



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE MOTRIL PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN PLAYA GRANADA

Mayo 2022



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento de **MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE MOTRIL PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN PLAYA GRANADA**, consta de 37 páginas, numeradas de la 1 a la 37, ambas inclusive, y fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 3 de junio de 2022.

Motril, a 6 de junio de 2022



Fdo.: Estefanía Contreras Salmerón
Secretaria General del
Excmo. Ayuntamiento de Motril



INDICE

I. MEMORIA

1. Normativa y planeamiento de aplicación
2. Objeto y ámbito de actuación
3. Antecedentes
4. Descripción de la propuesta
5. Tramitación
6. Justificación de la propuesta
 - 6.1. Objetivos y criterios de la modificación propuesta
 - 6.2. Ordenación propuesta
 - 6.3. Procedimiento
 - 6.4. Normativa PGOU. Ordenanzas
 - 6.5. Determinación de las Infraestructuras
 - 6.6. Aspectos de carácter ambiental
7. Justificación Normativa Accesibilidad
8. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico Financiero

II. ORDENANZAS

III. PLANOS

IV. RESUMEN EJECUTIVO

V. ANEXO PARA LA APROBACION DEFINITIVA



I. 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.
- Plan Parcial del sector PL-3 de Playa Granada aprobado definitivamente 3 de abril 1997.
- Asimismo, resulta relevante también la Modificación de la Norma 165, aprobada por el Pleno municipal de fecha 26 de julio de 2013, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia número 211, de 5 de noviembre de 2013, sobre “Norma general de Compatibilidad de Usos”.

- **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 y ámbito de actuación

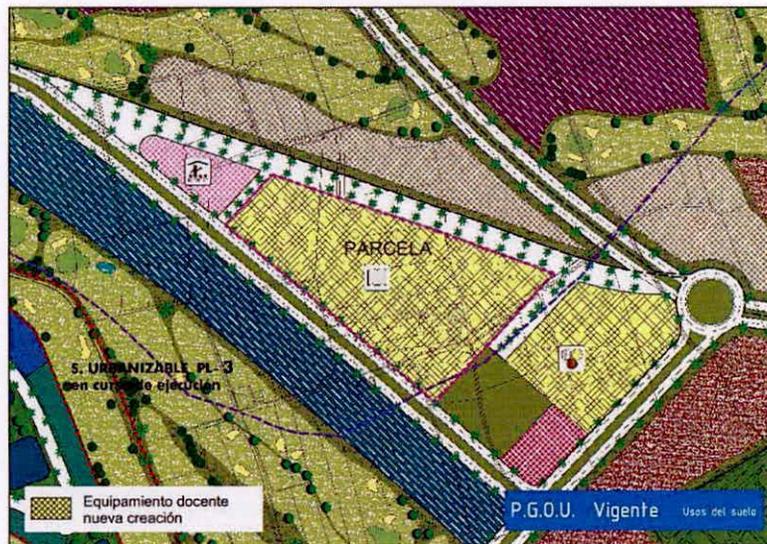
El objeto de la modificación propuesta consiste en modificar la calificación pormenorizada de una parcela de equipamiento docente situada en Playa Granada, para pasar a ser un equipamiento que combine uso asistencial, sanitario y deportivo, con objeto de acoger un complejo asistencial, que incluya residencia para mayores, dotado no sólo de los servicios asistenciales que todo centro de personas mayores tiene, sino que además podría completar el abanico de servicios incorporando instalaciones deportivas, culturales o de ocio siempre vinculadas a la actividad principal del complejo y abiertas al resto de ciudadanos.

La parcela propuesta calificada como equipamiento docente (altura máxima B+2), de titularidad municipal se encuentra en suelo urbano y procede como dotación del ámbito del Plan Parcial PL-3, polígono 3, con número de finca registral nº 21.931 (parcela catastral 0843101VF5604D0001DO), la cual cuenta con una superficie registral de 42.768 m², aunque según reciente medición la superficie es de 39.753,54 m². La parcela, de forma trapezoidal, linda por el Norte con el vial 2, sur con Vial 1 y con espacio libre 1 (EL-1), Este con espacio libre 1 (EL-1) y Oeste con Equipamiento Social y con vial 1.

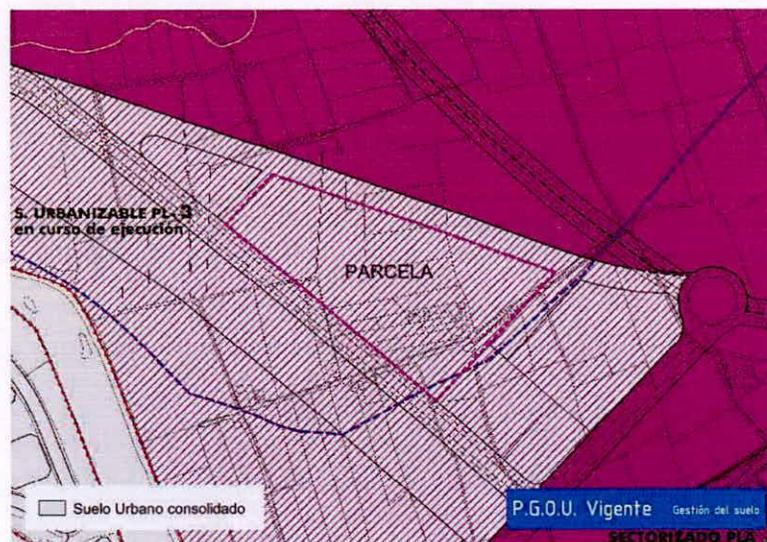


Situación de la parcela

La definición del ámbito de actuación, parcela de equipamiento sobre la que versa el presente documento, queda grafiado en la documentación gráfica del PGOU vigente, (Plano nº 33 Usos del suelo y Plano nº 34 Gestión del suelo).



Plano de Usos del suelo vigente



Plano de Gestión del suelo vigente



3. Antecedentes

La parcela objeto del presente documento de Modificación, es una parcela de suelo urbano calificada como equipamiento docente, inscrita a través del proyecto de reparcelación del Polígono 3 del sector PL-3 de Motril (Playa Granada) ratificado mediante Decreto de Alcaldía de fecha 21 de diciembre de 2004, por lo que forma parte de la red de dotaciones de ámbito municipal.

El planeamiento vigente en el municipio de Motril fue 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.

En fecha 16 de mayo de 2005, el Ayuntamiento de Motril firmó Convenio de Colaboración con la Universidad de Granada para el establecimiento sobre dicha parcela de equipamiento de un laboratorio de Puertos y Costas del Centro Andaluz y Medio Ambiente (CEAMA) y de los Módulos Asociados, con la finalidad de fomentar la investigación y el desarrollo tecnológico y la docencia de los medios atmosférico, marino y de las aguas continentales y otras actividades divulgativas en el municipio de Motril. Dicho proyecto, de gran interés para el municipio, fue ratificado mediante acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre del mismo año. Sin embargo, y debido a problemas de diversa índole, sobre el referido terreno no se ha llegado a realizar ninguna de las actuaciones previstas en dicho convenio, habiendo sido sobrepasados ampliamente los plazos establecidos en el Convenio para su permanencia en vigor, y teniendo en cuenta que, por parte de la Universidad de Granada, no se ha realizado manifestación alguna en el citado plazo, mediante



acuerdo de Pleno de fecha 30 de octubre de 2019, se ha dejado sin efecto dicho Convenio de Colaboración con la Universidad de Granada.

A la vista de lo anterior y considerando el interés por parte del Ayuntamiento de poner en valor dichos terrenos promoviendo su desarrollo para cualquier otra actividad que sea de interés general para el municipio, se ha consultado al Servicio de Educación del Ayuntamiento de Motril sobre las previsiones de la demanda educativa de la referida parcela, a lo que se ha contestado por parte de este que no existen previsiones de dicha demanda en la zona a corto y medio plazo, por lo que se puede contemplar la posibilidad de implantación de otros usos compatibles.

Cabe considerar, que la zona en la que se localiza la parcela esta compuesta principalmente por viviendas que en su mayoría son segundas residencias y no hay una población estable en las mismas que demande estos servicios. En un hipotético caso de que surgiera una demanda docente en la zona, debido a que cambiara el carácter de la estacionalidad de la población, ésta quedaría resuelta ya que todavía restan una gran cantidad de parcelas en la zona (sector PL3) con calificación de equipamiento que podrían dar respuesta a esta necesidad, así como las parcelas resultantes del sector de los PLA 1 y 2, que aún está sin urbanizar.

No obstante, respecto a la innecesariedad del destino de la parcela dotacional al uso docente en el sector residencial, en concordancia con la Norma 165.1.a) del PGOU y del artículo 64.2 de sus Ordenanzas, tras la aprobación inicial de la Modificación propuesta, se solicitará informe en materia de educación a la correspondiente Delegación Territorial, como órgano en quien residen las competencias en la materia.

En respuesta a la Providencia de Alcaldía de fecha 17 de mayo de 2019, en la que se solicitó el inicio de los trámites necesarios para posibilitar la implantación de un complejo donde poder atender las necesidades de residencia y asistencia para personas mayores, se propone la modificación de la calificación pormenorizada de la parcela de equipamiento docente situada en Playa Granada, prevista así en el PGOU vigente, para pasar a ser un equipamiento asistencial, sanitario y deportivo.



4. Descripción de la propuesta

A la vista del cambio de calificación pormenorizada propuesto, mediante la presente modificación de PGOU, para que la parcela municipal pase de ser equipamiento docente a equipamiento que combine uso asistencial, sanitario y deportivo, se pretende dar respuesta, de un lado, a las necesidades demandadas por la población de mayor edad en un conjunto asistencial que ofrezca alojamiento (habitaciones, apartamentos y/o residencia asistida), convivencia y atención integral, de forma temporal o permanente, destinado tanto a personas mayores autónomas como a otras en situación de dependencia, generando los recursos necesarios para fomentar su cuidado, atención y rehabilitación.

De otro lado, al amparo de lo establecido en la Norma 165.1 del PGOU, en relación con la compatibilidad de usos para la calificación de equipamiento, resulta relevante la posibilidad que permite el propio Plan General, al respecto de integrar otros usos complementarios de carácter terciario (comercial/ no comercial) tales como ocio, pequeño comercio, restauración, etc, que completen la oferta de actividades del conjunto ofrecidas también al resto de la población, siempre y cuando no se impida ni afecte el normal desarrollo de la función principal del mismo y contribuya a los fines dotacionales previstos para la parcela. En cualquier caso, los usos compatibles a implantar no superarán más del 20% de la superficie útil del equipamiento, ni supondrá la calificación de dicho suelo, sino que se trataría de una compatibilidad de usos que se podría realizar mediante el acto reglado de la licencia.

Asimismo, atendiendo a la Normativa del planeamiento vigente, en el artículo 64.2 de las ordenanzas, se recoge la posible sustitución de los equipamientos comunitarios existentes (en uso exclusivo), siempre y cuando medie informe técnico en el que se justifique que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio. Por lo que se entiende justificada la posibilidad, que ofrece el propio PGOU, de mantener la calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, como un valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los



condicionantes urbanísticos, las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran, cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como equipamiento comunitario, como es el caso que nos ocupa, sin necesidad de asignar un uso concreto a las diferentes zonas de la parcela.

A su vez, se indica de forma expresa que, para el caso de uso educativo se puede sustituir por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio, por lo que el cambio de uso propuesto con la modificación sería compatible con la normativa del Planeamiento General.

Los usos dotacionales que se proponen para la parcela de equipamiento (asistencial, deportivo y sanitario), están en concordancia con lo establecido en la Norma 160.2, donde quedan definidos los "usos pormenorizados de equipamiento comunitario", incluyendo, el uso equipamiento asistencial como aquel que *comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria a las personas, a través de los denominados servicios sociales*. De igual modo, se recoge el uso sanitario como aquel que *comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales*. También se define el uso deportivo como el que *comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física*.

Una vez concretados los usos pormenorizados dotacionales propuestos para la parcela, y en consonancia con las ordenanzas de aplicación específicas para dichos usos contenidas en el PGOU (Capítulo 7 "Del uso Equipamiento Comunitario"), se proponen los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela objeto de Modificación:

- Calificación: equipamiento asistencial, sanitario, deportivo.
- Tipología: edificación aislada.
- Altura máxima: B+2+A
- Coeficiente edificabilidad: 1,00 m²/m²



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 16 de septiembre 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 febrero de 2021 (publicado en BOJA nº 58 de 26 de marzo de 2021), 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).
- En el desarrollo de la propuesta se evitará la expansión de las especies de flora invasora presentes en la parcela.
- Se deberá incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y adaptación al cambio climático. En el diseño y gestión de zonas verdes, se apostará por una jardinería sostenible. Asimismo, se promoverá la selección de especies vegetales pocos alergénicas, con portes adecuados y resistentes.
- El documento deberá analizar y garantizar la compatibilidad entre los usos asistenciales, sanitarios y deportivos con parte de terciario (comercial/ no comercial), con especial atención a la posible contaminación acústica de las distintas actividades.

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



1. Informe sobre vías pecuarias

- Informe emitido en fecha 3 de noviembre de 2020, por el Departamento de Vías Pecuarias, que concluye que la actuación no afecta a ninguna vía pecuaria clasificada hasta la fecha en Motril.

2. Informe sobre la prevención de incendios forestales

- Informe emitido en fecha 5 de octubre 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 sobre Espacios Naturales Protegidos

- Informe emitido en fecha 1 de octubre de 2020, por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos que recoge que la parcela no se localiza en ningún espacio protegido de la Red Natura 2000, al no estar declarado Zona de Especial Protección para las Aves, ni designado Lugar de Importancia Comunitaria ni Zona Especial de Conservación. Tampoco se encuentra en ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

4. Informe en materia de aguas

- Informe emitido en fecha 8 de octubre 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.

5. Informe de Turismo

- Informe emitido por la Consejería de Turismo en fecha 18 de octubre de 2020, haciendo constar que, 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.

6. Informe de Salud

- Informe emitido por la Consejería de Salud en fecha 3 de diciembre 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.

7. Informe de Urbanismo

- Informe emitido en fecha 23 de diciembre de 2020 por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, recoge distintas cuestiones de carácter urbanístico.

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 una parcela de dotación que se encuentra sin desarrollar desde hace más de 15 años desde su obtención, debido a la falta de demanda de equipamiento docente en la zona, como así lo evidencia el reiterado fracaso de las propuestas planteadas durante estos años con la universidad y otros centros público-privados y la inexistente demanda de centros de educación reglada en la zona por la escasa población residente, como así se constata en el informe emitido por el Servicio de Educación del Ayuntamiento, en fecha 24 de septiembre de 2019.

Teniendo en cuenta lo anterior, y considerando el enorme potencial de la parcela por su gran superficie y su emplazamiento privilegiado en el entorno de Playa Granada, se justifica la propuesta de modificación del uso pormenorizado actual (educativo) a otro uso dotacional más versátil, de forma que puedan acogerse diferentes usos pormenorizados tales como residencia de mayores, estancia diurna, clínica médica, usos deportivos, etc,, permitiendo configurar un gran complejo asistencial para dar cabida tanto a las demandas locales como a las externas, fomentando la vocación turística de Playa Granada.

Este centro asistencial, además de procurar los servicios básicos de atención a mayores podría acoger usos complementarios a los mismos que además sirvieran para mejorar la oferta de servicios en Playa Granada, tanto para residentes como para visitantes.



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

El artículo 10.2.A.a) de la LOUA, indica que el PGOU establece la ordenación pormenorizada con carácter preceptivo mediante las siguientes determinaciones:

- a) en el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

La modificación propuesta mantiene las condiciones básicas de ordenación, ya que se mantiene la calificación de la parcela como uso dotacional, conforme a lo previsto en el Planeamiento vigente, proponiendo un cambio de uso pormenorizado dentro de la calificación de equipamiento, que no cambia el modelo territorial elegido, sino que lo complementa.

Asimismo, se mantiene inalterada la media dotacional de la zona, parámetro que actúa como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se vayan a obtener en toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el art. 45.2.B)c) de la LOUA, al no producirse con la Modificación propuesta alteración de dichos parámetros señalados.

6.3.- Procedimiento

Considerando que la Modificación propuesta supone la alteración de la calificación pormenorizada de la parcela con uso equipamiento establecida por el PGOU, sin por ello afectar a la ordenación estructural del mismo ni alterar el uso global de dicha parcela, al no encontrarse incluida en el listado elementos que constituyen la Ordenación Estructural en el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.



Como consecuencia de ello, 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 modificación de la calificación pormenorizada de la parcela 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.

Considerando que la propuesta afecta a una parcela de equipamiento en suelo urbano con sus límites perfectamente definidos, los cuales se mantienen inalterados, así como la localización de este, y el uso global de equipamiento tampoco varía, al tratarse exclusivamente de un cambio de uso pormenorizado, resulta innecesario requerir, conforme art. 36.2.c) de la LOUA, dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, toda vez que no se altera zonificación ni uso urbanístico al margen de las expresas previsiones contenidas en el propio PGOU.

6.4.- Normativa PGOU. Ordenanzas

En cumplimiento de lo establecido en el art. 10.2.A.a) de la LOUA, en cuanto a la determinación de los usos pormenorizados para la parcela de equipamiento propuesta, definidos estos como asistencial, sanitario y deportivo, se definen las ordenanzas de edificación que le serán de aplicación, en consonancia con las recogidas en el Capítulo 7 “Del uso equipamiento comunitario” de las Ordenanzas del PGOU, con objeto de legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Se establece la siguiente estructura y se incorpora de forma íntegra como documentación anexa a la presente Modificación:



1. Condiciones de implantación
2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes
3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario
4. Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario
5. Condiciones particulares de la calificación equipamiento comunitario

6.5.- Determinación de las infraestructuras

En cuanto a infraestructuras se refiere, la modificación propuesta no supone en sí misma la ejecución de nuevos usos del suelo urbano, ni implica un cambio sustancial en la demanda de agua, por lo que no genera un incremento significativo en el consumo de recursos hídricos.

Así queda justificado en el preceptivo informe de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, emitido en fecha 14 de abril de 2021, relativo a la suficiencia de recursos de abastecimiento, saneamiento y depuración en el municipio de Motril para abastecer a las nuevas demandas que pudiera generar este nuevo uso.

Asimismo, el ámbito se va a abastecer directamente del depósito de Varadero de 4.200 m³, conectado a su vez con el depósito de la ETAP de Motril con capacidad de 4.800 m³, según datos aportados en el referido informe. A su vez, 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.

6.6.- Aspectos de carácter ambiental.

Respecto a las medidas ambientales para la modificación propuesta, se justifican los siguientes aspectos, que deberán quedar recogidos en el correspondiente proyecto de edificación:



- Se deberá evitar el uso de especies de flora invasora, con objeto de impedir la expansión de estas, acorde a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto por el que se regula el Catalogo español de especies invasoras.
- El proyecto deberá incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamiento en los espacios libres interiores, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático. A su vez, se apostará por una jardinería sostenible, que optimice el consumo de agua, generando pocos residuos, con especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.
- Respecto a la compatibilidad de los usos propuestos (asistencial, sanitario y deportivo) en atención a la posible contaminación acústica, deberán cumplirse los Objetivos de Calidad Acústica para ruidos aplicables, de acuerdo con los valores establecidos para los diferentes usos incluidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero. Para asegurar el cumplimiento de esta prescripción y de los límites establecidos en el Reglamento, la concesión de licencia para la implantación de los usos propuestos, irá condicionada al cumplimiento de dichos objetivos de calidad acústica.

7. 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 el presente documento propone modificar la calificación pormenorizada de una parcela de equipamiento en suelo urbano, que se encuentra completamente urbanizado, ya se ha dado cumplimiento a la referida normativa de accesibilidad en el correspondiente proyecto de urbanización



del sector PL-3 que se tramitó al efecto. Si bien, será en el proyecto de edificación donde se considerarán los aspectos propios en materia de accesibilidad del edificio y se desarrollarán las determinaciones establecidas para el cumplimiento del complejo asistencial propuesto, con carácter previo a la ejecución de este.

8. 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 cambiar la calificación pormenorizada de una parcela de equipamiento en suelo urbano, 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, no son necesarias obras de urbanización al tratarse de un suelo completamente urbanizado, y las de edificación previstas tampoco suponen alteraciones sustanciales diferentes a las ya contempladas que puedan repercutir en la programación y gestión del Plan General.



A la vista de lo anterior, queda justificado el presente documento de innovación puntual de PGOU necesario para la modificación de la calificación pormenorizada de una parcela de equipamiento en Playa Granada en los términos establecidos, no obstante, el órgano competente resolverá lo procedente sobre el documento presentado.

VºBº

PEREZ ESTEVEZ JUAN FERNANDO - DNI 23796771M
Firmado digitalmente por PEREZ ESTEVEZ JUAN FERNANDO - DNI 23796771M
Fecha: 2022.05.20 10:33:27 +02'00'

Juan Fernando Pérez Estévez
Arquitecto
Jefe del Servicio de Urbanismo

Arquitecta

CASTRO MARIN MARIA DEL MAR - DNI 44286182G
Firmado digitalmente por CASTRO MARIN MARIA DEL MAR - DNI 44286182G
Fecha: 2022.05.20 08:57:45 +02'00'

Fdo. M^a del Mar Castro Marín



II. ORDENANZAS

artículo 64

1. Condiciones de implantación

El equipamiento comunitario podrá implantarse como uso exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que este permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, o como uso no exclusivo situado en edificación con otro uso dominante.

Si en la documentación del presente PGOU sólo se indica el uso de equipamiento comunitario, sin especificación de uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los definidos anteriormente.

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran, cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como equipamiento comunitario, sin considerarlo una modificación de PGOU ni del Programa de Actuación del mismo.

En parcelas calificadas con uso equipamiento comunitario se podrá disponer como uso complementario cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que sólo podrá implantarse en aquellos inmuebles de equipamiento comunitario que así lo exijan, como es el caso de viviendas asociadas a la guarda y custodia de estas instalaciones.

El uso residencial existente siempre podrá ser sustituido por el uso equipamiento comunitario en cualquiera de sus usos pormenorizados a excepción del uso cementerio y crematorio.

2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes

Ningún equipamiento comunitario existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los equipamientos comunitarios existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo equipamiento comunitario podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante de equipamiento.

- Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio y religioso.

- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, excepto ocio.

- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

- Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento.

3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario

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. Altura libre mínima de planta.

a) 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.

b) Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.

a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

b) En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.





4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

a) Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, que serán incrementadas si así resulta al aplicar las siguientes condiciones:

1. En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos, excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

2. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

3. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

4. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

5. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

b) No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

4. Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

En el caso de equipamientos comunitarios con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, más un aseo adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil accesible por público.

En todo caso habrá de cumplirse con la normativa sectorial vigente de acuerdo con el uso concreto a implantar.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

5. Equipamiento aparcamiento público

Se regulará con las mismas condiciones que las definidas para el uso terciario de garajes, con la obligatoriedad de su destino a uso público con carácter rotatorio para al menos el 70% de sus plazas.

artículo 65

Condiciones Particulares de la calificación Equipamiento Comunitario

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, ...

Sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes condiciones particulares para cada uso pormenorizado.

1. Equipamiento deportivo

Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

2. Mercados Municipales

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas.

3. Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas y las alturas definidas en los planos de regulación de manzanas.

4. Instalaciones para la defensa

En lo que les fuere de aplicación, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

5. Usos compatibles.

Podrá implantarse en todas las calificaciones cuando así lo permita la legislación sectorial aplicable.

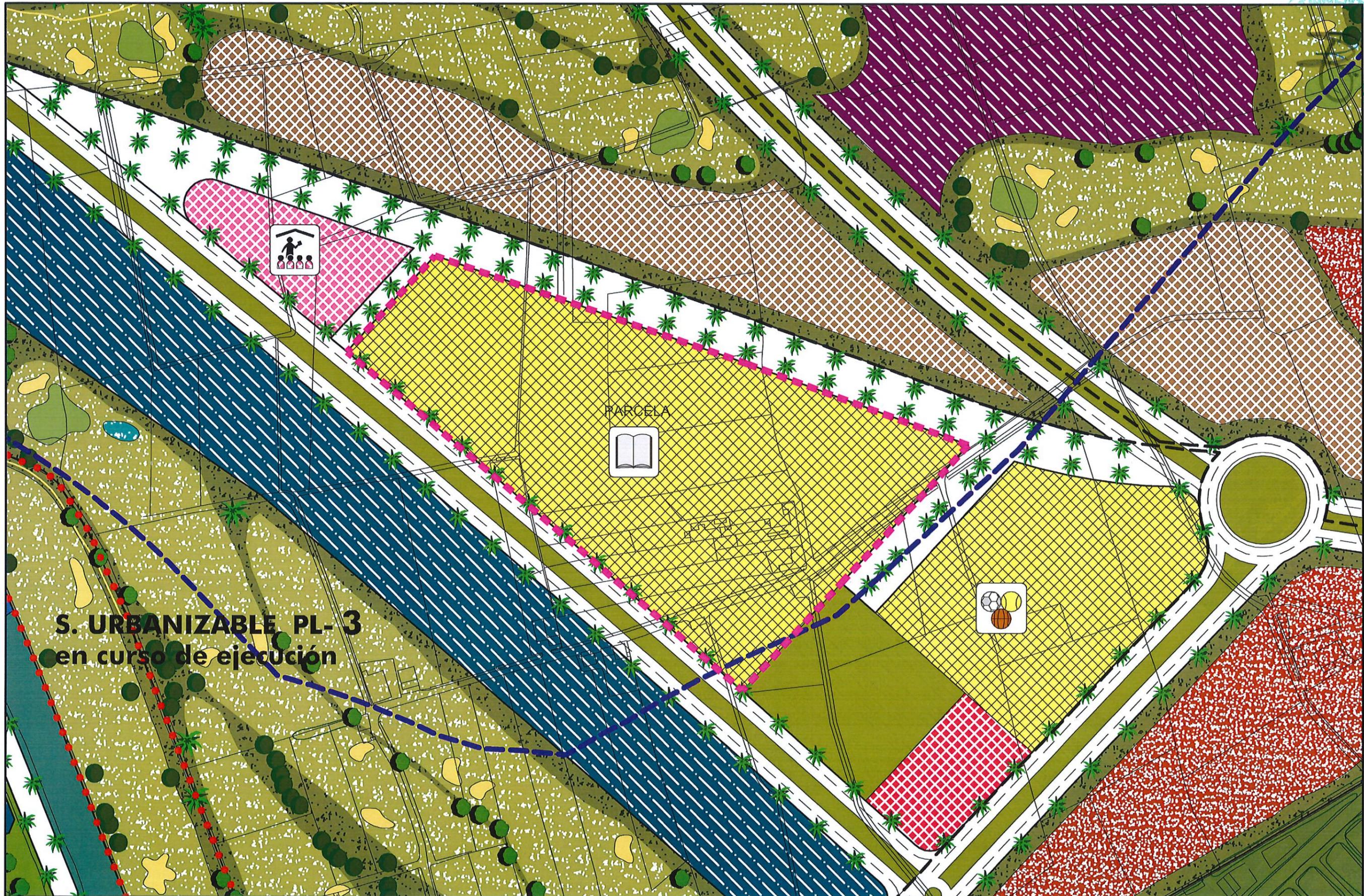
6. Cementerios y crematorios

Se dará cumplimiento a la normativa sectorial de aplicación, así como a la Normas y Ordenanzas referidas a estos usos contenidas en el PGOU vigente. En cuanto al emplazamiento de los cementerios y crematorios deberán distar, al menos, 500 metros de las zonas residenciales.





III. PLANOS



S. URBANIZABLE PL-3
en curso de ejecución

PARCELA

 Equipamiento docente nueva creación



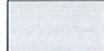
PROPUESTA MODIFICACIÓN DE USO DE LA PARCELA CATASTRAL 0843101VF5604D EN SECTOR PL-3 POL. 3 - PLAYA GRANADA
PGOU vigente (Usos del suelo)

Escala 1:2.000
Abril 2.021
Ref. JAPS
Plano nº 01



URBANIZABLE PL-3
curso de ejecución

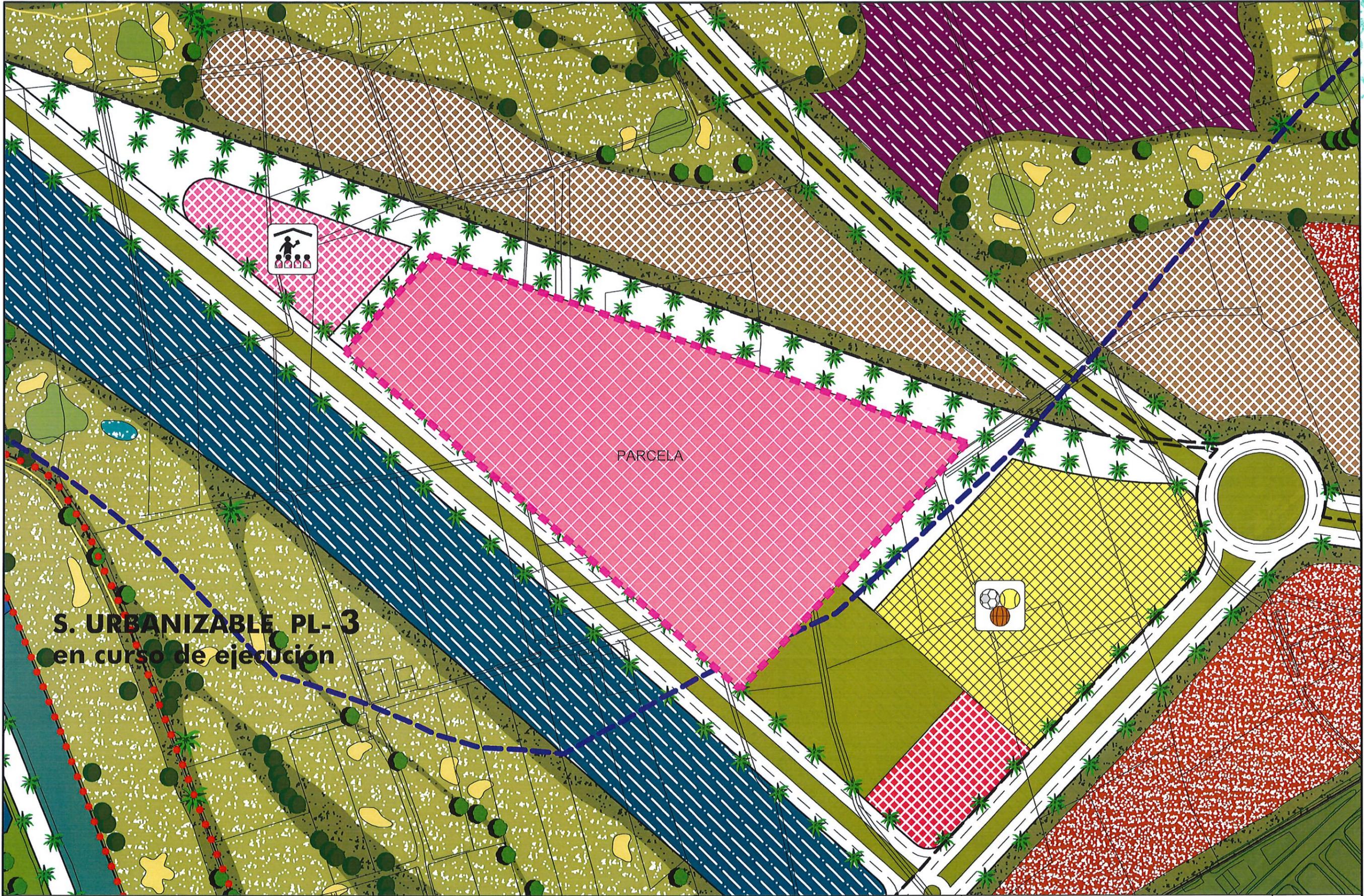
PARCELA

 Suelo Urbano consolidado



PROPUESTA MODIFICACIÓN DE USO DE LA
PARCELA CATASTRAL 0843101VF5604D
EN SECTOR PL-3 POL. 3 - PLAYA GRANADA
PGOU vigente (Gestión del suelo)

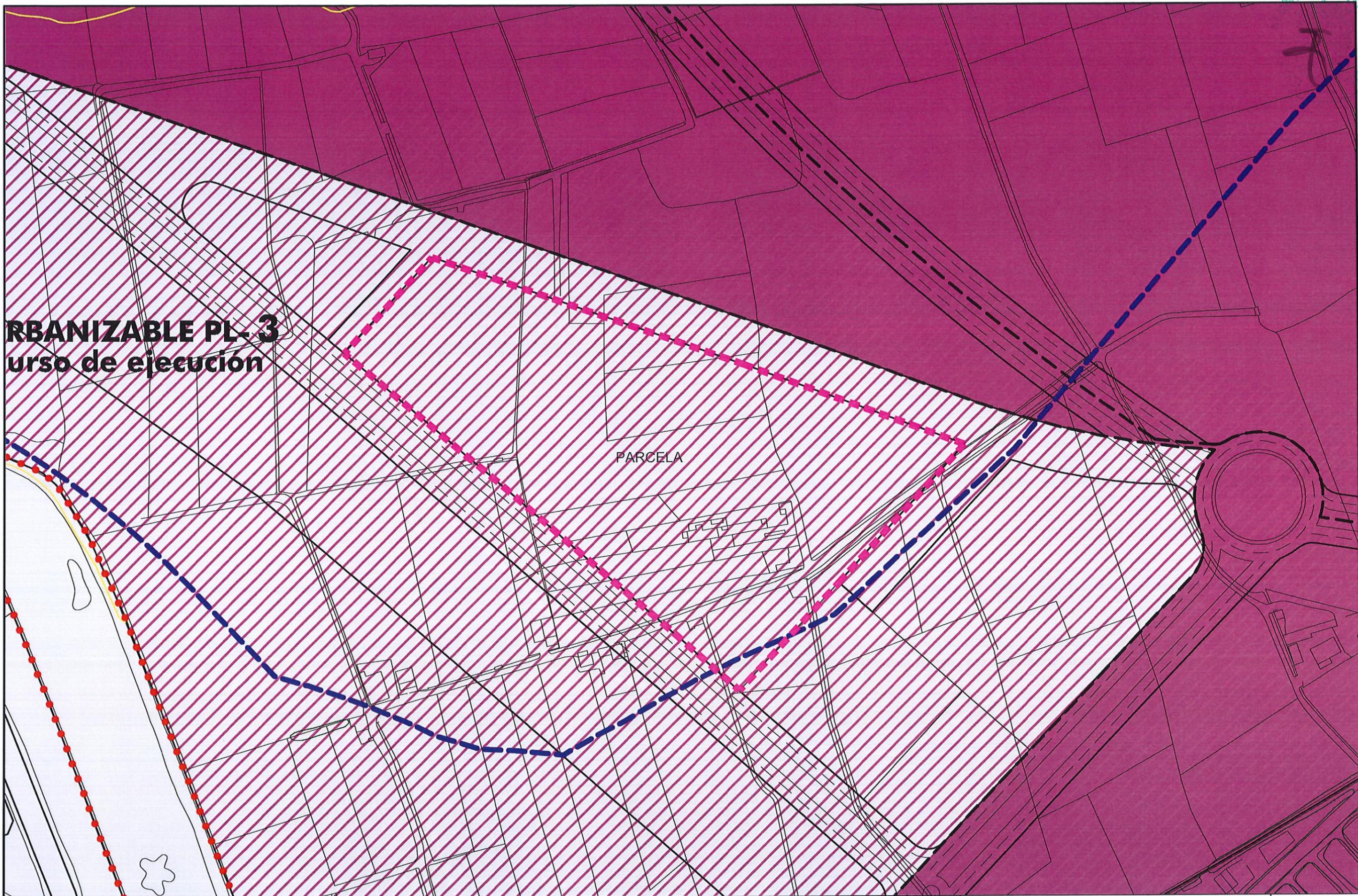
Escala 1:2.000
Abril 2021
Ref. JAPS
Plano nº 02



S. URBANIZABLE PL-3
en curso de ejecución

PARCELA

 Equipamientos varios nueva creación



URBANIZABLE PL-3
curso de ejecución

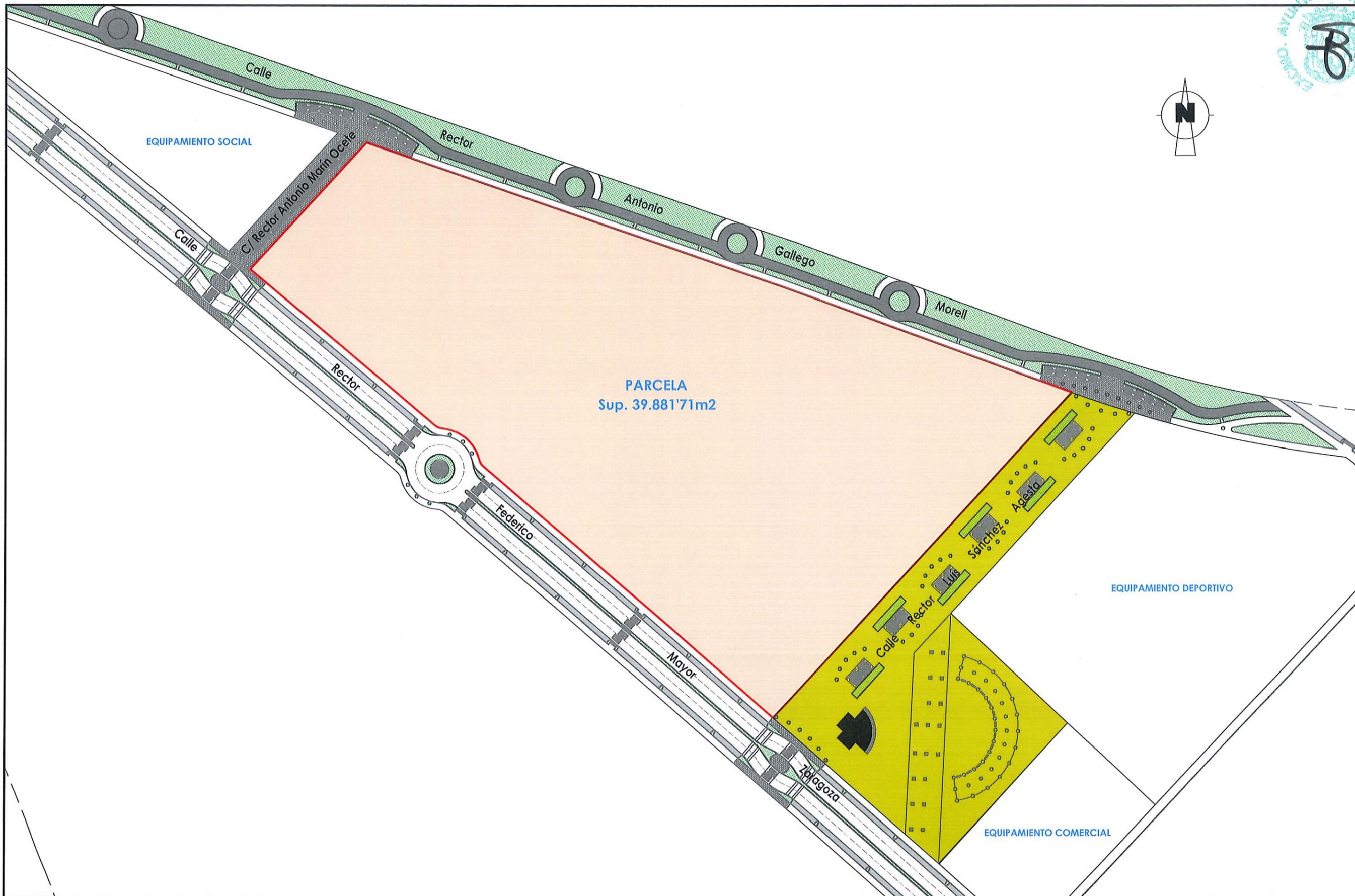
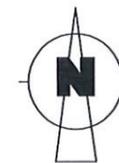
PARCELA

 Suelo Urbano consolidado



PROPUESTA MODIFICACIÓN DE USO DE LA
PARCELA CATASTRAL 0843101VF5604D
EN SECTOR PL-3 POL. 3 - PLAYA GRANADA
Modificación propuesta (Gestión del suelo)

Escala 1:2.000
Abril 2.021
Ref. JAPS
Plano nº 04



PARCELA
Sup. 39.881'71m2

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL