dos vías opuestas se adoptará como cota de referencia la media entre los extremos más bajos de ambos frentes.

- 5.2. Se entiende por número máximo de plantas aquel que limita los niveles o superficies habitables superpuestas.
- 5.3. La altura mínima libre se define como la distancia vertical entre suelo y techo de un ámbito cerrado para que éste resulte habitable.
- 5.4. Los límites correspondientes a los conceptos anteriores en esta ordenación son:
 - Altura máxima de la edificación quince (15) metros.
 - Número máximo de plantas dos (2), incluida la baja.
 - Altura libre mínima dos metros sesenta centímetros (2,60 m).
- 5.5. La altura máxima permitida podrá agotarse con una sola planta sin que ello implique mayor cómputo de edificabilidad.
- 5.6. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la actividad a implantar, podrá aumentarse la altura máxima, para lo que será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- 6.1. Se atenderá a lo señalado en el P.G.O.U.M., en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la calificación DE Uso Industrial: Edificación de la Gran Industria.
- 6.2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en

lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

- 6.3. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.
- 6.4. En el caso de elementos relativos a la instalación de telecomunicaciones se debe permitir el despliegue de antenas o equipos de telecomunicaciones sin imposición de límites de carácter general que puedan afectar a su despliegue óptimo, condicionando siempre dichos límites a que el servicio que se provea a los usuarios finales sea viable, tanto desde un punto de vista técnico como económico, así como que dicho servicio ofrezca una calidad, funcionamiento y cobertura adecuados.

La calidad de los servicios de radiocomunicación apreciada por los usuarios finales depende en gran medida del nivel de cobertura, para lo que es necesario que tanto las antenas emisoras como receptoras estén ubicadas en el sitio adecuado, y tengan el tamaño y altura apropiada para cumplir su fin.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas existen métodos para mimetizar dichas instalaciones que podrían ayudar positivamente a la percepción del ciudadano. Estas soluciones mitigan el impacto visual al mismo tiempo que permiten preservar el derecho de despliegue de los operadores y disfrutar de un óptimo servicio de telecomunicaciones por parte de los usuarios.

7. Sótanos y semisótanos.

- 7.1. Se permite la construcción bajo rasante de sótanos y semisótanos entendiéndose por éstos últimos aquellos en los que la cara superior del forjado o estructura de techo no supere en ningún caso ciento cuarenta centímetros (140 cm) sobre la cota de referencia.
- 7.2. Para que los sótanos y semisótanos no computen como superficie edificada (no consuman edificabilidad) deberán destinarse a instalaciones, aparcamiento o almacenamiento siempre que las materias o productos a almacenar resulten compatibles y no peligrosos en esta ubicación.

8. Edificabilidad máxima.

- 8.1. Es el límite que señala el presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial para la superficie edificada total máxima que puede construirse en una parcela, expresado en metros cuadrados de techo (superficie cerrada cubierta) por metro cuadrado de superficie de parcela.
- 8.2. La edificabilidad máxima en esta ordenación (Industria Aislada PUE-1) se fija en 0,6 m²/m².

9. Dotación mínima de aparcamientos.

- 9.1. Se entiende por dotación mínima de aparcamientos el número mínimo de plazas que deberán preverse en el interior de la parcela, de las que al menos el 50% serán de superficie.
- 9.2. Para vehículos ligeros, se preverá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
- 9.3. Para vehículos pesados, con superficies edificadas mayores o iguales a mil (1.000) metros cuadrados construidos, se preverá una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos.

10. Condiciones particulares de uso.

Las condiciones particulares de uso en esta zona son las indicadas en el Título Tercero, Capítulo 1º de estas ordenanzas, al que se remite.

11. Condiciones estéticas.

- 11.1. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, no superando la totalidad del vallado una altura de dos metros sesenta centímetros (2,60 m).
- 11.2. En el supuesto de ejecución por fases, tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- 11.3. Se prohíbe la creación de medianerías, salvo en el caso de edificaciones adosadas donde podrán generarse de forma temporal en ejecuciones diferidas.
- 11.4. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de composición que den armonía a la fachada.
- 11.5. El área de retranqueo respecto de las vías públicas estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se amueblará y dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso.
- 11.6. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de

los espacios libres circundantes.

12. Otras condiciones.

- 12.1. En el caso de que las construcciones prevean la ejecución de patios interiores, las condiciones particulares de éstos serán las fijadas al respecto en el P.G.O.U.M.
- 12.2. Para cualquier otra condición de la edificación no contemplada en las presentes ordenanzas, se estará a lo que al respecto estipule el P.G.O.U.M. siempre que no entre en contradicción con otras condiciones aquí reguladas o con la singularidad de los usos principales y compatibles en esta zona.

CAPITULO 4º. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INDUSTRIA ADOSADA PUE-1. (ORDENANZA 2)

1. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación a los suelos calificados o incluidos en la categoría o zona de “Industria Adosada” según la documentación gráfica del presente Texto Refundido de la Innovación de P.P.

2. Condiciones generales relativas a las parcelas.

2.1. Parcela mínima.

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

- Superficie mínima _____ 250 m²
- Frente mínimo de fachada a vía pública _____ 8 m

En las parcelas de esquina, además de las condiciones anteriores la parcela mínima será aquella que permita materializar la edificabilidad en la superficie neta resultante de aplicar los retranqueos y respetar la alineación interior fijada.

2.2. Agregaciones y segregaciones.

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que las resultantes cumplan con los requisitos antes indicados y se proceda de conformidad con lo establecido en el Título II, Capítulo 1º, de esta normativa.

3. Alineaciones. Retranqueos.

3.1. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica una distancia mínima de 10 m a viales secundarios

- * Dado que todos los viales que circundan las parcelas tienen el mismo rango, se ha considerado que son secundarios.

3.2. Retranqueos.

Cuando por razones de ocupación resulten espacios libres interiores éstos se producirán en el fondo de la parcela o practicando patios interiores que deberán cumplir las condiciones mínimas fijadas por el P.G.O.U.M.

4. Condiciones de ocupación de las parcelas.

- 4.1. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano

horizontal de todo el volumen o superficie edificada cerrada. Se expresa en tanto por ciento (%) de la superficie total de la parcela y en ella se excluyen los cuerpos edificados volados cerrados en los frentes que den a espacios abiertos a la vía pública.

- 4.2. La ocupación máxima de la edificación en todas sus plantas se limita al 75% de la superficie total.

5. Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.

- 5.1. Se entiende por altura máxima de la edificación el valor límite de la distancia vertical comprendida entre la cota o rasante de la acera a que de frente la parcela en su punto más bajo hasta la intersección de la cara superior del forjado o estructura de cubierta con el plano de fachada del edificio.
En parcelas con frente a dos vías opuestas se adoptará como cota de referencia la media entre los extremos más bajos de ambos frentes.

- 5.2. Se entiende por número máximo de plantas aquel que limita los niveles o superficies habitables superpuestas.

- 5.3. La altura mínima libre se define como la distancia vertical entre suelo y techo de un ámbito cerrado para que éste resulte habitable.

- 5.4. Los límites correspondientes a los conceptos anteriores en esta ordenación son:

- Altura máxima de la edificación ocho (8) metros.
- Número máximo de plantas dos (2), incluida la baja.
- Altura libre mínima dos metros sesenta centímetros (2,60 m).

- 5.5. La altura máxima permitida podrá agotarse con una sola planta sin que ello implique mayor cómputo de edificabilidad.

- 5.6. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la actividad a implantar, podrá aumentarse la altura máxima, para lo que será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- 6.1. Se atenderá a lo señalado en el P.G.O.U.M., en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la calificación de Uso Industrial: Edificación de la Mediana y Pequeña Industria.

- 6.2. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en

lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

- 6.3. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.
- 6.4. En el caso de elementos relativos a la instalación de telecomunicaciones se debe permitir el despliegue de antenas o equipos de telecomunicaciones sin imposición de límites de carácter general que puedan afectar a su despliegue óptimo, condicionando siempre dichos límites a que el servicio que se provea a los usuarios finales sea viable, tanto desde un punto de vista técnico como económico, así como que dicho servicio ofrezca una calidad, funcionamiento y cobertura adecuados.

La calidad de los servicios de radiocomunicación apreciada por los usuarios finales depende en gran medida del nivel de cobertura, para lo que es necesario que tanto las antenas emisoras como receptoras estén ubicadas en el sitio adecuado, y tengan el tamaño y altura apropiada para cumplir su fin.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas existen métodos para mimetizar dichas instalaciones que podrían ayudar positivamente a la percepción del ciudadano. Estas soluciones mitigan el impacto visual al mismo tiempo que permiten preservar el derecho de despliegue de los operadores y disfrutar de un óptimo servicio de telecomunicaciones por parte de los usuarios.

7. Sótanos y semisótanos.

- 7.1. Se permite la construcción bajo rasante de sótanos y semisótanos entendiéndose por éstos últimos aquellos en los que la cara superior del forjado o estructura de techo no supere en ningún caso ciento cuarenta centímetros (140 cm) sobre la cota de referencia.
- 7.2. Para que los sótanos y semisótanos no computen como superficie edificada (no consuman edificabilidad) deberán destinarse a instalaciones, aparcamiento o almacenamiento siempre que las materias o productos a almacenar resulten compatibles y no peligrosos en esta ubicación.

8. Edificabilidad máxima.

- 8.1. Es el límite que señala el presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial para la superficie edificada total máxima que puede construirse en una parcela, expresado en metros cuadrados de techo (superficie cerrada cubierta) por metro cuadrado de superficie de parcela.

8.2. La edificabilidad máxima en esta ordenación (Industria Aislada PUE-1) se fija en 0,72 m²/m².

9. Dotación mínima de aparcamientos.

9.1. Se entiende por dotación mínima de aparcamientos el número mínimo de plazas que deberán preverse en el interior de la parcela, de las que al menos el 50% serán de superficie.

9.2. Para vehículos ligeros, se preverá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

9.3. Para vehículos pesados, con superficies edificadas mayores o iguales a mil (1.000) metros cuadrados construidos, se preverá una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos.

10. Condiciones particulares de uso.

10.1. Las condiciones particulares de uso en esta zona son las indicadas en el Título Tercero, Capítulo 1º de estas ordenanzas, al que se remite.

11. Condiciones estéticas.

11.1. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, no superando la totalidad del vallado una altura de dos metros sesenta centímetros (2,60 m).

11.2. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

11.3. Se prohíbe la creación de medianerías, salvo en el caso de edificaciones adosadas donde podrán generarse de forma temporal en ejecuciones diferidas.

11.4. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de composición que den armonía a la fachada.

11.5. El área de retranqueo respecto de las vías públicas estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén.

11.6. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de

los espacios libres circundantes

12. Otras condiciones.

- 12.1. En el caso de que las construcciones prevean la ejecución de patios interiores, las condiciones particulares de éstos serán las fijadas al respecto en el P.G.O.U.M.
- 12.2. Para cualquier otra condición de la edificación no contemplada en las presentes ordenanzas, se estará a lo que al respecto estipule el P.G.O.U.M. siempre que no entre en contradicción con otras condiciones aquí reguladas o con la singularidad de los usos principales y compatibles en esta zona.

**CAPÍTULO 5º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INDUSTRIA
SINGULAR PUE-1. (ORDENANZA 3)****1. Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación a los suelos calificados o incluidos en la categoría o zona de “Industria Singular” según la documentación gráfica del presente Texto Refundido de la Innovación del P.P.

En el caso de que estos suelos se integrasen en la zona de Actividades Logísticas del Puerto (ZAL), las condiciones particulares a aplicar serán las reguladas por las ordenanzas específicas que se aprueban al respecto.

2. Condiciones generales relativas a las parcelas.**2.1. Parcela mínima.**

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

Superficie mínima _____ 1.500 m²

Frente mínimo de fachada a vía pública _____ 30 m

2.2. Agregaciones y segregaciones.

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcelas, incluso entre las pertenecientes al PUE-1 y al ZAL, siempre que las resultantes cumplan con los requisitos antes indicados y se proceda de conformidad con lo establecido en el Título primero, Capítulo 1º, artículo 12 de esta normativa.

3. Alineaciones. Retranqueos.**3.1. Alineaciones exteriores. (Límites de parcela)**

Son las grafiadas en planos que fijan el límite de la parcela en relación con los espacios públicos (calles, plazas y demás espacios libres públicos).

3.2. Alineaciones interiores.

Son las grafiadas en planos que fijan los límites máximos de la edificación en relación con la alineación exterior. Para esta ordenación se establece que el límite de la edificación se distanciará un mínimo de diez metros (10,00 m) de la alineación exterior o límite de la parcela.

La edificación interior no es, por tanto, vinculante. Es decir, las edificaciones no tendrán por qué ajustarse a ella.

3.3. Retranqueos.

Entendiendo por éstos la distancia mínima que debe separarse la edificación de linderos con parcelas colindantes, los retranqueos mínimos se fijan en diez (10) metros.

4. Condiciones de ocupación de las parcelas.

- 4.1. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen o superficie edificada cerrada. Se expresa en tanto por ciento (%) de la superficie total de la parcela y en ella se excluyen los cuerpos edificados volados cerrados en los frentes que den a espacios abiertos a la vía pública.
- 4.2. La ocupación máxima de la edificación en todas sus plantas se limita al 70% de la superficie total de la parcela.

5. Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.

- 5.1. Se entiende por altura máxima de la edificación el valor límite de la distancia vertical comprendida entre la cota o rasante de la acera a que de frente la parcela en su punto más bajo hasta la intersección de la cara superior del forjado o estructura de cubierta con el plano de fachada del edificio.
- 5.2. En parcelas con frente a dos vías opuestas se adoptará como cota de referencia la media entre los extremos más bajos de ambos frentes.
- 5.3. Se entiende por número máximo de plantas aquel que limita los niveles o superficies habitables superpuestas.
- 5.4. La altura mínima libre se define como la distancia vertical entre suelo y techo de un ámbito cerrado para que éste resulte habitable.
- 5.5. Los límites correspondientes a los conceptos anteriores en esta ordenación son:
 - Altura máxima de la edificación doce (12) metros.
 - Número máximo de plantas dos (2), incluida la baja.
 - Altura libre mínima dos metros sesenta centímetros (2,60 m).
- 5.6. La altura máxima permitida podrá agotarse con una sola planta sin que ello implique mayor cómputo de edificabilidad.
- 5.7. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la actividad a implantar, podrá aumentarse la altura máxima, para lo que será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- 6.1. Por encima de la altura máxima se admitirán cuerpos contruidos de acuerdo con lo que a continuación se indica.

- 6.2. Cajas de escaleras y maquinaria de ascensor, permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables. Su superficie máxima será de veinticinco (25) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación del P.G.O.U.M.
- 6.3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza.
- 6.4. En el caso de elementos singulares tales como silos, tolvas u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.
- 6.5. En el caso de elementos relativos a la instalación de telecomunicaciones se debe permitir el despliegue de antenas o equipos de telecomunicaciones sin imposición de límites de carácter general que puedan afectar a su despliegue óptimo, condicionando siempre dichos límites a que el servicio que se provea a los usuarios finales sea viable, tanto desde un punto de vista técnico como económico, así como que dicho servicio ofrezca una calidad, funcionamiento y cobertura adecuados.

La calidad de los servicios de radiocomunicación apreciada por los usuarios finales depende en gran medida del nivel de cobertura, para lo que es necesario que tanto las antenas emisoras como receptoras estén ubicadas en el sitio adecuado, y tengan el tamaño y altura apropiada para cumplir su fin.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas existen métodos para mimetizar dichas instalaciones que podrían ayudar positivamente a la percepción del ciudadano. Estas soluciones mitigan el impacto visual al mismo tiempo que permiten preservar el derecho de despliegue de los operadores y disfrutar de un óptimo servicio de telecomunicaciones por parte de los usuarios.

7. Sótanos y semisótanos.

- 7.1. Se permite la construcción bajo rasante de sótanos y semisótanos entendiéndose por éstos últimos aquellos en los que la cara superior del forjado o estructura de techo no supere en ningún caso ciento cuarenta centímetros (140 cm) sobre la cota de referencia.
- 7.2. Para que los sótanos y semisótanos no computen como superficie edificada

(no consuman edificabilidad) deberán destinarse a instalaciones, aparcamiento o almacenamiento siempre que las materias o productos a almacenar resulten compatibles y no peligrosos en esta ubicación.

8. Edificabilidad máxima.

- 8.1. Es el límite que señala el presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial para la superficie edificada total máxima que puede construirse en una parcela, expresado en metros cuadrados de techo (superficie cerrada cubierta) por metro cuadrado de superficie de parcela.
- 8.2. La edificabilidad máxima en esta ordenación (Industria Singular PUE-1) se fija en 0,6721 m²/m².

9. Dotación mínima de aparcamientos.

- 9.1. Se entiende por dotación mínima de aparcamientos el número mínimo de plazas que deberán preverse en el interior de la parcela, de las que al menos el 50% serán de superficie.
- 9.2. Para vehículos ligeros, se preverá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
- 9.3. Para vehículos pesados, con superficies edificadas mayores o iguales a mil (1.000) metros cuadrados construidos, se preverá una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos.

10. Condiciones particulares de uso.

- 10.1. Las condiciones particulares de uso en esta zona son las indicadas en el Título tercero, Capítulo 1º de estas ordenanzas, al que se remite.

11. Condiciones estéticas.

- 11.1. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, no superando la totalidad del vallado una altura de dos metros sesenta centímetros (2,60 m).
- 11.2. Mediante Estudio de Detalle podrá suprimirse el vallado o cierre siempre y cuando su ámbito se extienda a todas las parcelas incluidas en una misma manzana.
- 11.3. El tratamiento del espacio libre de edificación abierto se adecuará al carácter exterior y accesible del mismo.
- 11.4. En el caso de ejecución de la edificación por fases, tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra

terminada.

- 11.5. Se prohíbe la creación de medianerías.
- 11.6. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.
- 11.7. El área de retranqueo respecto de la alineación exterior (a vial principal) estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se amueblará y dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso.
- 11.8. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

12. Otras condiciones.

- 12.1. En el caso de que las construcciones prevean la ejecución de patios interiores, las condiciones particulares de éstos serán las fijadas al respecto en el P.G.O.U.M.

Para cualquier otra condición de la edificación no contemplada en las presentes ordenanzas, se estará a lo que al respecto estipule el P.G.O.U.M. siempre que no entre en contradicción con otras condiciones aquí reguladas o con la singularidad de los usos principales y compatibles en esta zona.

CAPÍTULO 6º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA TERCIARIA- COMERCIAL PU-1. (ORDENANZA 4)

1. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación a los suelos calificados o incluidos en la categoría o zona de “Terciaria Comercial PUE-1” según la documentación gráfica del presente Texto Refundido de la Innovación del P.P.

2. Condiciones generales relativas a las parcelas.

2.1. Parcela mínima.

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

Superficie mínima _____ 5.000 m²
Frente mínimo de fachada a vía pública _____ 20 m

2.2. Agregaciones y segregaciones.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que las resultantes cumplan con los requisitos antes indicados y se proceda de conformidad con lo establecido en el Título II, Capítulo 1º, de esta normativa.

3. Alineaciones. Retranqueos.

3.1. Alineaciones exteriores. (Límites de parcela)

Son las grafiadas en planos que fijan el límite de la parcela en relación con los espacios públicos (calles, plazas y demás espacios libres públicos).

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica una distancia mínima de 10 m a viales secundarios

* Dado que todos los viales que circundan las parcelas tienen el mismo rango, se ha considerado que son secundarios.

4. Condiciones de ocupación de las parcelas.

4.1. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen o superficie edificada cerrada. Se expresa en tanto por ciento (%) de la superficie total de la parcela y en ella se excluyen los cuerpos edificados volados cerrados en los frentes que den a espacios abiertos a la vía pública.

- 4.2. La ocupación máxima de la edificación en todas sus plantas se limita al 70% de la superficie total de la parcela.
5. Altura y número máximo de plantas. Altura libre mínima.
- 5.1. Se entiende por altura máxima de la edificación el valor límite de la distancia vertical comprendida entre la cota o rasante de la acera a que de frente la parcela en su punto más bajo hasta la intersección de la cara superior del forjado o estructura de cubierta con el plano de fachada del edificio.
- En parcelas con frente a dos vías opuestas se adoptará como cota de referencia la media entre los extremos más bajos de ambos frentes.
- 5.2. Se entiende por número máximo de plantas aquel que limita los niveles o superficies habitables superpuestas.
- 5.3. La altura mínima libre se define como la distancia vertical entre suelo y techo de un ámbito cerrado para que éste resulte habitable.
- 5.4. Los límites correspondientes a los conceptos anteriores en esta ordenación son:
- Altura máxima de la edificación diez con ochenta y cinco (10,85) metros.
 - Número máximo de plantas tres (3), incluida la baja.
 - Altura libre mínima dos metros sesenta centímetros (2,60 m).
- 5.5. La altura máxima permitida podrá agotarse con una sola planta sin que ello implique mayor cómputo de edificabilidad.
- 5.6. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la actividad a implantar, podrá aumentarse la altura máxima, para lo que será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.
6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- 6.1. Por encima de la altura máxima se admitirán cuerpos contruidos de acuerdo con lo que a continuación se indica.
- 6.2. Cajas de escaleras y maquinaria de ascensor, permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables. Su superficie máxima será de veinticinco (25) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación del P.G.O.U.M.
- 6.3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento del uso terciario que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en

lindes con otros usos de distinta naturaleza.

- 6.4. En el caso de elementos singulares u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.
- 6.5. En el caso de elementos relativos a la instalación de telecomunicaciones se debe permitir el despliegue de antenas o equipos de telecomunicaciones sin imposición de límites de carácter general que puedan afectar a su despliegue óptimo, condicionando siempre dichos límites a que el servicio que se provea a los usuarios finales sea viable, tanto desde un punto de vista técnico como económico, así como que dicho servicio ofrezca una calidad, funcionamiento y cobertura adecuados.

La calidad de los servicios de radiocomunicación apreciada por los usuarios finales depende en gran medida del nivel de cobertura, para lo que es necesario que tanto las antenas emisoras como receptoras estén ubicadas en el sitio adecuado, y tengan el tamaño y altura apropiada para cumplir su fin.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas existen métodos para mimetizar dichas instalaciones que podrían ayudar positivamente a la percepción del ciudadano. Estas soluciones mitigan el impacto visual al mismo tiempo que permiten preservar el derecho de despliegue de los operadores y disfrutar de un óptimo servicio de telecomunicaciones por parte de los usuarios.

7. Sótanos y semisótanos.

- 7.1. Se permite la construcción bajo rasante de sótanos y semisótanos entendiéndose por éstos últimos aquellos en los que la cara superior del forjado o estructura de techo no supere en ningún caso ciento cuarenta centímetros (140 cm) sobre la cota de referencia.
- 7.2. Para que los sótanos y semisótanos no computen como superficie edificada (no consuman edificabilidad) deberán destinarse a instalaciones, aparcamiento o almacenamiento siempre que las materias o productos a almacenar resulten compatibles y no peligrosos en esta ubicación.

8. Edificabilidad máxima.

- 8.1. Es el límite que señala el presente Texto Refundido de la Innovación de Plan Parcial para la superficie edificada total máxima que puede construirse en una parcela, expresado en metros cuadrados de techo (superficie cerrada cubierta) por metro cuadrado de superficie de parcela.
- 8.2. La edificabilidad máxima en esta ordenación (Terciaria) se fija en 0,48747 m²/m²

9. Dotación mínima de aparcamientos.

- 9.1. Se entiende por dotación mínima de aparcamientos el número mínimo de plazas que deberán preverse en el interior de la parcela.
- 9.2. Para vehículos ligeros, se preverá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

10. Condiciones particulares de uso.

- 10.1. Las condiciones particulares de uso en esta zona son las indicadas en el Título Tercero, Capítulo 1º de estas ordenanzas, al que se remite.

11. Condiciones estéticas.

- 11.1. Será obligatorio el tratamiento adecuado del espacio libre comprendido entre las alineaciones a viales o espacios públicos y el límite de las parcelas, quedando accesibles al público, sin cerrar.
- 11.2. Se prohíbe la creación de medianerías.
- 11.3. Los cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de composición que den armonía a la fachada.
- 11.4. El área de retranqueo respecto de las vías públicas estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se amueblará y dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso.
- 11.5. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

12. Otras condiciones.

- 12.1. En el caso de que las construcciones prevean la ejecución de patios interiores, las condiciones particulares de éstos serán las fijadas al respecto en el P.G.O.U.M.
- 12.2. Para cualquier otra condición de la edificación no contemplada en las presentes ordenanzas, se estará a lo que al respecto estipule el P.G.O.U.M. siempre que no entre en contradicción con otras condiciones aquí reguladas o con la singularidad de los usos principales y compatibles en esta zona.

CAPÍTULO 7º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. (ORDENANZA 5)

1. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación a los suelos calificados o incluidos en la categoría o zona de “Equipamiento Público” según la documentación gráfica del presente Texto Refundido de la Innovación del P.P.

1.1. Uso global equipamiento comunitario

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.

1.2. Usos pormenorizados de equipamiento público

- Docente
- Deportivo
- Sanitario
- Asistencial
- Social- cultural
- Religioso
- Aparcamiento público
- Servicios Urbanos

2. Condiciones generales relativas a las parcelas.

2.1. Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

2.2. Altura libre mínima de planta.

Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

3. Condiciones particulares.

Las edificaciones con uso exclusivo equipamiento comunitario se asimilarán a las tipologías definidas para el uso residencial Manzana Cerrada o Edificación Aislada según el caso en todo lo referente a las siguientes condiciones: Parcelación, alineación a viales y espacios públicos, retranqueos mínimos, ocupación máxima de parcela, patios,....

Para cualquier otra condición de la edificación no contemplada en las presentes ordenanzas, se estará a lo que al respecto estipule el P.G.O.U.M. siempre que no entre en contradicción con otras condiciones aquí reguladas o con la singularidad de los usos principales y compatibles en esta zona.

CAPÍTULO 8º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA VERDE- ESPACIOS LIBRES. (ORDENANZA 6)

1. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación a los suelos calificados o incluidos en la categoría o zona de “Espacio Libre” según la documentación gráfica del presente Texto Refundido de la Innovación del P.P.

2. Uso global de espacios libres.

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, ajardinados o no, destinados a esparcimientos, recreo y reposo de la población.

3. Uso pormenorizado de espacios libres.

3.1. Parques Urbanos.

Dentro de este uso pormenorizado se incluyen los espacios libres con importantes zonas ajardinadas y arboladas, que por su magnitud constituyen parte importante en la estructura general urbana y que inciden de forma directa en la calidad ambiental y salubridad de la ciudad.

3.2. Plazas, jardines, paseos y zonas verdes

Son espacios libres de uso público enclavadas en el medio urbano y carácter fundamentalmente local, dotando de espacios libres a áreas o zonas de tamaño medio.

3.3. Bandas de protección ambiental

Son espacios libres de desarrollo formal en franjas que normalmente separan los cascos urbanos del suelo no urbanizable limítrofe. Estas bandas se tratarán con arbolado de gran porte y densidad, con el objeto de “aislar” los núcleos urbanos del medio rural en el que se ubican.

3.4. Espacios libres privados

Son espacios libres privados las superficies libres de terreno incluidos en interior de parcelas privadas no ocupadas por edificación, que se destinan al ocio y recreo de la población asociada a la edificación pudiendo ser ajardinadas o no y contener dotaciones anexas como juegos, piscinas,...

4. Usos compatibles admisibles en espacios libres públicos

Sobre los suelos calificados como espacios libres públicos, con independencia de su calificación pormenorizada de uso, se admitirán, siempre que así quede justificado, usos de equipamiento público. Asimismo, cuando la configuración del espacio libre público lo permita y las condiciones de uso del mismo lo justifiquen, podrán implantarse usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo, mediante la oportuna concesión o autorización administrativa según proceda.

La implantación de los usos compatibles (equipamientos o usos terciarios), requerirá la previa tramitación de un Estudio de Detalle en el que se justifiquen al menos los siguientes aspectos:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la implantación de la instalación.
- Definición del ámbito a considerar para justificación de la superficie y la demanda de servicios. El ámbito podrá ser discontinuo siempre que así se justifique por la especial configuración de los espacios libres en determinadas zonas.
- Justificación de la ocupación de suelo por la instalación. La ocupación máxima por la edificación se limita al 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar. A los efectos de este parámetro de ocupación máxima, no computará la superficie ocupada con instalaciones temporales no cubiertas que no supongan alteración de la configuración inicial del espacio público.
- Justificación de volúmenes propuestos. En ningún caso las edificaciones podrán superar las dos plantas.

**CAPÍTULO 9º ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ZONA DE INSTALACIONES E
INFRAESTRUCTURAS. (ORDENANZA 7)****1. Ámbito de aplicación.**

Serán de aplicación a los suelos calificados o incluidos en la categoría o zona de “Instalaciones o infraestructuras” según la documentación gráfica del presente Texto Refundido de la Innovación de P.P.

2. Condiciones relativas a las parcelas.

La parcela mínima será aquella que reúna las condiciones necesarias para implantar los equipos, servicios o infraestructuras de acuerdo con la normativa específica que le resulte de aplicación.

3. Alineaciones. Retranqueos y ocupación de las parcelas.

Las alineaciones y retranqueos serán los grafiados en planos y la ocupación máxima la resultante de la normativa específica que le sea de aplicación.

4. Otras condiciones de volumen. Altura y número máximo de plantas. Sótanos y semisótanos.

La altura máxima se fija en tres (3) metros. Dicha altura podrá superarse cuando por el carácter de la instalación o infraestructura quede debidamente justificada.

El número máximo de plantas se fija en una (1).

Por encima de la altura máxima y del número de plantas antes fijado se podrán permitir pequeñas construcciones derivadas de la necesidad de ubicar equipos o sistemas necesarios para prestar el servicio previsto.

Se permite la ejecución de sótanos o semisótanos sin que los mismos computen como superficie edificada.

5. Edificabilidad máxima.

Entendiendo por tal la que indica la superficie edificada total máxima que puede construirse en la parcela, se fija esta en 1 m²/m².

6. Condiciones particulares de uso.

Las condiciones particulares de uso en esta zona son las indicadas en el Título tercero, Capítulo 1º.

7. Condiciones estéticas y otras condiciones.

- 7.1. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante cerramiento adecuado al de los suelos colindantes y, en cualquier caso, todos los cerramientos de los cuerpos edificados tendrán el tratamiento propio de las fachadas, quedando prohibido cierres de malla o telas metálicas.
- 7.2. Se prohíben rótulos, carteles y otros elementos publicitarios que no sean los estrictamente necesarios para identificación de la instalación y los que reglamentariamente procedan en virtud de la normativa específica que le resulte de aplicación.
- 7.3. Para cualquier otra condición de la edificación no contemplada en las presentes ordenanzas se estará a lo que al respecto estipule el P.G.O.U.M., siempre que no entre en contradicción con las condiciones particulares aquí reguladas o con la singularidad de los usos a implantar permitidos en esta zona.

CAPÍTULO FINAL CUADROS Y FICHAS

Los cuadros resumen que se adjuntan a continuación especifican:

- a) Las características relativas a condiciones de ordenación (volúmenes) de cada zona, aplicables, por tanto a las distintas manzanas (o parcelas en ellas incluidas) que se identifican en el plano de Zonificación.
- b) El resumen de compatibilidades de usos por zonas (manzanas o parcelas incluidas en una misma ordenación).

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES URBANSITICAS

DENOMIN.	PARC. MINIMA	FRENTE MÍNIMO FACHADA	ALTURA MÁXIMA	Nº PLANTAS MÁXIMO	EDIFIC. MAX (m²/m²)	OCUP. MAX.	OTRAS CONDIC.	USOS
INDUSTRIA AISLADA PUE-1	3.000,00 m²	30 m	15 m	2	0,6	60%	- Limite edificación mínimo 10,00 desde la alineación exterior. - Retranqueo mínimo 10,00 m - La altura máxima podrá agotarse con una sola planta	Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente PGOU Motril para la calificación Uso Industrial: Gran Industria
INDUSTRIA ADOSADA PUE-1	250,00 m²	8 m	8m	2	0,72	75%	- Límite edificación mínimo 10,00 m de la alineación ext. - La altura máxima podrá agotarse con una sola planta	Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente PGOU Motril para la calificación Uso Industrial: Pequeña y Mediana Industria Adosada
INDUSTRIA SINGULAR PUE-1	1.500,00 m²	30 m	12 m	2	0,6721	70%	- Límite edificación mínimo 10,00 m de la alineación ext. - Retranqueo mínimo 10,00 m - La altura máxima podrá agotarse con una sola planta	Principal: Los usos indicados para industria aislada. Oficinas, exposición y venta, directamente vinculados a ellos hasta el 25% de la superficie útil. En caso que estos suelos se adscriban al ZAL los usos serán los regulados en este nuevo ámbito. Compatible: Locales de servicios (bares o cafeterías, vivienda de guarda) al servicio directo de cada instalación o los que se indiquen al adscribirse al ZAL. Prohibidos: Los no incluidos anteriormente y en particular los residenciales y terciarios exclusivos.
TERCIARIO – COMERCIAL PUE-1	2.000,00 m²	20 m	10,85 m	3	0,48747	70%	- Límite edificación mínimo 10,00 m de la alineación ext.	Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente PGOU Motril para la Calificación de Terciario Comercial
EQUIPAMIENTO								Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente PGOU Motril para Equipamiento Comunitario
ZONA VERDE	-	-	-	-	-	5 %	-	Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente PGOU Motril para la Calificación Uso Espacios Libres
INFRAESTRUCTUR.				1	1,00	100 %		Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente PGOU Motril

TITULO CUARTO. ORDENANZA DE VERTIDOS APLICABLE A POLÍGONOS PARA LA INSTALACIÓN DE INDUSTRIAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto de la ordenanza.

La presente Ordenanza de Vertidos, en adelante Ordenanza, tiene por objeto determinar las condiciones que deban regular las relaciones entre los Abonados al Servicio Integral de Saneamiento y el Concesionario que preste el Servicio citado, dentro del ámbito territorial de influencia de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada.

DEFINICIONES:

Se entiende por Abonado, aquella persona física ó jurídica, que esté admitida al goce del Servicio, en las condiciones que determina esta Ordenanza y de conformidad con las normas vigentes, en especial el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua, aprobado por Decreto 120/1991, de 11 de Junio, de la Junta de Andalucía, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 81, de 10 de Septiembre de 1991.

Se entiende por Concesionario, a la empresa "AGUAS Y SERVICIOS DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA A.I.E." a quien ha encomendado la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, la gestión del Ciclo Integral del Agua como resultado del Concurso convocado al efecto en el B.O.J.A. no 81, de fecha 3 de Junio de 1994.

Esta Ordenanza se redacta, de conformidad con lo establecido en la cláusula 2.1.2.d, del Pliego de Cláusulas de la Explotación del citado Concurso.

2. Ámbito territorial.

El ámbito territorial de esta Ordenanza, comprende el de los términos municipales que han suscrito el Convenio Marco de Cooperación con la Junta de Andalucía de fecha 18 de Mayo de 1994 para la realización del Abastecimiento, Saneamiento y Depuración de la Mancomunidad de la Costa Tropical de Granada.

De conformidad con lo previsto en el citado Convenio y en el Pliego de Cláusulas para la Explotación de la Concesión, podrán incorporarse ó separarse del disfrute del servicio, los Ayuntamientos que así lo deseen, dentro de las condiciones establecidas al respecto, por lo que, el ámbito territorial de la presente Ordenanza, se extenderá ó reducirá automáticamente, de producirse esta circunstancia.

3. Ámbito de aplicación de esta ordenanza.

Con excepción del artículo 4, que será de aplicación a todos los vertidos que se efectúen dentro de las áreas de cobertura del ámbito de actuación de la Mancomunidad, esta Ordenanza, será de aplicación a los vertidos no domésticos que se evacuen a través de la red de alcantarillado gestionada por el Concesionario, con las siguientes particularidades:

- Los vertidos no domésticos, que sean clasificables como admisibles según el artículo 6 de esta Ordenanza, estarán exentos de los trámites de la misma, mediando declaración del solicitante, según los artículos 32 y 35 del Reglamento de Prestación del Servicio de Suministro de Agua, Vertido y Depuración, en la Costa Tropical de Granada.
- Los vertidos clasificables inicialmente como admisibles, sean de carácter doméstico ó no, según la declaración del solicitante y cuyas características reales sean de vertidos prohibidos ó tolerables, deberán someterse a las normas de esta Ordenanza, sin perjuicio de la eventual suspensión temporal de la autorización de vertido que les haya podido ser concedida ó incluso de su extinción.

4. Obligatoriedad del vertido a la red de alcantarillado.

Todas las instalaciones de evacuación de aguas y que cumplan las condiciones reglamentarias, deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado, a través de la correspondiente acometida, quedando expresamente prohibidos los vertidos a cielo abierto, por infiltración, a fosa séptica y en general, todo vertido que no se haga a través de las redes, salvo autorización del municipio, que deberá estar expresamente recogida en la licencia de obras. En todo caso, la autorización municipal se ajustará a las normas en vigor en cada momento, incluida la presente Ordenanza y será recurrible por el Concesionario.

Cualquier vertido de aguas o productos residuales en el ámbito de esta Ordenanza, salvo los que se realicen directamente a cauces públicos o canales de riego cuya autorización dependerá del organismo de cuenca, requieren con carácter previo, la autorización de vertido que tras la comprobación del cumplimiento de las condiciones impuestas por esta Ordenanza, se concederá por el Concesionario.

CAPÍTULO 2 CARACTERIZACIÓN DE LOS VERTIDOS

5. Carácter del vertido.

Los vertidos se clasifican a efectos de esta Ordenanza, y según el uso que haya sido dado al agua en:

Grupo 1.- Vertidos domésticos.

Grupo 2.- Vertidos no domésticos.

Subgrupo 2.1.- Vertidos industriales.

Subgrupo 2.2.- Vertidos no industriales.

Se consideran "vertidos domésticos", a aquellos en los que las aguas procedan exclusivamente de uso doméstico normal, según define el artículo 50 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua, siempre que no se les haya agregado ningún componente prohibido, ni alterado las características físicas por encima de los límites admitidos en esta Ordenanza.

Dentro de los vertidos "no domésticos", se consideran "vertidos industriales" a aquellos que sean procedentes del uso industrial, definido en el mismo artículo 50 del R.S.D.A. asimilarán obligatoriamente a estos vertidos, todos aquellos que no se clasifiquen como "admisibles", según el artículo 67 de esta Ordenanza.

Los restantes vertidos "no domésticos", entre los que estarán los procedentes de usos comerciales, Centros Oficiales y otros no incluidos entre los grupos anteriores, se denominarán "vertidos no industriales".

6. Clasificación de los vertidos.

En función de las características físico-químicas, de las sustancias potencialmente contaminantes presentes en los vertidos y de sus concentraciones, se establecer la clasificación siguiente:

6.1.- Vertidos admisibles: son todos aquellos que contienen sustancias que, sea cual fuere su concentración, no constituyen peligro alguno para la vida ni afectan sensiblemente al normal funcionamiento de las redes urbanas de alcantarillado o instalaciones de tratamiento o depuración de las aguas residuales.

Se incluyen en este grupo:

- a) Vertidos domésticos, en los que la temperatura del agua no exceda de 40º C.
- b) Vertidos no domésticos, en los que el efluente esté constituido exclusivamente, por aguas procedentes de usos higiénico-sanitarios y con la limitación de temperatura impuesta para los vertidos domésticos.
- c) Aguas procedentes de circuitos de calefacción ó refrigeración, exentas de productos químicos y con la misma limitación de temperatura.

6.2.- Vertidos prohibidos: se incluyen en este grupo, todos aquellos vertidos que contengan sustancias que, bien sea por su naturaleza, su concentración ó tamaño, puedan ocasionar por sí solas ó por interacción con otras, daño ó dificultades insalvables en el normal funcionamiento de las instalaciones del alcantarillado urbano ó de las instalaciones o plantas de tratamiento y/o depuración, impidiendo alcanzar los niveles óptimos de mantenimiento y calidad del agua depurada; de igual modo cuando su presencia entrañe un peligro potencial o cierto para la vida o integridad de las personas, para el medio ambiente o para los bienes materiales, públicas o privadas.

Sin que esta relación sea exhaustiva, quedan prohibidos los vertidos directos ó indirectos a la red de alcantarillado, de todos los compuestos y materias que se señalan a continuación, agrupados por afinidad o similitud de efectos.

- a) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza, sean o puedan ser suficientes por sí mismo o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento,

dos medidas sucesivas, efectuadas mediante explosímetro en el punto de descarga al alcantarillado, deben dar valores superiores al 5 % del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada, debe superar en un 10 % el citado límite.

Se prohíben expresamente los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldéhdos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

- b) Deshechos sólidos o viscosos: que provoquen o puedan provocar por sí ó por interacción con otras sustancias, obstrucciones en el flujo del alcantarillado ó interferir el adecuado funcionamiento del sistema de depuración de las aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva, grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, fragmentos de piedras, residuos de hormigones y lechadas de cemento ó aglomerantes hidráulicos de mármol, de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, deshechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, así como residuos y productos de residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados minerales ó sintéticos, incluyendo aceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a uno con cinco (1,5) centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.

- c) Aceites y grasas flotantes.
- d) Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes, aquellos sólidos, líquidos ó gases, tales como tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las coloreen de tal forma, que no puedan eliminarse por ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.
- e) Residuos corrosivos: Se entenderán como tales, aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que, bien por ellos solos o como consecuencia de procesos ó reacciones que pudiesen tener lugar dentro de la red de alcantarillado, tengan o adquieran alguna propiedad, que pueda provocar corrosiones a lo largo del sistema integral de saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas ó producir averías. Se incluyen los siguientes ácidos: clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa ó potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad, gases como el sulfuro de

hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido azufre, y todas las sustancias que, reaccionando con el agua, formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

f) Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales, aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales ó comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y en especial los siguientes:

1. Acenaftaleno.
2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acrolín).
4. Aldrina (Aldrín).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos.
7. Benceno.
8. Bencidina.
9. Berilio y compuestos.
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordan (Chlordalena).
12. Clorobenceno.
13. Cloroetano.
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT).
20. Diclorobencenos.
21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol.
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrín).
27. 2,4,-Dimetilfenoles ó Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfan y metabolitos.
30. Endrina (Endrin) y metabolitos.
31. Eteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.

37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBd).
39. Hexaclorociclohexano (ETB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazobenceno (Diphenylhydrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (PAH).
43. Isoforono (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenceno.
47. Nitrosaminas.
48. Pentaclorofenol (PCP).
49. Policlorato, bifenilos (PCB's).
50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.
59. Uranio y compuestos.
60. Vanadio y compuestos.
61. Vinilo, cloruro de.
62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables ó no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre la salud humana ó el medio ambiente.

g) Residuos que produzcan gases nocivos: se entenderán como tales, los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores, y/o emisarios, en concentraciones superiores a los límites siguientes:

- Dióxido de Carbono (CO_2) 5.000 cc/m^3 de aire
- Amoníaco 100 cc/m^3 de aire
- Monóxido de Carbono (CO) 100 cc/m^3 de aire
- Cloro (Cl_2), Bromo (Br_2) 1 cc/m^3 de aire
- Sulfhídrico (SH_2) 20 cc/m^3 de aire
- Cianhídrico (CNH) 10 cc/m^3 de aire

h) Residuos que produzcan radiaciones nucleares.

i) Humos procedentes de aparatos extractores.

- 6.3.- Vertidos tolerables: se consideran vertidos tolerables, todos los que no siendo admisibles, no estén incluidos en el apartado anterior.

Atendiendo a la capacidad y utilización de las instalaciones de saneamiento y depuración, se establecen unas *limitaciones generales*, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, son los que se incluyen en la tabla siguiente. Queda prohibida la dilución para conseguir niveles de concentración que posibiliten su evacuación a la red de alcantarillado. Los valores indicados, serán revisados a la vista de la experiencia, una vez entren en servicio las depuradoras en la zona.

VALORES MÁXIMOS INSTANTÁNEOS DE LOS PARÁMETROS DE CONTAMINACIÓN

Temperatura	40º C
pH (intervalo permisible)	6-10 unidades
Conductividad	5.000 uScm ⁻¹
Sólidos en suspensión	500 mg L ⁻¹
Sólidos Sedimentables	5 mg L ⁻¹
Color	Biodegradable en Planta
Aceites y grasas	150 mg L ⁻¹
DBO ₅	5700 mg L ⁻¹
DQO	1.500 mg L ⁻¹
Aluminio	20 mg L ⁻¹
Arsénico	1 mg L ⁻¹
Bario	10 mg L ⁻¹
Boro	3 mg L ⁻¹
Cadmio total	0,5 mg L ⁻¹
Cianuros libres	1 mg L ⁻¹
Cianuros totales	5 mg L ⁻¹
Cromo total	3 mg L ⁻¹
Cloruros	1.600 mg L ⁻¹
Cobre total	3 mg L ⁻¹
Cromo hexavalente	0,5 mg L ⁻¹
Dióxido de Azufre	15 mg L ⁻¹
Detergentes	6 mg L ⁻¹
Estaño total	4 mg L ⁻¹
Fenoles totales	2 mg L ⁻¹
Fósforo total	50 mg L ⁻¹

Fluoruros	9 mg L ⁻¹
Hierro	5 mg L ⁻¹
Manganeso	1,5 mg L ⁻¹
Mercurio	0,05 mg L ⁻¹
Nitrógeno amoniacal	85 mg L ⁻¹
Níquel	4 mg L ⁻¹
Pesticidas	0,1 mg L ⁻¹
Plata	0,1 mg L ⁻¹
Plomo	1 mg L ⁻¹
Selenio	0,5 mg L ⁻¹
Sulfatos	1.000 mg L ⁻¹
Sulfuros totales	2 mg L ⁻¹
Sulfuros Libres	0,3 mg L ⁻¹
Toxicidad	25 Equitox
Zinc total	10 mg L ⁻¹

7. Limitaciones al caudal vertido.

Con carácter general, en los vertidos no domésticos cuyo consumo medio diario sea mayor que cien (100) metro cúbicos, el caudal punta de agua vertida a las alcantarillas, no podrá exceder sobre el valor promedio diario, deducidos los consumos de agua potable y las posibles aportaciones de que disponga el usuario por captaciones ó manantiales propios, del triple de aquél, mantenido durante 15 minutos ó del doble del mismo, durante una hora. Se exceptúan de tal medida, los caudales de aguas procedentes de lluvia. Se tendrán en cuenta circunstancias concretas en cada caso, para imponer si procede, limitaciones adicionales.

Para consumos menores, se establece el límite durante quince (15) minutos en cinco veces el caudal medio, sin exceder de cincuenta (50) litros por segundo.

CAPITULO 3: PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.**8. Solicitud de autorización de vertido.**

Todas las personas obligadas a verter en la red de alcantarillado, deberán presentar al Concesionario, la correspondiente solicitud para obtener la autorización de vertido.

Dicha solicitud, deberá efectuarse previa ó simultáneamente a la concesión de acometida, salvo que el vertido sea doméstico, en cuyo caso bastará la declaración de uso al solicitar esta concesión.

Si se trata de una acometida preexistente, la autorización de vertido, excepto en los casos de uso doméstico, precederá ó será simultánea a la de suministro.

Procederá nueva solicitud de autorización, si cambian las características del vertido.

El solicitante incluirá como mínimo los siguientes datos, recogidos en el modelo de solicitud adjunto:

1. Nombre, dirección, y C.N.A.E. de la entidad jurídica solicitante, así como los datos de identificación del representante que efectúa la solicitud.
2. Volumen de agua que consume, origen y características principales de la misma, si no procede de la red gestionada por el Concesionario.
3. Volumen de agua residual generada y régimen de la misma; horario, duración, caudal medio, caudal punta y variaciones diarias, mensuales y estacionales si las hubiese.
4. Localización exacta de los puntos de vertido, así como definición geométrica de estos, por medio de planos.
5. Constituyentes y características de las aguas residuales, que incluyan todos los parámetros y cargas contaminantes que se describen en esta Ordenanza, con sus grados de concentración, sin perjuicio de que se indiquen determinaciones no descritas en ella específicamente.
6. Planos de situación, planta, conducciones, instalaciones mecánicas y detalles de la red propia de alcantarillado y de la conexión a la red pública, con dimensiones, situación y cotas.
7. Descripción de la actividad, instalaciones y procesos que se desarrollan.
8. Descripción del producto objeto de la fabricación, así como de los productos intermedios o subproductos si los hubiese, indicando cantidad, especificaciones y ritmo de producción.
9. Indicación de la potencia instalada, consumida y su origen.
10. Personal de turno, número de turnos y variaciones anuales de los turnos.
11. Descripción de las instalaciones de pretratamiento y corrección del vertido si las hubiese, con planos ó esquemas de funcionamiento y datos del rendimiento de las mismas, de forma que permita definir con la mayor exactitud posible, los distintos parámetros de la carga contaminante y del régimen del caudal que se vaya a verter, una vez realizado el pretratamiento en cuestión.

12. Cualquier otra información complementaria que estime necesaria el Concesionario, para poder evaluar la solicitud de autorización.

Tanto en casos de vertidos contaminantes admisibles, como cuando se trata de vertidos con contaminantes tolerables o inadmisibles, cuantas circunstancias se hagan constar en la solicitud de vertido que se regula en la presente Ordenanza, se harán bajo la exclusiva responsabilidad del petionario y servirán de base, para regular las condiciones de la autorización de vertido.

9. Tramitación.

El Concesionario, tramitará el expediente de solicitud de autorización de vertido, de conformidad con las siguientes normas:

- 1º.- Si se trata de una industria ó un vertido de especial peligrosidad (hospitales, laboratorios, etc.), al iniciar el expediente, lo notificará al Departamento Técnico de la Mancomunidad, por si éste quiere recabar para sí la tramitación.
- 2º.- El Concesionario podrá pedir al Solicitante, cualquier información complementaria que estime necesaria e incluso requerirle un análisis del contenido del vertido, realizado por laboratorio homologado.
- 3º.- Si el informe técnico es favorable, el Concesionario podrá autorizar provisionalmente el vertido, dando cuenta a la Mancomunidad que, si no está conforme, podrá en el plazo de un mes, dictar resolución motivada denegando el vertido. Esta resolución estará basada no sólo en la presente Ordenanza, si no en toda la normativa vigente en ese momento.
- 4º.- En los demás casos y antes de transcurrido un mes desde la fecha de la solicitud, el Concesionario denegará provisionalmente el vertido y elevará el expediente a la Mancomunidad para su resolución definitiva, dando cuenta al interesado para que éste, en el plazo de diez (10) días, alegue ante la Mancomunidad lo que estime procedente.

La resolución de la Mancomunidad, deberá dictarse conforme a las normas que rigen la administración local.

- 5º.- Instalaciones de pretratamiento: en caso de que los vertidos no reunieran las condiciones exigidas para su incorporación a la red de saneamiento ó que las medidas propuestas por el Solicitante se consideren insuficientes, éste deberá presentar, en un plazo no mayor de 6 meses, el proyecto ó reformado, de la instalación de pretratamiento ó depuradora específica, que incluya información complementaria al respecto para su estudio y aprobación, previa tramitación, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto aprobado.

Podrá exigirse por parte del concesionario, la instalación de arqueta de muestras,

medidores de caudal del vertido y otros instrumentos, en los casos en que los considere conveniente.

El titular de la autorización de vertido, será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiera lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la Ordenanza. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones, es facultad y competencia de la Mancomunidad, por sí sola ó mediante delegación al Concesionario.

10. Asociación de usuarios.

Cuando varios usuarios se unieran para efectuar conjuntamente el pretratamiento de sus vertidos, deberán obtener una autorización de vertido para el efluente final conjunto, con declaración de todos los usuarios que lo componen. La responsabilidad del cumplimiento de las condiciones de vertido, será tanto de la asociación de usuarios, como de cada uno de ellos solidariamente.

11. Denegación de las solicitudes de autorización de vertido.

El Concesionario, podrá denegar la concesión de autorización de vertidos a las alcantarillas, por cualquiera de las causas siguientes:

- a) Cuando el peticionario se niegue a suscribir las condiciones, que se le impongan en la autorización de vertido.
- b) Cuando no aporte cualquiera de los documentos requeridos en el artículo 8 de este Reglamento.
- c) Cuando la instalación interior de evacuación del inmueble, local, industria ó recinto de que se trate, no se acomode a las normas técnicas establecidas al efecto, en el Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento, Saneamiento, Vertido y Depuración de las Aguas en la Costa Tropical de Granada.
- d) Cuando el inmueble, local, industria, ó recinto de que se trate, ni disponga de acometida a la red de alcantarillado acomodada a lo dispuesto en el Reglamento de Prestación del Servicio, ni se incluya su proyecto en la solicitud.
- e) Cuando el peticionario, no disponga de titularidad de las servidumbres que pudiera ser necesario establecer, para cualquiera de las instalaciones de evacuación (red de alcantarillado, acometida e instalaciones interiores, etc...).
- f) Cuando el peticionario, adeude al Suministrador cantidad económica por cualquier concepto relacionado con el abastecimiento de agua potable y/o evacuación y depuración de las aguas residuales.
- g) Cuando, del análisis de la documentación presentada se desprenda:
 - 1.- Que el volumen ó los caudales que se pretenden evacuar, sobrepasan los límites establecidos para cada caso, en estas Ordenanzas.
 - 2.- Que la carga contaminante de los vertidos que se pretenden evacuar, quede encuadrada dentro del grupo de los clasificados como prohibidos.

- 3.- Que los vertidos a evacuar, estén clasificados como tolerables y no se haya previsto la instalación del pretratamiento adecuado ó bien, cuando el sistema previsto no resulte idóneo para los fines que con el mismo se persigan, sin perjuicio de que pueda subsanarse esta deficiencia.
- h) Cuando se deduzca incumplimiento del alguna norma de rango suficiente, aunque no esté prevista en esta Ordenanza.

12. Condiciones de la autorización.

El Concesionario si procede ó en su caso la Mancomunidad, emitirá la *autorización de vertido* según modelo adjunto, con sujeción a los términos y condiciones que se indican:

- 1.- La autorización incluirá los siguientes extremos:
- Valores medios y máximos permitidos, en concentración y características de las aguas residuales vertidas.
 - Limitaciones sobre el caudal y horario de las descargas.
 - Exigencias de instalaciones de pretratamiento, inspección, muestreo, análisis y medición, en caso necesario.
 - Exigencias respecto al mantenimiento, informes técnicos y registros de la planta, en relación con el vertido.
 - Programas de ejecución.
 - Condiciones complementarias, que aseguren el cumplimiento de esta Ordenanza y demás normas de aplicación obligatoria.

La autorización indicará además, los plazos para que el titular de la misma, informe al Concesionario de los controles que aquel deberá efectuar de modo rutinario, para comprobar el perfecto estado de funcionamiento.

- 2.- Las autorizaciones se revisarán y en su caso, se adaptarán a intervalos regulares de tiempo, quedando condicionados a la eficiencia del tratamiento previo de modo que, si éste no obtuviese el rendimiento previsto, la autorización quedaría sin efecto.
- 3.- El Concesionario podrá modificar las condiciones de la autorización de vertido o suspender temporalmente dicha autorización, cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubieran alterado ó sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación ó el otorgamiento en términos distintos.

El Abonado será informado con suficiente antelación, de las posibles modificaciones y dispondrá del tiempo adecuado para adaptarse a su cumplimiento.

- 4.- No se permitirá conectar a la red de alcantarillado, en tanto no estén

efectuadas las obras y/o instalaciones que se hayan incluido en la autorización de vertido y cuenten con el informe favorable de los servicios técnicos del Concesionario ó en su caso, del Departamento Técnico de la Mancomunidad.

13. Sustitución del tratamiento privado, por el público.

Con independencia de cuanto se establece en el artículo 78 para la eliminación de vertidos especiales, el Concesionario podrá autorizar vertidos con contaminantes tolerables, sin tratamiento previo por parte del titular de la autorización, siempre que se trate de pequeñas instalaciones ó cuando el grado de dilución de la carga contaminante, haga injustificable la inversión necesaria en las instalaciones de pretratamiento privado.

En estos casos, el concesionario asumirá para sí la responsabilidad del tratamiento conjunto en sus instalaciones generales, acordando con el titular de la autorización de vertido el canon ó suplemento que corresponda, en función de las características del mismo.

La autorización será potestativa para el Concesionario, atendiendo siempre a la posibilidad técnica y económica de la depuración de los contaminantes de que se trate.

14. Descargas accidentales.

Cada Abonado, deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos, que puedan ser potencialmente peligrosas para la seguridad física de las personas, instalaciones, E.D.A.R. ó bien de la propia red de alcantarillado, realizando las instalaciones necesarias para ello. Esta adecuación, no releva al Abonado de las responsabilidades que se deriven de producirse una emergencia.

- 1.- Cuando por accidente, fallo de funcionamiento ó incorrecta explotación de las instalaciones del abonado, se produzca un vertido que esté prohibido y como consecuencia, sea posible que se origine una situación de emergencia y peligro tanto para las personas como para el sistema de evacuación y/o depuración, el Abonado deberá comunicar urgentemente la circunstancia producida al concesionario, con objeto de evitar ó reducir al mínimo los daños que pudieran causarse, comunicación que efectuará utilizando el medio más rápido a su alcance.
- 2.- Una vez producida la situación de emergencia, el Abonado utilizará todos los medios a su alcance, para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.
- 3.- Además de la comunicación urgente prevista en el apartado 1 de este artículo, el abonado deberá remitir al Concesionario, en el plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas, un informe detallado del accidente, en el que deberán figurar los siguientes datos: Identificación de la empresa, caudal y materias vertidas, causa del accidente, hora en que se produjo, medidas correctoras tomadas "in situ", hora y forma en que se comunicó el suceso al Concesionario y/o al Departamento Técnico de la Mancomunidad ó al Ayuntamiento. Estas entidades, podrán recabar del abonado los datos necesarios para la correcta valoración del accidente.

- 4.- La valoración y abono de los daños, se realizará por la Administración competente teniendo en cuenta el informe que emitirá el Concesionario. Los costes de las operaciones a que den lugar los accidentes que ocasionen situaciones de emergencia ó peligro, así como los de limpieza, remodelación, reparación o modificación del Sistema, deberán ser abonados por el usuario causante, con independencia de otras responsabilidades en las que pudiera haber incurrido.
- 5.- Accidentes mayores. Cuando las situaciones de emergencia, a las que se hace referencia en los artículos anteriores, puedan ser calificadas de accidentes mayores, además de las normas establecidas en la presente Ordenanza, será de aplicación el Real Decreto 886/1988, de 15 de Julio, y demás disposiciones reglamentarias.

15. Alcance y duración de la autorización de vertido.

Cada autorización de vertido, quedará adscrita a los fines y actividades para los que se concedió, quedando prohibido destinarla a otros fines ó modificar su alcance, para lo que en cualquier caso, será necesaria una nueva solicitud y en su caso, la autorización subsiguiente.

La autorización de vertido se suscribirá por tiempo indefinido, salvo estipulación a plazo cierto. Sin embargo, el abonado podrá darla por terminada en cualquier momento, siempre que se comunique esta decisión al Concesionario, con un mes de antelación.

Los vertidos para obras, espectáculos temporales en locales móviles y en general, para actividades esporádicas, se concederán siempre por tiempo definido que, expresamente, figurarán en el documento de autorización.

Las autorizaciones a tiempo fijo, podrán prorrogarse a instancia del titular del vertido por causa justificada y con el expreso consentimiento del Concesionario.

16. Vertidos prohibidos.

Los Abonados cuyos vertidos se clasifiquen como prohibidos, estarán obligados a trasladar dichos vertidos al lugar que señale la Mancomunidad, los servicios técnicos del Concesionario ó en su caso, el Departamento Técnico de la Mancomunidad, que autorizarán el método de embalaje y transporte de los residuos.

Los costes de esta operación y de conservación del vertedero, serán por cuenta del abonado.

17. Vertidos especiales.

Se considerarán como vertidos especiales, aquellos que, aún estando clasificados como

prohibidos en la presente Ordenanza, el municipio respectivo tenga autorizada previamente a la entrada en vigor de la misma, la instalación de la industria, proceso fabril, comercial o sanitario que los origine o bien, atendiendo a razones de otra índole, los autorice con posterioridad.

La eliminación de los vertidos, podrá hacerse por cualquiera de los dos procedimientos siguientes:

- 1.- Directamente por la industria ó usuario que los origine, bajo el control, inspección y vigilancia de los correspondientes servicios del Concesionario.
- 2.- Por los correspondientes servicios del Concesionario, mediante acuerdo entre ambas partes, sobre las condiciones técnicas y económicas que han de regir.

18. Autorizaciones en precario.

Cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen, motivadas por dificultades en la evacuación, modificación de instalaciones, adecuación al proceso de depuración o cualquier otra causa, que a juicio del Concesionario lo hagan aconsejable, éste podrá otorgar una autorización de vertido en régimen de precariedad.

En estos casos, en la autorización de vertido deberá constar según modelo adjunto, además del resto de los datos inherentes a la misma, los siguientes:

- 1) Causas que motivan la precariedad.
- 2) Límites de la precariedad.
- 3) Vigencia de la precariedad.
- 4) Plazos para los preavisos relativos a su vigencia.

CAPITULO IV: FISCALIZACIÓN Y CONTROL

19. Función fiscalizadora.

- 1.- El Concesionario, ejercerá la función fiscalizadora relativa a cuantos extremos se regulan en esta Ordenanza para vertidos a la red de alcantarillado y especialmente en lo que se refiere a carga y/o concentración contaminante y al caudal vertido. Para ello, gozará de las funciones de policía, que a estos efectos, competen al municipio y a la Mancomunidad, por delegación expresa de ésta.
- 2.- Cuando, como consecuencia de esta función fiscalizadora, se observe que un determinado Abonado vierte, sistemáticamente ó de forma periódica, contaminantes en calidad ó cantidad que alteren substancialmente los procesos de depuración ó cuando la carga contaminante entrañe peligro para la vida ó integridad de las personas, para el medio ambiente de la cuenca receptora de las aguas residuales ó para los bienes materiales públicos ó privados, el Concesionario estará facultado para adoptar las medidas pertinentes en cada caso, llegando incluso a poder cancelar, de forma automática, la concesión de vertido ó dejarla en suspenso, hasta que por el Abonado se adopten las medidas necesarias para corregir tal anomalía.

Todo ello, sin perjuicio de las sanciones e indemnizaciones que, como consecuencia del incumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización, pudieran derivarse para el Abonado.

- 3.- La cancelación ó suspensión de cualquier autorización de vertido, que afecte a procesos industriales, fabriles ó comerciales, declarados en la autorización como tales, obligará al Concesionario a ponerla en conocimiento, dentro de las veinticuatro horas siguientes, del Departamento Técnico de la Mancomunidad, expresando las causas que motivan tal medida.
- 4.- Salvo en aquellos casos en que el caudal, carga contaminante ó régimen del vertido, aconsejen instalar un medidor de caudal y/o aparato de toma de muestras automático y permanente, como norma general, el caudal del vertido se podrá controlar mediante un sistema de aforos sistemáticos. No obstante, si los volúmenes de agua así controlados, no indican que exista otra procedencia de agua distinta a la del abastecimiento a efectos económicos y de aplicación de tarifas, se aplicará como caudal de agua residual vertida, la que marque el contador ó equipo de medida que controle el suministro de agua de que se trate.

En el caso de que se evidencie otra fuente de suministro de agua, será preceptiva la instalación de un segundo contador ó equipo de medida, que controle el caudal aportado. Dicho contador ó equipo de medida, se instalará bajo las mismas garantías de control e inviolabilidad, que si se tratase de un suministro de agua procedente del abastecimiento de agua y servirá de base, para la aplicación tarifaria que corresponda por el caudal vertido.

La resistencia del Abonado, a que el concesionario pueda medir el volumen realmente vertido, será causa de suspensión automática de la autorización de vertido.

20. Inspección y control de los vertidos.

- 1.- Con independencia de la autorización de vertido emitida por el Concesionario, éste, como la Mancomunidad y otras Administraciones competentes en la materia, tendrán el derecho y la obligación de inspeccionar las instalaciones del Abonado, teniendo la potestad de sancionar e incluso suspender la autorización.

Para poder realizar su misión correctamente, el personal autorizado tendrá acceso libre a cualquier hora, a las instalaciones de cada Abonado titular de una autorización de vertido, así como derecho a portar los equipos que considere necesarios, para realizar su labor de inspección.

- 2.- El usuario de cualquier clase de instalación que origine vertidos potencialmente contaminantes, estará obligado a:
 - 2.1.- Facilitar al concesionario, sin necesidad de comunicación previa al efecto, el acceso inmediato a aquellas partes de la instalación que éste considere necesario, para el cumplimiento de su misión inspectora.

- 2.2.- Facilitar de igual modo, el montaje de equipo e instrumentos necesarios para poder realizar las mediciones, determinaciones, ensayos ó comprobaciones, que el Concesionario estime convenientes en cada caso.
- 2.3.- Permitir que el Concesionario, pueda utilizar los instrumentos y/o aparatos que utilice la industria con la finalidad de ejercitar un autocontrol de los vertidos, especialmente aquellos que se empleen para el aforo de caudales, toma de muestras y determinación de la carga contaminante.
- 2.4.- Proporcionar al Concesionario, las máximas facilidades para el ejercicio y cumplimiento de sus funciones de inspección y vigilancia.
- 3.- Finalizada la inspección, se levantará acta por triplicado según consta en modelo adjunto. En ella se reflejará, como mínimo, lo siguiente:
 - 3.1.- Resumen del historial del vertido.
 - 3.2.- Informe sobre las modificaciones introducidas y/o medidas adoptadas, como consecuencia de posibles deficiencias señaladas en inspecciones anteriores, incluyendo en su caso, valoración de su eficacia.
 - 3.3.- Número de muestras tomadas, durante el desarrollo de la inspección de que se trate.
 - 3.4.- Tipos y clases de análisis realizados.
 - 3.5.- Resultados obtenidos en la analítica efectuada.
 - 3.6.- Aforos y/o mediciones del caudal vertido, con el detalle de la media aritmética cuando proceda.
 - 3.7.- Detalle, de las posibles nuevas anomalías que pudieran detectarse durante el desarrollo de la inspección, así como indicación de las medidas adoptadas con relación a las mismas.
 - 3.8.- Observaciones que, en su caso pueda formular el representante de la industria ó entidad originaria del vertido, quedando el duplicado del acta en su poder.

Una copia del acta será para el abonado, otra para el Concesionario ó la Administración que se encarga de realizar la inspección y la tercera, se anexionará a la muestra.

El Abonado podrá añadir al Acta, las apreciaciones que considere oportuno. Este Acta deberá ser firmada por el titular de la autorización ó por delegación de éste, por el personal facultado para ello, así como por el Concesionario y/o la Administración actuante.

La no firma del acta por parte del Abonado, no implica ni la disconformidad con el contenido del Acta, ni la veracidad de la misma, ni le permitirá eludir las responsabilidades que se deriven de lo expresado en ella.

- 4.- Las instalaciones industriales ó las que originen vertidos tolerables, deberán poseer antes de conectar a la red general de saneamiento y al final del proceso de

depuración de sus aguas si los hubiera, una arqueta que sirva, para la toma de muestras y la medición de caudal. Esta arqueta debe estar colocada aguas abajo del último vertido, de tal forma que el flujo del efluente no pueda variarse y que tenga libre acceso desde el exterior de la propiedad del usuario. Cuando así conste en la autorización de vertido, será preceptivo instalar un vertedero aforador tipo PARSHALL ó similar, provisto de registro y totalizador. Este medidor, será potestativo para el Concesionario, cuando el Abonado emplee agua de otra procedencia, en volumen mayor que diez (10) metros cúbicos al día.

- 5.- Las agrupaciones industriales u otros usuarios que mejoren la calidad de sus efluentes, dispondrán a la salida de su instalación de pretratamiento, de la correspondiente arqueta ó registro de libre acceso, sin exclusión de la establecida anteriormente.

En el caso de que distintos usuarios viertan a una misma arqueta común, el Concesionario podrá obligar a la instalación de equipos de control individual, si las condiciones de cada vertido así lo aconsejaran.

- 6.- Los análisis de las muestras se realizarán en un laboratorio homologado, pudiendo en este último caso el Concesionario ó la Administración, realizar algún tipo de contratación de estos análisis en otro laboratorio, para comprobar la fiabilidad de los mismos.

En el momento de la toma de muestra el Abonado puede solicitar si lo desea, una réplica de dicha muestra para contrastar los resultados.

Independientemente de este hecho, el Abonado deberá realizar los análisis y comprobaciones necesarios, previamente al vertido a la red de saneamiento para de esta forma, asegurar en todo momento que las condiciones del vertido son las estipuladas en el contrato de concesión de dicho vertido a la red de saneamiento. Asimismo, este control le servirá, para ir realizando las modificaciones necesarias en su sistema de depuración, si las precisase.

Los resultados de estos análisis, deberán conservarse al menos durante 3 años. Las determinaciones y los resultados de los análisis de autocontrol, podrán ser requeridos por la Administración y el Concesionario. Esta información, estará siempre a disposición del personal encargado de la inspección y control de los vertidos, en el momento de la actuación.

Asimismo el Concesionario ó la Administración competente, podrán requerir al Abonado para que presente periódicamente, un informe sobre el efluente.

- 7.- Los propietarios de instalaciones industriales que viertan aguas residuales a la red del Concesionario, deberán conservar en perfecto estado de funcionamiento todos los equipos de medición, muestreo y control necesarios, para realizar la vigilancia de la calidad de sus efluentes.

8.- La técnica en la toma de muestras, variará según la determinación a realizar.

Parámetros máximos de concentración.

Para concentraciones máximas que no puedan ser superadas en ningún momento, la medición será instantánea y tomada a cualquier hora del día.

En otro tipo de parámetros se seguirá la siguiente metodología:

- 1) La medición de los caudales vertidos se realizará, como mínimo, durante una jornada completa de producción, pudiendo estar la misma compuesta por uno, dos ó tres turnos de ocho horas de trabajo. Se elegirán jornadas, lo más representativas posibles de la actividad propia de la instalación industrial cuyo vertido se estudia, debiendo dicha elección justificarse exhaustivamente, mediante las oportunas consideraciones de estacionalidad, planificación de la producción, número de turnos y de horas trabajadas por períodos, entre otras consideraciones posibles.
- 2) En el caso de que una instalación industrial realice, en base a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, actividades de producción diferentemente codificadas, será necesario llevar a cabo tantas caracterizaciones de los vertidos, como códigos las identifiquen.

Tal situación, deberá ser expuesta al Organismo de la Administración encargado de tramitar la Autorización de vertido, para que el mismo dicte las instrucciones pertinentes al respecto.

Puntos de aforo y número total de mediciones.

- 1.- Se efectuarán mediciones de caudal sobre todas y cada una de las corrientes de vertido.
- 2.- La frecuencia de las mediciones será la siguiente:
 - En el caso de jornadas de un solo turno: una cada treinta minutos.
 - En el caso de jornadas de dos ó tres turnos: una cada sesenta minutos.

Expresión de resultados.

Todos los caudales, se expresarán en metros cúbicos por hora. Además se calculará, por cada corriente de vertido, el caudal medio de la jornada completa de producción.

Duración de la toma de muestras.

Se llevará a cabo durante la misma jornada ó jornadas, en las que se realice la medición de los caudales vertidos.

Puntos de muestreo y número total de tomas.

- 1.- Se efectuarán tomas de muestras simples, sobre todas y cada una de las corrientes de vertido.
- 2.- Se tomará una muestra, cada vez que se efectúe una medición de caudal, siendo el volumen recogido para cada una de ellas, suficiente para poder llevar a cabo el

programa de Agrupación, Selección y Análisis de las muestras, regulado en los puntos siguientes:

Agrupación de muestras.

- 1.- En el caso de existir un único punto de muestreo, se realizará una muestra compuesta, que se obtendrá por mezcla y homogeneización de todas las muestras simples.
- 2.- En el caso de existir varios puntos de muestreo, se obtendrá cada muestra simple por mezcla y homogeneización de las muestras tomadas simultáneamente en los diversos puntos. Además se realizará una muestra compuesta, que se obtendrá por mezcla y homogeneización de todas las muestras simples.
- 3.- La cantidad de cada muestra que se añadirá, tanto a la muestra compuesta como a la simple integrada de varios puntos, será proporcional al flujo de caudal existente en el momento en que aquella fue tomada.

Número de muestras a analizar.

- 1.- Se efectuará el análisis de la muestra compuesta citada en el punto precedente.
- 2.- Además de las anteriores, se seleccionarán para su análisis individual por cada corriente de vertido, un número determinado de muestras simples. Este número, será igual al total de medidas de caudal, cuyo valor se desvíe en una cantidad superior al ± 50 por 100 del caudal medio, hallado en las correspondientes corrientes de vertido.

Pretratamiento de las muestras.

- 1.- Todas las muestras, antes de su análisis, deberán filtrarse a través de un tamiz de malla cuadrada de cinco milímetros de luz.
- 2.- La realización de los análisis de la Demanda Química de Oxígeno (DQO) y de la Demanda Bioquímica de Oxígeno a los cinco días (DBO₅), se efectuarán siempre sobre muestras sin decantar, con el objeto de conocer la concentración total de los citados parámetros.

Parámetros a analizar en cada muestra.

- 1.- Se elegirán, aquellos parámetros representativos de la contaminación propia de la actividad productiva, los cuales se justificarán en base a las materias primas y auxiliares utilizadas, así como a los productos finales, intermedios, subproductos o residuos obtenidos.
- 2.- Será obligatorio, en todo caso, el análisis para cada una de las muestras de los siguientes parámetros:
 - pH.
 - Temperatura.
 - DQO.
 - DBO₅.
 - Sólidos en suspensión.

Procedimientos analíticos.

Serán de aplicación, las normas establecidas por el Estado sobre la materia. En su defecto serán de aplicación las normas de procedimiento siguientes:

- **"Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater"**. APHA-AWWA.-WPCF (American Public Health Association, American Water Works Association, Water Pollution Control Federation).
- **"Methods for Chemical Analysis of Water and Wastes"**. SU-EPA (United States Environment Protection Agency).
- **"ASTM Standards. Section 11: Water and Environmental Technology"**. American Society Testing and Materials.
- **"Guidelines for Testing of Chemicals"**. OECD (Organización for Economic Cooperation and Development).
- Normas Internacionales, ISO.
- Normas Europeas, EN.
- Normas Españolas, UNE.
- Normas Francesas, AFNOR.
- Normas Norteamericanas, ANSI.

También serán de aplicación, aquellas otras normas que por razones de prestigio u oportunidad, fuesen admitidas por el Organismo de la Administración correspondiente.

Laboratorios homologados.

Los análisis de las muestras, podrán realizarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 10/1993, de 26 de Octubre.

Repetición de la caracterización.

El Organismo de la Administración ante el que se tramite la Autorización de vertido ó aquellos otros que hayan de emitir informes vinculantes en el proceso de dicha tramitación, podrán requerir al solicitante motivadamente, la realización de una nueva caracterización, cuando existan indicios racionales de anomalías en los datos presentados.

En la planificación de esta nueva caracterización se adoptarán los criterios dictados por la Administración.

Granada, Octubre de 2024

El Director del Equipo Redactor

Fdo.: Belén García Navarrete

Ingeniero de Caminos

GARCIA
NAVARRETE
MARIA BELEN
- 44251708F

Firmado
digitalmente por
GARCIA
NAVARRETE
MARIA BELEN -
44251708F

INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUS-PUE-1 DEL PGOU DE MOTRIL (GRANADA)



PROYECTO ZONAS VERDES: RESTAURACIÓN Y ORNAMENTACIÓN

PROMOTOR



AGENCIA DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

CONSULTOR



Gestión Técnica
Medioambiental
Sur

NOVIEMBRE 2024

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	Introducción.....	2
1.1	Antecedentes	2
1.2	Objeto	3
2	Condicionantes	4
3	Inventario de flora	6
4	Superficies de actuación	11
5	Descripción de actuaciones.....	12
5.1	Retirada de Residuos	12
5.2	Desarrollo Programa de control y erradicación de especies exóticas invasoras.....	13
5.3	Gestión y control de tierra vegetal extraída.....	15
5.4	Plantación en espacios verdes	16
5.4.1	Arbolado viario	18
5.4.2	Plantaciones en superficies	21
5.4.3	Plantación en medianas y rotondas	22
5.5	Trasplantes de tarajes de gran tamaño	23
5.6	Medidas específicas para fomentar la biodiversidad	25
6	Selección de especies	26
6.1	Criterios de selección especies	26
6.2	Relación de especies seleccionadas.....	28
7	Tareas de mantenimiento.....	29
8	Presupuesto.....	31
8.1	Precios unitarios	31
8.2	Erradicación y control de especies invasoras	34
8.3	Trasplantes de ejemplares de tarajes de gran tamaño	34
8.4	Medidas de fomento de la biodiversidad	34
8.5	Precios aproximados por modelo de plantación	35
8.6	Resumen de presupuesto	37
9	Anexo. Planos	38

1 INTRODUCCIÓN

El espacio de actuación es el Sector SUS-PUE-1 del PGOU de Motril (Granada), conocido como Parque Logístico “Ciudad de Motril”.

Este cuenta con más de medio millón de metros cuadrados ubicados al suroeste del núcleo de Motril, en la Vega del Guadalfeo. Lindando este espacio, al oeste, con la carretera de Motril al Puerto (CN-323^a), que conecta con los barrios de Varadero y Santa Adela, al norte con la CN-340, al este con la Rambla de los Álamos y, al sur, con la zona logística portuaria.

Se trata de un espacio de gran accesibilidad a vías de gran capacidad, colindancia al Puerto de Motril y, en consecuencia, con una clara vocación logística e industrial.

1.1 ANTECEDENTES

Este sector de suelo urbanizable cuenta con un Plan Parcial de Ordenación, aprobado con fecha 28 de noviembre de 2008, que se encuentra vigente en la actualidad.

Se pretende la innovación de este Plan Parcial de Ordenación, con objeto de adecuar las conexiones, concentrar la edificabilidad en las parcelas de superior tamaño y hacer el plan más viable económicamente.

La Innovación del Plan Parcial del Sector SUS PUE-1 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Motril, se corresponde con los instrumentos de planeamiento señalados en el artículo 40.3. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que ha de ser sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 18 de noviembre de 2021, se recibe por parte del órgano ambiental la documentación aportada por el Ayuntamiento de Motril para la solicitud de inicio del trámite de EAE simplificada.

Con fecha 23 de noviembre de 2021 se emite por el órgano ambiental la preceptiva Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, se requieren informes y se efectúan consultas a administraciones públicas y organismos interesados para que, en un plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

Concluido el trámite de consultas, en febrero de 2022, se emite por parte del órgano ambiental Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del Plan Parcial Sector PUE-1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (Expte. EAE/2287/2021).

En dicho Informe se determina “que la Innovación del Plan Parcial del Sector SUS PUE-1 del PGOU de Motril, que será conocido como Parque Logístico “Ciudad de Motril”, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.”

1.2 OBJETO

Se redacta, por tanto, este documento para dar cumplimiento al condicionado 6. Punto I, que establece:

“Con anterioridad a la Aprobación Definitiva se deberá presentar ante el Departamento de Biodiversidad y Geodiversidad de esta Delegación Territorial nuevos planos de la distribución de las zonas verdes y una memoria de creación de las zonas verdes de uso natural del Plan Parcial, donde se detallen los objetivos y especies de fauna a conservar y mantener (previo inventario de campo), las operaciones de trasplante y plantaciones a realizar, y los mantenimientos a desarrollar. Esta documentación deberá ser informada favorablemente por el citado Departamento”.

Además, entre los condicionados de este IAE se establece que:

- Los espacios libres están concentrados en los espacios verdes situados en el margen de la Rambla de los Álamos. En esta zona se trasplantarán los grandes ejemplares de tarajes existentes en la zona y se respetarán los ejemplares de pinos piñoneros existentes.
- No se proyectará en el sector PUE-1 otro espacio libre, únicamente se vegetará el interior de las glorietas y del corredor, y se dotarán los viales de alcorques con árboles que aporten sombra a los mismos.
- Tan solo se desarrolla otro espacio libre en la zona de no edificación de la N-340, que se conecta con el margen de la Rambla de los Álamos, con lo que ambos espacios actuarán como zona de refugio de las comunidades faunísticas y de corredor ecológico que conecte con la Playa de las Azucenas.

Señalar que, debido al momento urbanístico actual, Plan Parcial de Ordenación, el desarrollo de este sector no dispone de un definido y detallado Proyecto de Urbanización que vendrá a continuación de la aprobación definitiva del PP en trámite.

De tal manera, el preceptivo Proyecto de Urbanización deberá incorporar un anejo de espacios, verdes, jardinería y ornamentación que desarrolle y puntualice (especialmente presupuestos) los criterios generales y determinaciones contenidas en el presente documento.

2 CONDICIONANTES

La “Estrategia Nacional de infraestructura verde y de la conectividad y la restauración ecológicas” (Orden PCM/735/2021) tiene entre sus objetivos mejorar la calidad de vida de las personas y proteger el medio ambiente a través de la creación de áreas verdes y la restauración ecológica de espacios degradados.

Para tal fin, es importante que las ciudades españolas desarrollen planes y proyectos que contemplen la plantación, el mantenimiento y la gestión sostenible de los elementos vegetales en entornos urbanos. Actuaciones que deben incluir criterios técnicos para la selección de especies adecuadas, la distribución espacial de los árboles y la evaluación de los impactos del arbolado en la calidad de vida de las personas y en el medio ambiente. Los principales aspectos de la aportación ambiental del arbolado relacionados con la capacidad de modificar el clima urbano, o suburbano, se dan por medio de la reducción de la temperatura mediante la reducción de la insolación y aumento de la transpiración, y la reducción de la contaminación a través de la captación y el efecto de filtrado del aire. Efectos que en ambos casos son generados a través de la masa foliar.

Además, otro de los objetivos de la infraestructura verde es garantizar la conectividad de las poblaciones de fauna y flora para contribuir a su conservación a largo plazo. Por tanto, en la planificación de la infraestructura verde se deberá cuantificar el grado de conectividad ecológica entre los espacios naturales adyacentes, ya que el arbolado y zonas verdes pueden contribuir a la creación de pasillos que permitan la movilidad de fauna y flora permitiendo la configuración de corredores ecológicos entre sus espacios naturales y seminaturales mejorando la permeabilidad del paisaje y mitigando su fragmentación.

Desde la perspectiva de la conservación de la biodiversidad, el interés de la conectividad radica en la capacidad que muestra el territorio para facilitar la dispersión y el tránsito de los organismos entre distintas zonas del hábitat. Por ello, su conservación, restablecimiento y mejora es crítica en aspectos como el incremento del flujo de intercambio de individuos entre poblaciones, el aumento de la estabilidad y la capacidad de recuperación y recolonización frente a perturbaciones, y la mejora de la persistencia local y regional de las especies. Así, la conectividad ecológica tiene gran importancia en la conservación de la biodiversidad, dado que las especies de fauna y flora silvestre han de ser capaces de realizar desplazamientos dispersivos con los que mantener ciertos niveles de intercambio genético entre poblaciones y con los que eventualmente ocupar hábitats adecuados en los que asentarse.

Por tanto, los corredores ecológicos, como elementos del paisaje son esenciales para conservar la conectividad ecológica y, por lo tanto, la biodiversidad. De este modo, constituyen componentes fundamentales en la conformación de la infraestructura verde del territorio.

Por otra parte, la gestión de las especies exóticas invasoras es uno de los pilares para proteger y potenciar la biodiversidad. Son especies de animales, hongos y plantas que son introducidas, transportadas y liberadas en lugares distintos de su origen, donde se adaptan y adquieren la capacidad de ser invasoras.

Hay que recalcar que uno de los fundamentos de la infraestructura verde es la biodiversidad, por ello, una adecuada gestión de las especies exóticas invasoras es prioritaria y fundamental para poder tener una infraestructura verde multifuncional y sana.

De forma específica, se debe planificar una red de infraestructura verde con un catálogo de especies vegetales a utilizar que tenga en cuenta la no utilización de especies invasoras, pues la presencia de estas especies debe ir reduciéndose en la medida de lo posible, así como las especies relacionadas tanto en la legislación estatal y regional como en los catálogos municipales, en el caso de existir.

De hecho, la elaboración de un catálogo de especies invasoras local es muy interesante para divulgar las especies problemáticas entre la población y para su adecuada gestión en complemento con una identificación espacial de las poblaciones. De la misma forma, se debería redactar un Plan de control y erradicación de especies invasoras a escala local, que se integre en la estrategia de infraestructura verde municipal. Un plan de gestión de especies exóticas invasoras debe fundamentarse en tres pilares: Prevención, Actuación e Información y Sensibilización (Plan de gestión de EEI de Andalucía):

- Prevención, debe incluir una alerta temprana y la normativa como ejes fundamentales.
- Actuaciones sobre el terreno, en las que se mantienen los criterios fundamentales de trabajo (riesgo, impacto, oportunidad y factibilidad), incorporando herramientas que ayuden a la priorización y selección, así como la revisión y análisis de los resultados.
- Información y sensibilización de la ciudadanía y de los sectores implicados, incluyendo los resultados obtenidos en las actuaciones de otras Comunidades Autónomas y en la investigación científica desarrollada por instituciones y universidades, que se incorporan constantemente al programa.

3 INVENTARIO DE FLORA

Históricamente ha sido objeto de aprovechamientos agrícola y así muestra la siguiente imágen correspondiente al vuelo americano de final de la década de los 50:



En aquella época el uso dominante era el cultivo de herbáceas, la célebre caña de azúcar de la Vega de Salobreña y Motril. Pocas parcelas se destinaban al cultivo de otras hortalizas de riego; merced al alto nivel freático del acuífero subyacente. No había vegetación natural.

	
1973-1986. Dominancia de cultivos. Comienza la regresión de la caña. Aparecen usos industriales en la zona y los servicios portuarios.	1981-1986. Encauzamiento Rambla de los Álamos. Aparición cultivos leñosos subtropicales. Y construcción de la CN-340.
	
1997-2003. Abandono cultivos en inmediaciones portuarias. Aparecen invernaderos.	2010. Abando de cultivos. Desarrollo de invernaderos, carreteras y zona portuaria.

Destacar que precisamente, y como es de esperar, la clasificación de estos suelos como urbanizables ha derivado, en la mayoría de los casos, al paulatino de cultivos: por cambio de propietarios, por expectativas de rendimiento en la compra-venta, ...

Es en este momento, cuando la vegetación natural (no cultivos) comienza a repoblar esta superficie. Si bien lo hacen especies colonizadoras y, desafortunadamente, muchas de ellas de carácter invasor e, incluso algunas, invasoras.

De tal manera, desde un punto de vista botánico la zona no presenta una singularidad a destacar; ni siquiera el entorno de la rambla muestra vegetación natural, condicionada por el encauzamiento artificial, y alto grado de antropización: la rambla se usa como zona de pasto.

Si bien, ecológicamente, esta vegetación colonizadora ha imitado el hábitat primigenio deltáico, de humedal, y presta ciertos servicios ecosistémicos por la captación de carbono, paisaje y, sobre todo, como albergue o refugio para la singular fauna de la zona: anfibios y aves.



Actualmente, la vegetación natural (autóctona y alóctona) aprovecha y se extiende por padrones, linderos, caminos y acequias no habiendo identificado en los inventarios realizados en el mes de octubre de 2024 zonas o manchas dignas de su presevación.

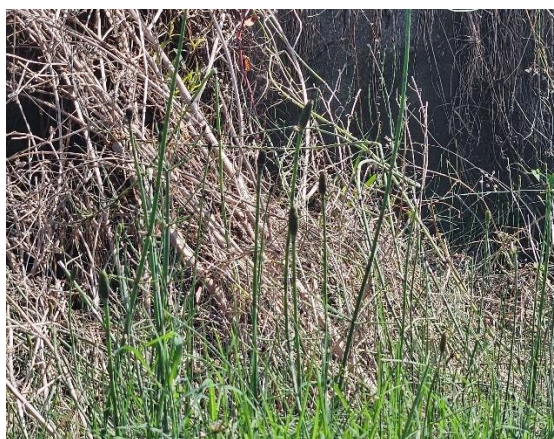
Los inventarios realizados revelan la siguiente relación de especies:

Autóctonas

*Scirpus holoschoenus, Tamarix sp.,
Polygonum aviculare, Phragmites
australis, Dorycnium pentaphyllum,
Dittrichia viscosa, Foeniculum vulgare,
Cirsium sp., Equisetum ramosissimum,
Equisetum palustre, Salsola kali,
Piptatherum miliaceum.*

Alóctonas

*Arundo donax, Lantana camara, Ricinus
communis, Podranea ricasoliana,
Cortaderia selloana, Cassuarina sp.,
Conyza sp., Paspalum distichum.*



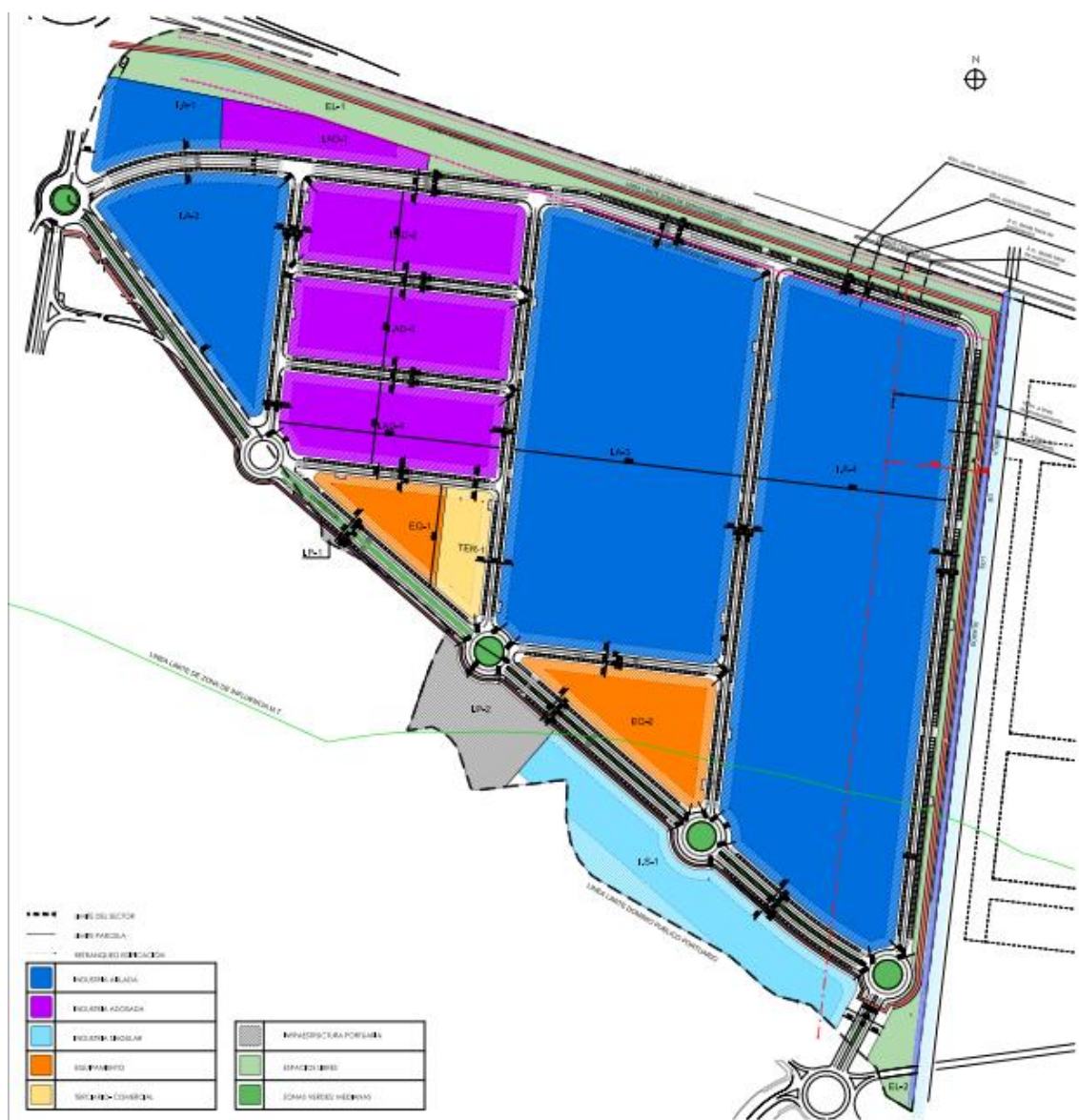
Especies presentes en el Sector

4 SUPERFICIES DE ACTUACIÓN

Según el plano de ordenación presentado¹ por el estudio de ingeniería Solvit proyectos S.L. para la redacción del Plan Parcial del Sector SUS-PUE-1 Motril, se recogen las siguientes superficies de espacios libres a revegetar.

Las zonas verdes proyectadas tienen una superficie total de 60.188,90 m², divididas en:

- Espacios libres: 56.198,42 m²
- Zonas verdes: medianas y rotondas: 3.990,48 m²



Por su parte, también se tiene en cuenta la superficie viaria general, ya que sobre esta también se ubicarán árboles: esta superficie cuenta con una superficie total de 27.397,69 m².

¹ Ver Anexo. Planos de zonificación

5 DESCRIPCIÓN DE ACTUACIONES

5.1 RETIRADA DE RESIDUOS

El primer paso para la preparación del terreno consiste en retirar de las zonas previstas para la actuación escombros, basuras o cualquier otro material existente que estorbe, que no sea compatible con el proyecto a ejecutar o la vegetación a proteger. Estos residuos han de ser tratados conforme a la normativa vigente en materia de residuos.



Residuos en la zona de actuación

El proyecto de construcción, por tanto, deberá de contar con una partida para la retirada de estos materiales, con una partida explícita para residuos peligrosos conforme a la normativa, teniendo en cuenta el canon de entrega a gestor autorizado.

5.2 DESARROLLO PROGRAMA DE CONTROL Y ERRADICACIÓN DE ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS

En la parcela de actuación se encuentran de manera generalizada (no es posible identificar una zona concreta) las siguientes Especies Exóticas Invasoras:

- *Arundo donax*
- *Cortaderia selloana*
- *Lantana camara*
- *Ricinus communis*



Presencia de especies invasoras en la parcela de actuación

La eliminación de especies invasoras se puede llevar a cabo de manera muy efectiva mediante métodos de control mecánico siguiendo la siguiente metodología general:

a) Extracción del rizoma del sustrato con retroexcavadora

La actuación puede realizarse en cualquier época del año, pero resulta más conveniente trabajar con un sustrato relativamente seco, ya que de este modo se reduce la cantidad de suelo que se adhiere a los rizomas y se minimiza su pérdida.

Inicialmente debe desbrozarse la parte aérea para, a continuación, extraer el rizoma con una retroexcavadora. El órgano subterráneo se concentra en los 15 centímetros superficiales del sustrato, si bien se han localizado hasta 50 centímetros de profundidad. En cualquier caso, este método supone la extracción de gran cantidad de suelo.

b) Eliminación de rebrotes

Dado que las especies invasoras son rebrotadoras, es imprescindible asegurarse que no quede ninguna parte del sistema radicular en contacto con la tierra. Los cañaverales, por ejemplo, tienen un gran poder de rebrote debido a su importante sistema radicular (rizomas) que acumulan agua y nutrientes y les permite rebrotar con fuerza en cualquier momento del año. Por tanto, en los casos en los que se recupere el sustrato y se incorpore de nuevo, se producirá inevitablemente la aparición de nuevos rebrotes. Estos brotes aislados son fácilmente extraíbles estirando de los tallos o con azadas, ya que estarán producidos por rizomas sueltos relativamente superficiales. También pueden controlarse mediante aplicaciones localizadas de herbicida.

c) Triturado de los restos vegetales

Una vez extraídos los rizomas, estos deben ser triturados con una astilladora forestal (tamaño < 1 cm) para que no vuelvan a emitir ningún rebrote. Esto además facilita su posterior traslado a vertedero.

d) El residuo se ha de llevar a vertedero de restos vegetales para su completa eliminación.

Además, como parte del control y erradicación de EEI, se han de desarrollar programas para tratar de contribuir a que los municipios lleven a cabo una serie de acciones en la lucha contra las especies exóticas invasoras como las que se enumeran a continuación:

- Actuaciones de prevención destinadas a evitar la entrada de nuevas especies invasoras en el municipio. Están relacionadas con campañas de sensibilización y divulgación ciudadana, así como la difusión de las actuaciones, planes y programas que se estén llevando a cabo.
- Actuaciones de control descritas dentro de un programa o estrategia de vigilancia y control para detectar la presencia, su eliminación y posterior sustitución por especies autóctonas.
- Actuaciones de gestión destinadas a la elaboración de normativa, formación y sensibilización del personal de todas las áreas que se puedan ver implicadas en el tratamiento de especies exóticas invasoras, especialmente el personal del área de medio ambiente, policía local, área de parques y jardines y sanidad. También las destinadas al público en general.

5.3 GESTIÓN Y CONTROL DE TIERRA VEGETAL EXTRAÍDA

Durante las labores de ejecución de las actuaciones proyectadas, se prevé un movimiento de tierras importante, pues como ya se he mencionado previamente, el Sector SUS-PUE-1 del PGOU de Motril cuenta con una extensión de más de medio millón de metros cuadrados que, restando las partes destinadas a zonas verdes, resta una superficie aproximada de 483.800 m².

Si sobre esta superficie se realiza una excavación media de 1 m, obtenemos un volumen aproximado de 480.000 m³ de tierra de buena calidad, ya que su uso predominante es agrícola.

Este volumen ha de ser gestionado y usado en la propia actuación, dando relieve y formas vivas a las zonas que puedan carecer de él, pues esto favorecerá el establecimiento de otras plantas e insectos ya que, además de su valor intrínseco, posee un banco de semillas de las especies de la zona. También se promueve que zonas como rotondas, alcorque o parterres posean tierra de buena calidad sin la necesidad de recurrir a proveedores externos.

En las zonas donde sea inevitable la ocupación de suelo, y con objeto de evitar su destrucción, éste será retirado de forma selectiva, acopiado y conservado hasta su posterior utilización sobre las zonas a restaurar. Esta operación afectará a un espesor variable en función del tipo de suelo. En estas operaciones se seguirán los siguientes criterios.

- Se retirará como mínimo un espesor de 30 cm, incorporando parte del subsuelo cuando el horizonte A no alcance este espesor.
- Inmediatamente, tanto la tierra vegetal como el subsuelo serán extendidos en el lugar de acopio. Durante el tiempo en que los suelos permanecen apilados, deberán someterse, según el caso, a un tratamiento de siembra de leguminosas y abonado para evitar la degradación de la estructura original por compactación, compensar las pérdidas de materia orgánica y crear un tapiz vegetal que aporte las condiciones necesarias para la subsistencia de la microfauna y microflora originales.
- En el caso de almacenarse durante varios meses, la tierra vegetal se dispondrá en caballones de altura inferior a 2 m sobre una superficie llana, para evitar la lixiviación de las sales.

Esta acción supone un volumen aproximado de 96.500 m³ de tierra vegetal que será destinada a las zonas de plantación.

La incorporación de tierra vegetal consiste en las operaciones necesarias para el suministro y colocación de la tierra vegetal sobre todas las superficies que se han estimado en el proyecto para el acondicionamiento del terreno.

Una vez extendida la tierra vegetal, se realizará un laboreo superficial con objeto de conseguir una buena adherencia de esta capa con las inferiores y evitar así efectos erosivos.

Los espesores de tierra vegetal a emplear en las distintas superficies a revegetar serán de entre 30-50 cm, siendo mayores en las zonas donde se planten elementos arbóreos de gran tamaño.

5.4 PLANTACIÓN EN ESPACIOS VERDES

El trabajo de plantación comprende la recepción de la planta, colocación de la planta, abono en la dotación prevista siendo al menos 250 g o 500 g por hoyo según tamaño, relleno del hueco, riegos de plantación (una aplicación en el momento de la plantación en las dosis indicadas), limpieza de las obras y cuantas operaciones, materiales y medios auxiliares sean necesarios para la correcta ejecución de esta.

El terreno irregular y la dispersión de las superficies de plantación, hace que la técnica de plantación más adecuada en este caso sea mediante plantación manual, permitiendo además la conservación de los pies que se van a dejar sobre el terreno, principalmente pinos piñoneros de gran tamaño. Dependiendo del tipo de planta, la operación de plantación se realizará a raíz desnuda o en envase.

Para la plantación de especies arbóreas y arbustivas se deberán tener en cuenta las consideraciones generales siguientes:

- Los árboles y arbustos deben centrarse, colocarse rectos y orientarse adecuadamente dentro de los hoyos, al nivel adecuado para que, cuando arraiguen, guarden con la rasante una relación óptima en la que el cuello de la raíz quede ligeramente más bajo al nivel del suelo (5 a 10 cm para permitir el riego).
- La planta se presentará de forma que las raíces no sufran flexiones, especialmente cuando exista una raíz principal bien definida, y se rellenará el hoyo con la tierra adecuada y en cantidad suficiente para que el asentamiento posterior no origine diferencias de nivel.
- Al rellenar el hoyo e ir apretando la tierra por tongadas, se hará de forma que no se deshaga el cepellón que rodea a las raíces.
- Cuando las plantas se sirven en contenedor o tiesto, se romperá éste en el mismo momento de efectuar la plantación y se situará el cepellón intacto en el hoyo, regando a continuación para que se mantenga húmedo. Sin embargo, si los contenedores van a ser reciclados y no se van a romper a la hora de extraer el cepellón que contienen, no se efectuará este riego ya que no facilitaría la extracción del mismo sino todo lo contrario dándose la posibilidad de que el cepellón se rompiera y con ello las raíces de la planta, lo que provocaría la muerte de la misma.
- Una vez relleno el hoyo de la plantación, se formará un alcorque para recoger el agua de lluvia, impedir la escorrentía y facilitar la infiltración del agua.

Durante la plantación se procurará que no se sequen las raíces. Se tomarán las máximas precauciones para evitar magulladuras, roturas y otros daños físicos a las raíces, tallos o ramas de las plantas, así como evitar que se rompan o deterioren los cepellones.

Antes de la plantación se dará un riego hasta percolación a las especies suministradas en contenedor (bandeja, maceta o contenedor). El plazo máximo entre el riego de la planta en contenedor y su plantación será de 4 horas. El tiempo de acopio previamente a su plantación, en ningún caso debe ser superior a 2 días.

Una vez colocada la planta se rellena hasta la mitad de su profundidad con mezcla de tierra y abonos. Seguidamente se compactará con medios naturales (pisado o azadón), se acabará de rellenar el resto del hoyo y se volverá a compactar, dejando unos diez centímetros de hoyo por rellenar. Por último, se termina de rellenar el hoyo con la tierra sin mezclar reservada al principio.

Al realizar la plantación para el relleno de los agujeros tendremos en cuenta:

- El relleno del agujero o zanja se hará en sucesivas capas de menos de 30 cm compactándolas con medios manuales y asegurando el contacto entre las raíces y la tierra. Se evitarán las bolsas de aire provocadas por una mala compactación.
- Durante la operación de plantación se evitará todo movimiento innecesario de los árboles para prevenir roturas de las raíces del cepellón. Así, antes de descargar o mover un ejemplar, se comprobarán las dimensiones del cepellón en relación con las del hoyo de plantación y, si es necesario, se ajustará el tamaño y la forma del hoyo de plantación realizados previamente.
- Los ejemplares se colocarán en el hoyo de plantación en posición vertical de tal manera que, una vez colocado, la superficie del cepellón no quedará ni por debajo ni por encima del suelo circundante. Si durante la colocación de las especies vegetales en el hoyo de plantación se observa su dificultad de establecimiento en el terreno, se procederá a la colocación de anclajes y tutores que sujeten su parte aérea.

Los árboles y arbustos deberán guardar proporcionalidad entre el desarrollo y dimensiones de la especie suministrada, y el volumen de la copa debe ser proporcional al perímetro de la especie suministrada. No deberán presentar ramas codominantes en su eje principal y mantener los gradientes de ramificación.

Los troncos deberán ser rectos, sin chancros ni deformaciones y en el caso de copa formada, las alturas de la cruz deberán ser iguales para todo el lote. Las hojas deben presentar el color típico de la especie no admitiéndose árboles con decoloraciones, quemaduras o manchas en las hojas.

Se procederá a su riego posterior a la plantación. El plazo entre plantación y riego no deberá superar las 24 horas. Para las plantas suministradas en cepellón este plazo no será superior a 6 horas. Este riego será de 25 litros para elementos arbóreos y de 10 litros para las arbustivas.

La plantación debe realizarse, en la medida de lo posible, durante el periodo de reposo vegetativo, tras las primeras lluvias.

El trasplante realizado en otoño presenta ventajas en los climas de largas sequías estivales y de inviernos suaves, porque al llegar el verano la planta ha emitido ya raíces nuevas y está en mejores condiciones para afrontar el calor y la falta de agua.

Se evitarán los días de fuertes heladas, por lo que suelen excluirse los meses de diciembre, enero y parte de febrero.

5.4.1 Arbolado viario

Existen muchas tipologías de alcorques, los más usados son los alcorques individuales, en bandas de aparcamiento y los alcorques corridos o terrizos (cuando tienen más de 2 m de anchura).

La plantación en **bandas de aparcamiento** se realizará en isletas debidamente construidas y protegidas para evitar que los vehículos puedan dañar al ejemplar.

El proyecto incorporará pavimentos permeables u otro elementos de infraestructura verde equivalentes, que permitan la infiltración del agua al subsuelo, evitando así un aumento de la escorrentía y disminuyendo tanto la pérdida de suelo en la zona de actuación como la llegada masiva de sedimentos al litoral.



Ejemplo de pavimento permeable en zonas de aparcamiento

Se colocará algún tipo de tope o bordillo de protección del arbolado a 0,8 m de cada lado de la isleta, cuyo ancho mínimo será de 1,6 m, generando una distancia mínima de 3,2 m entre coche y coche.

Como referencia para estimar el tamaño del alcorque se puede considerar que, en la mayoría de especies, el diámetro de base puede desarrollarse entre 2 y 3 veces más que el diámetro del tronco del ejemplar en estado adulto.

En la construcción de nuevas aceras, los **alcorques corridos**, por su parte, serán alargados en el sentido de circulación peatonal, serán permeables y estarán enrasados con la acera para facilitar la recogida de aguas pluviales. El borde del alcorque debe mantener, como mínimo, 0,4 m de distancia con el tronco del elemento vegetal.

La plantación en las inmediaciones de un paso peatonal debe dejar una distancia suficiente como para permitir que el peatón visualice perfectamente el tráfico rodado de la vía.

Ninguna parte del árbol debe invadir la vertical del borde de la calzada hasta una altura de 4 m. A este respecto, no se considera calzada el espacio de aparcamiento, cuyas servidumbres serán las mismas que para el tránsito peatonal.

Por tanto, como referencia, encontramos dos criterios técnicos en la elección de especies:

1. Las **dimensiones** de la calle medidas de fachada a fachada, definiendo tres rangos:
 - Menor de 8 metros (**calle estrecha**): solo posibles árboles de porte pequeño.
 - Entre 8 y 15 metros (**calle media**): posibles árboles de porte pequeño y mediano.

- Mayor de 15 metros (**calle ancha**): posibles árboles de porte pequeño, mediano y grande.
- 2. **Insolación:** se tienen en cuenta las horas de luz directa que recibiría el árbol situado en la calle. Hay que tener en cuenta que en las calles orientadas este-oeste, la acera del costado norte es la que recibe más horas de insolación. En cambio, en las calles orientadas norte-sur la insolación es parecida entre los árboles de un lado y otro. Para estos modelos, se diferencian dos tipos de insolación:
 - Alta: al menos 6 horas de luz solar directa todos los días.
 - Baja: dos horas o menos de luz solar todos los días.

5.4.1.1 Modelos de plantación de arbolado viario según espacio disponible

La ubicación de un árbol condiciona la elección del tamaño, la forma, la textura y la densidad de la especie. Los árboles crecen bien sólo cuando disponen de las condiciones necesarias para su desarrollo. Si no hay suficiente espacio, la competencia por la luz con los elementos de su entorno provoca malformaciones y conflictos que generan un incremento de los costes de mantenimiento.

Existe una relación directa entre la distancia del eje del árbol a la interferencia más cercana con el diámetro estimado de copa de una especie determinada. Conociendo esta distancia se puede determinar qué diámetro máximo de copa puede admitir un espacio.

$$\varnothing c = (Dist.E - Dist.S) \times 2$$

$\varnothing c$ = diámetro de copa máximo (m).

Dist. E = distancia del eje del árbol a la interferencia más cercana (m).

Dist. S = distancia de seguridad (m).

Por ejemplo, en el caso que la distancia entre el futuro eje del árbol y la interferencia (línea de vuelo; balcón) sea de 3,5 m y sabiendo que la distancia de seguridad es de 0,5 m podemos saber que el diámetro máximo de copa ha de ser de 6 m que corresponde a un árbol de copa mediana.

Podemos clasificar los diferentes espacios según su capacidad de contener distintos tipos de diámetros de copas de los árboles:

- Distancia **inferior a 2.5 m** al obstáculo. No se recomienda la plantación de arbolado.
- **Calle estrecha:** distancia de entre 2.5 a 3 m al obstáculo. Árbol de copa estrecha ($\varnothing c = 2$ a 4 m). Se estima la plantación de un ejemplar cada 6 metros.

Especie	Porte	Exposición solar
<i>Citrus limon</i>	Pequeño	Semisombra
<i>Punica granatum</i>	Pequeño	Semisombra
<i>Laurus nobilis</i>	Pequeño	Alta

- **Calle media:** distancia de entre 3 a 3.5 m al obstáculo. Árbol de copa mediana ($\varnothing c = 4$ a 6 m). Se estima la plantación de un ejemplar cada 8 metros.

Especie	Porte	Exposición solar
<i>Citrus limon</i>	Pequeño	Semisombra
<i>Punica granatum</i>	Pequeño	Semisombra
<i>Magnolia grandiflora</i>	Mediano	Semisombra
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Mediano	Alta
<i>Albizia julibrissin</i>	Mediano	Alta
<i>Cercis siliquastrum</i>	Mediano	Alta
<i>Ceratonia siliqua</i>	Mediano	Alta
<i>Schinus molle</i>	Mediano	Semisombra

- **Calle ancha:** distancia de entre a 3.5 a 4.5 m al obstáculo. Árbol de copa ancha ($\varnothing_c = 6$ a 8 m). Se estima la plantación de un ejemplar cada 15 metros.

Especie	Porte	Exposición solar
<i>Citrus limon</i>	Pequeño	Semisombra
<i>Punica granatum</i>	Pequeño	Semisombra
<i>Magnolia grandiflora</i>	Mediano	Semisombra
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Mediano	Alta
<i>Albizia julibrissin</i>	Mediano	Alta
<i>Cercis siliquastrum</i>	Mediano	Alta
<i>Ceratonia siliqua</i>	Mediano	Alta
<i>Schinus molle</i>	Mediano	Semisombra
<i>Pinus pinea</i>	Grande	Alta
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Grande	Semisombra
<i>Grevillea robusta</i>	Grande	Alta
<i>Jacaranda mimosifolia</i>	Grande	Semisombra
<i>Erythrinia spp.</i>	Grande	Alta

5.4.2 Plantaciones en superficies

Las plantaciones se realizarán en marcos de plantación de unos 9 metros² para árboles y de 4 metros² para arbustos, medidos horizontalmente y no según la pendiente del terreno.

Para evitar artificialidad y con la finalidad de aportar mayor naturalidad, se plantará por bosquetes irregulares de vegetación teniendo en cuenta las necesidades hídricas de las distintas especies seleccionadas.

Se han de concentrar las zonas de espacios libres de espacios verdes en el margen de la Rambla de los Álamos trasplantando los tarajes de gran tamaño y respetando los pinos piñoneros existentes para que actúe como refugio de fauna y corredor ecológico que conecte con la playa de las Azucenas. En las zonas adyacentes, se colocarán arbustos y árboles de carácter autóctono con algarrobos y pino piñonero.

Se plantarán extensiones de especies autóctonas, adecuadas a la climatología de la zona y se realizará la necesidad de riego por goteo, cuyas conexiones quedan incluidas en la red de abastecimiento.

En las zonas verdes se plantarán las especies de palmeras seleccionadas, ya que están mejor adaptadas a estos espacios que al espacio de viario urbano, además de las posibles perturbaciones o interferencias que puedan ocasionar sus ramas a la población durante su crecimiento.

En el borde de la parcela que colinda con la N-340, se colocarán alineaciones arbóreas de *Tamarix gallica*.

5.4.3 Plantación en medianas y rotondas

Como criterio general, el dimensionado mínimo para arbolar estos espacios será de 2 m de anchura, y en el caso de las rotondas de 6 m de diámetro. En caso contrario se ornamentará con especies arbustivas y florales. En las rotondas, las proyecciones de copa de los árboles no deben sobrevolar la calzada.

Estos espacios, denominados como zonas verdes interiores de carácter más ajardinado, se enriquecerán con la especies ornamentales florales tapizantes señaladas en la selección de especies.

La metodología de plantación, será mediante el **empleo de “tepes de composición”**, tratándose de un formato de cultivo no convencional, donde las flores no se cultivan en una maceta, sino en una especie de “saco de cultivo” de unos 0,3 m² cada uno de formato rectangular y espesor de unos 5 cm. Las plantas cultivadas en este formato tienen la ventaja de disponer de más posibilidades de exploración de las raíces, y por tanto de un desarrollo mayor que las cultivadas en maceta convencional.

Esta técnica tiene la ventaja de que las malas hierbas no emergen a través de esa especie de saco que compone el tepe, de modo que no quedan deslucidas y las necesidades de mantenimiento en esta materia disminuyen, siendo este un factor no sólo de posibilidad de dedicar los recursos a otras materias, sino de posibilidad de actuación.

Hay que tener en cuenta que la densidad de plantación habitual implica que la distancia entre ellas no permite actuar en materia de escarda y lucha contra las malas hierbas en macizos de ciertas dimensiones donde hay que pisar entre plantas para acceder a todas ellas.

Para disfrutar del máximo de beneficios del arbolado y para reducir posibles conflictos, en cualquier espacio urbano se deberá garantizar un mínimo de volumen de tierra útil y de superficie no impermeabilizada, que cumpla sus necesidades de desarrollo radicular y que permita el intercambio de gases y el aporte de agua y nutrientes a las raíces. Por tanto, deberá existir una adecuada proporcionalidad entre el volumen de suelo acondicionado y la superficie permeable deberá ser proporcional al desarrollo esperable del ejemplar.

5.5 TRASPLANTES DE TARAJES DE GRAN TAMAÑO

Aunque a continuación se detalla el proceso a seguir, todos los trabajos deberán realizarse bajo la dirección del personal técnico del Servicio de Agricultura, Parques y Jardines de Ayto. de Motril, por lo que la DT de la Obra deberá ponerse en contacto con este Servicio antes del inicio de los trabajos de trasplante de ejemplares. Los trabajos de trasplante de tarajes de gran tamaño presentes en el ámbito de la actuación hasta el margen de la Rambla de los Álamos deberán ser realizados por una empresa de jardinería reconocida en el sector, con experiencia en este tipo de trabajos.

No obstante, en la preparación del trasplante debe evaluarse en primer lugar el estado fitosanitario y de seguridad del árbol a trasplantar, ya que carece de sentido trasplantar pies incapaces de sobrellevar y recuperarse de la operación o cuya expectativa de vida útil sea escasa.

Consideraciones técnicas de ejecución:

1. Trabajos PREVIOS a la realización de trasplante:

En primer lugar, determinar la profundidad y extensión del sistema radicular mediante la realización de 3 zanjas de inspección equidistantes a 100 cm del tronco, con el objetivo de determinar los siguientes aspectos:

- Tipo de suelo
- Profundidad máxima de las raíces
- Tipo y medida de las raíces a la distancia seleccionada
- Existencia de otros servicios no detectados: Tuberías, canalizaciones varias...otros

Preparación del hoyo de plantación: Deberá de ser adecuado al tamaño de las raíces inspeccionado previamente, con un tamaño que sea como mínimo 50-80 cm más ancho y profundo que el cepellón.

Preparar relleno: durante la operación de cavado, la parte superficial del suelo se separa y apila para que se pueda reutilizar. Cuando el suelo original es adecuado para el desarrollo radical, se emplea para evitar una interfase muy diferente entre la tierra de jardinería de textura arenosa del hoyo de plantación y el suelo circundante. El asiento puede necesitar mejoras, por lo que se podrá mezclar un 20% grava y un 80% tierra vegetal junto con 0,8 kg/m³ del hidrogel *Terracotem* o similar.

Poda aérea: No se deberá de realizar la poda masiva de ramas, sino únicamente de aquellas que decida el Servicio Técnico.

2. Trabajos a realizar DURANTE la realización del trasplante:

Poda raíces: La poda de las raíces a cortar se hará siempre en perpendicular a la dirección de crecimiento de la raíz y mediante la ejecución de cortes limpios sin desgarros.

Protección del Cepellón mediante el uso de malla arpillera o similar que evite el desmoronamiento del cepellón.

En caso de ser posible, los traslados en el interior del Sector se realizarán en posición vertical sobre la caja del camión, a fin de proteger los cepellones.

Orientación: Se deberá de conservar la orientación actual, marcando el norte en la base del tronco.

Poda aérea: No se deberá de realizar la poda de ninguna rama.

Relleno del suelo: Rellenar las zonas limítrofes entre el hueco de plantación final y el cepellón de trasplante con suelos principalmente arenosos y sueltos.

Calidad del suelo: Una formula tipo para las tierras de relleno, a título orientación puede ser la misma que se establece para el Suelo Estructural.

Traslado: Se deberán de extremar las precauciones en el eslingado e izado de los ejemplares para no dañar la corteza de los troncos. Los ejemplares se cargarán con sujeción principal del cepellón. En ningún caso se debe extraer el ejemplar accionando solo desde los puntos embargados al tronco.

Una vez colocado el árbol, la superficie de su cepellón deberá quedar nivelada con el suelo circundante. Posteriormente, se retirarán las protecciones del cepellón y se procederá a completar el relleno del hoyo por capas, con una compactación ligera, suficiente para asegurar que no queden bolsas de aire. El ejemplar se regará abundantemente asegurando que se empape el cepellón entero y que se eliminen las bolsas de aire.

3. Trabajos a realizar DESPUÉS de haber realizado el trasplante:

Se debe controlar periódicamente el estado del árbol trasplantado, para comprobar su estabilidad, hasta que esté firmemente asegurado el éxito del trasplante.

Los cuidados post-mantenimiento representan el 50% del éxito del trasplante, y serán desarrollados por el promotor hasta que finalice la obra, consistiendo en las siguientes tareas:

- Riego profundo y espaciado dos veces por semana los primeros 6 meses y una vez por semana los 6 restantes.
- Mejora del suelo: recubrir el “alcorque” final de *mulch* orgánico vegetal de 5-7cm de grosor.
- Fertilizantes: abonado 2 veces al año (una a finales de invierno y otra a mediados de verano) con un abono mineral complejo (15-15-15). No se deben de abonar hasta que no haya brotado por segunda vez.

Una vez que la obra finalice el Servicio de Agricultura, Parques y Jardines retomará los trabajos de mantenimiento.

5.6 MEDIDAS ESPECÍFICAS PARA FOMENTAR LA BIODIVERSIDAD

- Instalación de cajas nido
- Comederos para aves
- Hoteles de insectos
- Creación de charcas para anfibios:

Construcción de una charca con una capacidad inferior a 100 m³. Se ubicarán en una zona desprovista de cobertura arbórea y, en cualquier caso, se evitará que en la cota de máximo llenado puedan verse afectados los árboles cercanos (inundación de raíces). No se podrán construir sobre cursos continuos o permanentes de agua (regatos, ríos, arroyos). El diseño del vaso será irregular, favoreciendo que adquiera un aspecto más natural. Se retirará previamente la tierra más superficial (los primeros 15-20 cm) para posteriormente esparcirla de forma homogénea por los bordes de la charca y especialmente sobre el talud, con la finalidad de acelerar la revegetación de la misma y su integración en el paisaje. Se procurará que los bordes de la charca queden a nivel del suelo y al realizar las excavaciones se evitará acumular tierra a lo largo de su perímetro. Se evitará la construcción de taludes de gran altura, debiendo ser de pendientes suaves y estables. El muro se compactará mediante tongadas como mínimo de 50 cm. La tierra procedente de la excavación se destinará al muro o será retirada de la zona de actuación. Las tierras profundas sobrantes procedentes de la excavación se retirarán y repartirán por las zonas adyacentes, evitando realizar amontonamientos. Cuando la charca recoja aguas de escorrentía que excedan de su capacidad de llenado, deberá contar con un rebosadero. Este rebosadero determinará la cota máxima de llenado. La cota máxima de llenado de la charca no deberá inundar ningún pie de encina ni afectar a su sistema radicular.

- Creación de jardines de mariposas con especies florales tapizantes: las zonas verdes interiores de carácter más ajardinado se enriquecerán con la especies ornamentales señaladas, ya que son plantas nutricias de la mariposa monarca (*Danaus plexippus*), presente en la zona de actuación. Esto se hará siempre que se considere que la presencia de esta mariposa o la introducción de sus plantas nutricias no suponen un perjuicio para la flora o fauna autóctona.



Mariposa monarca, *Danaus plexippus*

6 SELECCIÓN DE ESPECIES

6.1 CRITERIOS DE SELECCIÓN ESPECIES

En el inventario realizado por el Área de Agricultura, Parques y Jardines del Excmo. Ayto. de Motril durante los meses de noviembre de 2014 a abril de 2015 en parques y zonas verdes públicas, se indica que hay un 6% más de palmeras que de árboles, por lo que se planteó el objetivo de establecer como criterio de elección de especies una relación palmera/árbol como mínimo de 2/3, o lo que es lo mismo, al menos el 60 % de las especies de porte alto serán árboles.

También se limita el uso de palmeras en el municipio, ya que estas representan a más del 50 % de las especies vegetales que conforman el arbolado urbano.

La capacidad del arbolado para la modificación del clima urbano, sobre todo para la reducción de las altas temperaturas de las ciudades mediterráneas, depende fundamentalmente del grado de **cobertura arbórea**, es decir, del porcentaje de superficie urbana situada bajo la proyección de la copa de los árboles, así como de la tipología y densidad de las copas.

La **adaptación al espacio** disponible es un criterio preferente en el arbolado viario. Para seleccionar una especie de árbol es necesario evaluar el espacio de que se dispone. Hace falta, pues:

- Evaluar el volumen espacial para el desarrollo aéreo del árbol.
- Tener en cuenta las posibles modificaciones del lugar.

Funcionalidad. Es importante atender a la funcionalidad del árbol en el contexto urbano, como su capacidad para proporcionar sombra, reducir la temperatura, absorber CO₂ y otros contaminantes del aire o proporcionar hábitats para la fauna urbana.

Se apuesta por un aumento en la **biodiversidad** de las especies, evitando crear grandes conjuntos de alineaciones monoespecíficas con los mismos patrones de repetición. Como objetivo se pretende conseguir que ninguna especie sea predominante, así como un fomento del uso de especies autóctonas frente a plantas alóctonas. Además, la diversidad genética es importante para obtener una adecuada resiliencia del stock municipal de arbolado y resistencia frente a posibles plagas. No obstante, se seleccionarán individuos de zonas cercanas a la actuación, que contengan **pasaporte fitosanitario** que certifique el origen cercano de la planta, y así garantizar la trazabilidad y el cumplimiento de la normativa fitosanitaria.

Se prioriza la combinación de especies **perennes y caducas**. Con la introducción de especies de hoja perenne, se persigue el objeto de proveer sus servicios durante todo el año (sombra, disminución de efecto de calor, captación de contaminantes, fijación de carbono). Estas se deben combinar con especies de hoja caduca para permitir la entrada de la radiación solar y sus efectos sobre las calles, como el aumento de las temperaturas durante el período invernal, factor imprescindible en las ciudades mediterráneas.

Selección del sitio: se deben considerar las condiciones ambientales del sitio para garantizar que el árbol prospere. Algunas de las condiciones ambientales a tener en cuenta incluyen:

- **Clima:** los árboles tienen diferentes tolerancias a las temperaturas extremas, la humedad y las precipitaciones, por lo que es importante elegir un árbol que se adapte a las condiciones climáticas de la zona.

- **Tipo de suelo:** algunos árboles prefieren suelos más húmedos o más secos, mientras que otros prefieren suelos bien drenados o con un pH específico.
- **Exposición solar:** la cantidad de luz solar que recibe el área donde se plantará el árbol también es importante para determinar qué árbol es adecuado, ya que algunos árboles prefieren la sombra parcial, mientras que otros necesitan la exposición total al sol.
- **Vientos:** los vientos fuertes pueden dañar los árboles y afectar su crecimiento. Es importante elegir un árbol que sea resistente al viento y que pueda soportar las ráfagas de viento frecuentes, si se dan en el lugar de destino del árbol.
- **Contaminación:** la contaminación del aire y del suelo también puede afectar el crecimiento de los árboles en las calles. Al elegir un árbol, se debe considerar su tolerancia a la contaminación y si puede sobrevivir en un ambiente urbano.

Tipo de **crecimiento:** selección de crecimiento en función de las necesidades del espacio público con especies de crecimiento medio, lento, y rápido.

El **Porte**, como se ha mencionado, es un factor clave para la selección de especies en el entorno viario urbano, ya que las medidas mínimas de un alcorque deben cumplir con las anchuras mínimas establecidas a continuación:

Dimensión Copa (m)	Porte	Volumen recomendable	Franja de plantación (m)
2-4	Pequeño	6 m ³	1 x 6
4-8	Medio	12- 15m ³	1.5 x 9
>8	Grande	24 m ³	2 x 15

Sistema de raíces: se tiene en cuenta el sistema de raíces de la especie de árbol seleccionada, ya que algunas especies tienen raíces superficiales que pueden levantar aceras y dañar infraestructuras, mientras que otras tienen raíces profundas que pueden interferir con tuberías subterráneas. Para poder desarrollarse, el sistema radicular necesita suficiente espacio subterráneo para sus funciones vitales, es por ello que el problema más significativo de los árboles urbanos es la falta de volumen de suelo útil. La franja de plantación a lo largo de la alineación ofrece un volumen de suelo útil al arbolado sin comprometer el espacio para los servicios.

Se evitarán especies con altos valores de:

- **Alergenicidad:** se fomenta el uso de especies que no superen un Potencial Máximo Alergénico (VPA por sus siglas en inglés) que cause daños en la población.
- **Toxicidad:** se pretende evitar especies tóxicas en espacios urbanos, que pueden suponer un peligro para la sociedad.
- **Espinas:** las espinas suponen un peligro y aumentan el coste de mantenimiento.
- **Frutos y flores malolientes o que manchan:** se priorizan especies limpias y con buen olor.

Por tanto, la decisión de las distintas especies arbustivas y arbóreas a implantar será el resultado de las limitaciones impuestas por los condicionantes internos de fisiografía, clima y suelos y por los condicionantes externos, primando en estos últimos las especies autóctonas y aquellas flexibles y de crecimientos rápidos y vigorosos.

6.2 RELACIÓN DE ESPECIES SELECCIONADAS

Especies arbóreas	Especies arbustivas	Especies florales tapizantes
Porte grande	<i>Tamarix gallica</i>	<i>Asclepias curassavica</i> *
<i>Pinus pinea</i>	<i>Nerium oleander</i>	<i>Cynanchum acutum</i>
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Laurus nobilis</i>	<i>Vinca minor</i>
<i>Grevillea robusta</i>	<i>Thymus spp.</i>	<i>Asteriscus maritimus</i>
<i>Jacaranda mimosifolia</i>	<i>Pistacia lentiscus</i>	
<i>Erythrina spp.</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>	
Porte mediano	<i>Lavandula spp.</i>	
<i>Magnolia grandiflora</i>	<i>Vitex agnus-castus</i>	
<i>Koelreuteria paniculata</i>	<i>Chamaerops humilis</i>	
<i>Schinus molle</i>		
<i>Albizia julibrissin</i>		
<i>Cercis siliquastrum</i>		
<i>Ceratonía siliqua</i>		
Porte pequeño		
<i>Citrus limon</i>		
<i>Punica granatum</i>		

*Planta nutricia de la mariposa monarca *Danaus plexippus*, presente en el ámbito del proyecto.

7 TAREAS DE MANTENIMIENTO

Para el mantenimiento de jardines y zonas verdes debemos tener en cuenta varios factores imprescindibles que nos ayudarán a tener unas zonas verdes impecables:

Naturalización de alcorques

El gran espacio ocupado por los alcorques puede ser aprovechable para la plantación de distintas especies herbáceas que favorezcan la presencia de aves o insectos.

Racionalización de las podas

Se busca la compatibilidad de las labores de poda con la presencia de fauna. Las podas drásticas debilitan al arbolado y evitan la formación de grandes copas, repercutiendo en la posibilidad de distintas especies de aves de anidar en estas. La importancia de realizar las podas en una u otra época del año tendrá consecuencias tanto para el árbol como para la fauna asociada. Se recomienda:

- Adaptar la poda a los requerimientos de cada especie, así como a la mejor época para el árbol y la fauna.
- Realizar podas de formación adecuadas, evitando que sean agresivas o sistémicas. Evitar las podas estéticas en general, tratando de reducir la poda al mínimo necesario.

Riego

Se recomienda agrupar plantas según necesidades de riego para crear diferentes zonas de riego y optimizar el consumo de agua mediante la instalación de Sistemas de Riego Inteligente (SRI) compatibles con aspersores y riego por goteo.

Como mínimo, y a título orientativo, se establecen las siguientes frecuencias de riego:

- De mayo a septiembre una vez por semana.
- De octubre a abril dos veces por semana.

Control de plagas y enfermedades

Es preciso añadir que, ante cualquier tratamiento fitosanitario, deberán respetarse los ciclos vitales de la fauna asociada al arbolado, tanto la época de cría, como de apareamiento o invernada. Se recomienda:

- Dar preferencia al control biológico frente a los plaguicidas, dejando estos como último recurso.
- Utilizar feromonas, inhibidores o repelentes.
- Crear paisajes con vegetación que permita favorecer la presencia de la fauna ocupada de controlar las plagas.

Mantenimiento del suelo

Las zonas terrizas de los parques y zonas verdes viarias, con árboles, arbustos, macizos y plantas de flor, etc., serán sometidas a labores de entrecavado, con el objeto de, además de eliminar malas hierbas, favorecer el mantenimiento de una buena estructura del suelo, su aireación y la correcta infiltración del agua de riego y, en consecuencia, el adecuado crecimiento y desarrollo de las plantas. Como mínimo después de cada operación de entrecavado, y en general cada vez que se considere necesario, se procederá al rastrillado de las áreas terrizas de parques y jardines municipales, con el objeto de retirar residuos vegetales, nivelar el terreno y evitar la compactación del suelo.

En la reposición de marras se procederá a reponer las plantas muertas o secas existentes en todos y cada uno de los rodales de plantación. Tendrán lugar durante el año posterior a la primera plantación y se realizarán las mismas operaciones que en ésta.

Las especies utilizadas serán las mismas que se han utilizado inicialmente, y la operación se realizará en el mes de noviembre o diciembre.

8 PRESUPUESTO

8.1 PRECIOS UNITARIOS

Uds.	Concepto	Unitario
	Medios humanos	
h	Jefe cuadrilla, capataz forestal	24,14
h	Oficial	21,83
h	Peón forestal	18,46
mes	Dirección Técnica Ambiental	5.500,00
mes	Especialista biodiversidad vigilante ambiental	3.500,00
	Medios materiales	
h	Retroexcavadora orugas hidráulica hasta 130 CV (96 kW), 16 t, cazo 0,70 m ³	65,21
h	Motosierra gasolina 45/50 cm	4,38
h	Desbrozadora manual >150 cc	3,98
h	Astilladora, sin mano de obra	4,55
h	Tractor agrícola con vertedera, grada.	24,36
h	Dumper descarga frontal 1500 kg	5,77
ud	Caja nido murciélago madera	24,10
ud	Caja nido pájaro madera	24,10

Plantación y porte especies arbóreas		Precio
ud	<i>Pinus pinea</i> . Suministro y plantación de <i>Pinus pinea</i> en contenedor tamaño 125/150 cm. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	58,56
ud	<i>Liriodendron tulipifera</i> . Suministro y plantación de <i>Liriodendron tulipifera</i> en contenedor tamaño 10/12 perímetro. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	95,80
ud	<i>Grevillea robusta</i> . Suministro y plantación de <i>Grevillea robusta</i> de 12/14 cm de perímetro de tronco, en contenedor. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	110,00
ud	<i>Jacaranda mimosifolia</i> . Suministro y plantación de <i>Jacaranda mimosifolia</i> en contenedor de 8/10 cm de perímetro. Incluye la apertura de hoyo manual, aporte de polímeros retenedores de agua y abono de liberación lenta, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	75,90
ud	<i>Magnolia grandiflora</i> . Suministro y plantación de <i>Magnolia grandiflora</i> en contenedor con 8/10 cm de perímetro de tronco. Incluye la apertura de hoyo manual, aporte de polímeros retenedores de agua y abono de liberación lenta, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	102,72
ud	<i>Koelreuteria paniculata</i> . Suministro y plantación de <i>Koelreuteria paniculata</i> de 2 S, 40/60 cm de altura, a raíz desnuda. Incluye la apertura de hoyo manual, aporte de polímeros retenedores de agua y abono de liberación lenta, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	4,72
ud	<i>Schinus molle</i> . Suministro y plantación de <i>Schinus molle</i> de 12/*14 cm de perímetro, en contenedor. Incluye la apertura de hoyo manual, aporte de polímeros retenedores de agua y abono de liberación lenta, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	110,72
ud	<i>Albizia julibrissin</i> . Suministro y plantación de <i>Albizia julibrissin</i> de 8/10 cm de perímetro, en contenedor. Incluye la apertura de hoyo manual, aporte de polímeros retenedores de agua y abono de liberación lenta, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	62,72
ud	<i>Cercis siliquastrum</i> . Suministro y plantación de <i>Cercis siliquastrum</i> de 8/10 cm de perímetro de tronco, en contenedor. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	75,33
ud	<i>Ceratonia siliqua</i> . Suministro y plantación de <i>Ceratonia siliqua</i> en contenedor 10/12 cm de perímetro. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	96,14
ud	<i>Citrus limon</i> . Suministro y plantación de <i>Citrus limon</i> en contenedor de 12/14 cm de perímetro. Incluye la apertura de hoyo manual, aporte de polímeros retenedores de agua y abono de liberación lenta, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	125,72
ud	<i>Punica granatum</i> . Suministro y plantación de <i>Punica granatum</i> de 6/8 cm de perímetro de tronco, en contenedor. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	42,85

ud	<i>Erythrina crista galli</i> . Suministro y plantación de <i>Erythrina crista galli</i> en contenedor C-3L, de 30/40 cm de alto. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	38,50
Plantación y porte especies arbustivas		Precio
ud	<i>Nerium oleander</i> . Suministro y plantación de <i>Nerium oleander</i> en contenedor C-22 cm. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	20,21
ud	<i>Tamarix gallica</i> . Suministro y plantación de <i>Tamarix gallica</i> en C-14, de 1-1.5 m. Incluye la apertura de hoyo manual, aporte de polímeros retenedores de agua y abono de liberación lenta, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	4,74
ud	<i>Vitex agnus-castus</i> . Suministro y plantación de <i>Vitex agnus-castus</i> en maceta C-2L. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	13,38
ud	<i>Laurus nobilis</i> . Suministro y plantación de <i>Laurus nobilis</i> en contenedor, de 25/30 cm de diámetro de copa. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	42,58
ud	<i>Thymus vulgaris</i> . Suministro y plantación de <i>Thymus vulgaris</i> en contenedor C-2L. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	12,70
ud	<i>Pistacia lentiscus</i> . Suministro y plantación de <i>Pistacia lentiscus</i> en contenedor forestal, de 2 savias. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	4,68
ud	<i>Rosmarinus officinalis</i> . Suministro y plantación de <i>Rosmarinus officinalis</i> en contenedor 2L. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	7,70
ud	<i>Lavandula pedunculata</i> . Suministro y plantación de <i>Lavandula pedunculata</i> alveolo forestal, de 15 cm de altura. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	13,25
ud	<i>Chamaerops humilis</i> . Suministro y plantación de <i>Chamaerops humilis</i> en contenedor, de 40/60 cm de altura total. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	32,55
Plantación especies florales		Precio
ud	<i>Asclepias curassavica</i> . Suministro y plantación de <i>Asclepias curassavica</i> de 15/17 cm de perímetro y 50/80 cm de altura. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	27,99
ud	<i>Vinca minor</i> . Suministro y plantación de <i>Vinca minor</i> en contenedor de 2L. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	7,70
ud	<i>Asteriscus maritimus</i> . Suministro y plantación de <i>Asteriscus maritimus</i> en contenedor C-3L, de 2 savias y 20/30 cm de altura. Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	17,00
ud	<i>Cynanchum acutum</i> . Suministro y plantación de <i>Cynanchum acutum</i> . Incluye la apertura de hoyo manual, plantación, relleno y tapado. Medida la unidad ejecutada.	

8.2 ERRADICACIÓN Y CONTROL DE ESPECIES INVASORAS

Uds.	Concepto	Unitario	Mediciones	Rendimiento	Precio
	Medios humanos				
h	Jefe cuadrilla, capataz forestal	24,14	30	1,00	724,20
h	Oficial	21,83	30	1,00	654,90
h	Peón forestal	18,46	100	1,00	1.846,00
	Medios materiales				
h	Desbrozadora manual >150 cc	3,98	100	1,00	398,00
h	Retroexcavadora orugas hidráulica hasta 130 CV (96 kW), 16 t, cazo 0,70 m ³	65,21	500	1,00	32.605,00
	TOTAL PARTIDA TRABAJOS ERRADICACIÓN EEI				36.228,10 €

8.3 TRASPLANTES DE EJEMPLARES DE TARAJES DE GRAN TAMAÑO

Uds.	Concepto	Unitario	Mediciones	Rendimiento	Precio
	Medios humanos				
h	Jefe cuadrilla, capataz forestal	24,14	30	1,00	724,20
h	Oficial	21,83	30	1,00	654,90
h	Peón forestal	18,46	100	1,00	1.846,00
	Medios materiales				
h	Motosierra gasolina 45/50 cm	4,38	100	1,00	438,00
h	Dumper descarga frontal 1500 kg	5,77	100	1,00	577,00
	TOTAL PARTIDA TRABAJOS ERRADICACIÓN EEI				4.239,00 €

8.4 MEDIDAS DE FOMENTO DE LA BIODIVERSIDAD

Uds.	Concepto	Unitario	Mediciones	Rendimiento	Precio
	Medios humanos				
h	Jefe cuadrilla, capataz forestal	24,14	16	1,00	386,24
h	Oficial	21,83	16	1,00	349,28
h	Peón forestal	18,46	80	1,00	1.476,80
	Medios materiales				
h	Cajas nido pájaro madera	24,10	20	1	482,00
Ud	Hotel para insectos	200,00	3	1	600,00
ud	Comederos para aves	20,00	20	1	400,00
h	Creación de charca para anfibios de < 100 m ³	1.000,00	1	1	1.000,00
	TOTAL PARTIDA TRABAJOS ERRADICACIÓN EEI				4.694,32 €

8.5 PRECIOS APROXIMADOS POR MODELO DE PLANTACIÓN

Modelo 1.A Calles A, B, C, G y H. Se trata de calle interior de insolación baja, de 1 calzada de 7 m de ancho con 2 carriles, aceras de 3 m de ancho y líneas de parking de 2,5 m de ancho a ambos lados.

Porte pequeño en estructura natural, árboles de copa estrecha, pero también pueden utilizarse especies de porte medio en estructura natural intervenida con copa tipo columnar.

Presupuesto estimado para 100 m ²	
Porte arbolado	Pequeño
Número aproximado de árboles	10
Presupuesto aproximado para 100 m	842,85 €

Modelo 1.B Calles I y J. Se trata de calle interior de insolación alta, de 1 calzada de 7 m de ancho con 2 carriles, aceras de 3 m de ancho y líneas de parking de 2,5 m de ancho a un lado.

Porte pequeño en estructura natural, árboles de copa estrecha, pero también pueden utilizarse especies de porte medio en estructura natural intervenida con copa tipo columnar.

Presupuesto estimado para 100 m ²	
Porte arbolado	Pequeño
Número aproximado de árboles	10
Presupuesto aproximado para 100 m	842,85 €

Modelo 1.C Calle D y F. Se trata de calle exterior de insolación alta, de 1 ó 2 calzadas de 7 m de ancho con 2 carriles, aceras de 3 m de ancho en el lado de la edificación y 2 m en el lado del espacio libre y líneas de parking de 2,5 m de ancho a un lado y en batería de 5 m de ancho en el otro.

Porte pequeño y medio en estructura natural, copa ancha.

Presupuesto estimado para 100 m ²	
Porte arbolado	Pequeño y mediano
Número aproximado de árboles en aceras	8
Presupuesto aproximado para 100 m	765 €

Modelo 1.D Calle E. Con calles de 2 calzadas de 7 m de ancho con 2 carriles, aceras de 3 m de ancho en el lado de la edificación, y líneas de parking de 2,5 m de ancho a ambos lados.

Porte pequeño y medio en estructura natural, copa ancha.

Presupuesto estimado para 100 m ²	
Porte arbolado	Pequeño y mediano
Número aproximado de árboles en aceras	8
Presupuesto aproximado para 100 m	765 €

Modelo 2.A Medianas, bulevares interiores y parterres florales

Presupuesto estimado para 100 m ²	
Número aproximado de arbustos en mediana	20
Número aproximado de especies tapizantes en mediana	30
Presupuesto aproximado para 100 m	653 €

Presupuesto medio estimado para ornamentación de espacios verdes viarios: 653 €

Para una extensión aproximada de 3.990,48 m²: 26.057,83 €

Modelo 4 Espacios libres

Porte pequeño, mediano y grande en estructura natural intervenida, copa ancha junto arbustos

Presupuesto estimado para 100 m ²	
Porte arbolado	Pequeño, mediano y grande
Número aproximado de árboles	5
Número aproximado de arbustos	10
Número aproximado de especies tapizantes	2
Presupuesto aproximado para 100 m	580 €

Presupuesto estimado para ornamentación espacios verdes en una extensión aproximada

56.198,42 m²: 325.955,84 €

8.6 RESUMEN DE PRESUPUESTO

CONCEPTO	TOTAL PARTIDA
ERRADICACIÓN Y CONTROL EEI	36.605,00
TRANSPLANTE EJEMPLARES TARAJE GRAN TAMAÑO	4.239,00
ORNAMENTACIÓN VIARIA (100 m ²)	803,92
ORNAMENTACIÓN ZONAS VERDES	26.057,83
ORNAMENTACIÓN ESPACIOS VERDES	325.955,84
MEDIDAS FOMENTO BIODIVERSIDAD	4.694,32
SUBTOTAL 1	398.355,27
GG 13%	51.786,27
BE 6%	23.901,35
SUBTOTAL SIN IVA	474.043,53

El presente documento ha sido redactado por Fernando Rodríguez Correal,
biólogo colegiado COBA 739.

RODRIGUEZ CORREAL
FERNANDO -
44277148D

Firmado digitalmente por
RODRIGUEZ CORREAL
FERNANDO - 44277148D
Fecha: 2024.11.06 18:10:33
+01'00'

Lo firma en Motril el día de la fecha indicada en la firma electrónica.

9 ANEXO. PLANOS

ANEJO 10.- FICHA URBANISTICA INNOVACION DEL PLAN PARCIAL PUE-1 .

Núcleo: PUERTO		Sector de Suelo Urbanizable: S.U.S. PUE-1 PUERTO		Área de Reparto: SUS																																													
Plano de Situación		Descripción Sector de 543.752 m², situado al sur de la variante, y colindante con la ctra. del Puerto - futuro acceso desde la autopista y zona de actividades logísticas- y la rambla de Los Alamos. Presenta una topografía horizontal con una ligera pendiente Norte-Sur. Tiene acceso desde la carretera de Motril al Puerto en la proximidad del nudo de enlace con la N-340 y, en un futuro, desde el ramal previsto entre la autopista y el Puerto.																																															
Sistema y Plazos de Ejecución • Sistema de Actuación: Compensación • Programación (en fases): <table border="1"> <tr> <td>FP</td> <td>PR</td> <td>IU</td> <td>FUE</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>60</td> </tr> </table>		FP	PR	IU	FUE	12	6	6	60	Condiciones Urbanísticas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso de Zona</th> <th>Intens. de Zona</th> <th>Altura Máxima</th> <th>Superf. (m²)</th> <th>Coef. Edif. Edificable</th> <th>Techo</th> <th>Coef. Pond.</th> <th>Aproch. (m² TC)</th> <th>Nº Est. de Vvvs.</th> <th>Dens. máx. (vvs/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IND</td> <td>PEM</td> <td></td> <td>543.752</td> <td>0.40</td> <td>217.501</td> <td>1.4575</td> <td>317.007</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Total</td> <td>543.752</td> <td></td> <td>217.501</td> <td></td> <td>317.007</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> Reservas de Suelo para Dotaciones <table border="1"> <tr> <td>Espacios Libres</td> <td>10.3%</td> <td>Reservas para Equipamientos</td> <td>4.10</td> </tr> <tr> <td>Total Espacios Libres</td> <td>56.198.42</td> <td>Total Reservas para Equipamientos</td> <td>22.155.22</td> </tr> </table> Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes Plazas de Aparcamiento: 1.567 Total Reserva para Dotaciones: 78.353.64		Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edif. Edificable	Techo	Coef. Pond.	Aproch. (m ² TC)	Nº Est. de Vvvs.	Dens. máx. (vvs/ha)	IND	PEM		543.752	0.40	217.501	1.4575	317.007	0		Total			543.752		217.501		317.007	0	-	Espacios Libres	10.3%	Reservas para Equipamientos	4.10	Total Espacios Libres	56.198.42	Total Reservas para Equipamientos	22.155.22
FP	PR	IU	FUE																																														
12	6	6	60																																														
Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edif. Edificable	Techo	Coef. Pond.	Aproch. (m ² TC)	Nº Est. de Vvvs.	Dens. máx. (vvs/ha)																																								
IND	PEM		543.752	0.40	217.501	1.4575	317.007	0																																									
Total			543.752		217.501		317.007	0	-																																								
Espacios Libres	10.3%	Reservas para Equipamientos	4.10																																														
Total Espacios Libres	56.198.42	Total Reservas para Equipamientos	22.155.22																																														
Objetivos - Equipar al municipio con suelo, dotado de últimas tecnologías, para la implantación de empresas industriales y de servicios. - Eliminación de usos incompatibles con el suelo urbano y regeneración de bordes de contacto con la vega.		Balance de Aprovechamiento <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Característico Área Reparto</th> <th>REC-IA</th> <th>Aprov. Medio Área Reparto</th> <th>0.46297</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Neta Sector (sin S.G.)</td> <td>543.752</td> <td>543.752</td> <td>Aprov. Máximo Sector</td> <td>0.58300</td> </tr> <tr> <td>Balance Inicial de Aprv. Obj.</td> <td>543.752</td> <td>317.007</td> <td>Aprv. Objetivo (m² TC)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Importación de Aprv. Lucr.</td> <td>140.974</td> <td></td> <td>Aprv. Sujetivo Lesión</td> <td>25.174</td> </tr> <tr> <td>Asignación de Sist. Gen.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Balance Final de Aprv. Obj.</td> <td>684.726</td> <td>317.007</td> <td>285.306</td> <td>31.701</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>Exceso ó Defecto (-)</td> <td>65.267</td> </tr> </tbody> </table>		Uso	Característico Área Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Área Reparto	0.46297	Superficie Neta Sector (sin S.G.)	543.752	543.752	Aprov. Máximo Sector	0.58300	Balance Inicial de Aprv. Obj.	543.752	317.007	Aprv. Objetivo (m ² TC)		Importación de Aprv. Lucr.	140.974		Aprv. Sujetivo Lesión	25.174	Asignación de Sist. Gen.				0	Balance Final de Aprv. Obj.	684.726	317.007	285.306	31.701				Exceso ó Defecto (-)	65.267											
Uso	Característico Área Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Área Reparto	0.46297																																													
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	543.752	543.752	Aprov. Máximo Sector	0.58300																																													
Balance Inicial de Aprv. Obj.	543.752	317.007	Aprv. Objetivo (m ² TC)																																														
Importación de Aprv. Lucr.	140.974		Aprv. Sujetivo Lesión	25.174																																													
Asignación de Sist. Gen.				0																																													
Balance Final de Aprv. Obj.	684.726	317.007	285.306	31.701																																													
			Exceso ó Defecto (-)	65.267																																													
Condiciones Particulares - El borde Norte se reservará para instalar actividades que mejoren la imagen del polígono. - El sector se conectará a la Red General de Saneamiento en la carretera del Puerto, en el cruce de Cuatro Caminos, mediante bombeo. - Se diseñarán parcelas de tamaños diversos para variar la oferta y dar respuesta a la demanda existente. - La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será la Innovación del Plan Parcial la que defina y precise tales condiciones. - Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 5.641 m². - Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse. - Sendero peatonal conexión Playa de las Azucenas - Se prevé la posibilidad de 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, requirir 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 infraestructura		Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino del Suelo (m²)</th> <th>Usos Lucrativos y Vialidad Interna</th> <th>Sist. Gen. y Dotaciones</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>465.398.36</td> <td>219.327.64</td> <td>684.726</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A Prop. en Sector</td> <td>A Prop. a Exportar</td> <td>De Cesión</td> <td>Total</td> </tr> <tr> <td>285.306</td> <td>0</td> <td>31.701</td> <td>317.007</td> </tr> </tbody> </table>		Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Vialidad Interna	Sist. Gen. y Dotaciones	Total	465.398.36	219.327.64	684.726		A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	285.306	0	31.701	317.007																														
Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Vialidad Interna	Sist. Gen. y Dotaciones	Total																																														
465.398.36	219.327.64	684.726																																															
A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total																																														
285.306	0	31.701	317.007																																														