



**Modificación de la ordenación pormenorizada del SG MOT EL-3 del
PGOU de Motril**

Abril 2021

I. RESUMEN EJECUTIVO

1.- Objetivos

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La redacción del presente documento, a iniciativa del Ayuntamiento de Motril, se propone con la finalidad de reordenar las huellas de las edificaciones de equipamientos calificados en el interior del sistema general de espacios libres previsto en el planeamiento vigente, sin modificar la delimitación de este último, manteniendo los elementos catalogados

En definitiva, se propone la **reordenación de las parcelas de equipamientos calificados en el interior del sistema general de espacios libres previsto en el planeamiento vigente, sin modificar la delimitación de este último, manteniendo los elementos catalogados y sin alterar los usos contemplados desde el PGOU.**

En este contexto de compatibilidad de usos, al amparo de la Norma 161.3 del PGOU, resulta relevante la posibilidad de integrar como actividad cultural, salas de exhibición cinematográfica vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general de la población, promoviendo así el acceso de la ciudadanía a la cultura audiovisual y favoreciendo las condiciones que faciliten su desarrollo. Si bien, la compatibilidad de usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo en los espacios libres (Norma 161 del PGOU) no significa la calificación del suelo, sino que se trata de la posibilidad de compatibilidad de usos que ofrece el propio Plan General al amparo de la normativa y que se desarrollará mediante la correspondiente licencia.

Se ha fijado la nueva ordenación pormenorizada de los equipamientos del ámbito, los existentes se componen de 2 inmuebles catalogados con una superficie total de 373 m² que se mantienen inalterados. A su vez, se establece un área calificada de equipamiento de nueva planta de 2.271 m², dentro de la cual se implantará la huella de la edificación, localizada al sur de La Alcoholera, junto al vial de acceso rodado de nueva apertura que conectará la Avenida Nuestra Señora Virgen de la Cabeza con los nuevos desarrollos del sector SUS MOT-8, mejorando la accesibilidad al recinto. La altura máxima de las edificaciones será de B+1 y deberán cumplir con las

condiciones generales y particulares del uso equipamiento comunitario, artículo 64 y 65 del PGOU vigente.

2.- Principales aspectos y condiciones urbanísticas

Se describe a continuación el área sobre el que se centra la presente propuesta de Modificación:

PGOU vigente

1. El ámbito de actuación propuesto consiste en un área de suelo urbano consolidado de 18.012 m² de superficie, incluido dentro del Sistema General de Espacios Libres “Parque de los Pueblos de América” (SG MOT EL-3).
2. La calificación que dicho Planeamiento otorga a este suelo es de Sistema General de Espacios Libres, el cual incluye como ordenación pormenorizada una serie de edificaciones de equipamientos varios, sin determinar un uso concreto. Los equipamientos suponen una ocupación total de 2.644 m², de los cuales 373 m² son existentes y se encuentran catalogados por el propio Planeamiento y 2.271 m² son equipamientos de nueva planta.
3. Compatibilidad de usos en el ámbito, según la Norma 161.3 del PGOU sobre *Usos compatibles en espacios libres públicos*, se establece: “...cuando la configuración del espacio libre público lo permita y las condiciones de uso de este lo justifiquen, podrán implantarse usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo mediante la oportuna concesión o autorización administrativa según proceda...La ocupación máxima por la edificación se limita al 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar...”

A su vez la Norma 165 sobre *Norma general de Compatibilidad de Usos* considera en cuanto a usos compatibles con equipamiento lo siguiente: *...aquellos otros que no impidan o afecten al normal desarrollo de la función principal del mismo y coadyuve los fines dotacionales previstos. En cualquier caso, los usos compatibles a implantar no superaran más del 20% de la superficie útil del equipamiento.*

En definitiva, y al amparo de lo establecido en dicha Normativa, cuando la configuración del espacio libre público lo permita y las condiciones de uso de este lo justifiquen, se podrán implantar usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo, mediante la oportuna concesión o autorización administrativa según

proceda, dando cumplimiento al condicionado recogido en las Normas del PGOU y sin superar el 5% de la superficie total del Parque de los Pueblos de América (SG MOT EL-3). Dicha compatibilidad de usos no supone la calificación del suelo, sino que se trata de una compatibilidad de usos que se realizará mediante el acto reglado de la licencia.

4. A su vez, el ámbito de actuación propuesto se encuentra afectado parcialmente por un área de mejora urbana AMU M-27, espacio sin urbanizar definido como la zona de la antigua Alcoholera, junto a la Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza, recinto fabril en desuso de propiedad municipal con algunos de sus elementos protegidos por el Catálogo del Plan General (chimenea y otras naves de interés), cuyo fin es incorporar el recinto de la Alcoholera al ámbito urbano y al parque existente, recuperando los edificios catalogados y generando una zona de uso ocio-terciario vinculado a un espacio libre dotado con pérgolas, paseos al aire libre y mobiliario urbano que permitan el uso y disfrute de esta zona, según se recoge en la Memoria del PGOU.

Desde el Plan General, se definen las AMUS como intervenciones en suelos urbanos de titularidad pública basadas en problemas de carácter funcional, técnico, formal, estructural o de imagen. En el caso de la Alcoholera (AMU M-27), se trata de incorporar dichos suelos al ámbito urbano y al sistema general de espacios libres mediante la urbanización y construcción de edificaciones para usos de apoyo a la actividad.

5. De acuerdo con la documentación del PGOU, se encuentran incluidas en el Catálogo municipal como arquitectura industrial con el grado 2 la chimenea, nave y edificio-torre en el denominado recinto de “La Alcoholera”. De estas tres edificaciones, sólo dos, la chimenea y la nave, se encuentran dentro del ámbito de actuación propuesto por la Modificación.

Modificación Propuesta

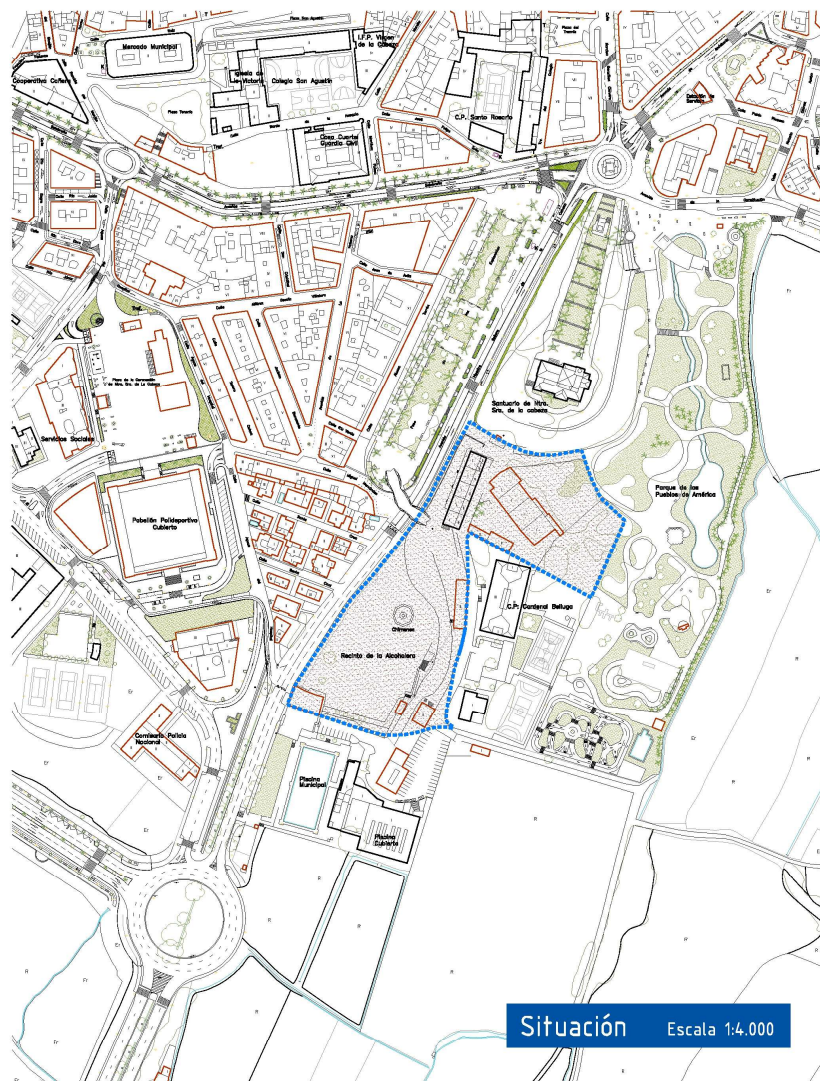
1. El ámbito de actuación propuesto consiste en un área de suelo urbano consolidado de 18.012 m² de superficie, incluida dentro del Sistema General de Espacios Libres “Parque de los Pueblos de América” (SG MOT EL-3), cuyos límites permanecen inalterados
2. La calificación propuesta para dicho ámbito, Sistema General de Espacios Libres también permanece inalterada respecto al Planeamiento vigente. Con la

propuesta, se mantienen el total de equipamientos del ámbito 2.644 m², de un lado se mantienen los equipamientos existentes 373 m² (233 m² de la nave y 140 m² de la chimenea), y de otro para los equipamientos de nueva planta se propone una huella de 2.271 m² localizada al sur del ámbito de actuación, conforme a la documentación gráfica adjunta. Considerando que dichos equipamientos tendrán la altura máxima de 2 plantas (Norma 161.3) se prevé destinar un techo máximo edificable con destino a dicho uso de 5.288 m².

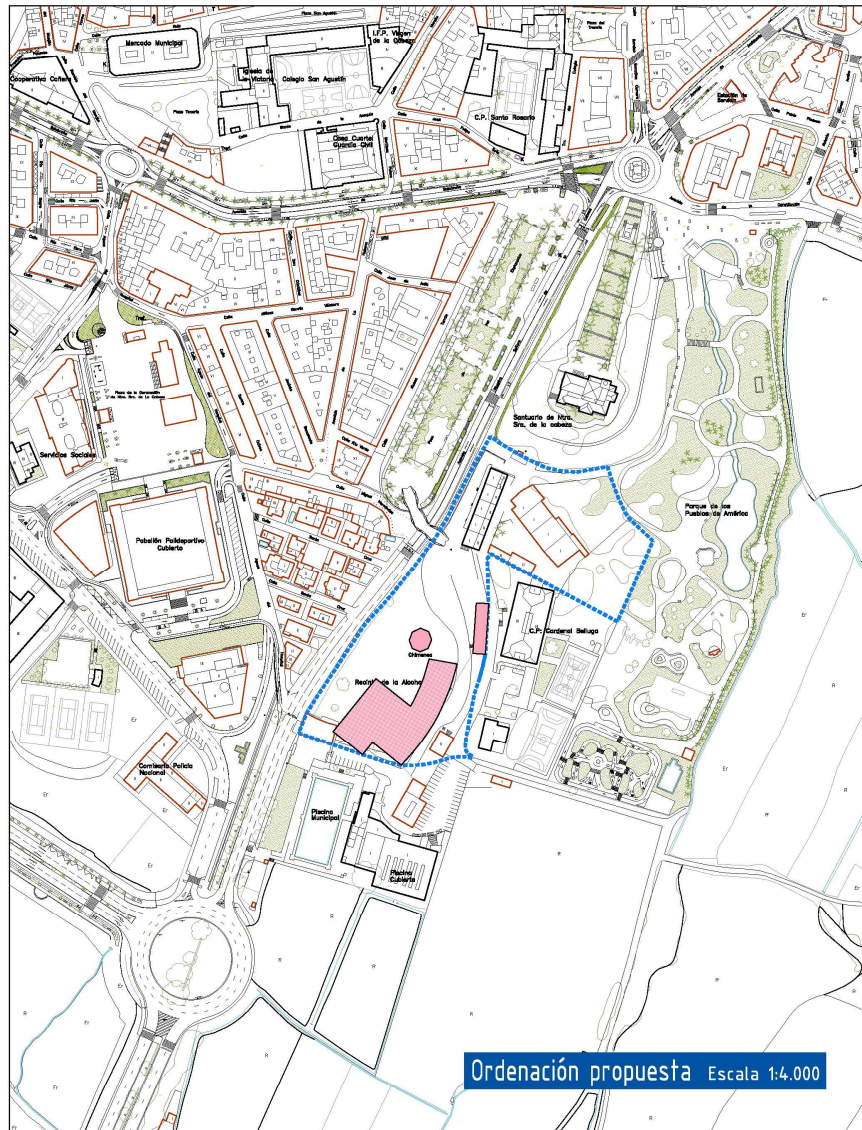
3. Se contempla la posibilidad que ofrece el PGOU de Compatibilidad de usos, según la Norma 161.3 del PGOU sobre "*Usos compatibles en espacios libres públicos*", considerando que dicha compatibilidad no supone la calificación del suelo, sino que se trata de una posibilidad que ofrece el planeamiento y que se podrá realizar mediante el acto reglado de la licencia.
4. Con la Modificación propuesta, no se altera la definición que el PGOU vigente establece para la denominada AMU M-27, tanto en lo referente a su ámbito de actuación en SUC como a las previsiones de programación y gestión contenidas en el Programa de Actuación de dicho planeamiento, al tratarse de integrar mediante dicha actuación, los equipamientos existentes al ámbito urbano, sin modificar sus superficies ni las determinaciones que el Plan General prevé para ellos.
5. El Catálogo municipal del PGOU vigente permanece inalterado.

3.- Ámbito

El documento afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación.



Se propone la siguiente ordenación del ámbito de actuación:



4.- Plazo

Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito afectado por el presente documento, hasta la aprobación de este.

II. MEMORIA

1. Normativa y planeamiento de aplicación. -

- Normativa urbanística general
 - Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y ordenación Urbana (RP).
- Normativa urbanística municipal
 - Planeamiento vigente en el municipio de Motril, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003 y publicado el contenido articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 222 de 18 de noviembre de 2004, conforme a la normativa urbanística y de régimen local entonces aplicable (artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local –LBRL- , Decreto 77/1994, de 5 de abril, y concordantes), deviniendo plenamente eficaz.
 - Asimismo, resulta relevante también: la Norma 161 en la redacción dada por la Modificación aprobada por el Pleno municipal de fecha 29 de octubre de 2010, publicada en el BOP nº 12, de 19 de enero de 2011 y la Norma 165 conforme a redacción vigente según modificación del Ayuntamiento aprobada en Pleno de 26 de julio de 2013, publicada en BOP nº211, de 5 de noviembre de 2013.
- En materia de ordenación del territorio
 - Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006 (POTA).
 - Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG) aprobado por Decreto 369/2011, de 20 de diciembre (Plan Subregional).

2. Objeto

La modificación propuesta tiene por objeto la reordenación de las parcelas de equipamiento calificadas en el interior del sistema general de espacios libres “Parque de los Pueblos de América” (SG MOT EL-3) del PGOU de Motril, sin modificar la delimitación de este último, y sin implicar la propuesta una reducción de la superficie de suelo calificado con uso de “equipamientos varios”, manteniéndose fijo este parámetro, sin modificar ningún otro, ni incrementar la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

En consecuencia, no se alteran superficies, límites y condiciones de carácter estructural del Sistema General de Espacios Libres ni de los equipamientos previstos en el PGOU vigente.

3. Ámbito de actuación y Condiciones Urbanísticas

Se describe a continuación el área sobre el que se centra la presente propuesta de Modificación:

PGOU vigente

6. El ámbito de actuación propuesto consiste en un área de suelo urbano consolidado de 18.012 m² de superficie, incluido dentro del Sistema General de Espacios Libres “Parque de los Pueblos de América” (SG MOT EL-3).
7. La calificación que dicho Planeamiento otorga a este suelo es de Sistema General de Espacios Libres, el cual incluye como ordenación pormenorizada una serie de edificaciones de equipamientos varios, sin determinar un uso concreto. Los equipamientos suponen una ocupación total de 2.644 m², de los cuales 373 m² son existentes y se encuentran catalogados por el propio Planeamiento y 2.271 m² son equipamientos de nueva planta.
8. Compatibilidad de usos en el ámbito, según la Norma 161.3 del PGOU sobre *Usos compatibles en espacios libres públicos*, se establece: “...cuando la configuración del espacio libre público lo permita y las condiciones de uso de este lo justifiquen, podrán implantarse usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo mediante la oportuna concesión o autorización administrativa según proceda...La ocupación máxima por la edificación se limita al 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar...”

A su vez la Norma 165 sobre *Norma general de Compatibilidad de Usos* considera en cuanto a usos compatibles con equipamiento lo siguiente: *...aquellos otros que no impidan o afecten al normal desarrollo de la función principal del mismo y coadyuve los fines dotacionales previstos. En cualquier caso, los usos compatibles a implantar no superaran más del 20% de la superficie útil del equipamiento.*

En definitiva, y al amparo de lo establecido en dicha Normativa, cuando la configuración del espacio libre público lo permita y las condiciones de uso de este lo justifiquen, se podrán implantar usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo, mediante la oportuna concesión o autorización administrativa según proceda, dando cumplimiento al condicionado recogido en las Normas del PGOU y sin superar el 5% de la superficie total del Parque de los Pueblos de América (SG MOT EL-3). Dicha compatibilidad de usos no supone la calificación del suelo, sino que se trata de una compatibilidad de usos que se realizará mediante el acto reglado de la licencia.

9. A su vez, el ámbito de actuación propuesto se encuentra afectado parcialmente por un área de mejora urbana AMU M-27, espacio sin urbanizar definido como la zona de la antigua Alcoholera, junto a la Avenida de Nuestra Señora de la Cabeza, recinto fabril en desuso de propiedad municipal con algunos de sus elementos protegidos por el Catálogo del Plan General (chimenea y otras naves de interés), cuyo fin es incorporar el recinto de la Alcoholera al ámbito urbano y al parque existente, recuperando los edificios catalogados y generando una zona de uso ocio-terciario vinculado a un espacio libre dotado con pérgolas, paseos al aire libre y mobiliario urbano que permitan el uso y disfrute de esta zona, según se recoge en la Memoria del PGOU.

Desde el Plan General, se definen las AMUS como intervenciones en suelos urbanos de titularidad pública basadas en problemas de carácter funcional, técnico, formal, estructural o de imagen. En el caso de la Alcoholera (AMU M-27), se trata de incorporar dichos suelos al ámbito urbano y al sistema general de espacios libres mediante la urbanización y construcción de edificaciones para usos de apoyo a la actividad.

10. De acuerdo con la documentación del PGOU, se encuentran incluidas en el Catálogo municipal como arquitectura industrial con el grado 2 la chimenea, nave

y edificio-torre en el denominado recinto de “La Alcoholera”. De estas tres edificaciones, sólo dos, la chimenea y la nave, se encuentran dentro del ámbito de actuación propuesto por la Modificación.

Modificación Propuesta

6. El ámbito de actuación propuesto consiste en un área de suelo urbano consolidado de 18.012 m² de superficie, incluida dentro del Sistema General de Espacios Libres “Parque de los Pueblos de América” (SG MOT EL-3), cuyos límites permanecen inalterados
7. La calificación propuesta para dicho ámbito, Sistema General de Espacios Libres también permanece inalterada respecto al Planeamiento vigente. Con la propuesta, se mantienen el total de equipamientos del ámbito 2.644 m², de un lado se mantienen los equipamientos existentes 373 m² (233 m² de la nave y 140 m² de la chimenea), y de otro para los equipamientos de nueva planta se propone una huella de 2.271 m² localizada al sur del ámbito de actuación, conforme a la documentación gráfica adjunta. Considerando que dichos equipamientos tendrán la altura máxima de 2 plantas (Norma 161.3) se prevé destinar un techo máximo edificable con destino a dicho uso de 5.288 m²t.
8. Se contempla la posibilidad que ofrece el PGOU de Compatibilidad de usos, según la Norma 161.3 del PGOU sobre “*Usos compatibles en espacios libres públicos*”, considerando que dicha compatibilidad no supone la calificación del suelo, sino que se trata de una posibilidad que ofrece el planeamiento y que se podrá realizar mediante el acto reglado de la licencia.
9. Con la Modificación propuesta, no se altera la definición que el PGOU vigente establece para la denominada AMU M-27, tanto en lo referente a su ámbito de actuación en SUC como a las previsiones de programación y gestión contenidas en el Programa de Actuación de dicho planeamiento, al tratarse de integrar mediante dicha actuación, los equipamientos existentes al ámbito urbano, sin modificar sus superficies ni las determinaciones que el Plan General prevé para ellos.
10. El Catalogo municipal del PGOU vigente permanece inalterado.

4. **Descripción de la propuesta**

Mediante oficio de fecha 27 de diciembre de 2018, se remitió consulta a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre la idoneidad de modificar la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano denominado “Recinto de la Alcoholera”, incluido por el PGOU vigente como parte del Sistema General de Espacios Libres (SG MOT EL-3), mediante la tramitación de una Modificación de PGOU, o bien simplemente si procedería modificar dicha ordenación con la tramitación de un Plan Especial, cuyo fin sería únicamente el de regular la ordenación detallada de la zona de actuación, manteniendo los usos previstos sin alterar ningún otro parámetro ni incrementar la edificabilidad permitida por el PGOU vigente.

A lo que se contestó por parte de dicha Administración, mediante informe de fecha 1 de mayo de 2019 que adjunto se acompaña como anexo a este documento, que para desarrollar la propuesta de alteración de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU en el ámbito de la “Alcoholera” del citado sistema general, ***procede la tramitación de una modificación del PGOU de carácter pormenorizado, cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento de Motril, de conformidad con el artículo 31.1.B) de la LOUA. Asimismo, al suponer dicha modificación una diferente zonificación de dotaciones o equipamientos requerirá el previo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, tal como se establece el artículo 36.2.c2ª) de la LOUA.***

A este respecto, la modificación propuesta mantiene inalteradas las condiciones básicas de ordenación del Borrador que previamente fue objeto de Consulta a la Dirección General de Urbanismo, al tratarse los equipamientos del Parque de los Pueblos de América de elementos de la ordenación pormenorizada del propio Plan General, por lo que se mantiene la ordenación estructural del mismo.

El Parque de los Pueblos de América (denominado SG MOT EL-3), ubicado en la zona Sur del núcleo, forma parte de la red de dotaciones de ámbito municipal que integra el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de Motril, el cual tiene prevista su ordenación pormenorizada según se refleja en la documentación gráfica del PGOU vigente (Plano nº4 Sistema General de Espacios Libres y Plano nº17 Usos del Suelo).

La definición del ámbito de actuación, sobre el que versa el presente documento, supone una superficie de 18.012 m² dentro del SG EL-3 y queda localizado en los planos anexos del Plan General vigente. Asimismo, queda definida la ordenación de los equipamientos existentes y nuevos.



Fig. 1. plano Usos PGOU vigente

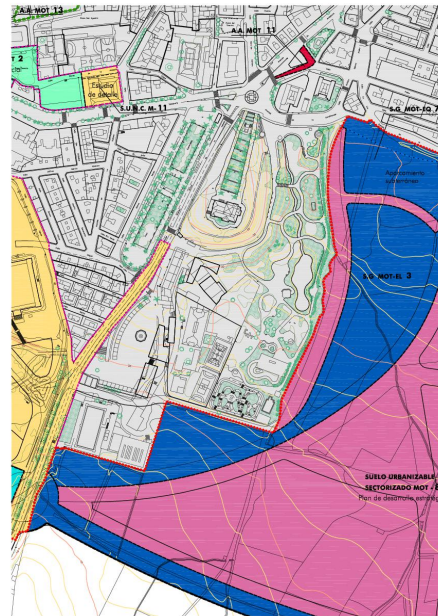


Fig. 2. plano Gestión PGOU vigente



Fig. 3. plano Sistema General Espacios Libres

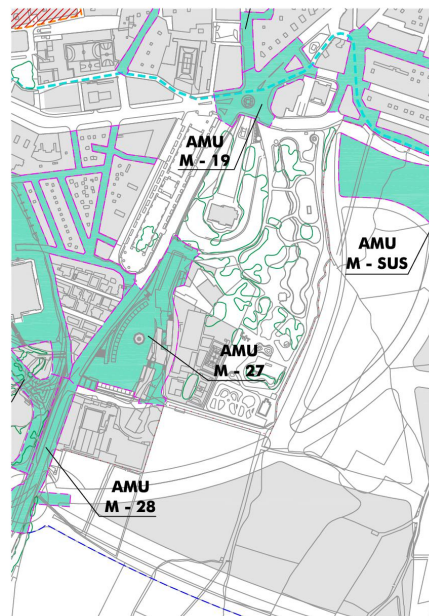
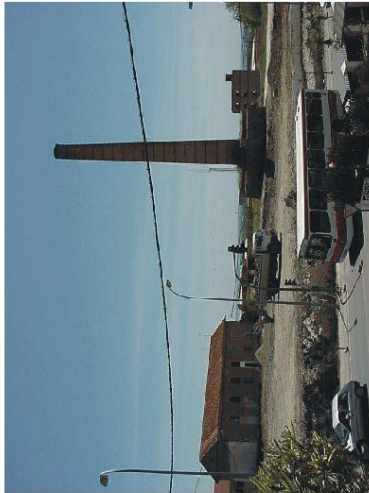
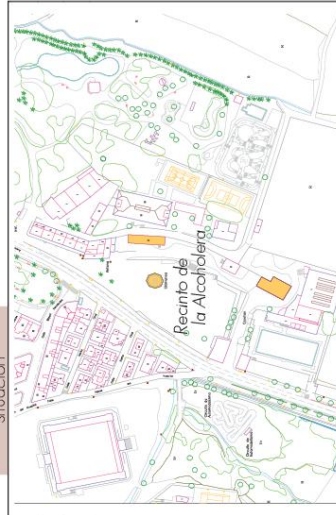


Fig. 4. plano delimitación AMU-27, PGOU vigente

Fotografía



Situación



Denominación Elemento	Chimenea, nave y edificio-larre en La Alcoholera
Tipo de Arquitectura	Industrial
Situación	Recinto de la Alcoholera
Propiedad	Pública –Municipal

Características Tipológicas y Formales

Se trata de una construcción de ladrillo macizo de planta circular montada sobre basamento de forma poligonal, también de ladrillo macizo. A lo largo de su altura lleva arcos de hierro-equidistantes que sirven de refuerzo. Constituye un elemento singular y un hito de referencia en la composición urbana.

Cronología: siglo XIX

Protección

Grado 2

1. Se prohíbe toda actuación que destruya o modifique de forma parcial o total cualquier elemento.
2. Se permitirá, en casos excepcionales, la reparación así como la sustitución de elementos que estén totalmente deteriorados, siempre que guarden identidad con los anteriores.
3. Sobre la Chimenea sólo se admitirán actuaciones encaminadas a su puesta en valor.

Por su situación estratégica y la relevancia del ámbito de la Alcoholera, considerado como espacio articulador entre la Explanada, el parque de los Pueblos de América y los equipamientos de la zona (piscina municipal y Colegio Público Cardenal Belluga), y teniendo en cuenta que el PGOU contiene una ordenación pormenorizada mediante edificaciones de equipamientos, sin uso específico, que se pueden combinar con actividades de carácter terciario y de ocio.

A la vista de lo anterior, se propone **la reordenación de las parcelas de equipamientos calificadas en el interior del sistema general de espacios libres previsto en el planeamiento vigente, sin modificar la delimitación de este último, manteniendo los elementos catalogados y sin alterar los usos contemplados desde el PGOU**. En este contexto de compatibilidad de usos, al amparo de la Norma 161.3 del PGOU, resulta relevante la posibilidad de integrar como actividad cultural, salas de exhibición cinematográfica vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general de la población, promoviendo así el acceso de la ciudadanía a la cultura audiovisual y favoreciendo las condiciones que faciliten su desarrollo. Si bien, la compatibilidad de usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo en los espacios libres (Norma 161 del PGOU) no significa la calificación del suelo, sino que se trata de la posibilidad de compatibilidad de usos que ofrece el propio Plan General al amparo de la normativa y que se desarrollará mediante la correspondiente licencia.

En el plano de propuesta anexo, queda fijada la nueva ordenación pormenorizada de los equipamientos del ámbito, lo existente se compone de 2 inmuebles catalogados con una superficie total de 373 m² que se mantienen inalterados. A su vez, se establece un área calificada de equipamiento de nueva planta de 2.271 m², dentro de la cual se implantará la huella de la edificación, localizada al sur de La Alcoholera, junto al vial de acceso rodado de nueva apertura que conectará la Avenida Nuestra Señora Virgen de la Cabeza con los nuevos desarrollos del sector SUS MOT-8, mejorando la accesibilidad al recinto. La altura máxima de las edificaciones será de B+1 y deberán cumplir con las condiciones generales y particulares del uso equipamiento comunitario, artículo 64 y 65 del PGOU vigente.

Respecto a la ordenación prevista, se destaca la posibilidad de compatibilidad de usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo en espacios libres públicos, que ofrece el

propio planeamiento desde su normativa y conforme a unas determinadas reglas cuando la configuración de estos lo permita y las condiciones de uso lo justifiquen, no pudiendo entenderse como una calificación de suelo, sino como una compatibilidad de usos que se realizará mediante la propia licencia.

En definitiva, la propuesta trata de establecer una nueva ordenación que permita dar cobertura a los usos previstos desde el Plan General sin alterar ningún otro parámetro, cubriendo una demanda social actual como es la de equipamiento compatible con ocio y disfrute al aire libre, respondiendo a su vez a la necesidad de articular diferentes zonas mediante la planificación urbana y la adaptación de dicha ordenación pormenorizada. Asimismo, la propuesta cuenta con un elevado potencial para plantear interacciones positivas con otros sectores estratégicos para la ciudad, como puede ser el turismo.

5. Tramitación

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se inició procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la presente Modificación y en fecha 19 de febrero de 2020, se emitió Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada. A partir del análisis de la documentación aportada y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se emitió Informe Ambiental Estratégico, con fecha 10 de octubre de 2020 (publicado en el BOLA nº219 de 12 de noviembre de 2020), en el que se determinó que la Modificación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que esta deberá atender a las siguientes condiciones:

- *Previo a la aprobación definitiva, deberá aportarse el informe favorable regulado en la Ley de Aguas de Andalucía (art.42 Ley 9/2010 de 30 de julio).*
- *La modificación debe considerar los riesgos que puede generar la proliferación de la cotorra argentina en el Sistema General de Espacios Libres. En el documento deberá adjuntarse un plan de control de los riesgos asociados a la especie. El ayuntamiento, como responsable de la gestión del Sistema General de Espacios Libres, velará por la adecuada implantación de este.*

Respecto a las posibles afecciones en materia de contaminación de suelos, lumínica y acústica, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación y el ayuntamiento, como

órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de dicha normativa.

En relación con el cambio climático, no se detectan afecciones de consideración, dada la reducida escala de la Innovación y su localización alejada de la costa y de cauces de relevancia.

Durante el periodo de consulta al que se sometió el expediente en el trámite ambiental, se han emitido los siguientes informes sectoriales:

1. Informe en materia de aguas

- Informe emitido en fecha 26 de mayo de 2020, por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas que concluye que el documento que se redacte para la Aprobación Inicial, para poder ser informado favorablemente, deberá incorporar una serie de aspectos recogidos en el apartado de las conclusiones.

2. Informe sobre la prevención de incendios forestales

- Informe emitido en fecha 8 de mayo de 2020, por el Centro Operativo Provincial (COP), recoge que actualmente el municipio de Motril se encuentra con el Plan Local de Emergencia aprobado.

3. Informe de Costas

- Informe emitido por el Servicio Provincial de Costas en fecha 24 de junio de 2020, que detalla que la propuesta se ubica a unos 3 kilómetros de distancia del Dominio Público Marítimo Terrestre. Por el carácter de la propuesta y por la ubicación de los usos, no se identifica una especial vulnerabilidad de la Innovación derivada del aumento esperado en el nivel medio del mar.

4. Informe de Turismo

- Informe emitido por la Consejería de Turismo en fecha 29 de mayo de 2020, haciendo constar que si bien el Servicio de Turismo no se encuentra incluido en el apartado de Administraciones públicas afectadas del art. 5.h de la Ley 21/2013, el turismo constituye una de las actividades económicas con mayor incidencia territorial en Andalucía, por lo que la actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos.

5. Informe de Salud

- Informe emitido por la Consejería de Salud en fecha 9 de julio de 2020, integra diversas cuestiones a contemplar en la evaluación de impacto en la salud de la población, estimando que puede continuarse con la tramitación del expediente de evaluación estratégica simplificada.

6. Informe de Incidencia Territorial

- Informe emitido en fecha 20 de mayo de 2020 por la Oficina de Ordenación del Territorio, advierte que en el ámbito de actuación se deben considerar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG), la Estrategia de Paisaje de Andalucía y la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana entre otros.

7. Informe de Cultura

- Informe emitido en fecha 9 de junio de 2020 por la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico, indicando que el área donde se plantea la Modificación esta afectada por el Bien de Catalogación General Alcohola de Motril, con cuatro inmuebles que poseen valores patrimoniales; la casa de administración, la chimenea, la nave-almacén y la destilería. Se recomienda adoptar medidas de carácter cautelar, solicitando que las obras previstas y todas las remociones de tierra estén cauteladas por una actividad arqueológica adecuada al alcance y magnitud de afección al subsuelo.

8. Informe de Carreteras

- Informe emitido en fecha 11 de agosto de 2020 por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, indicando que las parcelas en las que se pretende desarrollar la modificación quedan fuera de la zona de afección de las carreteras competencia de dicha Delegación, por lo que no da lugar a la emisión de informe técnico.

9. Informe de Urbanismo

- Informe emitido en fecha 27 de julio de 2020 por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de

Granada, recoge distintas cuestiones de carácter urbanístico, señalando que la propuesta debe contar con dictamen favorable del Consejo Consultivo.

A la vista de lo anterior, se ha tenido en cuenta para la elaboración de la presente memoria todos y cada uno de los puntos señalados en los diferentes informes sectoriales emitidos al respecto.

6. Justificación de la propuesta

El artículo 36.1 de la LOUA señala que la innovación de los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación; al tiempo que establece que, cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla determinados supuestos previstos en el citado precepto.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la LOUA toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento que no tenga la consideración de revisión (que suponga alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales) se entenderá como modificación, señalando su apartado 3 que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

En todo caso, y conforme a lo establecido en el artículo 36.2 de la LOUA, se atenderá a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en dicho precepto, que en este documento se justifican y debidamente motivan los requisitos concurrentes.

6.1.- Objetivos y criterios de la modificación propuesta. Oportunidad y conveniencia de su formulación.

La oportunidad y conveniencia de la formulación de esta Modificación, se justifica en el interés municipal de dar viabilidad al desarrollo urbanístico de uno de los principales espacios públicos y de esparcimiento de la ciudad.

La Memoria del PGOU, que determina “La Alcoholera” como un antiguo recinto fabril en desuso situado junto al espacio público de los Pueblos de América, incluido todo en el denominado Sistema General de Espacios Libres SG MOT EL-3, propone dicho recinto como lugar de ocio, integrando servicios de restauración, bares, pubs, etc.

Sin embargo, la dificultad estriba, según describe la memoria, en sus condiciones morfológicas, topográficas y sus edificios preexistentes en muy mal estado de conservación, por lo que resulta compleja la posibilidad ofrecida por el PGOU, de compatibilizar el uso de equipamiento con el uso terciario- ocio, sin un proyecto previo que concrete la ordenación de este, atendiendo a las condiciones reales del terreno. Ya desde el propio Plan, queda descrito dicho ámbito como *“un residuo urbano, encaramado a una formación rocosa de mayor altura que la bajada natural de la carretera”*.

Es por lo que se propone una nueva ordenación de la zona de actuación, para flexibilizar la implantación de los usos previstos desde el PGOU, manteniendo los parámetros máximos edificables y las premisas establecidas de *“dotación de pérgolas y mobiliario que permitan desempeñar correctamente la función de mirador y varias construcciones de uso terciario-ocio”*.

A la vista de lo anteriormente expuesto, la Modificación propuesta cumple con los objetivos establecidos por el PGOU para el ámbito de la Alcoholera en la Memoria de Ordenación y ficha de actuación AMU-M-27, *“Incorporación al ámbito urbano y al sistema general de espacios libres, regeneración y puesta en valor de la Alcoholera y su relación con los espacios de la explanada y Parque de los Pueblos de América, rehabilitación de Avd. Ntra. Sra. De la Cabeza y límites con nuevos muros, regularización topográfica y superficial del entorno al Este y obtención del soporte construido para los usos que apoyen el desarrollo del espacio público.”* Indicar que con la Modificación propuesta los límites de dicho ámbito se mantienen inalterados conforme al Plan vigente, ya que responden exclusivamente a un área de suelo urbano que necesita mejorar su urbanización y el presente documento versa exclusivamente sobre la reordenación de equipamientos dentro de un sistema general de espacios libres.

A la vista de lo anterior, las superficies, límites y condiciones de carácter estructural del SG MOT EL-3, afectado por la propuesta, no se alteran, manteniendo asimismo la calificación otorgada por el planeamiento actual.

En definitiva, se trata de una iniciativa municipal que conviene a los intereses generales y es oportuna porque puede introducirse en el planeamiento general vigente como una

Modificación puntual que no cambia el modelo territorial elegido, sino que lo complementa.

6.2.- Ordenación propuesta

Con la presente Modificación se dispone de una mejor disposición de los equipamientos propuestos dentro del Sistema General de Espacios Libres con el fin de incrementar la funcionalidad de los usos previstos desde el PGOU vigente, manteniendo de un lado las edificaciones calificadas por el propio planeamiento con uso equipamiento, que suponen una huella de 387 m², y de otro localizando un área de 2.271 m² con calificación también de equipamiento de nueva construcción, conforme al plano de ordenación propuesta. Considerando el interés patrimonial que presentan algunas edificaciones incluidas en el ámbito de actuación, el uso de equipamiento que el PGOU establece para estas, contribuye a su protección y conservación de acuerdo con el uso público que fomenta su integración y cohesión social en la trama urbana, conforme al art. 9.E) de la LOUA.

La ubicación del equipamiento de nueva planta se sitúa al sur del espacio libre, junto al vial que separa el equipamiento de la piscina facilitando la accesibilidad al mismo desde las principales vías de acceso al municipio. Se pretende así mejorar la situación de este respecto a la localización recogida en el Plan General, por lo que se entiende justificada la mejora que supone la reordenación de los equipamientos dentro del espacio libre, respecto a la prevista en el Plan General, para el bienestar de la población y mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística como se indica en el art. 36.2.a)1^a de la Ley 7/2002, de Andalucía.

6.3.- Procedimiento

De acuerdo a lo establecido en el informe de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 1 de mayo de 2019, en respuesta a la consulta relativa a la modificación de la ordenación pormenorizada del sistema general de espacios libres SG MOT EL-3, la propuesta supone la alteración de dicha ordenación pormenorizada establecida por el PGOU, dado que no afecta a la delimitación del sistema general de espacios libres SG MOT EL-3 “Parque de los Pueblos de América”, ni a los usos previstos por el PGOU en el citado sistema general, sino que supone una diferente zonificación de los espacios calificados como “equipamientos varios” en el interior del mismo. Dichos espacios no aparecen identificados como sistema general, ni en el plano de “Ordenación Estructural: Infraestructura. Equipamiento y Servicios”, ni en el listado de sistemas generales de

equipamiento en suelo urbano consolidado que se incluye en el apartado de la Memoria de Ordenación relativa a los sistemas generales.

Como consecuencia de ello, queda justificado que se mantienen las condiciones básicas de ordenación conforme al borrador objeto de consulta a la Dirección General de Urbanismo, expresadas en los términos de dicho informe y que consta como anexo a este documento, por lo que no se considera que la Modificación propuesta afecte a la ordenación estructural en virtud del artículo 10 de la LOUA. En concreto, según establece el artículo 10.2.A.a) de la citada Ley, dicha zonificación forma parte de la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU, la cual integra *“en suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias (...).”*

Así, la Modificación propuesta es de carácter pormenorizado y, en virtud del artículo 31.1.B.a) de la LOUA, la competencia de la aprobación definitiva corresponde al municipio, previo la emisión de informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme al art. 31.2.c de la LOUA.

Asimismo, por tener como objeto dicha modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, se requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.c.2ª) de la LOUA.

6.4.- Incidencia territorial

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.DOS del Decreto- Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación por el fomento de la actividad productiva de Andalucía, la presente Modificación no será objeto de valoración y/o informe de incidencia territorial al no contener entre sus determinaciones innovaciones de carácter estructural que tengan Incidencia sobre la Ordenación del Territorio.

Los instrumentos de planificación territorial que afectan al municipio de Motril son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG). Por lo que, la propuesta, a efectos de ordenación del territorio, no altera sustancialmente la estructura general vigente, ya que, tal como se ha indicado anteriormente, lo único que hace es reordenar los equipamientos previstos dentro del Sistema General de espacios libres “Parque de los Pueblos de América”.

6.5.- Normativa PGOU

Según se ha descrito anteriormente, la modificación propuesta mantiene inalterados los límites establecidos por el PGOU para el SG de Espacios Libres que conforma la Ordenación Estructural establecida en el art.10 de la LOUA, si bien los usos incluidos en el ámbito, equipamiento y espacios libres han de dar cumplimiento a las determinaciones derivadas de la aplicación de las ordenanzas municipales de afección:

- En cuanto a las condiciones generales y particulares del uso equipamiento comunitario (art. 64 y 65 ordenanzas PGOU), las edificaciones con uso exclusivo equipamiento comunitario, dependiendo del uso concreto y legislación sectorial aplicable deberán justificar el cumplimiento de dicho condicionado en el proyecto de edificación.

- En relación con la ordenación de los espacios libres (art. 68 y 69 ordenanzas PGOU), será en el proyecto de edificación y urbanización del ámbito donde se definan las características de estos espacios para que quede garantizado que estos se adecuarán para la estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas de suficiente sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir. Asimismo, el acceso a los edificios deberá contar con una franja pavimentada adyacente con anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de emergencia. Dicha franja tendrá la consideración de viario y no podrá contar su superficie para el computo de espacios libres.

En relación con esta condición, se ha localizado el nuevo equipamiento al sur del ámbito de actuación para resolver el acceso al mismo mediante la apertura de un viario que garantizará la mejora de accesibilidad al conjunto.

6.6.- Determinación de infraestructuras

En cuanto a infraestructuras se refiere, se ha emitido el preceptivo informe de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, en fecha 14 de abril de 2021, el cual garantiza la suficiencia de recursos de abastecimiento, saneamiento y depuración en el municipio de Motril para abastecer a las nuevas demandas que pudieran generar los equipamientos propuestos.

Asimismo, el ámbito se abastece directamente del depósito de la ETAP de Motril con una capacidad de 4.800 m³, y al que continuamente llega agua procedente del canal de la

cota 100 (según datos aportados en el referido informe). En relación con la capacidad de almacenamiento del municipio para hacer frente a situaciones de avería, la red de depósitos existentes en el municipio garantiza el adecuado funcionamiento del sistema en caso de avería, por lo que el suministro de agua y la capacidad de almacenamiento queda garantizada.

Respecto a la depuración de las aguas residuales, la EDAR Motril- Salobreña tiene capacidad suficiente para atender estas nuevas demandas.

6.7.- Aspectos de carácter ambiental y protección del Patrimonio. Normativa Sectorial

- Protección del Patrimonio

Se ha constatado que parte del ámbito de actuación afectado por la presente modificación, se encuentra inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Junta de Andalucía, mediante disposición de fecha 26/11/2007, denominado “Fabrica Nuestra Señora de la Cabeza” y con un régimen de protección de *Catalogación General*. El recinto es un lugar en el que originalmente se ubicaba la Azucarera Nuestra Señora de la Cabeza, cuyo espacio ubicado bajo el cerro de la Iglesia del mismo nombre, acogió la totalidad de las instalaciones de la fábrica.

A este efecto, y con el fin de establecer una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo, el presente documento urbanístico deberá ser informado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, según lo establecido en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz.

En dicho ámbito de actuación se encuentran incluidos cuatro inmuebles de propiedad municipal y que poseen valores patrimoniales: la casa de la administración, la chimenea, la nave-almacén y la destilería, las cuales permanecen inalteradas con la modificación propuesta, que pretende recuperar los edificios de equipamiento catalogados e incorporarlos junto a otros equipamientos de nueva construcción, generando así una zona de uso ocio-terciario vinculado al espacio libre.

A la vista de lo anterior, se deberán adoptar medidas cautelares en base al futuro proyecto a desarrollar en el ámbito protegido. De este modo, las obras previstas a realizar y todas las remociones de tierra deberán estar cauteladas por una actividad arqueológica adecuada al alcance y magnitud de la afección al subsuelo.

- Respecto a las medidas ambientales de la propuesta se justifican los siguientes aspectos:

- Se ha incorporado como anexo, un Plan de control de riesgos de la cotorra argentina que considere los riesgos de su proliferación en el Sistema General de Espacios Libres, que contempla las medidas adecuadas, tanto a nivel de planeamiento como en la ejecución y funcionamiento de estas superficies, para prevenir este riesgo de proliferación de cotorra argentina en el ámbito de estudio, las cuales se resumen a continuación:

- Evitar siempre que sea posible la plantación de nuevas palmeras en el ámbito de estudio, ya que son los hábitats en los que nidifica esta especie. En concreto, se evitarán las nuevas plantaciones de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), ya que se trata de una especie que, por su fisionomía, conforma un espacio idóneo para la nidificación de esta especie.
- En caso de plantarse nuevas palmeras, se optará por la especie *Washingtonia filifera*, especie de palmera menos idónea para el establecimiento de nidos de cotorra argentina.
- Para los ejemplares de palmera canaria ya existentes, se llevarán a cabo tareas de mantenimiento con podas periódicas de las hojas secas de la planta, que constituyen los espacios óptimos para la nidificación de cotorra argentina.
- Además de lo anterior, con una periodicidad mínima anual se procederá a una revisión anual de nidos en las arboledas y ejemplares aislados presentes en el ámbito de estudio, con objeto de identificar posible presencia de nidos de cotorra argentina. Esta revisión deberá ser realizada por especialista en biodiversidad.
- En caso de identificarse nidos de cotorra argentina en estas revisiones, se deberá proceder a su retirada, para lo cual dicha revisión debe realizarse en período no reproductivo, con objeto de evitar afecciones a ejemplares de esta especie. Aunque la construcción y utilización de los nidos por parte de la especie se realiza durante todo el año, esta actividad se intensifica durante la primavera, a partir del mes de marzo donde se inicia el período reproductivo de la especie, por lo que se evitarán las tareas de eliminación de nidos en esta época.

- En materia de Contaminación acústica, se establece que en relación con la futura edificación que se desarrolle en el sector, se establece que se deberá tener en cuenta el principio de prevención, y velar por el cumplimiento de los objetos de calidad acústica establecidos en dicha normativa, y en concreto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

- En materia de Contaminación lumínica, se deberá dar cumplimiento con la normativa vigente en Andalucía, a saber:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

- En relación con el cambio climático, se deberá dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

- En materia de suelos contaminados se deberá atender a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, y Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

6.8.- Justificación del cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio, reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

En cuanto a la justificación del cumplimiento de las normas que regulan la accesibilidad en el ámbito, considerando que en el presente documento se propone modificar la localización de los equipamientos incluidos en el SG MOT EL-3, manteniendo los usos previstos sin incrementar edificabilidad ni aprovechamiento, será en el correspondiente proyecto de urbanización en el documento que se justifiquen los determinaciones propias de las condiciones básicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

7. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico Financiero

La LOUA en su artículo 19.3 expone que "en función de 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, así como un informe de sostenibilidad

económica...”, y el TRLSRU (artículo 22), exige dentro de la documentación que debe incluirse en los instrumentos de ordenación un informe de sostenibilidad económica para todas aquellas actuaciones de transformación urbanística.

Considerando que el PGOU ya contempla en el Estudio Económico Financiero la planificación de forma viable de las actuaciones urbanísticas, que, junto con el Programa de Actuación, recoge de forma coordinada las inversiones necesarias en el municipio, y que la Modificación propuesta pretende la reordenación de los equipamientos existentes dentro del ámbito de los espacios libres, se entiende que dicha modificación no conlleva por tanto una alteración de las previsiones estimadas. Por lo que no parece necesario analizar un posible impacto en la inversión pública a consecuencia de la propuesta presentada. Asimismo, las obras de urbanización y edificación previstas tampoco suponen alteraciones sustanciales diferentes a las ya contempladas, que puedan repercutir en la programación y gestión del Plan General.

En Motril a, 14 de abril de 2021

VºBº

Arquitecta

Gestión Urbanística y Planeamiento

Juan Fernando Pérez Estévez
Arquitecto
Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. M^a del Mar Castro Marín

III. ANEXO INFORME CONSULTA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO



Ref.: PL/ASBG/FFMo

AYUNTAMIENTO DE MOTRIL
Plaza de España, 1

Asunto: Consulta modificación ordenación del SG
MOT EL-3 "Parque de los Pueblos de América"
del PGOU de Motril.

18600 - MOTRIL (GRANADA)

Como respuesta a su escrito de 27 de diciembre de 2018, por el que adjunta consulta relativa a la propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada del sistema general de espacios libres "Parque de los Pueblos de América" (SG MOT EL-3) del PGOU de Motril, solicitándose la emisión de informe sobre "si dicha propuesta podría tramitarse mediante un Plan Especial o si sería necesaria la tramitación de una modificación del PGOU", por el presente se le adjunta informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico emitido al efecto.

En base a las conclusiones del mismo le comunico que, para desarrollar la propuesta de alteración de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU en el ámbito de la "Alcoholera" del citado sistema general, procede la tramitación de una modificación del PGOU de carácter pormenorizado, cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento de Motril, de conformidad con el artículo 31.1.B) de la LOUA. Al suponer dicha modificación una diferente zonificación de dotaciones o equipamientos, requerirá el previo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, tal como establece el artículo 36.2.c.2ª) de la LOUA.

Lo que se le comunica a los efectos oportunos.

José María Morente del Monte
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Calle Pablo Picasso, s/n
41071 Sevilla

Código:640xu789GGFVCR3pk51n/WKBbkjyNk. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE	FECHA	01/05/2019
ID. FIRMA	640xu789GGFVCR3pk51n/WKBbkjyNk	PÁGINA	1/1

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008



INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, RELATIVO A LA CONSULTA EFECTUADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MOTRIL SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES “PARQUE DE LOS PUEBLOS DE AMÉRICA” (SG MOT EL-3) DEL PGOU DE MOTRIL.

Con fecha de 3 de enero de 2019, ha tenido entrada en el registro electrónico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, consulta efectuada por el Ayuntamiento de Motril relativa a la propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada del sistema general de espacios libres “Parque de los Pueblos de América” (SG MOT EL-3) del PGOU de Motril, solicitándose la emisión de informe sobre “si dicha propuesta podría tramitarse mediante un Plan Especial o si sería necesaria la tramitación de una modificación del PGOU”.

El planeamiento vigente en el municipio de Motril es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de 19 de diciembre de 2003 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Granada, y publicada su normativa urbanística en el BOP de fecha de 18 de noviembre de 2004, habiéndose producido tras dicha resolución de aprobación definitiva la subsanación de las deficiencias señaladas en la misma, mediante las resoluciones del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Granada de fechas 23 de julio de 2004 y 15 de enero de 2007 (BOP nº 175, de 10/09/2004, y BOP nº 38, de 23/02/2007).

El vigente PGOU delimita en el plano nº2 “Ordenación Estructural: Infraestructura. Equipamientos y Servicios” el sistema general de espacios libres SG MOT E-3 “Parque de los Pueblos de América”, en suelo urbano consolidado (Fig.1). En el interior del mismo, en la zona identificada como “La Alcoholera” se califica en el plano de “Usos del Suelo” determinadas parcelas con uso de “equipamientos varios” (Fig.2).

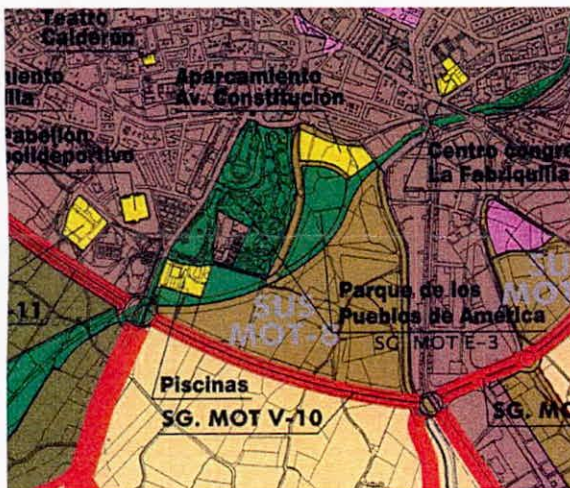


Fig. 1



Fig. 2



Código:640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkR16Sh. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA	26/04/2019
	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
ID. FIRMA	640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkR16Sh	PÁGINA	1/4

INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, RELATIVO A LA CONSULTA EFECTUADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MOTRIL SOBRE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES “PARQUE DE LOS PUEBLOS DE AMÉRICA” (SG MOT EL-3) DEL PGOU DE MOTRIL.

Con fecha de 3 de enero de 2019, ha tenido entrada en el registro electrónico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, consulta efectuada por el Ayuntamiento de Motril relativa a la propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada del sistema general de espacios libres “Parque de los Pueblos de América” (SG MOT EL-3) del PGOU de Motril, solicitándose la emisión de informe sobre “si dicha propuesta podría tramitarse mediante un Plan Especial o si sería necesaria la tramitación de una modificación del PGOU”.

El planeamiento vigente en el municipio de Motril es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de 19 de diciembre de 2003 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Granada, y publicada su normativa urbanística en el BOP de fecha de 18 de noviembre de 2004, habiéndose producido tras dicha resolución de aprobación definitiva la subsanación de las deficiencias señaladas en la misma, mediante las resoluciones del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Granada de fechas 23 de julio de 2004 y 15 de enero de 2007 (BOP nº 175, de 10/09/2004, y BOP nº 38, de 23/02/2007).

El vigente PGOU delimita en el plano nº2 “Ordenación Estructural: Infraestructura. Equipamientos y Servicios” el sistema general de espacios libres SG MOT E-3 “Parque de los Pueblos de América”, en suelo urbano consolidado (Fig.1). En el interior del mismo, en la zona identificada como “La Alcoholera” se califica en el plano de “Usos del Suelo” determinadas parcelas con uso de “equipamientos varios” (Fig.2).

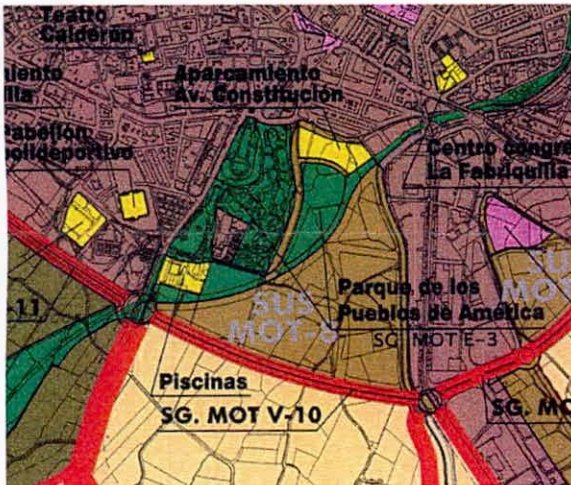


Fig. 1



Fig. 2



Código:640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkR16Sh. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA	26/04/2019
	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
ID. FIRMA	640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkR16Sh	PÁGINA	1/4

En relación a la delimitación del sistema general de espacios libres por parte del vigente PGOU, hay que señalar que existen contradicciones entre la establecida en el citado plano n°2 "Ordenación Estructural: Infraestructura. Equipamientos y Servicios", y la establecida en el plano n°23 del vigente PGOU de "Sistemas generales de espacios libres" (Fig. 3).

No obstante, dado que en la Memoria de Ordenación, en el apartado correspondiente a los Sistemas Generales, se establece un listado pormenorizado de los espacios incluidos en dicho sistema según las diferentes clases de suelo, el cual es coincidente con los espacios delimitados en el plano n°2, mientras que en el plano n°23 se incluyen numerosos espacios que no son identificados como sistema general de espacios libres en la citada memoria, cabe resolver la contradicción en favor de la delimitación establecida en el plano n°2 "Ordenación Estructural: Infraestructura. Equipamientos y Servicios". Por otro lado, el plano n°23 carece de leyenda que identifique las diferentes tramas existentes en el mismo, y por el tipo de representación, presenta más el carácter de un plano de "imagen final" propuesta por el PGOU que de un plano de calificación de usos.



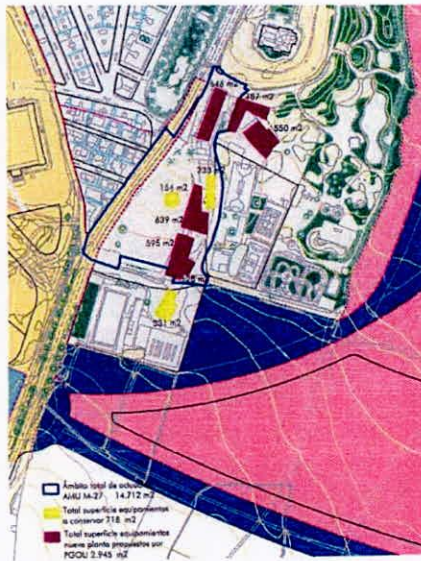
Fig. 3

Como consecuencia de ello, se considera procedente dar prevalencia a la delimitación establecida en el plano n°2 "Ordenación Estructural: Infraestructura. Equipamientos y Servicios", por su correspondencia con las determinaciones establecidas en la Memoria de Ordenación, documento en el que, según la jurisprudencia emitida sobre la materia, ha de hallarse la motivación del Plan. En la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 2011, se recuerda que dicho tribunal "ha reiterado la importancia de la Memoria como instrumento de control de la discrecionalidad, en tanto que motivación del planeamiento (por todas, la sentencia de 21 de septiembre de 1993) y criterio para resolver las contradicciones internas del Plan."

En cuanto a la concreta propuesta sometida a consulta, según la documentación aportada, ésta contempla la reordenación de las parcelas de equipamiento calificadas en el interior del sistema general de espacios libres, sin modificar la delimitación de éste último, y sin implicar la propuesta una reducción de la superficie de suelo calificado con uso de "equipamientos varios", manteniéndose ésta en 3.663 m² de suelo.



Código:640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkRl6Sh. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE	FECHA	26/04/2019
ID. FIRMA	640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkRl6Sh	PÁGINA	2/4



Ordenación vigente



Ordenación propuesta

Vista la propuesta, y en base a lo señalado anteriormente, se considera que ésta supone una alteración de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU, dado que no afecta a la delimitación del sistema general de espacios libres SG MOT E-3 "Parque de los Pueblos de América", ni a los usos previstos por el PGOU en el citado sistema general, sino que supone una diferente zonificación de los espacios calificados en el interior del sistema general como "equipamientos varios", espacios que no aparecen identificados por el PGOU como sistema general, ni en el plano de "Ordenación Estructural: Infraestructura, Equipamientos y Servicios", ni en el listado de sistemas generales de equipamiento en suelo urbano consolidado que se incluye en el apartado de la Memoria de Ordenación relativa a los sistemas generales.

Como consecuencia de ello, no se considera que la propuesta, en los términos expresados en la documentación aportada, afecte a la ordenación estructural en virtud de artículo 10 de la LOUA. En concreto, según el artículo 10.2.A.a) de la citada Ley, dicha zonificación forma parte de la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU, la cual integra "en suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias (...)."

Se considera por tanto que la propuesta deberá materializarse a través de la tramitación de una modificación de carácter pormenorizado del PGOU, no considerándose viable modificar la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU mediante un Plan Especial, dado que, en virtud del artículo 14.3 de la LOUA, estos planes "desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa".

Por otro lado, en la citada zona de "La Alcohola" el PGOU identifica un "área de mejora urbana" AMU-27. El PGOU identifica estas áreas de mejora urbana como "intervenciones en suelos urbanos de titularidad pública, cuyo objetivo se basa en la definición de propuestas que den soluciones a problemas de carácter técnico, estructural, formal o de imagen (...)." En concreto, respecto al AMU-27, el PGOU establece que "la incorporación de la Alcohola al espacio público y su relación con los espacios colindantes, el tratamiento de todo el conjunto como punto final de reunión del sistema de



Código:640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkR16Sh. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA	26/04/2019
	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
ID. FIRMA	640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkR16Sh	PÁGINA	3/4

espacios libres de la ciudad son los objetivos básicos que aquí se plantean."

La reordenación prevista en la documentación aportada, pretende modificar la concreta propuesta de ordenación establecida por el PGOU en el citado ámbito AMU-27. En el expediente que, en su caso, se tramite, deberá justificarse que la nueva ordenación propuesta cumple con idénticos o mejores resultados los objetivos establecidos por el PGOU para el ámbito de la "Alcoholera" en la Memoria de Ordenación, documento en el que ha de hallarse la motivación de las diferentes decisiones del PGOU.

En relación a la documentación gráfica que se adjunta a la propuesta, hay que hacer constar que parece existir un error de proporcionalidad entre las superficies de equipamiento grafiadas en los planos de ordenación vigente y propuesta, que deberá quedar corregido en el documento técnico que, en su caso, se tramite.

Como conclusión, se considera en base a lo anterior que cabría desarrollar la propuesta de alteración de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU en el ámbito de la "Alcoholera" a través de una modificación del PGOU de carácter pormenorizado, cuya aprobación correspondería al Ayuntamiento de Motril, de conformidad con el artículo 31.1.B) de la LOUA. Al suponer dicha modificación una diferente zonificación de dotaciones o equipamientos, requerirá el previo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, tal como establece el artículo 36.2.c.2ª) de la LOUA.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

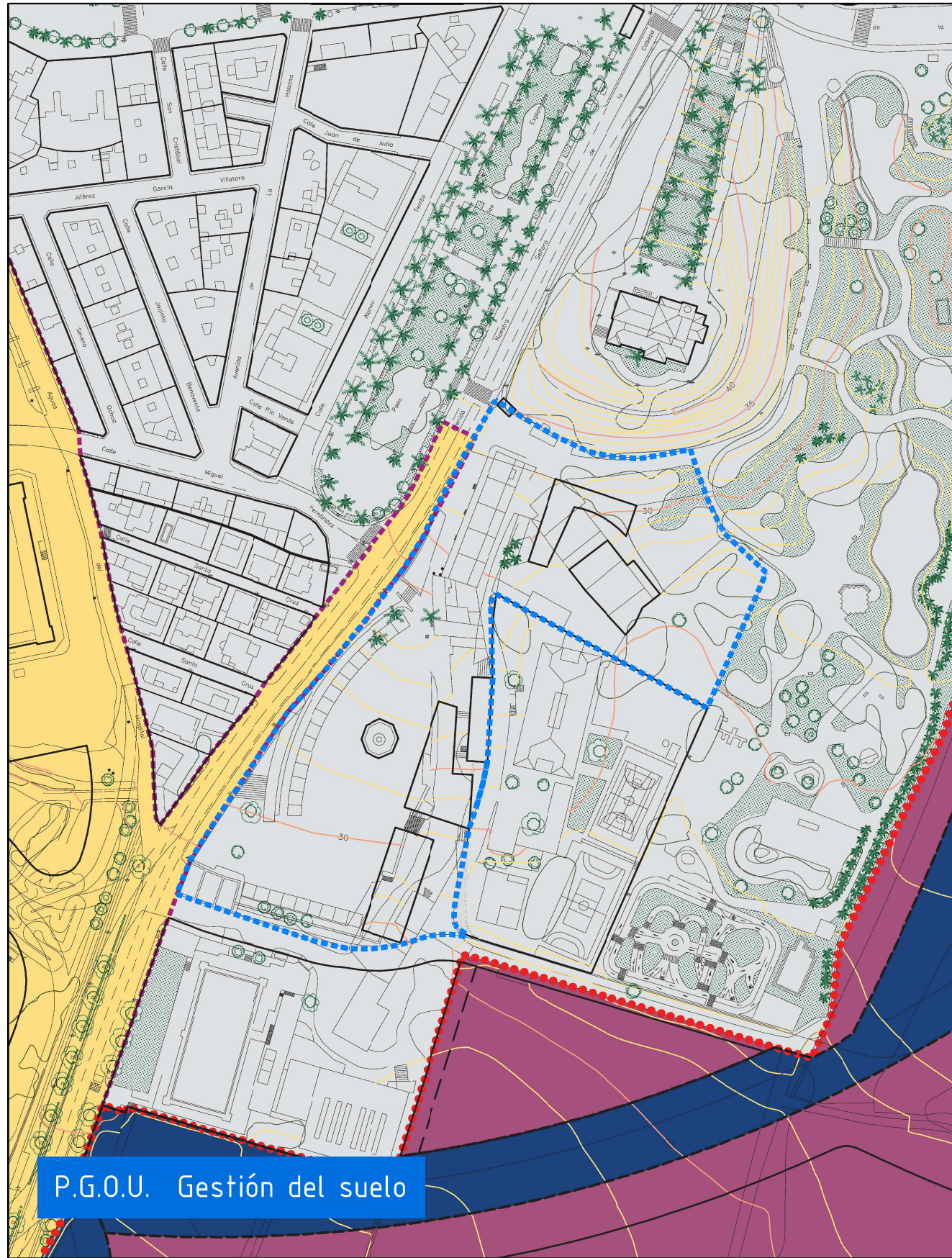
Fernando Fernández Monterde
Departamento Planeamiento General

Antonio S. Becerra García
Jefe del Servicio de Planeamiento Urbanístico

Código:640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkRl6Sh.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

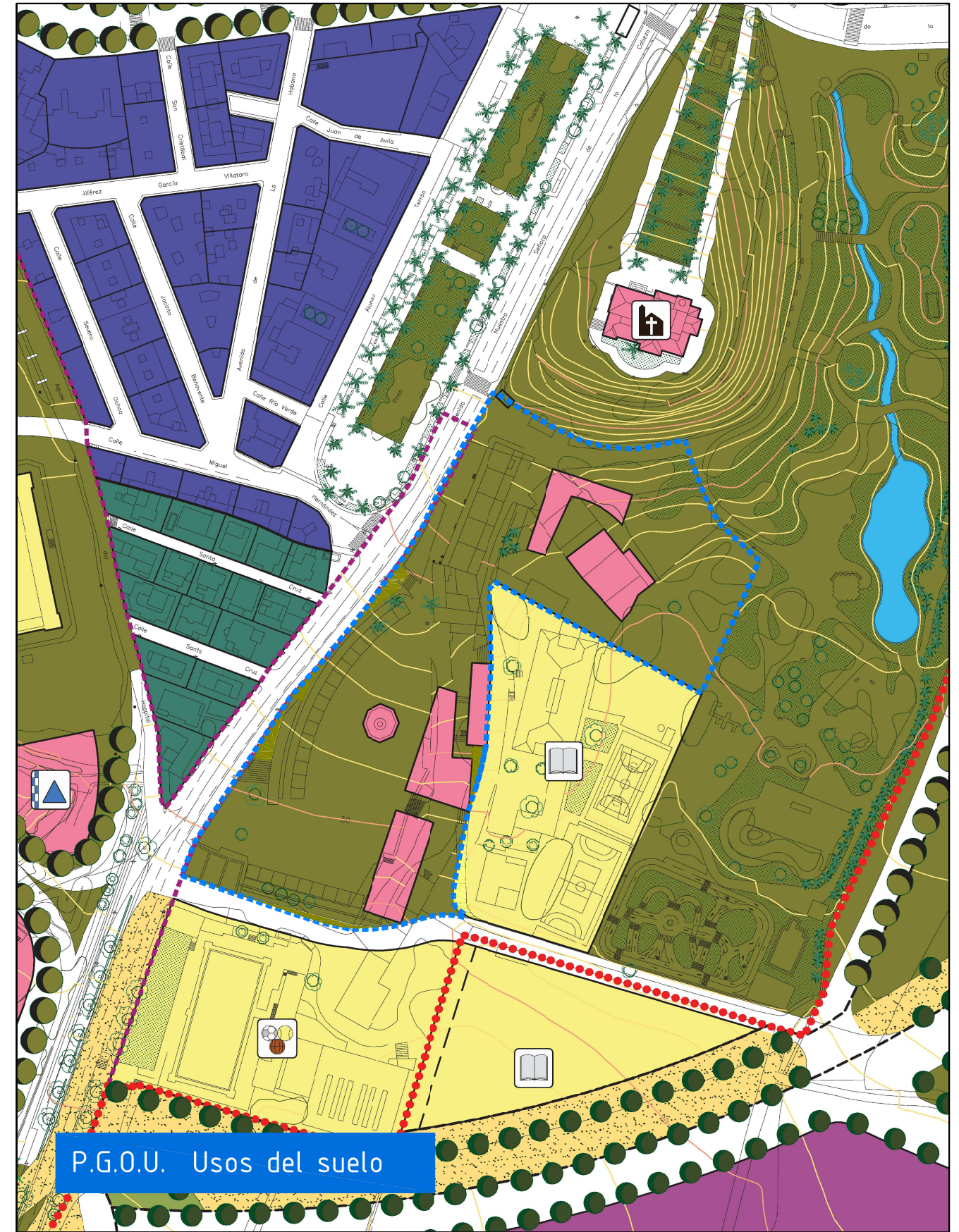
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA	26/04/2019
	FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
ID. FIRMA	640xu007TCUIUT9hqLuqocqXkRl6Sh	PÁGINA	4/4

IV. PLANOS



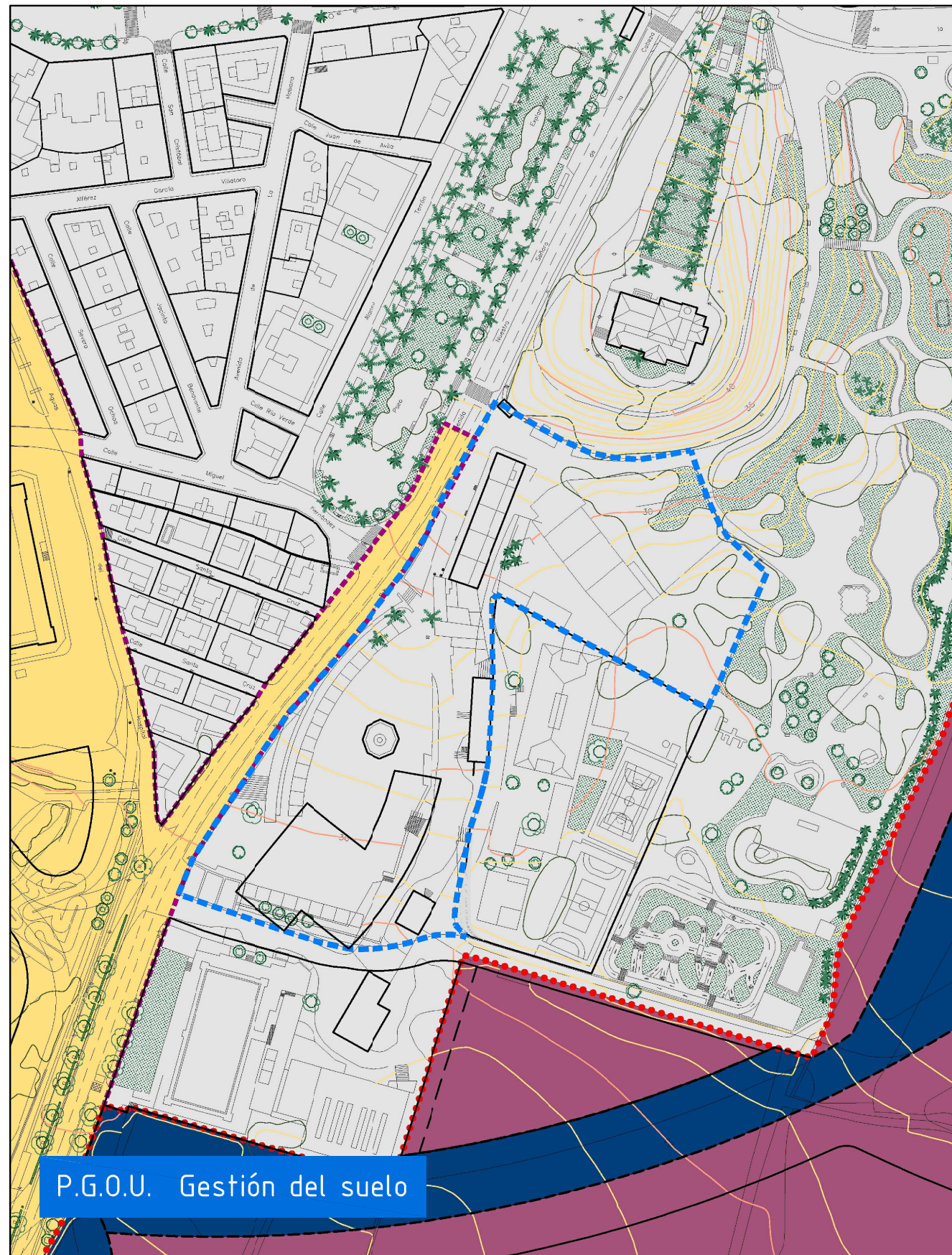
P.G.O.U. Gestión del suelo

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Ámbito de actuación

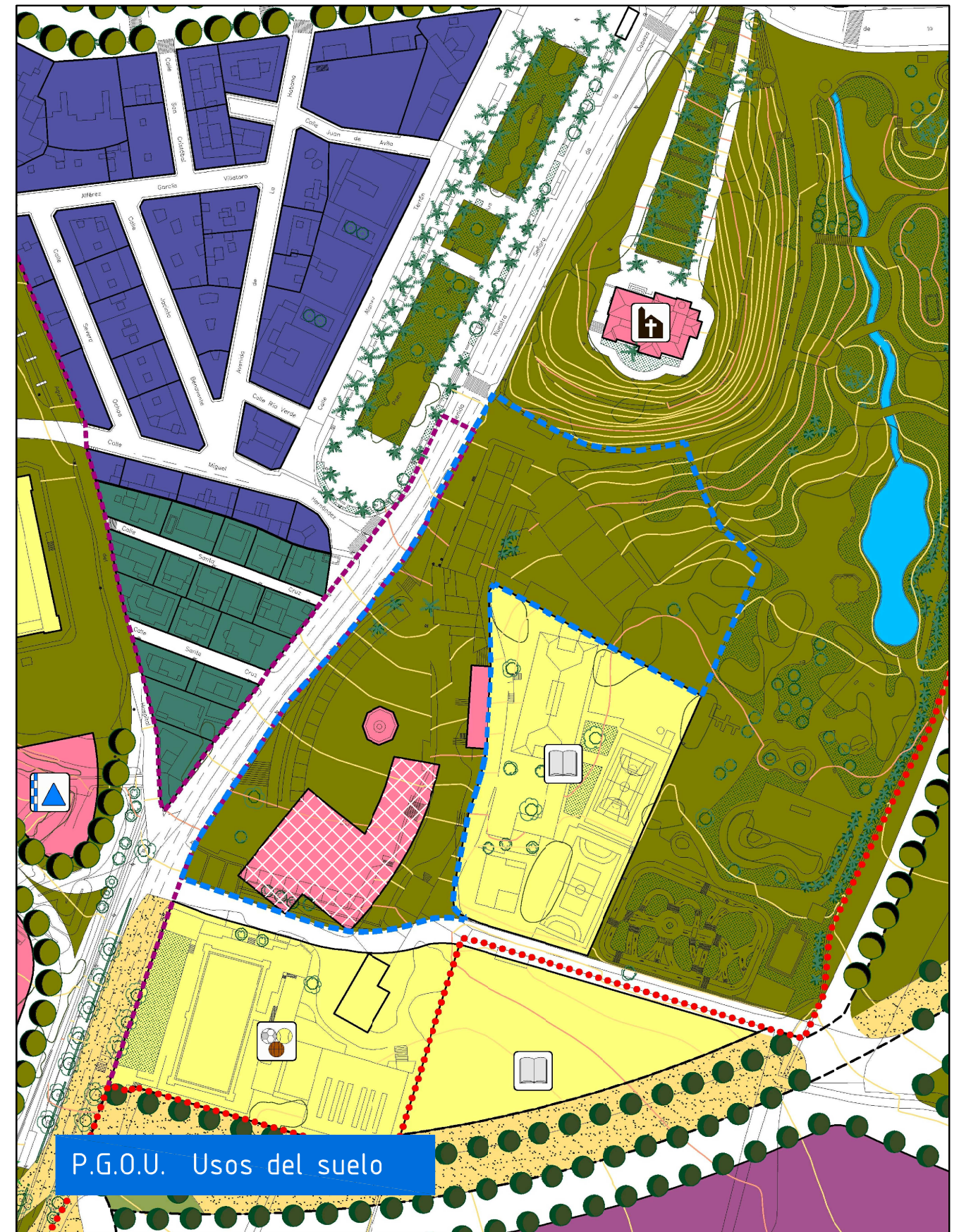


P.G.O.U. Usos del suelo

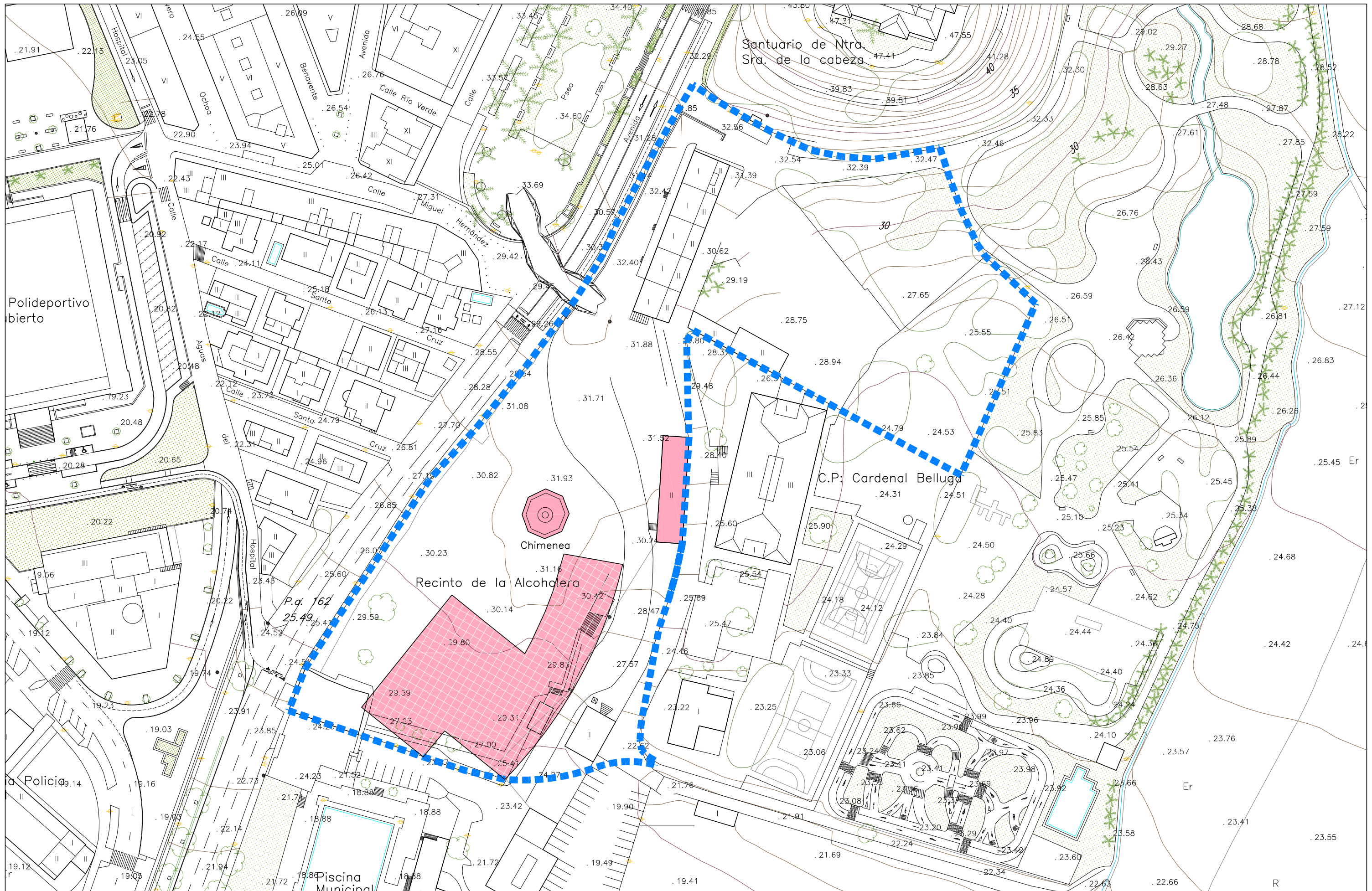
- Equipamientos varios
Existente-nueva creación
- Equipamiento deportivo-docente
Existente-nueva creación
- Espacios libres
Público-privado



Suelo urbano consolidado
 Suelo urbano no consolidado
 Suelo urbanizable sectorizado
 Ámbito de actuación



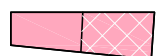
Equipamientos varios Existente-nueva creación
 Equipamiento deportivo-docente Existente-nueva creación
 Espacios libres Público-privado



Superficies de equipamientos:

Existentes: 373 m². (233 m²+140 m²)
 Propuestos: 2.271 m².
 Superficie total equipamientos: 2.644 m².

■ ■ ■ ■ ■ Ámbito de actuación



Equipamientos varios
 Existente-nueva creación



MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 DEL SISTEMA GENERAL MOT-EL 3 - PGOU DE MOTRIL

Ordenación propuesta

Escala 1:1.000
 Abril 2.021
 Ref. JAPS

Plano nº 03