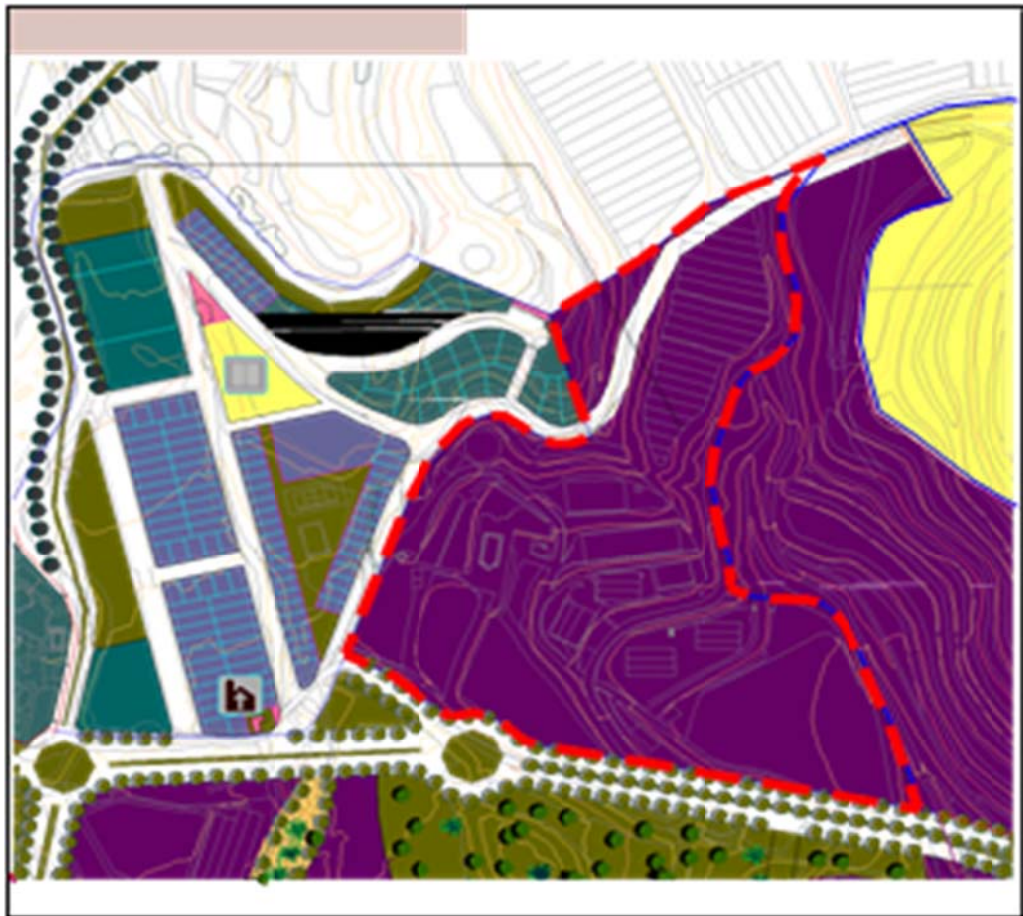


# TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR MOT-14, "SAN NICOLAS", DEL PGOU DE MOTRIL



DICIEMBRE 2.020

MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
1.- INFORMACION URBANISTICA.....	3
1.0.- ANTECEDENTES .....	3
1.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. ....	6
1.1.1.- SITUACION. SUPERFICIE.....	6
1.1.2.- TOPOGRAFIAS Y MORFOLOGIAS.....	6
1.1.3.- PAISAJISTICAS.....	6
1.1.4.- CLIMATICAS.....	6
1.1.5.- GEOLOGICAS.....	6
1.1.6.- HIDROLOGICAS.....	7
1.1.7.- AGUAS SUBTERRANEAS.....	7
1.2.- USOS EXISTENTES. EDIFICACIONES.....	7
1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	7
1.4.- OTROS ELEMENTOS DE INTERES.....	8
1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	8
1.6.- CONDICIONES INDICADAS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	8
2.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA. ....	10
3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	10
4.- CUADRO DE SUPERFICIES DEL SUELO.....	12
4.1.- SECTOR DE PLANEAMIENTO Y SUBZONAS QUE LO COMPONEN.....	12
4.2.- PROGRAMA DE CONDICIONES URBANISTICAS Y APROVECHAMIENTOS.....	12
4.3.- DISTRIBUCION DE SUELO SEGÚN USOS PORMENORIZADOS.....	14
5.-RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	14
6.- 10% APROVECHAMIENTO MEDIO.....	14
7.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.....	15
8.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....	15
9.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	16
10.- SISTEMAS DE GESTION.....	16
11.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.....	16
11.1.-PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE SERVICIOS.....	16
11.2.- CONSTRUCCION DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS.....	16
11.3.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.....	16
12.- MEDIOS ECONOMICOS CON LOS QUE CUENTA EL PROMOTOR.....	16
13.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.....	17
13.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	17
13.2.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.....	18
13.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA.....	21
13.4.-CANALIZACIÓN DE AGUAS DE REGADIO.....	23
13.5.-ADECUACIÓN DE BARRANCOS Y SERVIDUMBRES.....	23
13.6.-TELECOMUNICACIONES.....	23
13.7.- CONDUCCIONES DE GAS.....	23
13.8.-RED VIARIA.....	23
13.9.-ESPACIOS LIBRES.....	23
13.10.-RECOGIDA DE RESIDUOS.....	24
ANEXO 1 A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	25
1.- CUMPLIMIENTO ART.7 L.O.U.A.....	25
2.- CUMPLIMIENTO ART.10 LOUA.....	25
3.- CUMPLIMIENTO ART.13 L.O.U.A.....	25
4.- CUMPLIMIENTO ART.17 L.O.U.A.....	25
5.- CUMPLIMIENTO ART.18 L.O.U.A.....	26
6.- CUMPLIMIENTO ART.19 L.O.U.A.....	27
7.- ART.-10 DE R.P. DE LA LEY DEL SUELO.....	27
ORDENANZAS .....	28
0.- PREAMBULO .....	28
0.1.- OBJETO.....	28
0.2.- AMBITO DE APLICACIÓN.....	28
0.3.- INTERPRETACIÓN.....	28
1.- GENERALIDADES.....	29
1.1.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN. VALOR DE LOS MISMOS.....	29
1.2.- PRIMACIA DE LOS DOCUMENTOS EN CASO DE DISCREPANCIA.....	29

<b>2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....</b>	<b>30</b>
2.1.- CALIFICACIONES GLOBALES.....	30
2.2.- CALIFICACION PORMENORIZADA Y DETALLADA.....	30
2.3.- REGIMEN DE COMPATIBILIDADES DE USOS.....	30
2.3.1.- PARCELA DE USO EQUIPAMIENTO.....	30
2.3.2.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.....	30
2.3.3.- PARCELAS DE USO ESPACIOS LIBRES.....	31
2.4.-DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	31
2.5.-PARCELACIONES.....	31
2.6.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	31
2.6.1.- CONCEPTO Y CONTENIDO.....	31
2.6.2.- CONDICIONES GENERALES.....	32
2.6.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.....	32
2.7.- PROYECTOS DE EDIFICACION.....	32
<b>3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>34</b>
<b>4.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>36</b>
4.1.- RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO S.U.S. MOT-14.....	36
4.1.1.- AMBITO DE APLICACION.....	36
4.1.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACION.....	36
4.1.3.- ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.....	37
4.1.4.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.....	37
4.1.5.- OCUPACIÓN.....	37
4.1.6.- ALTURA Y MAXIMO DE PLANTAS. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.....	37
4.1.7.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.....	38
4.1.8.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	38
4.1.9.- PATIOS.....	38
4.1.10.- DIMENSIONES MAXIMAS DE LAS EDIFICACIONES.....	38
4.1.11.- CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.....	38
4.1.12.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	38
4.2.- EDIFICACION USO TERCARIO NO COMERCIAL- S.U.S. MOT-14.....	39
4.2.1.- AMBITO DE APLICACION.....	39
4.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACION.....	39
4.2.3.- ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.....	39
4.2.4.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.....	40
4.2.5.- OCUPACIÓN.....	40
4.2.6.- ALTURA Y MAXIMO DE PLANTAS. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.....	40
4.2.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	40
4.3.- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	41
4.3.1.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.....	41
4.3.2.- CONDICIONES GENERALES DEL USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	41
4.4.- USO ESPACIOS LIBRES.....	41
4.5. USO DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. BARRANCO.....	44
4.5.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	45
<b>5.- NORMAS DE ACTUACION.....</b>	<b>46</b>
5.1.- GESTION URBANISTICA.....	46
5.2.- SISTEMAS DE ACTUACION.....	47
5.3.- INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.....	47
5.3.1.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.....	47
5.3.2.- DISCIPLINA URBANISTICA.....	47
5.4.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.....	47
5.4.1.- INTERVENCION DE LOS PROPIETARIOS EN EL DESARROLLO Y GESTION.....	47
5.4.2.- REGIMEN JURIDICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.....	48
<b>PLAN DE ETAPAS.....</b>	<b>49</b>
1.- DESCRIPCION DE ELEMENTOS Y ACTUACIONES A EJECUTAR. DIVISION DE ETAPAS.....	49
2.- SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO.....	49
<b>ESTUDIO ECONOMICO DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....</b>	<b>50</b>
1.- OBJETO.....	50
2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.....	50
2.1.- MODULOS DE VALORACION UTILIZADOS.....	50
2.2.- VALORES DE LOS COSTOS DE EJECUCION.....	51
2.3.- COSTES DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL.....	51
2.4.- COSTE DE REDACCION Y DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.....	51
2.5.- COSTE DE REDACCION DE PROYECTO DE REPARCELACION.....	52
2.6.- INDEMNIZACIONES.....	52
2.7.- CARGA POR SUMINISTRO ELECTRICO.....	52
2.8.- ACONDICIONAMIENTO DOMINIO HIDRÁULICO.....	52
2.9.- CARGA SUPLEMENTARIA URBANIZACIÓN (CONVENIO SISTEMA GENERAL VIARIO).....	52
2.10.- PREVISIÓN CONEXIONES PROVISIONALES.....	52
2.11.- RESUMEN TOTAL DE COSTOS.....	52
2.12.- FINANCIACION.....	52

CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.....	53
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	62
ANEXO 1. INFORME EN MATERIA DE AGUAS .....	63
ANEXO 2. EDIFICACIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-MOT-14 .....	66
ANEXO 3. RESUMEN EJECUTIVO (ART. 19.3. LEY 2/2012) .....	88

---

---

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

### 1.- INFORMACION URBANISTICA.

#### 1.0.- ANTECEDENTES

Con fecha 31/07/2012, se constituye la JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR SUS MOT-14, DEL PGOU DE MOTRIL, siendo inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de Colaboración, con el número 351.

Con fecha 21/11/2012, el Excmo. Ayuntamiento de Motril (en adelante "el Ayuntamiento"), procedió a aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del sector S.U.S. MOT-14 "San Nicolás", del PGOU de la localidad (en adelante "el Plan Parcial").

Con fecha 09/03/2017, la misma Administración, procedió a la aprobación provisional del Plan Parcial.

Con fecha 03/05/2017, el Ayuntamiento, remitió a la Delegación Territorial en Granada, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el referido documento de Plan Parcial, para que por dicho Órgano, se emitiera el correspondiente informe preceptivo del artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante "LOUA").

Por parte de esa Delegación Territorial, se solicita al Servicio de Protección Ambiental, que informe si dicho Plan Parcial debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificada por la Ley 3/2015) (en adelante "Ley GICA"), respondiendo el Servicio de Protección Ambiental, que el Plan Parcial debe someterse al procedimiento de EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

Con fecha 27/11/2017, el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en Granada, emite su informe favorable de verificación sobre el documento de aprobación provisional del Plan Parcial.

Con fecha 19/03/2019, tiene entrada en el Ayuntamiento, el Informe Ambiental Estratégico FAVORABLE, emitido por la Delegación Territorial de Granada, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Para la emisión de dicho informe, se efectuaron consultas para que se pronunciaran sobre el Plan Parcial los siguientes organismos:

- 1.- Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
- 2.- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda.
- 3.- Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deportes.
- 4.- Delegación Territorial de Salud, Igualdad y Políticas Sociales.
- 5.- Ecologistas en Acción.

En el mismo informe, se hace constar todas y cada una de las observaciones que han hecho los distintos organismos consultados, lo que, a fin de completar las determinaciones del Plan Parcial, la Junta de Compensación del sector ha considerado conveniente la redacción del presente **TEXTO REFUNDIDO**, de modo que se cuente con un solo documento de planeamiento que recoja todas las incidencias que pudieran afectar a su aprobación definitiva, y así queden subsanadas en el seno del mismo.

En este particular, debemos hacer constar que los distintos organismos consultados por la Delegación Territorial en Granada, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, se han manifestado en los siguientes términos:

**A.- Consideraciones Urbanísticas:**

*1.- El plano de ordenación P01 recoge la posibilidad de ajustar las edificabilidades y número de viviendas en un 10% a fin de facilitar la reparcelación. Deberá eliminarse esta observación, toda vez que el proyecto de reparcelación no es un instrumento de planeamiento y por lo tanto no puede establecer ni modificar los parámetros de edificabilidad previstos en el plan parcial, que es el documento que establece la ordenación pormenorizada.*

En el presente documento, se elimina tal referencia del mencionado plano.

*2.- Las ordenanzas del Plan Parcial se remiten a las ordenanzas del PGOU a la hora de establecer los usos compatibles dentro de las parcelas resultantes de la ordenación. El documento deberá establecer restricciones a la compatibilidad de usos del 100% que se permite, con el fin de respetar el reparto de distintas calificaciones y usos a implantar de acuerdo con el PGOU y en cualquier caso, evitar que se modifique el parámetro de densidad de viviendas.*

Así se hace constar en las ordenanzas que se incluyen en el presente documento, y en concreto en el artículo 2.3.4.

*3.- El documento deberá justificar el cumplimiento del Plan Municipal de Vivienda y suelo, si lo hubiera. En el caso de que el PMVS no estuviera elaborado, las determinaciones de este documento de plan parcial cumplen con las cesiones del artículo 10.1.A.b de la LOUA y el PGOU.*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 4 de junio de 2018, acordó aprobar inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Motril, con una vigencia de diez años (2018-2027).

Con fecha 25/01/2019, se publicó en el BOP nº 16, la aprobación definitiva del Plan de Vivienda y Suelo (2018-2027) siendo completada con el documento íntegro publicado en el BOP nº 32, de fecha 18/02/2019.

El presente documento de Plan Parcial cumple en todos sus extremos con el contenido del PMVS de Motril, al tratarse de una de las actuaciones previstas dentro del *“marco de desarrollo urbano sostenible a través de estrategias que impliquen acciones integradas para hacer frente a los retos económicos, medioambientales y sociales que afectan a las áreas urbanas”*.

**B.- Afecciones ambientales:**

*1.- Debe considerarse su ubicación en zona de influencia forestal, ya que se encuentra a unos 100 metros de distancia de monte público La Nacla, código GR-11047-JA, a efectos de prevención de incendios forestales.*

Tal y como se puede apreciar en el plano I.09 que se acompaña al presente documento, el Plan parcial no afecta en modo alguno al monte público de referencia, si bien, tal y como dispone el Decreto 371/2010, de 14 de Septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía, será el Municipio quien tendrá *“la obligación de elaborar, actualizar y revisar su correspondiente Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales”*, de modo que si este afectase al presente Plan Parcial, la actuación quedaría condicionada por las disposiciones dictadas al efecto.

*2.- Cesión del uso del tramo del camino del Canal de la Cota 100.*

Como quiera que esta particularidad viene reflejada en virtud de la oportuna decisión que tome el Servicio responsable de los bienes patrimoniales de la Administración, con fecha 03/04/2019, la Junta de Compensación presentó el oportuno escrito ante la Delegación Territorial de Granada, de la Consejería de Ordenación del Territorio, en el que solicitaba se aportaran los respectivos títulos de propiedad, en su caso, sobre los terrenos del sector, de modo que se pudiera aplicar los apartados 3 ó 4, del artículo 112 de la LOUA.

El presente documento de planeamiento tan solo tiene como finalidad, en este particular, que proteger los derechos de la Administración, por lo que así se recogen para su oportuna salvaguarda.

**3.- Obras que se lleven a cabo en zona de policía de cauce público o sobre el dominio público hidráulico.**

Todas las obras previstas tanto en el proyecto de urbanización como en los proyectos de edificación que se deriven del desarrollo de este plan, deberán contar con autorización expresa de la Administración Hidráulica Andaluza.

**4.- Obras de acondicionamiento del cauce público o sobre el dominio público hidráulico.**

Todas las obras previstas tanto en el proyecto de urbanización como en los proyectos de edificación que se deriven del desarrollo de este plan, que sean tendentes al acondicionamiento del cauce público o sobre el dominio público hidráulico, deberán ir dirigidas a recuperar sus características naturales, dotándolo de una sección hidráulica con capacidad suficiente, y revegetando las riberas y la zona de servidumbre con especies propias de dicho espacio. De acuerdo con la normativa del Plan Hidrológico, no estarán permitidos los entubados, embovedados, canalizaciones o encauzamientos.

**C.- Afecciones Culturales:**

**1.- Se establece la necesidad de realizar con carácter previo una actuación de "Estudio y Documentación Gráfica" que valore la incidencia patrimonial de las actuaciones con objeto de tener las máximas garantías de protección patrimonial, dada su proximidad al yacimiento arqueológico denominado "poblado de La Nacla".**

Tal y como se comprueba con el plano I-08, el Yacimiento Arqueológico "Poblado de La Nacla", incluido en el PGOU., se encuentra lo suficientemente alejado del sector como para determinar la "no influencia" de la actuación en el mismo, de donde se deduce la innecesidad de cualquier estudio que establezca condicionante alguno para el desarrollo del proceso de urbanización.

**D.- Documentación complementaria.**

Dado que en el informe de evaluación estratégica, se hacía constar la exigencia de unos requisitos previos para la aprobación definitiva del Plan Parcial, el presente Texto Refundido recoge los documentos que constan en el condicionado del mismo, en los siguientes términos:

**1.- Informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia, como son prevención de riesgos de inundaciones, infraestructuras del ciclo integral del agua, abastecimiento, saneamiento y depuración.**

Se adjunta al presente, como **Anexo I**, copia del **INFORME DE VERIFICACION SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS MOT-14 DEL PGOU DE MOTRIL (GRANADA)**, Expte. 19/17-URB. SDPH/MTR, emitido por EL JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesa y Medio Ambiente, en Granada, en sentido favorable.

**2.- Terrenos de dominio público hidráulico o su zona de servidumbre**, El lindero Este del Plan Parcial se encuentra atravesado por el denominado "Barranco del Cerro del Toro", tal y como se hace constar en el cuadro correspondiente a los **"usos pormenorizados"**.

Este barranco será objeto de un proyecto específico de redactado al efecto, de modo que no sólo se conserve, sino que recupere sus características naturales, dotándolo de una sección hidráulica con capacidad suficiente, y revegetando las riberas y la zona de servidumbre con especies propias de dicho espacio evitando los entubados, embovedados, canalizaciones o encauzamientos.

### 1.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

#### 1.1.1.- SITUACION. SUPERFICIE.

El Plan General Ordenación Urbana de Motril delimita a un sector de suelo urbanizable MOT-14 con 69.193,00 m<sup>2</sup> de superficie, situado al norte de la ciudad quedando el sector MOT-1 al Este, y en su borde inferior, correspondiendo a la orientación Sur, el Sistema General MOT-V4.

Sin embargo, tras una exhaustiva medición topográfica, se concluye que la superficie definitiva del Sector es la siguiente:

Superficie Neta del Sector	69.187,00 m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------------

#### 1.1.2.- TOPOGRAFIAS Y MORFOLOGIAS.

La zona concreta del Plan Parcial se presenta organizada en diversas plataformas escalonadas, para su adaptación al cultivo, con pendientes que en la parte inferior son suaves y en su parte más elevada son del orden del 25% (borde SUR-ESTE) con un diferencial de cota de hasta 55 m.

Las escorrentías convergen en un barranco en sentido NORTE-SUR, denominado Barranco Tributario.

#### 1.1.3.- PAISAJISTICAS.

El ámbito del Sector S.U.S. MOT-14 presenta las características propias del terreno adyacente a una ciudad en crecimiento, donde se entremezclan parcelas de cultivo tropical con parcelas en abandono.

Este Sector representa la transición entre la zona de vega tradicional sobre la que se ha implantado la ciudad y las estribaciones montañosas donde se determina el nuevo borde de la ciudad, volcado hacia la misma por su propia topografía.

El valor paisajístico que se prevé, será el de la estructura urbana pero la trama de sus calles no responderá a un orden "cartesiano" prolongación de la ciudad existente sino más bien a una transición que se adaptará a los perfiles naturales del terreno.

#### 1.1.4.- CLIMATICAS.

El clima que afecta al Sector tiene claro matiz mediterráneo, con temperaturas generalmente suaves y alto porcentaje de humedad y elevado índice de soleamiento.

Los vientos suelen ser suaves, salvo los provenientes del poniente, los cuales se acusan menos por la orientación de la ladera hacia el Sur-Este.

#### 1.1.5.- GEOLOGICAS.

En apariencia, el subsuelo corresponde a la denominada Unidad de Motril clasificada por el Mapa Geológico de España, que desde el punto de vista litológico se compone de mica



esquistos grafitosos y cuarzo esquistosos con biotita, andalucita, mica blanca, estanrolita y granate.

#### 1.1.6.- HIDROLOGICAS.

Existen estudios hidrogeológicos de la zona que cuantifican las aguas que se aportan al cauce del barranco tributario de la Rambla del Cerro del Toro, que discurre paralelo el vial A.

Dentro del ámbito del planeamiento discurre el canal de riego embovedado perteneciente a la Comunidad de Regantes cota 100.

#### 1.1.7.- AGUAS SUBTERRANEAS.

Están representadas por el acuífero de la Vega de Motril. Sus recursos provienen de las aguas de escorrentía superficial, infiltración de la lluvia caída y de las escorrentías subterráneas de otros sistemas acuíferos limítrofes con él.

### 1.2.- USOS EXISTENTES. EDIFICACIONES.

El uso fundamental del área abarcada es el agrícola.

Dentro de él nos encontramos con fincas en las que se ha abandonado el cultivo esperando la expansión de la ciudad y con otras que siguen en explotación, dedicadas esencialmente a cultivos tropicales.

Existen pequeñas edificaciones de apoyo al cultivo de la finca experimental "La Nacla".

A modo informativo, se enumeran las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación del sector, que no serán compatibles con el planeamiento:

- |    |  |
|----|--|
| 1  | Edificación de oficinas y nave cabecera de riego:              |
| 2  | Depósito cubierto de almacenamiento de agua:                   |
| 3  | Piscina de recreo:   |
| 4  | Pequeño aljibe con fuente bebedero:                            |
| 5  | Aljibe de riego semiabierto:                                   |
| 6  | Invernadero 1:   |
| 7  | Caseta de calefacción invernadero:                             |
| 8  | Invernadero 2:   |
| 9  | Invernadero 3:   |
| 10 | Caseta de riego:   |
| 11 | Invernadero 4:   |
| 12 | Cabecera de riego:   |
| 13 | Invernadero 5:   |
| 14 | Invernadero 6:   |
| 15 | Invernadero 7:   |
| 16 | Caseta de riego:   |
| 17 | Caseta de calefacción  |
| 18 | Caseta de control  |
| 19 | Invernadero 8  |
| 20 | Caseta de aperos   |
| 21 | Otras construcciones privadas incompatibles con la ordenación. |

En el Anexo 2 EDIFICACIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-MOT-14 del presente documento se detallan de forma pormenorizada todas estas edificaciones

### 1.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Citaremos como infraestructuras existentes, el canal de riego cota-100 y el camino de servicio de dicho canal.

Asimismo deberá considerarse la línea aérea eléctrica que cruza el sector en sentido norte-sur.

#### 1.4.- OTROS ELEMENTOS DE INTERES.

Son de destacar, para tenerlos en cuenta en la ordenación, los conflictos que pueden originar los siguientes elementos:

- La servidumbre existente del canal de riego cota-100 cuyas aguas discurren hacia el sur y habrá de salvarse las cotas de dicho canal.
- La servidumbre que producen los caminos existentes en los que será necesario prever su continuidad.
- La conexión del sistema general viario tanto por el Oeste como por el Este, la cual debe posibilitar su continuidad de forma coherente.
- La canalización de las aguas a cielo abierto que vierten en el Barranco Tributario.


#### 1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En el siguiente cuadro se hace relación de las fincas que abarca el sector S.U.S. MOT-14 según referencias catastrales y registrales tras una medición topográfica exhaustiva.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	DOMICILIO	REFERENCIA CATASTRAL
1	LA NACLA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA	6.034,97 m <sup>2</sup>	CALLE DEL CANAL, 0. 18600 MOTRIL - GRANADA	4088603VF5648G
2	D. JOAQUIN CORREA MANZANO	8.670,07 m <sup>2</sup>	CALLE GRANADOS,55.18600 CARCHUNA. MOTRIL - GRANADA	4088601VF5648G
3.A.1	CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO	29.351,29 m <sup>2</sup>	AVENIDA DON BOSCO, N° 2. 18006 GRANADA	4088602VF5648G
3.A.2	CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO	1.232,85 m <sup>2</sup>	AVENIDA DON BOSCO, N° 2. 18006 GRANADA	4088602VF5648G
3.B	CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO	17.179,98 m <sup>2</sup>	AVENIDA DON BOSCO, N° 2. 18006 GRANADA	4187802VF5648E
4.A.1	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (BARRANCO DEL CERRO DEL TORO)	785,19 m <sup>2</sup>	GRANADA	
4.A.2	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (BARRANCO DEL CERRO DEL TORO)	1.340,67 m <sup>2</sup>	GRANADA	
4.B	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CARRETERA CANAL DE LOS NUEVOS RIEGOS. COTA 100)	2.260,85 m <sup>2</sup>	GRANADA	
4.C	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CARRETERA Y CANAL DE LOS NUEVOS RIEGOS. COTA 100)	2.331,13 m <sup>2</sup>	GRANADA	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR SUS MOT 14		69.187,00 m <sup>2</sup>		

#### 1.6.- CONDICIONES INDICADAS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Las condiciones generales de aplicación quedan resumidas por el P.G.O.U. en la ficha cuya copia se refleja en la siguiente página:

Núcleo: MOTRIL		Sector de Suelo Urbanizable: S.U.S. MOT-14 SAN NICOLAS		Area de Reparto: SUS																																																																																	
<p><b>Piano de Situación</b></p> 	<p><b>Descripción</b></p> <p>Sector de 69.193 m<sup>2</sup> situado al Norte del Núcleo de Motril, terreno de topografía compleja con pendientes que llegan al 30%. Situación estratégica dominando todo el núcleo.</p>	<p><b>Reservas de Suelo para Dotaciones</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Jardines</td><td>4.318</td></tr> <tr><td>Centro Docente Infantil</td><td>1.038</td></tr> <tr><td>Centro Docente Primaria</td><td>1.038</td></tr> <tr><td>Hasta mínimo LOUA</td><td>1.176</td></tr> <tr><td>Total Equipamientos</td><td>6.010</td></tr> <tr><td>Total Dotaciones</td><td>3.695</td></tr> <tr><td>P plazas de Aparcamiento</td><td>294</td></tr> <tr><td>Total Dotaciones</td><td>10.614</td></tr> </table>	Jardines	4.318	Centro Docente Infantil	1.038	Centro Docente Primaria	1.038	Hasta mínimo LOUA	1.176	Total Equipamientos	6.010	Total Dotaciones	3.695	P plazas de Aparcamiento	294	Total Dotaciones	10.614	<p><b>Condiciones Urbanísticas</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso de Zona</th> <th>Intens. Máxima</th> <th>Altura</th> <th>Superf. (m<sup>2</sup>)</th> <th>Coef. Edif.</th> <th>Coef. Edificable</th> <th>Techo (m<sup>2</sup>TC)</th> <th>Coef. Pond.</th> <th>Aproch. (m<sup>2</sup>TC)</th> <th>Nº Est. de Vivs.</th> <th>Dens. máx. (vvs/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>RLC IM</td><td>IM</td><td></td><td>8.995</td><td>0,45</td><td>4.048</td><td>1.1825</td><td></td><td>4.787</td><td>32</td><td></td></tr> <tr><td>RLC IB</td><td>IB</td><td></td><td>24.909</td><td>0,40</td><td>9.964</td><td>1.2542</td><td></td><td>12.496</td><td>80</td><td></td></tr> <tr><td>RLC EA</td><td>EA</td><td></td><td>15.222</td><td>0,35</td><td>5.328</td><td>1.1825</td><td></td><td>6.300</td><td>43</td><td></td></tr> <tr><td>TER NC</td><td>NC</td><td></td><td>20.066</td><td>0,50</td><td>10.033</td><td>1.1108</td><td></td><td>11.145</td><td>0</td><td></td></tr> <tr><td>Total</td><td></td><td></td><td>69.193</td><td></td><td>29.372</td><td></td><td></td><td>34.728</td><td>155</td><td>30</td></tr> </tbody> </table>	Uso de Zona	Intens. Máxima	Altura	Superf. (m <sup>2</sup> )	Coef. Edif.	Coef. Edificable	Techo (m <sup>2</sup> TC)	Coef. Pond.	Aproch. (m <sup>2</sup> TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vvs/ha)	RLC IM	IM		8.995	0,45	4.048	1.1825		4.787	32		RLC IB	IB		24.909	0,40	9.964	1.2542		12.496	80		RLC EA	EA		15.222	0,35	5.328	1.1825		6.300	43		TER NC	NC		20.066	0,50	10.033	1.1108		11.145	0		Total			69.193		29.372			34.728	155	30
Jardines	4.318																																																																																				
Centro Docente Infantil	1.038																																																																																				
Centro Docente Primaria	1.038																																																																																				
Hasta mínimo LOUA	1.176																																																																																				
Total Equipamientos	6.010																																																																																				
Total Dotaciones	3.695																																																																																				
P plazas de Aparcamiento	294																																																																																				
Total Dotaciones	10.614																																																																																				
Uso de Zona	Intens. Máxima	Altura	Superf. (m <sup>2</sup> )	Coef. Edif.	Coef. Edificable	Techo (m <sup>2</sup> TC)	Coef. Pond.	Aproch. (m <sup>2</sup> TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vvs/ha)																																																																											
RLC IM	IM		8.995	0,45	4.048	1.1825		4.787	32																																																																												
RLC IB	IB		24.909	0,40	9.964	1.2542		12.496	80																																																																												
RLC EA	EA		15.222	0,35	5.328	1.1825		6.300	43																																																																												
TER NC	NC		20.066	0,50	10.033	1.1108		11.145	0																																																																												
Total			69.193		29.372			34.728	155	30																																																																											
<p><b>Objetivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cierre norte de la trama residencial, procurando abrigo y protección al uso equipamental "Ciudad Deportiva", generando mezcla de usos que articulen la estructura urbana, rehabilitando espacio y acceso.</li> </ul>	<p><b>Sistema y Plazas de Ejecución</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema de Actuación: Compensación</li> <li>• Programación (en meses):</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Planiam.</td> <td>Proy</td> <td>Rej</td> <td>Ini. Urb.</td> <td>Fm. Edificio.</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>18</td> <td>18</td> <td>12</td> <td>48</td> </tr> </table>	Planiam.	Proy	Rej	Ini. Urb.	Fm. Edificio.	18	18	18	12	48	<p><b>Balace de Aprovechamiento</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso Característico Area Reparto</td> <td>REC-IA</td> <td>Aprov. Medio Area Reparto</td> <td>0.46297</td> </tr> <tr> <td>Superficie Neta Sector (sin S.G.)</td> <td>69.193</td> <td>Aprov. Máximo Sector</td> <td>0.50190</td> </tr> <tr> <td>Superficie</td> <td>Aprv. Objetivo (m<sup>2</sup>TC)</td> <td>Aprv. Luorativo</td> <td>Exceso ó Defecto (-)</td> </tr> <tr> <td>Balace Inicial de Aprv. Obj.</td> <td>69.193</td> <td>28.631</td> <td>3.203</td> </tr> <tr> <td>Importación de Aprv. Luor.</td> <td>0</td> <td>2.424</td> <td>269</td> </tr> <tr> <td>Asignación de Sist. Gen.</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Balace Final de Aprv. Obj.</td> <td>69.193</td> <td>34.728</td> <td>31.255</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.473</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>	Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0.46297	Superficie Neta Sector (sin S.G.)	69.193	Aprov. Máximo Sector	0.50190	Superficie	Aprv. Objetivo (m <sup>2</sup> TC)	Aprv. Luorativo	Exceso ó Defecto (-)	Balace Inicial de Aprv. Obj.	69.193	28.631	3.203	Importación de Aprv. Luor.	0	2.424	269	Asignación de Sist. Gen.	0	0	0	Balace Final de Aprv. Obj.	69.193	34.728	31.255				3.473				0																																					
Planiam.	Proy	Rej	Ini. Urb.	Fm. Edificio.																																																																																	
18	18	18	12	48																																																																																	
Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0.46297																																																																																		
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	69.193	Aprov. Máximo Sector	0.50190																																																																																		
Superficie	Aprv. Objetivo (m <sup>2</sup> TC)	Aprv. Luorativo	Exceso ó Defecto (-)																																																																																		
Balace Inicial de Aprv. Obj.	69.193	28.631	3.203																																																																																		
Importación de Aprv. Luor.	0	2.424	269																																																																																		
Asignación de Sist. Gen.	0	0	0																																																																																		
Balace Final de Aprv. Obj.	69.193	34.728	31.255																																																																																		
			3.473																																																																																		
			0																																																																																		
<p><b>Condiciones Particulares</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera, además de evitar cualquier tipo de desmornte.</li> <li>- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.</li> <li>- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 609 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública</li> <li>- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.</li> <li>- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.</li> </ul>	<p><b>Destino de Suelo y Aprv. Luorativo</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso</td> <td>Superf. (m<sup>2</sup>)</td> <td>Aprov. Medio Area Reparto</td> <td>Sist. Gen. y Dotaciones</td> <td>Total</td> </tr> <tr> <td>Destino del Suelo (m<sup>2</sup>)</td> <td>58.679</td> <td>10.614</td> <td></td> <td>69.193</td> </tr> <tr> <td>A Prop. en Sector</td> <td>A Prop. a Exportar</td> <td>De Cesión</td> <td>Total</td> <td></td> </tr> <tr> <td>31.255</td> <td>0</td> <td>3.473</td> <td>34.728</td> <td></td> </tr> </table>	Uso	Superf. (m <sup>2</sup> )	Aprov. Medio Area Reparto	Sist. Gen. y Dotaciones	Total	Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	58.679	10.614		69.193	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total		31.255	0	3.473	34.728																																																																	
Uso	Superf. (m <sup>2</sup> )	Aprov. Medio Area Reparto	Sist. Gen. y Dotaciones	Total																																																																																	
Destino del Suelo (m <sup>2</sup> )	58.679	10.614		69.193																																																																																	
A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total																																																																																		
31.255	0	3.473	34.728																																																																																		
<p>Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002</p>		<p>Convenio ..... 610.994,20E</p>																																																																																			

## 2.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA.

En la presente memoria se han considerado todos los aspectos exigidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedando para mayor abundamiento, en lo que a información se refiere, el propio P.G.O.U. de Motril como elemento a consultar.

Podemos concluir que, el área objeto de ordenación, cuenta con todas las condiciones para traspasar el umbral de Urbanizable a Urbano a la vista de su situación, en si misma y con respecto al resto de la ciudad, teniendo en cuenta como tratamientos más importantes, su relación con las parcelas de núcleo urbano que le delimitan y la impronta que supondrá el asentamiento de los diversos edificios que, en su momento, en esta zona se eleven.

## 3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Se establece la creación de una estructura viaria que pretende completar la propuesta por el propio P.G.O.U. eso sí, teniendo en cuenta la dificultad que representa la orografía del sector.

De este modo, los viales se reducen al mínimo, adaptándose en lo posible a los caminos existentes y a los bancales de los distintos cultivos para así, minimizar el impacto que los movimientos de tierras producen.

Dichos viales se organizan a su vez para recoger las escorrentías naturales de las distintas cuencas, posibilitando una fácil evacuación a través de las infraestructuras de saneamiento que se acometerían a su vez como redes separativas de pluviales y fecales.

Son condicionantes de la ordenación la preservación de especies vegetales de interés paisajístico, dada la singularidad del lugar. Asimismo, las características del suelo recomiendan la mínima intervención en el mismo respecto de movimientos de tierras, ya se trate de desmontes como de terraplenes. Por dichos motivos, la ordenación trata de adaptarse en su diseño a los actuales viales internos, y la edificación se adaptará igualmente a la morfología del terreno poniendo en valor su carácter paisajístico y ambiental, que deberá fundirse con la edificación.

Como consecuencia resulta una ordenación que parte de la escasa trama viaria existente, la cual se adapta en dimensiones para dar cumplimiento a los parámetros del P.G.O.U. y se amplía la red para establecer las necesarias comunicaciones con los sectores colindantes.

Los espacios libres se distribuyen estratégicamente en cinco zonas interconectadas por pasillos y corredores verdes o viales. A pesar de la dificultad orográfica, coexisten soluciones de paseo peatonal con espacios de estancia y descanso. Para ello, se complementan soluciones convencionales con zonas calificadas como sobrante de vía pública con carácter de corredores verdes, si bien, no computarán a efectos dotacionales, los que permiten el paso y accesos a las distintas parcelas.

El borde Este del sector se desarrolla mediante un vial que contiene el carril bici conectando el sector SUS-MOT-2 con los sectores de la Nacla y el SUS-MOT-1.

Desde la zona superior, las bicicletas podrán seguir por la vía de servidumbre del canal cota-100 ampliándose de este modo, las zonas de ocio y recreo.

Por otro lado, a la propia estructura viaria se la ha dotado de parterres estratégicamente situados que serán dotados de arboleda, para dotar a las calles de un carácter vividero, eminentemente residencial.

Los usos destinados a terciario y equipamiento se sitúan en parcelas de menor relieve orográfico, mientras que los residenciales se distribuyen en parcelas con fuerte pendiente,

incorporando las vistas hacia la ladera como valor añadido a la vivienda, diseñándose a tal fin una ordenanza específica apropiada a la edificación.

Como resultado de la ordenación se obtienen manzanas de cierto tamaño, las cuales se han parcelado de una forma "ideal" que nos permitirá conjuntos edificatorios "fundidos" en el paisaje, dotados de generosas zonas mancomunadas que aprovechan los valores ambientales del terreno.

La ordenanza y sus condiciones de emplazamiento permiten la suficiente diversidad tipológica, compatibilizando los conjuntos mancomunados de vivienda plurifamiliar con los de vivienda unifamiliar. En todo caso, la imagen de las edificaciones tenderá a uniformarse mediante construcciones aterrazadas, con vistas y cubiertas orientadas en el sentido de la ladera.

El Uso Terciario No Comercial se concentra en el núcleo central del sector, estratégicamente comunicado a través del viario principal. Su distribución tendrá ligera libertad ya que su ámbito de ocupación abarca la práctica totalidad de la parcela, si bien sus condiciones de ordenación deberán contenerse dentro de los parámetros establecidos en su ordenanza.

El Uso dotacional de Equipamiento se ubica en la zona Sur del sector, concentrado en una sola parcela de poco relieve para facilitar futuras instalaciones de cierta envergadura.

#### 4.- CUADRO DE SUPERFICIES DEL SUELO.

##### 4.1.- SECTOR DE PLANEAMIENTO Y SUBZONAS QUE LO COMPONEN.

Efectuada la medición del sector S.U.S.-MOT-14, establecemos la siguiente comparación con las previsiones del P.G.O.U.

	PREVISION P.G.O.U.	MEDICION TOPOGRAFICA	INCREMENTO
SECTOR MOT-14	69.193 m <sup>2</sup>	69.187 m <sup>2</sup>	-0,009%

##### 4.2.- PROGRAMA DE CONDICIONES URBANISTICAS Y APROVECHAMIENTOS.

Los distintos estándares aplicados por el P.G.O.U. con arreglo al incremento del - 0,009691896 % de superficie susceptible de aprovechamiento (**69.187,00 m<sup>2</sup>**) quedan desarrollados en el siguiente cuadro:

CONDICIONES URBANISTICAS							
Uso de Zona	Intensidad Zona	Sup. (m <sup>2</sup> )	Coef. Edif.	Techo edificab.	Coef. Ponderac.	Aprovch. (m <sup>2</sup> TC)	Nº Viv (30 viv/Ha)
RLC	IM	8.994	0,45	4.047	1,1825	4.786	43
RLC	IB	24.907	0,40	9.963	1,2542	12.494	107
RLC	EA	15.221	0,35	5.327	1,1825	6.299	57
TER	NC	20.065	0,50	10.032	1,1108	11.144	0
TOTAL		69.187		29.369		34.723	207

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES			
Espacios Libres	10%	Equipamientos	5,34%
Mínimo Espacios Libres	6.918,70 M <sup>2</sup>	Mínimo reservas para Equipamientos	3.694,59 M <sup>2</sup>
Propuesta Espacios Libres P.P.	7.716,62 M <sup>2</sup>	Propuesta Equipamientos P.P.	3.702,62 M <sup>2</sup>

## BALANCE DE APROVECHAMIENTO

Uso característico Área Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Área Reparto	0,46297		
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	67.187	Aprov. Máximo Sector	0,50190		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprov. Objetivo (m <sup>2</sup> T.C.)	Aprov. Lucrativo Aprov.Subj. Cesión		Exceso o Defecto
Balance Inicial de Aprov. Objetivo	69.187	34.725	28.829	3.203	2.693
Importación Aprov. Lucrativo			2.424	269	
Asignación S.G.	0		0	0	
Balance Final de Aprov. Objetivo	69.187	34.725	31.253	3.472	0

## DESTINO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

	Usos Lucrativos y Viario Interno	Sistema Gen. Y Dotaciones	TOTAL
Destino del suelo (m <sup>2</sup> )	57.515,43	11.671,57	69.187,00
	Aprov.en sector/ Aprov a exportar	De Cesión	TOTAL
Asignación Aprov.Luc. (m <sup>2</sup> TC)	31.253 / 0	3.472	34.725

## OTRAS RESERVAS

Del mismo modo, se aplica el incremento de -0,009691896 % al resto de reservas previstas por el Plan General, indicando en columna adjunta, la propuesta por el presente Plan Parcial.

	P.G.O.U -0,9691896%	Propuesta Texto Refundido Plan Parcial
Dotación de aparcamientos en vía pública	147 plazas	149 plazas
Reservas de techo para Uso comercial	609 m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>
Reservas de techo residencial destinado a protección pública. 30% s/ 18.744 m <sup>2</sup>	5.801 m <sup>2</sup>	5.802 m <sup>2</sup>

#### 4.3.- DISTRIBUCION DE SUELO SEGÚN USOS PORMENORIZADOS.

En el plano de usos pormenorizados se observa la distribución de los usos y sus edificabilidades, que a continuación se relacionan:

SECTOR S.U.S MOT-14		
USO PORMENORIZADO	M <sup>2</sup> SUELO	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE (Con Aprovechamiento)
Bloque aislado SUS MOT-14	26.105,43 m <sup>2</sup>	19.337,00 m <sup>2</sup>
Terciario No Comercial	6.729,29 m <sup>2</sup>	10.032,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento Local	3.702,62 m <sup>2</sup>	-
Infraestructuras/Servicios	242,12 m <sup>2</sup>	-
Espacios Libres y áreas de Juego	7.716,62 m <sup>2</sup>	-
Viales y Sobrantes de Vía Pública	22.565,06 m <sup>2</sup>	-
Dominio Público Hidráulico Barranco Cerro del Toro	2.125,86 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>69.187,00 m<sup>2</sup></b>	<b>29.369,00 m<sup>2</sup></b>

#### 5.-RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Conforme a las determinaciones del Art. 10 de la L.O.U.A. el sector prevé una reserva de terrenos equivalente al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública.

El techo edificable con destino a vivienda protegida será pues de 5.802 m<sup>2</sup>

#### 6.- 10% APROVECHAMIENTO MEDIO.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el P.G.O.U, los propietarios de los terrenos cederán, obligatoriamente, el 10% del aprovechamiento medio del sector.

El suelo objeto de cesión estará libre de cargas y gravámenes, y al corriente de pago en contribuciones e impuestos.

Toda vez que el aprovechamiento medio lucrativo, que aloja el sector es de 34.725 m<sup>2</sup> TC., el 10% será 3.472 m<sup>2</sup> TC.

El cincuenta por ciento de las viviendas donde se localice el 10% de cesión de aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento habrá de destinarse a grupos con menor índice de renta.



**7.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.**

Los propietarios del Sector cederán libre y obligatoriamente al Excmo. Ayuntamiento.

A).- El suelo destinado a VIALES LOCALES	22.561,08 m <sup>2</sup>
B).- El suelo destinado a SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO: Jardines, Plazas y Áreas de juego.	7.716,62 m <sup>2</sup>
Equipamiento del Sector.	3.702,62 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>33.980,32 m<sup>2</sup></b>

C).- El suelo para alojar el 10% del Aprovechamiento Objetivo del sector (Estimación que será concretada en P. Compensación)	3.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

**TOTAL 37.480,32 m<sup>2</sup>**

**CONSIDERACIONES:**

- Los viales y sistemas locales de Espacios Libres habrán de entregarse totalmente urbanizados y en condiciones de recibo por el Excmo. Ayuntamiento de Motril.

**8.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.**

En el plano de Información Catastral (Plano I.05) figura la relación de propietarios que aparecen en el Catastro.

Sin embargo, hechas las oportunas comprobaciones, se presenta la siguiente relación de propietarios:

A continuación se expresa la relación de propietarios que quedan afectados por el presente Plan Parcial, que entran dentro del ámbito del Sector.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	DOMICILIO	REFERENCIA CATASTRAL
1	LA NACLA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA	6.034,97 m <sup>2</sup>	CALLE DEL CANAL, 0. 18600 MOTRIL - GRANADA	4088603VF5648G
2	D. JOAQUIN CORREA MANZANO	8.670,07 m <sup>2</sup>	CALLE GRANADOS,55.18600 CARCHUNA. MOTRIL - GRANADA	4088601VF5648G
3.A.1	CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO	29.351,29 m <sup>2</sup>	AVENIDA DON BOSCO, N° 2. 18006 GRANADA	4088602VF5648G
3.A.2	CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO	1.232,85 m <sup>2</sup>	AVENIDA DON BOSCO, N° 2. 18006 GRANADA	4088602VF5648G
3.B	CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO	17.179,98 m <sup>2</sup>	AVENIDA DON BOSCO, N° 2. 18006 GRANADA	4187802VF5648E
4.A.1	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (BARRANCO DEL CERRO DEL TORO)	785,19 m <sup>2</sup>	GRANADA	
4.A.2	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (BARRANCO DEL CERRO DEL TORO)	1.340,67 m <sup>2</sup>	GRANADA	
4.B	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CARRETERA CANAL DE LOS NUEVOS RIEGOS. COTA 100)	2.260,85 m <sup>2</sup>	GRANADA	
4.C	AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA (CARRETERA Y CANAL DE LOS NUEVOS RIEGOS. COTA 100)	2.331,13 m <sup>2</sup>	GRANADA	
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR SUS MOT 14</b>		<b>69.187,00 m<sup>2</sup></b>		

## **9.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de urbanización se desarrollarán en un único polígono y los costes de la misma estarán de conformidad con los cuadros de Precios de la Junta de Andalucía.

Se redactará un proyecto de urbanización para la ejecución de tales obras que será encargado y costado, como gasto de urbanización, por los propietarios.

Los gastos de urbanización serán sufragados por los propietarios proporcionalmente y las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación, quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono y en su día al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes.

El proyecto de urbanización se ajustará a las condiciones generales de las ordenanzas del presente Plan Parcial, si bien, su diseño podrá ser alterado de acuerdo con el departamento de infraestructuras del Ayuntamiento si lo estima conveniente para la ciudad y no supone incremento de los costos previstos.

## **10.- SISTEMAS DE GESTION.**

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN y seguirán todos los pasos que se establezcan en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Normativas del P.G.O.U.

## **11.- COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.**

### **11.1.- PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE SERVICIOS.**

Los propietarios se comprometen a realizar las obras de urbanización, así como la implantación de servicios que sean necesarios en los plazos fijados en las ordenanzas y el Plan de Etapas propuesto en el presente Plan Parcial.

### **11.2.- CONSTRUCCION DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS.**

La construcción de edificios destinados a equipamientos no lucrativos no está dentro de las obligaciones impuestas por la Ley del Suelo ni por el P.G.O.U. de Motril por lo que no cabe hacer compromiso alguno en este aspecto.

### **11.3.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.**

Los promotores del sector conservarán las obras de urbanización durante el plazo de tres meses a partir de la recepción definitiva de las mismas. Transcurrido este plazo se cederán al Excmo. Ayuntamiento con arreglo al Art. 154 de la L.O.U.A.

El Excmo. Ayuntamiento podrá acordar ceder a los propietarios, si estos se constituyen en entidad urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización, tales competencias, especificando cuáles serán las mismas, así como las obligaciones y compromisos que conllevan.

## **12.- MEDIOS ECONOMICOS CON LOS QUE CUENTA EL PROMOTOR.**

Los promotores del Plan Parcial cuentan entre sus medios económicos con la propiedad de suelo y el aprovechamiento que el P.G.O.U les concede para suelo urbanizable sectorizado.

### 13.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.

A continuación se establecen los aspectos que deben ser tenidos en cuenta para conseguir una homogeneidad y calidad adecuada de las redes de infraestructura teniendo en cuenta en ellos lo dispuesto por la Normativa y Ordenación del P.G.O.U.

Al margen de ello serán de aplicación todas las normativas de carácter sectorial que afecten a cada apartado.

#### 13.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

El suministro se realizará desde el depósito próximo de la Nacla, y del nuevo depósito proyectado en las cercanías de la A-4133. La red de abastecimiento se conectará a la red existente en Puente Pañero, según indicaciones de Aguas y Servicios, tal y como se refleja en los planos correspondientes.

La previsión de consumos depende de una multitud de factores variables que intervienen en dicha determinación, lo que motiva la consideración de un coeficiente punta a aplicar al consumo medio de la población. Para municipios medianos, en zonas residenciales, se considera un valor medio de coeficiente punta de 2,4.

El número de habitantes por vivienda es de 2,4 habitantes, según queda recogido en la Orden de 29 de septiembre de 2008, de la Consejería de Vivienda, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Se distinguen caudales para distintos usos:

- Residencial  
El caudal a considerar es de 240 l/hab·día, cifra que recoge el Plan Hidrológico Nacional. Por lo que el supuesto para una vivienda es:  
 $Q \text{ diario} = 240 \text{ l/hab} \cdot \text{día} \times 2,4 \text{ hab/viv.} = 576 \text{ l/viv.} \cdot \text{día}$   
El caudal medio de una vivienda es de 0,0067 l/sg. Si aplicamos el coeficiente punta (2,4), el caudal punta por vivienda será de 0,016 l/sg.
- Terciario  
En el caso de las parcelas de uso terciario, se considera un caudal de consumo diario de 10 l·día/m<sup>2</sup>.
- Dotacional  
En el caso de las parcelas de uso dotacional, se considera un caudal de consumo diario de 10 l·día/m<sup>2</sup>.

Tabla resumen de usos, suministros y caudales a suministrar:

USOS	SUMINISTROS	HAB/VIV	DOTAC.	Q (l/d)	Q (l/s)
VIVIENDAS	207 viv.	2,40	240 l.hab/día	119.232,00	1,38
TERCIARIO	10.032,00 m <sup>2</sup>		10 l/m <sup>2</sup>	100.320,00	1,16
EQUIPAMIENTOS	3.702,62 m <sup>2</sup>		10 l/m <sup>2</sup>	37.026,20	0,43
<b>CAUDAL TOTAL DE ABASTECIMIENTO MEDIO</b>				<b>256.578,20</b>	<b>2,97</b>
Coeficiente punta				2,4	
<b>CAUDAL TOTAL DE ABASTECIMIENTO PUNTA</b>				<b>615.787,68</b>	<b>7,13</b>

Atendiendo a la tabla expuesta, se prevé un consumo medio diario de 615.787,68 m<sup>3</sup>/día.

- En parques, jardines, espacios libres, paseos etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 m<sup>3</sup> por hectárea.
- Las bocas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora de este servicio, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general. La distancia entre las bocas de riego se justificará, en función de la presión de la red, de forma que la cobertura del área sea total.
- Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente u serán del tipo homologado por el Servicio Municipal de Extinción de Incendios. Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos del citado servicio y debidamente señalizados.
- En el dimensionamiento de la red de hidrantes se considerarán las hipótesis y condiciones de partida del DB Seguridad en Caso de Incendios.
- Las conducciones y otros elementos de abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres que o hayan de soportar de forma regular tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas etc.).
- El tipo de red y las características de los materiales, en general, se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la Empresa Municipal, encargada del abastecimiento.

### 13.2.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.

- Se optará por un sistema de red separativa para aguas pluviales y residuales.

#### RESIDUALES

Las conexiones exteriores de saneamiento, serán aquellas mediante las cuales, se podrá dar continuidad a la red interior de saneamiento de aguas residuales del sector en cuestión. Dada la ubicación dentro del PGOU de Motril, la conexión se realizará mediante redes por gravedad, para lo cual deberá de atravesar los sectores SUS-MOT-02 y SUS-MOT-03, llegando de forma provisional hasta la Calle de Mateo Alemán, a la altura del campo de fútbol.

Dicha solución, dada la atemporalidad del desarrollo del planeamiento y dado que atraviesa distintos sectores, se hace bastante difícil. A pesar de ello, se analiza la posibilidad de ejecutar una red de saneamiento, que atraviese los sectores anteriormente citados, teniendo en cuenta las cotas de rasante de los viales definitivos.

Analizadas las rasantes por las cuales pudiese discurrir dicha conducción, se comprueba que no es viable, ya que existen diferencias de cotas de hasta 7 metros, entre la rasante actual y la rasante propuesta para el vial, además si a ello le sumamos la profundidad de la conducción de unos 2 metros, nos vamos a unas profundidades de 9 metros, de las zanjas que debiésemos ejecutar para realizar la conducción. Queda claro que la solución planteada no es posible.

Como alternativa, se ha barajado una solución ya proyectada y ejecutada, en el sector SUS-MOT-09, y con el visto bueno de Aguas y Servicios. Se trata de realizar, un bombeo de las aguas procedentes de la red de saneamiento de nuestro sector, hacia la red existente en Puente Pañero, en la Calle Indira Gandhi. Una vez consultada la solución con Aguas y Servicios, ésta nos informa que además se deberá de ejecutar la futura conexión con el SUS-MOT-02, y dejar todo ejecutado, para que cuando sea

posible, utilizar la salida del SUS-MOT-02, anulando en dicho instante el funcionamiento del bombeo planteado.

El lugar para la ubicación del citado bombeo subterráneo, será el PI-5, el ubicado más al sur, y a menor cota del sector, para que puedan recogerse el 100% de las aguas residuales generadas en el mismo.

- La sección mínima de alcantarillado será de 0,40 m. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m por segundo.
- La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima nunca sea inferior a 0,60 m por segundo.
- En el cálculo de alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valores medio y máximo previsto para el abastecimiento de agua.
- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calles, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.
- Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores. En caso de no poder verter directamente a un pozo de registro ubicado próximo, se conducirán las aguas residuales desde el punto de 0,30 m. hasta el pozo de registro más próximo conectando ambos con una tubería independiente de la red general de colectores.
- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la empresa municipal encargada del servicio.

## PLUVIALES

La red de pluviales, en el punto más bajo del sector, verterá al barranco existente, el cual discurre de forma paralela al borde del sector, de norte a sur. La entrega de las aguas pluviales al cauce se realizará con un ángulo máximo de 45°.

La estimación del caudal vertido, para un periodo de retorno de 10 años es de 2,1 m³/s, el cual no supone influencia sobre el caudal del propio cauce, ya que supone un incremento para la avenida de T 500 años de un 10%.

MÉTODO HIDROMETEOROLOGICO		
<b>MAXIMAS LLUVIAS EN LA ESPAÑA PENINSULAR (CEDEX)</b>		
<b>LOCALIDAD: MOTRIL</b>		
Cv	0,485	
P	55 mm/día	
T	10	
Kt	1,603	
P <sub>5</sub>	88,165 mm/día	
Id	3,67 mm/h	
Tc	5 min	
I1/Id	9	
IT/Id	30,56068936	
IT	112,27 mm/h	
K	0,3	
Q.pluviales	374,22 · S(Ha) · C	
<b>Q PLUVIALES (l/s)</b>		
VIALES	1.041,69	
PARCELAS	931,06	
ESPAC. LIBRES	156,84	
	<b>2.129,59</b>	
	<b>C. ESCORRENT.</b>	<b>SUPERFICIE</b>
VIALES	0,95	29.301,35
PARCELAS	0,65	38.277,00
ESPAC. LIBRES	0,4	10.478,00

- La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima nunca sea inferior a 0,60 m por segundo.
- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calles, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.
- Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo-buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá un sistema mixto.

### 13.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA.

Las condiciones siguientes se refieren tanto a transformación y distribución de energía eléctrica como a la implantación de alumbrado público.

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo. En los edificios destinados a viviendas según su grado de electrificación.
- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento de Baja Tensión.
- El grado de electrificación máximo previsto para las viviendas se especificará preceptivamente en la documentación del proyecto que se desarrolle la documentación del proyecto que desarrolla la instalación.
- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario.
- La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas del P.G.O.U. de Motril, no permitiéndose su ubicación sobre las vías públicas.
- Todo proyecto de urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso de suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cumplir la demanda de energía de los futuros usuarios.
- El suministro eléctrico se garantizará a través de la participación a la que queda obligado el promotor, en el convenio para la instalación de una nueva subestación y redes de distribución de media tensión. El cumplimiento de las determinaciones de dicho convenio –prestación económica proporcional que se establezca en el criterio de reparto- o, de las condiciones alternativas válidas al mismo que garanticen el suministro, si las hubiera, quedará acreditada antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El presente documento de Plan Parcial propone una cantidad económica en previsión de su participación en la construcción e instalación de la red, si bien, será la establecida desde el mencionado convenio la que vincule realmente.
- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos báculos, luminarias, conductores etc. habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.
- Para las calles con tráfico rodado habrá que considerar un nivel de 5 lux. con una uniformidad de 0,3 y para las de tráfico peatonal un nivel de 5 lux y una uniformidad de 0,15, utilizando como fuente luminosa lámparas de vapor de mercurio o sodio, color corregido.





### 13.4.-CANALIZACIÓN DE AGUAS DE REGADIO.

- Para su canalización se estará a lo dispuesto por los criterios en vigor de la Comunidad de Regantes, para lo que previamente se realizarán gestiones por parte de la propiedad conviniendo en los sistemas de ejecución de dicha canalización.

### 13.5.-ADECUACIÓN DE BARRANCOS Y SERVIDUMBRES.

El estudio hidrológico-hidráulico redactado del Bco. Tributario de la Rambla Cerro del Toro, así como las obras de fábrica necesarias, indicadas en el mismo, son conformes a las prescripciones de la Administración Hidráulica Andaluza ("condiciones de realización de los estudios hidrológico-hidráulicos" de la Agencia Andaluza del Agua).

En el extremo nororiental del sector, se prevé la construcción de un marco de dimensiones interiores 6,00 x 2,20 m, para permitir el cruce del vial que recorre el borde de los sectores MOT-1 y MO-14.

En el cruce con el Camino del Canal, donde actualmente existe una tubería de acero corrugado de 2,00 m de diámetro, se dispondrá otro marco de iguales dimensiones interiores 6,00 x 2,20 m, debido a la falta de capacidad de dicha tubería para absorber el caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno.

Además se prevé el acondicionamiento y limpieza del cauce, entre ambos marcos, ya que actualmente cuenta con un espesor considerable de sedimentos que reduce sustancialmente su capacidad hidráulica.

Se dará un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado.

El Plan Parcial prevé la ordenación de la edificación y sus infraestructuras, superponiendo el ámbito ocupado por la zona de policía de 100 metros. Asimismo se determinan las limitaciones de intervención en esta zona y la franja de servidumbre de uso público hidráulico de 5 metros. La finalidad principal de esta superposición es su aprobación por parte del organismo sectorial competente evitando así, la duplicidad de expedientes y garantizado el desarrollo del sector sin alterar en el futuro los derechos de aprovechamiento asignados por el proyecto de reparcelación.

En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

### 13.6.-TELECOMUNICACIONES.

Los cálculos y esquemas de instalación responderán a la normativa de carácter sectorial de telecomunicaciones.

### 13.7.- CONDUCCIONES DE GAS.

Cumplirán con la normativa de carácter sectorial y los requisitos mínimos de la compañía suministradora.

### 13.8.-RED VIARIA.

La red viaria se adaptará a las Condiciones Generales de Diseño de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Sección 1ª.

### 13.9.-ESPACIOS LIBRES.

Los Espacios Libres se adaptarán a las Condiciones Generales de Diseño de la Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Sección 2ª.

### **13.10.-RECOGIDA DE RESIDUOS.**

Los sistemas de recogida de residuos urbanos, se adaptarán a las infraestructuras existentes en el municipio.

## ANEXO 1 A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 7, 13, 17, 18 Y 19 DE LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA Y ART. 10 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA

#### 1.- CUMPLIMIENTO ART.7 L.O.U.A.

El presente Plan Parcial de Ordenación se redacta como PLAN DE DESARROLLO sobre el sector de suelo urbanizable sectorizado MOT-14 del Plan General de Ordenación Urbanística sin que modifique ninguna de sus determinaciones.

#### 2.- CUMPLIMIENTO ART.10 LOUA.

El Plan Parcial prevé el terreno equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública.

#### 3.- CUMPLIMIENTO ART.13 L.O.U.A.

3.1 El Plan Parcial establece como objetivo, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector MOT-14.

3.2 El Plan Parcial de Ordenación contiene las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y enlaces con el Sistema General de Comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes normativas del P.G.O.U. respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas por este último.
- c) El Plan Parcial de Ordenación fija la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U y las características establecidas en la L.O.U.A.
- d) El trazado y características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones y gas natural en su caso.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual recurrencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

3.3 La aprobación del Plan Parcial de Ordenación MOT-14 será posterior a la del P.G.O.U. por lo que en cualquier caso se tramitará como documento independiente.

#### 4.- CUMPLIMIENTO ART.17 L.O.U.A.

El Plan Parcial de Ordenación cumple las reglas sustantivas y estándares de ordenación siguientes:

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

La densidad máxima de viviendas se establece en 30 viv/Ha y por tanto es inferior a 75 viv/Ha. La edificabilidad máxima prevista es de 29.369 m<sup>2</sup> techo/ 69.187 m<sup>2</sup> que equivale a 0,424 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y por tanto inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 4.2 Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamientos deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, se localizan de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 de la L.O.U.A. y se establecen con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

Asimismo cumplen como mínimo con los siguientes estándares al tratarse de suelo de uso característico residencial:

El estándar exigido para espacios libres es de  $18 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  de techo residencial, ( $18 \times 19.337,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 3.480,66 \text{ m}^2$ ) más un 10% de la superficie del sector destinada a terciario ( $10\% \text{ S}/20.065 \text{ m}^2 = 2.007 \text{ m}^2$ ). Ello equivale a un total de  $5.318,71 \text{ m}^2$ , cantidad que nunca puede ser inferior al 10% de la superficie del sector ( $6.918 \text{ m}^2$ ).

El Plan Parcial prevé  $7.716,62 \text{ m}^2$  de espacios libres y por consiguiente es superior a los  $6.918 \text{ m}^2$  exigibles.

Se destinan a Reservas para Equipamientos  $3.702,62 \text{ m}^2$  lo que junto con los espacios libres suma  $11.419,24 \text{ m}^2$  cantidad que es superior a los mínimos exigibles ( $30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  de techo residencial =  $19.337 \times 30/100 = 5.801,10 \text{ m}^2$  más el 14% de las superficies del sector destinada a terciario  $14\% \text{ S}/20.065 \text{ m}^2 = 2.809 \text{ m}^2$  lo que hace un total de  $8.610 \text{ m}^2$  exigibles)

Se prevén 149 plazas de aparcamiento en vía pública lo que supera el estándar de 0,5 plazas de aparcamientos por cada  $100 \text{ m}^2$  de techo (147 plazas).

- 4.3 Como complemento a las reservas para dotaciones públicas, se establece la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada  $100 \text{ m}^2$  de techo edificable en cualquier uso privativo en el interior de su parcela.
- 4.4 El sector contiene y localiza el suelo destinado a las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial. El cincuenta por ciento de las viviendas donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento habrá de destinarse a grupos con menor índice de renta.
- 4.5 Reglamentariamente, este Plan Parcial de Ordenación determina:
- La densidad y edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1º del artículo 17 L.O.U.A, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.
  - Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.
  - La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2º del art. 17 L.O.U.A entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, no siendo de aplicación en este caso de incremento de reservas a que hace referencia el apartado 6 de dicho artículo.

## 5.- CUMPLIMIENTO ART.18 L.O.U.A.

- 5.1 El Plan Parcial no requiere la delimitación de Unidades de Ejecución. El Plan Parcial determina el sistema de actuación a seguir conforme a los requisitos y reglas establecidas por la L.O.U.A.
- 5.2 El Plan Parcial fija los plazos máximos para la edificación de la urbanización y de inicio y terminación de las viviendas destinadas por reserva a protección pública.

Según Informe de Vivienda de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada con fecha 21 de julio de 2020 se establece:

*Que respecto de la reserva de las viviendas protegidas es conveniente señalar que los promotores disponen del plazo de 30 meses a contar desde la fecha de calificación provisional -INICIO DE OBRAS- para presentar la calificación definitiva una vez finalizada la obra. (Con posibilidad de ampliarlo 15 meses más a instancia del promotor y mediando causa justificada.)*

#### 6.- CUMPLIMIENTO ART.19 L.O.U.A.

El Plan Parcial de Ordenación contiene los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- Planos de información
- Planos de proyecto
- Ordenanzas reguladoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico Financiero
- Resumen Ejecutivo

#### 7.- ART.-10 DE R.P. DE LA LEY DEL SUELO.

A falta de un reglamento que desarrolle en detalle las reservas mínimas de dotaciones, se consideran por defecto, siempre y cuando no contradigan a la L.O.A.U., los parámetros mínimos exigidos por el Art. 10 del RP de la L.S.:

##### RESERVAS EXIGIDAS PARA DOTACIONES EN EL TOTAL DEL SECTOR

Superficie del Sector	69.187 m <sup>2</sup>
Nº de Viviendas	207 vvdas.
Densidad de vvda/Ha	30 vvda/Ha

#### A/ SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

	MODULO R.P.	SEGÚN R.P.	PLAN PARCIAL
JARDINES	15 m <sup>2</sup> S/viv	3.015	
AREAS DE JUEGO	3 m <sup>2</sup> S/viv	621	
	TOTAL	3.726 m <sup>2</sup> s	7.716,62 m <sup>2</sup> s

La superficie del sistema de espacios libres de dominio público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la superficie ordenada.

10% Sector = 6.918,00 m<sup>2</sup> suelo.

E.L. Sector = 7.716,62 m<sup>2</sup> suelo.

#### B/ CENTROS DOCENTES

	MODULO R.P.	SEGÚN R.P.	PLAN PARCIAL
E.G.B.	10 m <sup>2</sup> S/viv.	2.070 m <sup>2</sup> s	3.702,62 m <sup>2</sup> s
	TOTAL	2.070 m <sup>2</sup> s	3.702,62 m <sup>2</sup> s

#### C/ S.I.P.S.

	MODULO R.P.	SEGÚN R.P.	PLAN PARCIAL
E. COMERCIAL + SOCIAL	2 m <sup>2</sup> constr./viv.	414 m <sup>2</sup> techo	609 m <sup>2</sup>
	TOTAL	414 m <sup>2</sup> techo	609m <sup>2</sup> s

---

**ORDENANZAS**

---

**0.- PREAMBULO****0.1.- OBJETO**

El objeto de las presentes ordenanzas es la regulación en el territorio, delimitado por el sector denominado MOT-14 DEL P.G.O.U. de Motril, de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

**0.2.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Estas ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo comprendido por el sector MOT-14 del P.G.O.U. de Motril, que este plan ordena.

**0.3.- INTERPRETACIÓN**

Se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Motril, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

En todo lo no contemplado por este documento será de aplicación el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Motril.

## 1.- GENERALIDADES

### 1.1.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN. VALOR DE LOS MISMOS

Para el desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos que lo integran tienen el contenido y alcance que se detallan seguidamente:

**MEMORIA.** Expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan Parcial y su explicación y justificación.

**PLANOS DE INFORMACION.** Reflejan la realidad urbanística actual del territorio estudiado y de la que parte el Plan Parcial para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a reproducir la situación previa al Plan.

**PLANOS DE ORDENACION.** Expresan y contienen gráficamente las determinaciones de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regularización del uso del suelo y la edificación, completando los preceptos integrados en las Ordenanzas.

**ORDENANZAS.** En ellas se fijan normativamente las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada por el Plan Parcial, ya sean de edificación, implantación de actividades y usos, delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Junto con los planos de ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

**PLAN DE ETAPAS.** Se ocupa de los elementos y actuaciones a ejecutar, analizando los polígonos de actuación y el orden de ejecución de dichos polígonos, por los sistemas correspondientes.

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.** Se establece en él los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos, las necesidades acumuladas de inversión y las derivadas de las determinaciones del propio Plan Parcial y el estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto dicho Plan, desarrollando, principalmente la urbanización.

### 1.2.- PRIMACIA DE LOS DOCUMENTOS EN CASO DE DISCREPANCIA.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, cuando sea entre documentos gráficos el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario.

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las Ordenanzas.

## 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

### 2.1.- CALIFICACIONES GLOBALES.

El P.G.O.U. de Motril ha calificado el suelo objeto de este Plan Parcial como Urbanizable Sectorizado, con uso global RESIDENCIAL. Dentro del mismo se establece como uso característico el uso RLC-IA (Residencial Ladera Ciudad Intensiva Alta), RLC-IB (Residencial Ladera Ciudad Intensiva Baja), RLC-EA (Residencial Ladera Ciudad Extensiva Alta), los cuales se complementan con un uso TER-NC (Terciario No Comercial)

### 2.2.- CALIFICACION PORMENORIZADA Y DETALLADA.

El P.G.O.U. en su norma 155 establece dos tipos de usos pormenorizados derivados de su uso global RESIDENCIAL:

- Uso pormenorizado Residencial Unifamiliar:
- Uso pormenorizado Residencial Plurifamiliar:

La norma 157 del P.G.O.U. detalla que ambos usos pueden subdividirse en 2 tipos:

- De Promoción Privada
- De Protección Pública

Sin perjuicio de dichas distinciones, atendiendo a la forma y composición de la edificación se pueden diferenciar las siguientes calificaciones:

- Unifamiliar adosada.
- Unifamiliar aislada y pareada.
- Residencial en manzana cerrada.
- Plurifamiliar en bloque abierto.
- Plurifamiliar en bloque aislado.
- Unifamiliar en poblado de colonización.
- Unifamiliar en núcleo rural.

Cada una de estas, se rige por disposiciones específicas u ordenanzas particulares contempladas en la Ordenanza Municipal de Edificación y servirán como base para establecer las ordenanzas específicas de este Plan Parcial de Ordenación, respetando en todo caso las Condiciones Generales de Edificación.

En consecuencia, el Plan Parcial determina los siguientes USOS PORMENORIZADOS:

- Residencial en Bloque Aislado SUS MOT-14.
- Terciario No Comercial SUS MOT-14.

### 2.3.- REGIMEN DE COMPATIBILIDADES DE USOS.

En virtud de lo expresado en la Norma 165 del P.G.O.U. la compatibilidad de usos se regirá por las siguientes reglas:

#### 2.3.1.- PARCELA DE USO EQUIPAMIENTO.

- a) En parcelas de uso EQUIPAMIENTO sin determinar, calificadas como equipamientos varios, podrán implantarse todos aquellos equipamientos comunitarios acordes con el emplazamiento y condiciones de la parcela, siempre de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación y Ordenanzas Municipales que complementan al P.G.O.U.
- b) Se considerarán usos compatibles con equipamiento, 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 superarán más del 20% de superficie útil del equipamiento.

#### 2.3.2.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

Con carácter general, serán compatibles con el uso residencial en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas dependiendo de la calificación concreta, los siguientes usos:



- a) Usos industriales: almacenes (siempre que no sean productos que puedan resultar molestos con el uso residencial) los pequeños talleres (planta baja e inferiores a 250 m<sup>2</sup> útiles) y talleres artesanales.
- b) Terciario Comercial siempre es compatible, excepto gasolinera.
- c) Terciario No Comercial: hospedaje, oficinas, recreativo dependiendo del uso concreto (singularidad de establecimiento de esparcimiento que se localizarán en edificios de uso exclusivo y a distancia de 250 m del uso residencial) garaje en planta sótano (con limitaciones en zona comercial).
- d) Equipamientos (dependiendo de su uso concreto y legislación sectorial aplicable).

### 2.3.3.- PARCELAS DE USO ESPACIOS LIBRES.

La diferente zonificación a uso urbanístico de espacios libres, siempre requerirá modificación puntual del P.G.O.U., no será considerado como tal la modificación que implique ampliación de la zona delimitada con ese fin.

2.3.4.- Con el fin de respetar el reparto de distintas calificaciones y usos a implantar de acuerdo con el PGOU, se establece expresamente que cualquier compatibilidad de usos no podrá, en ningún caso, modificar el parámetro de densidad de viviendas.

### 2.4.-DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Este Plan contiene todas las determinaciones que son necesarias para la total implantación del Sector SUS-MOT-14. Si en algún caso fuese necesario, podrán redactarse dentro de este ámbito ESTUDIOS DE DETALLE para reajustar, corregir alineaciones, rasantes y ordenaciones de volúmenes, incluyendo pequeños viales interiores, además de variar la parcelación prevista siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial y cumpliendo todas aquellas condiciones que establezca el P.G.O.U. de Motril.

### 2.5.-PARCELACIONES.

La parcelación principal constituye unidades básicas y se puede ejecutar automáticamente. Cualquier modificación o reorganización necesitará el correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria. En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones.

La parcelación secundaria en la que pueden subdividirse cada unidad básica será la que indique cada proyecto sancionado por la correspondiente licencia de obra o urbanística.

### 2.6.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Será el paso siguiente y definitivo en el desarrollo del Plan Parcial previo al proyecto de edificación.

#### 2.6.1.- CONCEPTO Y CONTENIDO

La finalidad de estos es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. El carácter integral se refiere o bien al ámbito de actuación, que será como mínimo el de un sector o polígono aunque incluya solo una de las infraestructuras, o bien a un ámbito más reducido que el de sector pero desarrollando todas las infraestructuras determinadas por L.O.U.A.

Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, telecomunicaciones, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, evacuación neumática de residuos sólidos y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios. Asimismo, se incluirá proyecto de canalización del barranco tributario de la Rambla del Cerro del Toro que discurre por la linde Este del Sector.

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo con la ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

#### 2.6.2.- CONDICIONES GENERALES.

En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por un técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen pormenorizada o detalladamente, sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

No obstante, el dimensionado y diseño de elementos de urbanización, podrá ser alterado de acuerdo con los servicios municipales de urbanismo e infraestructuras.

#### 2.6.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

Contarán, al menos con los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto y Detalle.
- Mediciones.
- Cuadro de precios.
- Presupuesto.
- Pliego de condiciones.

Han de tenerse en cuenta, además, las especificaciones del título 4, capítulo 2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Motril para conseguir una adecuada homogeneidad y en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

#### 2.7.- PROYECTOS DE EDIFICACION.

Los proyectos de edificación contendrán los datos precisos para comprobar si, las obras cuya licencia se solicita, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada.

Contendrán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva en la que se indiquen los datos que no puedan representarse gráfica y numéricamente en los planos.  
Si en el edificio hubiera de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse la categoría y situación de las mismas y solicitar licencia de apertura de actividades industriales previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, con la documentación que el P.G.O.U. de Motril exige.
- Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada.
- Plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

- Plano a escala 1:500 de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse.
- Planos de plantas y alzados con las secciones necesarias para su completo entendimiento a escala 1:50 ó 1:100. Estarán acotados y en ellos se anotarán y detallará minuciosamente, en forma gráfica o numérica, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación.
- Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.
- Justificación expresa de que el proyecto cumple con la Normativa específica que en su caso sea de aplicación.
- Presupuesto General por Capítulos.

### 3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Se cumplirán todas las Condiciones Generales que se establecen en las normas 167,168 y 169 del P.G.O.U de Motril, referente a las definiciones y criterios de aplicación de los siguientes aspectos.

- I) CONDICIONES DE FORMA
- A) Condiciones de parcela
1. Ámbito de aplicación
  2. Definiciones
    - Manzana
    - Parcela
    - Parcela edificable o neta
    - Parcela mínima
    - Superficies de parcela
    - Linderos
    - Solar
  3. Segregaciones y agregaciones de parcelas
  4. Condiciones para poder edificar una parcela
    - Condiciones de planeamiento
    - Condiciones de urbanización
    - Condiciones de gestión
    - Condiciones dimensionales
- B) Condiciones de Situación y Forma de los Edificios
1. Definición y ámbito de aplicación
  2. Condiciones de posición de la edificación
    - Alineaciones Oficiales
    - Alineaciones Actuales
    - Posición de la edificación respecto de las edificaciones
    - Línea de Edificación
    - Fondo Máximo Edificable
    - Línea Máxima de Edificación
    - Plano de fachada y de medianera
    - Separación a linderos
    - Retranqueo
    - Rasante
    - Rasante interior de parcela
    - Cota natural del terreno, cota de referencia
    - Cota de Referencia
- C) Condiciones de Ocupación, Edificabilidad y Aprovechamiento.
1. Ocupación
  2. Superficie Ocupable
  3. Coeficiente de Ocupación
  4. Ocupación máxima
  5. Superficie libre de parcela
  6. Superficie edificada
  7. Superficie útil
  8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad
  9. Coeficiente de Edificabilidad
  10. Aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, Medio y Techo Característico
- II) CONDICIONES DE VOLUMEN
1. Altura de la edificación
  2. Altura máxima
  3. Cota de referencia para la medición de altura de la edificación
    - Edificios con alineación obligatoria a vial
    - Edificios exentos
    - Áticos
  4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre
    - Sótano
    - Semisótano

- Planta Baja
  - Entreplanta
  - Planta Piso
  - Planta Ático
5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida
  6. Tipos de patios, dimensiones mínimas.
    - Patio de parcela
    - Patio abierto
    - Patio de manzana
    - Condiciones generales
    - Acceso a los patios
    - Construcciones en los patios

### III) DOTACIONES, CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS

- A) Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios
  1. Definición y ámbito de aplicación
  2. Calidad de las construcciones
  3. Condiciones de salubridad en los edificios
  4. Condiciones de Seguridad y Accesibilidad
  5. Condiciones mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato
  
- B) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios
  1. Ámbito de aplicación.
  2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.
  3. Dotación de agua.
  4. Dotación de energía eléctrica
  5. Energía solar.
  6. Gas energético, combustibles sólidos y los líquidos.
  7. Telefonía, Radio, Televisión y telecomunicaciones.
  8. Instalaciones de climatización.
  9. Instalaciones de ventilación y renovación formada de aire.
  10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.
  11. Evacuación de aguas.
  12. Evacuación de humos.
  
- C) Condiciones ambientales de los edificios
  1. Ámbito de aplicación
  2. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.
  3. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.
  4. Fomento de eficiencia energética.
  
- D) Condiciones estéticas de la edificación.
  1. Definición.
  2. Ámbito de aplicación.
  3. Condiciones de adaptación al entorno.
  4. Protección de los edificios, los ambientales y la imagen urbana.
  5. Composición y materiales de las fachadas.
  6. Modificaciones de fachadas existentes.
  7. Soportales.
  8. Zócalos.
  9. Cuerpos volados.
    - Definición.
    - Regulación.
  10. Marquesinas y toldos.
  11. Portadas, escaparates y anuncios.
  12. Medianerías.
  13. Cubiertas.
  14. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.
  15. Protección de elementos naturales y vegetales.

#### 4.- NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

En todo lo no especificado en este capítulo habrá que atenerse a lo estipulado en las Normas Generales y Particulares de la Edificación, Ordenanzas del P.G.O.U. de Motril.

##### 4.1.- RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO S.U.S. MOT-14.

###### 4.1.1- AMBITO DE APLICACION.

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas graficadas como RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO SUS-MOT-14 en los documentos gráficos en el presente Plan Parcial de Ordenación.

Esta ordenanza se deriva de la Residencial Bloque Aislado Nueva Creación, adaptada a las circunstancias morfológicas del sector, lo que junto a los condicionantes que se exponen seguidamente, proporcionará al sector la suficiente diversidad edificatoria.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar o a grupos de viviendas familiares adosadas en régimen de propiedad horizontal tumbada (mínimo 4 viviendas.). Los conjuntos formarán edificaciones aisladas, separadas entre sí por espacios mancomunados libres de edificación de titularidad privada.

La edificación se dispondrá en la medida posible sobre las paratas del terreno existentes, respetando al máximo el perfil natural del terreno y su vegetación.

###### 4.1.2- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACION.

###### 4.1.2.1.- Parcela mínima.

a) Para zonas de agrupaciones familiares: (Sólo se admiten agrupaciones superiores a cuatro viviendas)

- Superficie mín. \*: la zonificada en el plano P.01 o bien 1000 m<sup>2</sup> en caso de agregación/segregación.

- Linde frontal: cada vivienda dispondrá al menos de una fachada de 7m de longitud hacia vía pública, Espacio Libre o espacio mancomunado.

b) Para uso plurifamiliar:

- Superficie mín. \*: La zonificada en el plano P.01.  
La parcela RS-1 será divisible con superficie mín. 1.000 m<sup>2</sup>

- Linde frontal: 20 m.

\* Se establece esta limitación de superficie mínima de parcela debido a una serie de factores que han condicionado la ordenación general del sector y han dado como resultado las parcelas actuales:

- La especial orografía del sector donde la superficie se presenta organizada en diversas plataformas escalonadas para su adaptación al cultivo, con pendientes que en la parte inferior son suaves y en su parte más elevada son del orden del 25% (borde SUR-ESTE) con una diferencia de cota de hasta 55 m.

- Inventario de especies vegetales de interés con distintos niveles de protección (plano P.02)

NIVEL 1: Conservación íntegra de la especie vegetal. Debe mantenerse su ubicación

NIVEL 2: La vegetación deberá conservarse en todas las zonas compatibles con la ordenación del sector.

NIVEL 3: Nivel de conservación ambiental. La vegetación podrá trasplantarse o sustituirse por otra de características similares, manteniendo el carácter paisajístico ambiental.

- Dominio Público Hidráulico. Barranco Cerro del Toro y sus zonas de servidumbre.
- Servidumbre Canal Cota 100. Acueducto

#### 4.1.2.2.- Agregaciones y Segregaciones

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en la parcela mínima. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que distribuya volúmenes y aprovechamientos manteniendo el espíritu de la ordenación del sector.

#### 4.1.3.- ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.

Dentro de la parcela, las construcciones dispondrán su línea de edificación libremente respetando los parámetros de ocupación, altura y separación entre edificios.

La ordenación se realizará procurando la mínima alteración de la topografía del terreno y la vegetación existente.

En los linderos con parcelas de uso privado se respetará un retranqueo equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada al mismo.

La edificación podrá adosarse al lindero vecino siempre y cuando se redacte Estudio de Detalle conjunto y se aporte compromiso notarial de cumplimiento. En ese caso, la medianera visible en el proceso debería tratarse como fachada.

#### 4.1.4.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Dentro de la misma parcela, los edificios se separan de los próximos, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la semisuma de ambas alturas.

#### 4.1.5.- OCUPACIÓN.

La ocupación máxima en planta será de un (50%) de la superficie de parcela para cada una de sus plantas de la edificación, incluida la baja.

Podrá construirse sótanos o semisótanos, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables) así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en la planta baja que así lo permita.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 70% de la parcela. La ocupación quedará limitada además por la necesaria conservación de especies vegetales cuyo grado de protección lo exija. En cualquier caso la ocupación sobre rasante no sobrepasará los límites de los ámbitos de movimiento de la edificación indicados en el plano N° P.01. Bajo rasante, dichos límites podrán ser superados por espacios de circulación y accesos a garajes, respetando siempre los niveles de protección vegetal.

#### 4.1.6.- ALTURA Y MAXIMO DE PLANTAS. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

El número máximo de plantas será de (Baja+1+Ático) para las agrupaciones de viviendas familiares y (Baja+2+Ático) para las plurifamiliares, debiendo cumplirse el parámetro en unidades métricas establecido en las Normas Generales de Edificación. La condición para que la última planta se considere ático será un retranqueo de 3,50 metros respecto de la fachada de la planta inferior, en al menos el 60% de su perímetro.

En las edificaciones alineadas a menos de tres metros de un lindero público o bien de una cornisa del terreno, no se permitirá una altura superior a (Baja +1+Ático) tomada respecto de la rasante de dicho lindero frontal ó cornisa del terreno.

A efectos de medición de alturas, la cara superior del techo del semisótano o de la planta inmediatamente inferior a la de cómputo de alturas, debe encontrarse a menos de 140 cm. de altura respecto de la rasante de referencia.

La cota de referencia para medición de alturas en edificios exentos será la rasante interior actual de la parcela, con una tolerancia de +1 metro en el sentido longitudinal de la fachada. En edificios alineados a fachada se tomará la rasante del vial o espacio libre público.

En el caso de que no fuera posible la aplicación y cumplimiento de los parámetros anteriores, será necesario realizar un Estudio de Detalle previo de la manzana para garantizar que la volumetría proyectada no produce impacto en el entorno que la rodea.

#### 4.1.7.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

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

#### 4.1.8.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La edificabilidad máxima coincide con la edificabilidad de derecho y será la expresada en el plano de Usos Pormenorizados: P.01

#### 4.1.9.- PATIOS.

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

#### 4.1.10.- DIMENSIONES MAXIMAS DE LAS EDIFICACIONES.

Se establece una dimensión máxima de 70 metros de longitud para edificación plurifamiliar y 60 para agrupaciones de viviendas familiares. Debe entenderse que tales dimensiones se refieren a la edificación y no al frente de parcela.

#### 4.1.11.- CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

La tipología y la morfología serán acordes al plano de imagen (P.03), con profusión de construcciones aterrazadas orientadas hacia la ladera. Asimismo, la pendiente de cubiertas inclinadas y sistemas de captación de energía solar tendrán su pendiente hacia la ladera (por lo general orientación sur).

La edificación pondrá en valor la riqueza vegetal y orográfica del terreno, integrándose y fundiéndose con lenguaje arquitectónico apropiado la naturaleza del lugar.

Será preceptiva la conservación de especies vegetales de acuerdo a los niveles de protección indicados en el plano P.03

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

Podrá construirse en las zonas libres de edificación pequeñas construcciones secundarias necesarias y exclusivas para el uso de instalaciones como piscinas, pistas deportivas, etc. La superficie construida de dichas construcciones computará a efectos de edificabilidad.

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

Los cercados de parcela serán acordes al diseño ha de definirse en Proyecto de Urbanización del Sector.

#### 4.1.12.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Serán usos compatibles con esta calificación:

- Residencial Plurifamiliar: 100 % \*

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

- Almacén: Sobre rasante: 25 % \*



Bajo rasante: 100 % \*

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

- Gran establecimiento comercial: 100 %
- Superficies medias: 100 %
- Comercio Local gran superficie: 100 %
- Local comercial: 100 %
- Oficinas: 100 %
- Hospedaje: 100 %
- Recreativo: 100 % \*

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

- Garaje: 100 % \*

\* En planta sótano 7 semisótano y / o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.

- Equipamiento comunitario: 100 %  
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable

#### **4.2.- EDIFICACION USO TERCIARIO NO COMERCIAL- S.U.S. MOT-14.**

##### **4.2.1.- AMBITO DE APLICACION.**

Las determinaciones establecidas en el presente artículo serán de aplicación a los sectores calificados con uso TERCIARIO-NO COMERCIAL en los documentos gráficos.

Dado el carácter de las respectivas parcelas previstas, se atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Bloque Aislado SUS-MOT-14 en tipología plurifamiliar con las siguientes particularidades.

##### **4.2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACION.**

###### **4.2.2.1.- Parcela mínima.**

La expresada en el plano de Usos Pormenorizados P.01 o bien 2.000 m<sup>2</sup> en caso de agregación-segregación.

###### **4.2.2.2.-Agregaciones y segregaciones.**

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en la parcela mínima. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que distribuya volúmenes y aprovechamientos manteniendo el espíritu de la ordenación del sector.

##### **4.2.3.- ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS.**

Dentro de la parcela, las construcciones dispondrán su línea de edificación libremente respetando los parámetros de ocupación, altura y separación entre edificios.

La ordenación se realizará procurando la mínima alteración de la topografía del terreno y la vegetación existente.

En los linderos con parcelas de uso privado se respetará un retranqueo equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada al mismo.

La edificación podrá adosarse al lindero vecino siempre y cuando se redacte Estudio de Detalle conjunto y se aporte compromiso notarial de cumplimiento. En ese caso, la medianera visible en el proceso debería tratarse como fachada.

#### 4.2.4.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Dentro de la misma parcela, los edificios se separan de los próximos, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la semisuma de ambas alturas.

#### 4.2.5.- OCUPACIÓN.

La ocupación máxima en planta será de un (70%) de la superficie de parcela para cada una de sus plantas de la edificación, incluida la baja.

Podrán construirse sótanos o semisótanos, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables) así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en la planta baja que así lo permita.

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la parcela, aunque quedando limitada además por la necesaria conservación de especies vegetales cuyo grado de protección lo exija. En cualquier caso la ocupación sobre rasante no sobrepasará los límites de los ámbitos de movimiento de la edificación indicados en el plano N° P.01. Bajo rasante, dichos límites podrán ser superados por espacios de circulación y accesos a garajes, respetando siempre los niveles de protección vegetal.

#### 4.2.6.- ALTURA Y MAXIMO DE PLANTAS. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

El número máximo de plantas será de tres plantas más ático (Baja+2), debiendo cumplirse el parámetro en unidades métricas establecido en las Normas Generales de Edificación.

A efectos de medición de alturas, la cara superior del techo del semisótano o de la planta inmediatamente inferior a la de cómputo de alturas, debe encontrarse a menos de 140 cm. de altura respecto de la rasante de referencia.

La cota de referencia para medición de alturas será la rasante del vial y la rasante interior actual de la parcela, con una tolerancia de +1 metro en el sentido longitudinal de la fachada.

En el hipotético caso de que no fuera posible la aplicación y cumplimiento de los parámetros anteriores, será necesario realizar un Estudio de Detalle previo de la manzana para garantizar que la volumetría proyectada no produce impacto en el entorno que la rodea.

#### 4.2.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

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

- Almacén: 25%\*  
\* En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.
- Pequeños talleres: 25%\*  
\* inferior a 250m<sup>2</sup> útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.
- Talleres artesanales: 25%\*  
\* Solo en planta baja.
- Local comercial y local comercial de gran superficie: 25%\*

\* Solo en locales de planta baja.  
(La superficie mínima y máxima está limitada para cada parcela calificada como USO NO COMERCIAL tal y como se recoge en la documentación gráfica: PLANO P01

- Oficinas: 100%
- Hospedaje: 100%\*  
\* Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como recreativo, en cuyo caso sólo se implantará el 25% de hospedaje.
- Recreativo: 100%\*  
\* Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo, de actividad acorde con el uso hotelero.
- Garaje:  
En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.
- Equipamiento comunitario: 100%  
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

#### 4.3.- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

##### 4.3.1.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

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.

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 solo 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.

##### 4.3.2.- CONDICIONES GENERALES DEL USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Serán de aplicación las establecidas por el P.G.O.U. de Motril.

#### 4.4.- USO ESPACIOS LIBRES

##### 4.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las condiciones que se exponen serán de aplicación a los espacios libres y a zonas verdes, ajardinados en su totalidad o con tratamiento mixto de pavimentos y jardinería. Cuando los espacios libres sean pavimentados, el firme y acabado de éstos se hará de acuerdo con las condiciones expuestas para los viarios de uso peatonal.

Su ámbito es el grafiado en el plano de Usos Pormenorizados (Plano P.01)

##### 4.4.2. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y DEFINICIÓN.

###### 4.4.2.1. Definición

En la consideración de espacios libres se engloba toda área de forma y extensión no determinada que no se destina a los usos característicos lucrativos propios de la actividad urbanística –residencial, industrial o terciario-, y que no es viario.

Caso particular en esta definición son las llamadas en el PGOU, "bandas de protección", ubicadas en los límites de los suelos urbanos actuales o transformados desde el urbanizable o urbano no consolidado. Son de aplicación los criterios generales de este artículo, si bien, deben atender prioritariamente a los objetivos propios de "barrera" impuestos a estas zonas.

#### 4.4.2.2. Del diseño

Estas áreas deberán tener una configuración acorde con el diseño de urbanización en las que se insertan, observando, también, las condiciones del entorno y relación con otras áreas consolidadas o pendientes de hacerlo.

Contemplará el diseño la inclusión de itinerarios de paseo, zonas de estancia y descanso, áreas de juego infantil y/o áreas para actividades deportivas. Los acabados de estas zonas podrán estar pavimentados con materiales diversos que reunirán las condiciones mínimas exigidas del artículo 16 de esta Ordenanza. Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

La jardinería acompañará y/o condicionará el diseño y distribución de las zonas mencionadas y serán parte fundamental del espacio libre o zona verde, recurriéndose a los distintos tratamientos y especies en función de la extensión y complejidad del área que se acondicione.

El equipamiento responderá al carácter más o menos urbano del espacio libre, pero en todo caso estará condicionado al cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza a este respecto, y las observaciones y condiciones aportadas desde el Servicio Municipal competente.

#### 4.4.2.3. Ubicación

La localización de estas zonas debe favorecer su integración en el ámbito en el que se incluyen, ocupando preferentemente zonas centrales y bien comunicadas que permitan el acceso y mejor disfrute de todos los habitantes del sector. Debe evitarse la ubicación marginal e inconexa del resto de la ordenación.

#### 4.4.2.4. Dimensiones

Los ámbitos destinados a zonas verdes o espacios libres deberán ser tales que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro. Esta condición debería cumplirse en todo el ámbito del mismo, salvo que técnica y objetivamente se justifique la imposibilidad de cumplir el parámetro en toda su extensión. En los espacios libres y zonas verdes que procedan de la ordenación de planes parciales se cumplirán, además, las dimensiones que especifique el Reglamento vigente de desarrollo de la L.O.U.A.

#### 4.4.2.5. Documentación:

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico o anexo dentro del correspondiente proyecto de urbanización donde queden definidas las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arboleda, espacios pavimentados con materiales duros y blandos, edificaciones auxiliares, equipamiento específico e infraestructura al servicio de zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

El Proyecto de urbanización o Anexo correspondiente contendrá al menos los siguientes apartados:

- Memoria descriptiva y justificativa del diseño y propuesta. Con definición de pavimentos y jardinería, la cual contendrá una descripción del ajardinamiento, una relación de plantas a emplear indicando sus características de altura, diámetro de tronco, forma de presentación (maceta, con cepellón, escayolado, a raíz desnuda, etc), así como un programa de los trabajos de ajardinamiento a realizar (por ej. Desbroce, instalación de riego y alumbrado, albañilería, aporte de tierra vegetal, etc.)
- Documentación gráfica suficiente para la definición de todos los parámetros, equivalente al nivel de concreción exigido en proyecto de urbanización, contemplando los movimientos de tierras y explanaciones precisas, rasantes definitivas, infraestructuras y su trazado, pavimentos y equipamientos.

- Documentación gráfica que precise la correcta y completa definición de la jardinería, así como su implantación y emplazamiento.
- Presupuesto detallado, en el que se indiquen precios de las unidades incluidas en la intervención.
- Inclusión en los criterios y procesos del Plan de Control de calidad.
- Inclusión de aquellas unidades de obra no contempladas anteriormente en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Inclusión de las labores propias de la ejecución en los Estudios de Seguridad y Salud

#### 4.4.2.6. Recepción

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización corresponde al promotor o entidad ejecutora hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la LOUA; tratamiento distinto tendrán los casos en que esté prevista la constitución de Entidad de Conservación.

En todo caso para el acto de recepción de las obras, se estará a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA –Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía-.

En garantía de la calidad y terminación completa de las obras de urbanización, que sean objeto de recepción municipal, se impondrá la presentación de aval, en cuantía que se determine y cuya cancelación tendrá carácter indefinido.

La recepción parcial de obras de urbanización, corresponderá necesariamente con la sectorización establecida en el propio proyecto de urbanización, en donde se justificará la procedencia, coherencia y viabilidad de la ejecución por partes de la urbanización y, por tanto, de su recepción.

#### 4.4.3. RIEGO

Todo proyecto y obra de ajardinamiento deberá contener instalación de riego con indicación expresa de todos y cada uno de sus componentes cuyas características se atenderán a lo establecido en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical y de acuerdo con las indicaciones del Servicio Municipal de Parques y Jardines.

Como mínimo todo proyecto deberá contener bocas de riego distribuidas de forma que se sitúen a una distancia máxima de 100 metros.

En caso de existir arbolado implantado en alcorques, se dispondrá red de riego por goteo con tubería de polietileno y programadores horarios, de acuerdo con las indicaciones del Servicio municipal de Parques y Jardines.

Cuando se proyecten zonas ajardinadas incorporarán sistemas de riego localizado o aspersión (aspersor y difusor de ángulo adecuado a la zona a regar y las especies a implantar). En cualquier caso deberá ir siempre con caja de programación siguiéndose las directrices marcadas por el Servicio de Parques y Jardines de este Ayuntamiento a fin de homogeneizar el tipo de programación empleada en todas las zonas del Término Municipal.

El proyecto deberá resolver y justificar la captación de agua para riego. Como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable. Cuando esto no sea posible el proyecto deberá resolver la conexión a la red municipal en caso de espacios de mantenimiento público; y a nombre de entidades de conservación en caso de haberse constituido éstas para su mantenimiento.

#### 4.4.4. CONDICIONES DEL SUELO PARA JARDINES.

Deberá implantarse una base de suelo adecuado a la plantación proyectada, implementando la tierra vegetal precisa para la mejora del suelo existente o para la constitución de suelo nuevo. Esto debe quedar reflejado en presupuesto y su medición no será menor a 50 cm. de espesor.

Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

#### 4.4.5. ESPECIES

Las determinaciones referidas a las especies a implantar quedarán sujetas al contenido de este artículo y a las propias de la Ordenanza Municipal de Arbolado vigente; será de aplicación el contenido de la segunda en caso existir contradicción.

La elección de especies atenderá a los siguientes criterios:

- a) Integración en el entorno en el que se implanta
- b) Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad. Será preferente la utilización plantas autóctonas.
- c) Compatibilidad con otras especies
- d) Posibilidad de crecimiento sin causar afección al entorno (problemas de raíces, visibilidad, altura no adecuada al entorno).
- e) Velocidad de crecimiento.

No obstante la elección de especies a implantar en zonas ajardinadas estará supervisada por los Servicios Técnicos municipales de Parques y Jardines y estará sujeta a las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Arbolado que, en cada momento esté vigente.

En todo caso, la especies arbóreas implantadas en viario público que pretenda complementar la imagen de la calle y diseño de la calle, cumplirán:

1. Altura de cruz de árbol mínimo 2'5 m.
2. Perímetro mínimo tronco 16cm.
3. palmeras dispuestas alineadas en la vía, tendrán altura de tronco mínima de 3 m. (desde base hasta capitel).
4. El sistema radicular de la especie no será superficial para evitar rotura de pavimentos.

#### 4.4.6. ALCORQUES

El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad, se excavará toda la superficie del alcorque hasta al menos 1 metro de profundidad. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles de 1 x 1 m.

Dimensiones útiles mínimas alcorques para palmeras 1'2 x 1'2 m.

Los alcorques podrán ser "in situ", o prefabricados de hormigón

Cuando los alcorques se dispongan sobre espacios de tránsito peatonal, deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento al Decreto 293/2009 de 7 de Julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Cuando en cumplimiento de estas medidas los alcorques deban estar provistos de rejilla, o plataforma de tapa, esta ser del tamaño, forma, material y dimensión que determine el Servicio Municipal competente. Dispondrá de medidas antirrobo permitiendo a la vez el fácil desmontaje para facilitar la labor de mantenimiento.

#### 4.5. USO DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO. BARRANCO

Se refiere al cauce del barranco del Cerro del Toro a su paso por los terrenos del ámbito del sector S.U.S. MOT-14.

Será objeto de su correspondiente Proyecto de Encauzamiento que se desarrollará y tramitará de forma paralela al Proyecto de Urbanización en la parte que afecte al sector, donde quedarán definidas las obras necesarias.

Las márgenes de los terrenos que lindan con dicho cauce están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- *A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula por el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/ 1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 9/2008*
- *A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.*

#### 4.5.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

- En el espacio comprendido dentro de la franja de 5 metros podrán sembrarse libremente especies no arbóreas. Con carácter general no podrá realizarse ningún tipo de construcción salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico precisando autorización administrativa del organismo de cuenca.
- En el espacio comprendido entre la línea de 100 m de servidumbre de policía y la franja de 5 m de servidumbre de uso hidráulico, se podrá actuar de acuerdo a las previsiones del presente plan parcial.

No obstante cualquier innovación o alteración sustancial de las condiciones previstas en el Plan Parcial, así como cualquier actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar degradación o deterioro del dominio público hidráulico precisará autorización administrativa del organismo de cuenca.

## 5.- NORMAS DE ACTUACION.

### 5.1.- GESTION URBANISTICA.

Los propietarios de los terrenos deberán constituirse en Junta de Compensación representando más del 50% de la superficie ocupada por el sector. Dicha junta se constituirá en gestora, a través del Excmo. Ayuntamiento de Motril y de las Administraciones Públicas que hayan de tener competencias en el desarrollo y gestión del Plan Parcial. La junta promotora y el Excmo. Ayuntamiento serán los capacitados para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económica, en las subzonas que integran el Plan Parcial. Esta actuación se atenderá al menos a las siguientes reglas:

- A) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Parcial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación y a las programadas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas previstas.
- B) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada del término municipal.
- C) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial, mediante su desarrollo en Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Edificación.
- D) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del sistema de actuación, distribución de beneficios y cargas, y ejecución de las obras establecidas en el Plan Parcial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:
  - La sustitución del sistema de actuación conforme a las pautas legales, en cuyo caso los gastos de planeamiento y urbanización seguirán siendo de cuenta de los propietarios.
  - Si el sistema optado por la Administración es el de cooperación los propietarios se obligan a costear los gastos de planeamiento y urbanización producidos, haciendo efectiva las cantidades que a esos efectos se les requiera por la Administración actuante.
  - La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.
- E) La estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente, a dicha cesión.
- F) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de órdenes de ejecución.



**5.2.- SISTEMAS DE ACTUACION.**

Se actuará por sistema de COMPENSACION. En él los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados por el Plan General.

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de la Ley del Suelo y por la Normativa del P.G.O.U. en lo que sea de aplicación.

**5.3.- INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.****5.3.1.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.**

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la L.O.U.A. y norma 118 del P.G.O.U., están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles, tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos parrales, antenas de telefonía y televisión y cualesquiera otras de naturaleza análoga.

2.- También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo, y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos.

- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3.- Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio, en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

**5.3.2.- DISCIPLINA URBANISTICA.**

Toda actuación que contradiga las determinaciones del P.G.O.U. o de los planes o proyectos que lo desarrollen dará lugar a las medidas, responsabilidades y sanciones contenidas en la L.O.U.A.

**5.4.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.****5.4.1.- INTERVENCION DE LOS PROPIETARIOS EN EL DESARROLLO Y GESTION.**

El desarrollo de Plan Parcial por parte de los particulares se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del sistema de compensación. De igual forma podrán redactar proyectos de edificación, reforma, ampliación etc. de acuerdo con las presentes ordenanzas.

En el caso de ser necesario por parte de los propietarios modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, deberán realizarse mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación, y deberán contener las determinaciones establecidas por la L.O.U.A.

#### 5.4.2.- REGIMEN JURIDICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Las presentes normas urbanísticas concretan el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo, según la clasificación del Plan Parcial y dentro de lo dispuesto por la L.O.U.A.

##### A- CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

La aprobación del presente Plan Parcial comportará, para los propietarios, el derecho a incorporar en su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, mediante la realización de las obras correspondientes a la implantación de los usos autorizados por el mismo, siempre que no penda proceso alguno de justa distribución de cargas y beneficios, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos y el suelo correspondiente tenga la condición de solar según el P.G.O.U. de Motril, o de faltarle la ultimación de algún servicio de urbanización, se asuma la realización de la obra correspondiente conforme a lo establecido legalmente.

La sola realización de la edificación o implantación del uso, conforme al Plan comportará la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

A los efectos de materialización del aprovechamiento, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizarlas cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.  
El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías que dé frente a la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.  
El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

##### B- DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Como norma específica, los propietarios del suelo del ámbito correspondiente al presente Plan Parcial, una vez en marcha y aprobado, con la correspondiente condición de ser Suelo Urbano, deberán cumplir todas y cada una de las Normas y Ordenanzas, así como las especificaciones de los planos del presente Plan Parcial, y siempre teniendo en cuenta todas aquellas Normas del P.G.O.U. de Motril que complementen las anteriores.

## PLAN DE ETAPAS

### 1.- DESCRIPCION DE ELEMENTOS Y ACTUACIONES A EJECUTAR. DIVISION DE ETAPAS.

Tanto por las características propias de la ordenación del sector, de las conexiones con las infraestructuras existentes, como las de la propiedad del suelo, se ha creído conveniente la ejecución de las obras de urbanización en una sola etapa que comprenderá el sector completo.

Las obras de urbanización se prevé su ejecución en el plazo de 3 años contados a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y comprenderán las de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales y, evacuación neumática de residuos sólidos.

El suelo destinado a Espacios Libres se urbanizará a la par que el resto.

No se prevén etapas para la edificación libre, dejando a la propiedad libertad en el desarrollo de éstas dentro de los plazos de ejecución del Plan Parcial con arreglo al siguiente cuadro:

#### - PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación \_\_\_\_\_ 2 meses.
- Aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación \_\_\_\_\_ 16 meses.
- Inicio de las obras de urbanización \_\_\_\_\_ 12 meses.
- Inicio edificación de reservas vivienda protegida \_\_\_\_\_ 12 meses.
- Fin de edificación de reservas vivienda protegida:  
Los promotores disponen del plazo de 30 meses a contar desde la fecha de calificación provisional – INICIO DE OBRAS- para presentar la calificación definitiva una vez finalizada la obra. (Con posibilidad de ampliarlo 15 meses más a instancia del promotor y mediando causa justificada.)

Todos los plazos se contarán desde la aprobación o finalización de la etapa anterior. El cumplimiento de los deberes de los propietarios es de condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos que le otorga la L.O.U.A.

### 2.- SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO.

El sistema de actuación elegido es el de COMPENSACION, mediante el cual los propietarios de los terrenos comprendidos por el Plan Parcial aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización en los términos determinados en el Plan Parcial.

Los propietarios se constituirán en junta de compensación, representando más del 50% de la superficie del sector, que será la que produzca la reparcelación y distribuya equitativamente las cargas y beneficios entre los propietarios del sector.

Su actuación se atenderá a lo dispuesto en el capítulo Normas de Actuación de las Ordenanzas del Plan Parcial.

---

## ESTUDIO ECONOMICO DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

---

### 1.- OBJETO

El Estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto determinar el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

### 2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.

#### 2.1.- MODULOS DE VALORACION UTILIZADOS.

Ya que no se conoce exactamente la variación de los índices de precios en el período en el que se desarrollará la urbanización, todos los cálculos se refieren al actual estado de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Los módulos utilizados, por tanto, son los precios aproximados de metros cuadrados, y lineales o cúbicos, en comparación con los empleados por el Banco de Precios de La Junta de Andalucía.

**2.2.- VALORES DE LOS COSTOS DE EJECUCION.**

A continuación se desarrolla un resumen del presupuesto del costo total de las obras de urbanización del Plan Parcial.

**RESUMEN DE LOS COSTOS DE URBANIZACION.**

Demoliciones	4.100 €
Movimiento de Tierras	75.200 €
Pavimentación	642.400 €
Señalización	15.770 €
Ajardinamiento	101.300 €
Abastecimiento	61.300 €
Saneamiento	94.160 €
Evacuación residuos sólidos	176.900 €
Electrificación	118.960 €
Telecomunicaciones	43.600 €
Canalización de Gas	11.310 €
<hr/>	
Totales Ejecución Material	1.345.000 €
GG. + Bl. (10%)	134.500 €
<hr/>	
	1.479.500 €
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	1.479.500 €

**2.3.- COSTES DE REDACCION DEL PLAN PARCIAL.**

Los honorarios técnicos de redacción del Plan Parcial en este caso se calculan según baremos orientativos de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Andalucía.

- Redacción Plan Parcial	27.500 €
--------------------------	----------

**2.4.- COSTE DE REDACCION Y DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Los honorarios técnicos para un presupuesto de ejecución material de

- Honorarios por redacción de proyecto	36.000 €
- Honorarios por dirección de obras de Proy. de Urbanización	17.500 €
- Honorarios Aparejador	17.500 €
- Honorarios Estudio de Seguridad y Salud	4.000 €

TOTAL	75.000 €
-------	----------

**2.5.- COSTE DE REDACCION DE PROYECTO DE REPARCELACION.**

Proyecto de Reparcelación	18.000 €
---------------------------	----------

**2.6.- INDEMNIZACIONES**

Edificaciones existentes	77.282 €
Invernaderos	120.868 €
Instalaciones de riego	30.000 €

TOTAL	228.150 €
-------	-----------

**2.7.- CARGA POR SUMINISTRO ELECTRICO**

Estimación Sector SUS-MOT-14	130.280 €
------------------------------	-----------

**2.8.- ACONDICIONAMIENTO DOMINIO HIDRÁULICO**

Acondicionamiento	60.000 €
-------------------	----------

**2.9.- CARGA SUPLEMENTARIA URBANIZACIÓN (CONVENIO SISTEMA GENERAL VIARIO).**

Carga asignada P.G.O.U.	610.904 €
-------------------------	-----------

**2.10.- PREVISIÓN CONEXIONES PROVISIONALES.**

Entre tanto se desarrolla la urbanización del Sector SUS-MOT-2, se prevén las conexiones con el sistema general Ronda de Levante. El valor de dichas conexiones provisionales se estima en un total de 150.000 €. Este valor no se computará en la suma total de costes de urbanización ya que en caso de ser necesarias formarán parte de la carga suplementaria para dicho sistema general.

**2.11.- RESUMEN TOTAL DE COSTOS.**

Presupuesto total de la Contrata	1.479.500 €
Redacción del Plan Parcial	27.500 €
Proyecto de Urbanización	75.000 €
Proyecto Reparcelación	18.000 €
Indemnizaciones	228.150 €
Carga suministro eléctrico Sector	130.280 €
Acondicionamiento dominio hidráulico	60.000 €
Carga suplementaria Urbanización	610.904 €
Totales	2.629.334 €

Asciende el coste evaluado total a la cantidad de: DOS MILLONES, SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL, TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS.

Lo que supone una repercusión sobre M<sup>2</sup> bruto ordenado de: 38,00 €/m<sup>2</sup>  
En esta estimación no están incluidos las tasas, licencias o impuestos municipales e I.V.A.

**2.12.- FINANCIACION.**

Como se ha indicado, los gastos de urbanización, que incluyen la redacción del correspondiente proyecto, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos abarcados por el Plan Parcial, y serán sufragados proporcionalmente.

## CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANISTICAS

---

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



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

PUBLICACIÓN.....21 de Julio de 2009  
 VIGENCIA.....21 de Septiembre de 2009

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 72/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

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

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Redacción de instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística \_\_\_\_\_ 
  - Redacción de proyectos de urbanización \_\_\_\_\_   
 (rellenar Título I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización \_\_\_\_\_ 
  - Mobiliario urbano y señalizaciones \_\_\_\_\_   
 (rellenar Título \_\_\_\_\_  
 Capítulo II)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso o actividad de:  
 Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público. (Ver lista no exhaustiva en Notas) \_\_\_\_\_ 
  - Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_   
 (rellenar Título II. Capítulo I. Sección 3ª para interiores al mismo nivel)  
 (rellenar Título II. Capítulo I. Sección 4ª para interiores a distinto nivel)  
 (rellenar Título I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:  
 Viviendas destinadas a personas con movilidad reducida (rellenar Título II. Capítulo III. Sección 3ª y 4ª) \_\_\_\_\_ 
  - Espacios exteriores e interiores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada (rellenar Título II. Capítulo III. Sección 2ª) \_\_\_\_\_
- e) Servicios de transporte público regular de uso genérico y sus instalaciones complementarias de utilización colectiva (rellenar Título III) \_\_\_\_\_

Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:



**TIPO DE ACTUACIÓN:**

1. Nueva Construcción \_\_\_\_\_   
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) \_\_\_\_\_   
3. Cambio de uso \_\_\_\_\_

**NOTAS:**

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

**TITULO I  
ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL URBANISMO**

**CAPITULO I. ESPACIOS Y ELEMENTOS DE USO PÚBLICO**

**SECCIÓN 2ª. ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo libre obstáculos $\geq 1,50$ m	SÍ
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ m) $\leq 10\%$ (tramos $\geq 6$ m) $\leq 8\%$ Resto de casos $6\%$ (*)	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$	SI
	— Altura de bordillos $\leq 12$ cm, y rebajados en pasos de peatones y esquinas	SI
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal medida en el proyección horizontal (tramos $\geq 3$ m) $\leq 6\%$ (tramos $< 3$ m) $\leq 8\%$	SI
	— Pendiente transversal máxima del $2\%$ y mínima del $1\%$	SI
	— Señalización visual y acústica en salidas de emergencia	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará lo más cerca posible de los cruces de calles y vías de circulación	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$ . Transversal $\leq 2\%$ .	SI
	— Anchura libre de obstáculos $\geq 1,80$ m	SI
	— Rebaje enrasado a nivel de la calzada	SI
	— Textura pavimento diferenciado de la acera. Pavimento de botones u otro normalizado.	SI
PASOS DE PEATONES	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ m Largo $\geq 1,20$ m	SI
	— anchura correspondiente a los dos vados. — Trazado perpendicular si es posible — Señalización con pintura antideslizante en calzado y con señal vertical para vehículos	SI
	— Se señalarán en la acera con una franja de $1,20$ m de ancho desde el centro del paso de peatones hasta la línea de fachada o hasta $4$ m si no existe	SI
CARRILES RESERVADOS AL TRÁNSITO DE	— Pavimento diferenciado en textura y color	SI

Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:

BICICLETAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Pasos peatonales coincidentes con los de los viales o calzadas.</li> <li>— Trazado perpendicular a la acera si es posible</li> <li>— Señalización mediante franjas señalizadoras</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Si son paralelos a los itinerarios peatonales su trazado será proximo al bordillo o junto a las alineaciones de fachadas</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— No coincidentes con los paso de peatones en cruce de calzadas</li> </ul>	SI
RAMPAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva (r=50m medido a 1/3 del ancho de la rampa medido desde el interior</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ancho mínimo libre obstáculos <math>\geq 1,50</math> m</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Pendiente longitudinal medida en el proyección horizontal (tramos &lt;6 m) <math>\leq 8 \%</math> (tramos &lt;3 m) <math>\leq 10 \%</math> Resto de casos <math>6\%</math></li> <li>— Pendiente transversal máxima del <math>2 \%</math></li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Longitud tramo medido en proyección horizontal <math>\leq 9</math> m</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Cualquier meseta (arranque, desembarque e intermedias) libre de obstáculos</li> <li>— Mesetas intermedias, arranque y desembarque: anchura = ancho rampa fondo <math>\geq 1,50</math> sentido de la marcha</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Pasamanos en ambos lados y a doble altura: 0,65-0,75 y 0,90-1,10</li> <li>— Pasamanos intermedio si ancho rampa &gt; 4,80m.</li> <li>— Separación máxima 2,40 m</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Rampas no cerradas por muros dispondrán barandillas o antepechos rematados con pasamanos si desnivel &lt; 15 cm</li> <li>— Antepechos y barandillas: — No escalables. Sin puntos de apoyo a una altura entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo — Altura entre 0,90 y 1,10 m — Separación libre entre barrotes <math>\leq 10</math> cm — Coincidirá con el inicio y final del desarrollo</li> </ul>	SI
ESCALERAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva (r=50m medido a 1/3 del ancho de la escalera medido desde el interior</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Cualquier meseta (arranque, desembarque e intermedias) libre de obstáculos</li> <li>— Mesetas intermedias, arranque y desembarque: anchura = ancho rampa fondo <math>\geq 1,50</math> sentido de la marcha</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Tramos <math>\leq 10</math> peldaños</li> </ul>	SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Dimensiones Huella <math>\geq 30</math> cm</li> <li>Tabica <math>\leq 16</math> cm (sin bocel)</li> <li>Longitud libre peldaños <math>\geq 1,20</math> m</li> <li>Longitud descansillos <math>\geq 1,20</math> m</li> </ul>	SI SI SI SI
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Escalera descubierta: huella de material antideslizante</li> <li>— Escalera cubierta: cualquier material pero con banda antideslizante en el borde del peldaño</li> <li>— Se evitarán materiales que provoquen destellos o brillos</li> </ul>	SI

	— Deberán tener en todo caso tabica	SI
	En escaleras cerradas, — Pasamanos a ambos lados y a altura $\geq 90$ cm y $\leq 110$ cm — Separación de pasamanos intermedios $\leq 2,40$ m	SI
	— Barandillas no escalables sin puntos de apoyo entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo — Altura entre 0,90 y 1,10 m — Separación libre entre barrotes $\leq 10$ cm — Coincidirá con el inicio y final del desarrollo	SI

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

### SECCIÓN 3ª. ASEOS DE USO PÚBLICO

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

### SECCIÓN 4ª. OBRAS E INSTALACIONES

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

### SECCIÓN 5ª. ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

	NORMA	PROYECTO
RESERVAS DE PLAZAS	— 1 plaza para PMR por cada 40 o fracción	SI
	— Se situarán próximas a los accesos peatonales accesibles. — Señalización horizontal y vertical con el símbolo Internacional de Accesibilidad — Señalización horizontal antideslizante — Dimensiones: En batería o semibatería $5,00 \times 3,60$ m En línea $6,50 \times 3,60$ m — Zona de transferencia comunicará de manera accesible con el itinerario peatonal. Puede ser compartida por mas de una plaza. Anchura $\geq 1,40$ m — Acceso peatonal e itinerario peatonal de la plaza para PMR con la vía pública	SI

### SECCIÓN 6ª. PAVIMENTOS

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

### SECCIÓN 7ª. JARDINERÍA

	NORMA	PROYECTO
PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Serán antideslizantes en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables salvo en zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas</li> <li>— Fijación firme, sin piezas sueltas, cejas ni rebordes</li> <li>— Variación de color y textura donde establece el Reglamento</li> <li>— Grava suelta prohibida</li> </ul>	SI
REJILLAS Y REGISTROS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Situados en el mismo plano del pavimento circundante y fabricados con materiales resistentes a la deformación</li> <li>— Enrejado con rejilla de anchura máxima interior huecos =2cm en ambos sentidos. En huecos rectangulares, el lado será perpendicular al sentido de la marcha y el menor ≤ 2cm.</li> </ul>	SI

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

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Tierra compactada &gt; 90% ensayo proctor modificado</li> <li>— Canalizaciones adecuadas</li> <li>— Altura libre de obstáculos ≥ 2,20 m</li> <li>— Áreas de descanso a intervalos &lt; 50 m:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— Banco</li> <li>— Papelera</li> </ul> </li> <li>— Espacio libre de 0,90 x 1,20 m</li> </ul>	SI
ASEOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Al menos uno será accesible para PMR</li> </ul>	NO EXISTEN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Se señalarán las direcciones de recorridos, dotaciones, instalaciones y salidas</li> </ul>	SI

### SECCIÓN 9ª. PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

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

**CAPITULO II  
MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIONES**

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
SEÑALES, ANUNCIOS Y PUNTOS DE INFORMACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es <math>\geq 90</math> cm</li> <li>b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es <math>&lt; 90</math> cm</li> </ul> </li> <li>— Altura del borde inferior de elementos volados <math>\geq 2,20</math> m</li> <li>— Altura pantallas legibles no manipulables de 1,60 m</li> </ul>	SI
KIOSCOS, TERRAZAS DE BARES E INSTALACIONES SIMILARES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La altura del borde inferior de elementos volados <math>&gt; 2,10</math> m</li> </ul>	SI
SEMAFOROS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Disposición lo más cercana posible a la línea de detención de vehículos</li> <li>— Ante baja densidad de trafico se podrán activar mediante pulsador fácilmente accesible y con una duración suficiente para el cruce completo de PMR</li> <li>— Pulsador manual a una altura entre 0,90 y 1,20 m</li> <li>— Estarán libres de obstáculos (vegetación, señales, mobiliario urbano o similar) que dificulten o impidan la visión de los mismos</li> </ul>	SI
CABINAS TELEFONICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Aparatos y diales de teléfonos a altura <math>\geq 1,20</math> m</li> <li>— Espacio libre de 0,80 m de altura bajo repisas</li> <li>— Teclas de marcación sobreelevadas, con macro caracteres contrastados y un punto en el nº 5</li> <li>— Volumen de auricular ajustable</li> <li>— Dispositivos para enviar mensajes</li> </ul>	SI
MAQUINAS EXPENDEDORAS E INFORMATIVAS		SI
PAPELERAS, BUZONES, ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>— No interferirán el tránsito peatonal y serán accesibles</li> <li>— Colocación estable</li> <li>— Altura boca entre 0,70 y 1,20 m medido desde el pavimento</li> </ul>	SI
FUENTES BEBEDERAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Altura de grifo, caño o pulsador <math>\leq 70</math> cm libre de obstáculos</li> <li>— Serán accesibles y manejables para personas con problemas de manipulación</li> <li>— Pavimento circundante de distinta textura o material en una franja <math>\geq 50</math> cm</li> <li>— Se colocarán rejillas de evacuación, sumideros,etc, para la no acumulación de agua</li> </ul>	SI
BANCOS	<p>Al menos uno de cada diez o fracción de los bancos cumplirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Situados en lugares resguardados del flujo peatonal, en sendas y paseos y cerca de los accesos y zonas de recreo</li> <li>— Altura asiento comprendida entre 43 y 46 cm</li> <li>— Anchura asiento comprendida entre 40 y 45 cm</li> <li>— Altura respaldo comprendida entre 40 y 50 cm</li> <li>— Altura reposabrazos comprendida entre 18 y 20 cm respecto del asiento</li> <li>— Tendrán respaldo y reposabrazos en los extremos</li> <li>— Angulo máximo asiento-respaldo <math>105^\circ</math></li> <li>— Espacio libre de 1,20 x 0,80 en uno de los lados</li> <li>— Diferenciados cromáticamente del entorno</li> </ul>	SI

Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:

BOLARDOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Altura <math>\geq</math> 70 cm y se\u00f1alizado en su coronaci\u00f3n o extremo superior con franja de pintura reflectante o similar.</li> <li>— Disposici\u00f3n alineada y fuera de los pasos de peatones</li> <li>— Separaci\u00f3n <math>\geq</math> 1,20 m con prohibici\u00f3n del uso de cadenas</li> <li>— En aceras, a 1/3 del borde exterior siempre que la anchura libre sea <math>\geq</math> 1,20 m</li> <li>— En itinerarios mixtos, se dejar\u00e1 una anchura libre sea <math>\geq</math> 1,00 m</li> </ul>	SI
PARADAS DE AUTOBUSES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ser\u00e1n accesibles y no obstruir\u00e1n el tr\u00e1fico peatonal.</li> <li>— Preferentemente se situar\u00e1n en plataformas o ensanches de itinerarios.</li> <li>— Informaci\u00f3n b\u00e1sica a una altura comprendida entre 1,45 y 1,75 m desde el suelo</li> <li>— Altura libre bajo marquesina <math>\geq</math> 2,20 m</li> </ul>	SI
CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Se instalar\u00e1n sin cambios de nivel con el pavimento circundante</li> <li>— Cualquier tipo de interacci\u00f3n ser\u00e1 accesible</li> <li>— Altura de boca o cualquier elemento accesible estar\u00e1n a una altura entre 0,90 y 1,20 m medido desde el pavimento</li> </ul>	SI

<b>OBSERVACIONES</b>
----------------------

**DECLARACI\u00d3N DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna prescripci\u00f3n espec\u00edfica de la Norma debido a las condiciones f\u00edsicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justific\u00e1ndose en el proyecto.</p> <p><input type="checkbox"/> Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Cat\u00e1logo Municipal se sujeta al r\u00e9gimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Hist\u00f3rico Espa\u00f1ol y en la ley 1/1991 del Patrimonio Hist\u00f3rico de Andaluc\u00eda.</p>
---

---

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

Entre otras cosas, dispone el **artículo 19 de la LOUA**, que los instrumentos de planeamiento deben incluir *“un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”*.

Según consta en el PGOU de Motril, la delimitación de unidades de ejecución suponen el elemento principal de gestión en el suelo urbano no consolidado, para eliminar vacíos urbanos que interrumpen la conexión de la trama urbana, indefinidos y faltos de relación entre el espacio interior y exterior.

El PGOU de Motril delimita un total de 20 unidades de ejecución que afectan a una superficie bruta total de 269.744 m<sup>2</sup>, representando muy distinto carácter, extensión y ubicación.

En relación al MOT-14, el documento de plan general lo identifica como una situación especial, según la cual es muy necesario el cambio de calificación edificatoria en un ámbito urbano. La antigua clasificación como residencial unifamiliar es inadecuada, pues la centralidad y potencial intensidad de los usos demandados en un ámbito de interés comercial se aleja de este tipo de ocupación; por ello se determina la edificación plurifamiliar en bloque aislado, con objeto de rentabilizar desde el punto de vista social un suelo con grandes e importantes dotaciones. Con el objetivo de contribuir a la comunidad en proporción a las plusvalías generadas, prevé la imposición de cargas suplementarias, consistente en la urbanización de sistemas generales.

Partiendo de la redacción utilizada por el **artículo 19.1.a.3º de la LOUA**, al referirse al **uso productivo**, debe concretarse qué tipos de usos engloba, ya que la definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios se recogerá en las correspondientes ordenanzas incorporadas al presente documento de Plan Parcial.

En este sentido, por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales en sus distintas categorías (extensiva, intensiva, etc), de servicios, tecnológicos, de servicios avanzados, comerciales, terciarios, turísticos, etc.

Con este principio, y dado que el uso global del sector es el de residencial, entendemos que no es de aplicación la exigencia de incluir el estudio de sostenibilidad económica, es decir, que en el caso que nos ocupa, resulta **INNECESARIO** su emisión



## ANEXO 1. INFORME EN MATERIA DE AGUAS

**INFORME DE VERIFICACIÓN SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS MOT-14 DEL PGOU DE MOTRIL (GRANADA).****EXpte. 19/17-URB. SDPH/MTR.**

El Ayuntamiento de Motril solicitó el 15 de marzo de 2017 informe en materia de aguas sobre el documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial del Sector SUS MOT-14 del PGOU de Motril, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32.1.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se ha examinado el documento aportado con el objetivo de verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesa y Medio Ambiente en Granada con fecha 24/02/2015, sobre el documento de aprobación inicial del Plan Parcial del Sector SUS MOT-14 (referencia 39/12-URB). A continuación se detalla el resultado de dicho examen.

**1.** *El vial que hay proyectado a lo largo del límite oriental del sector invade en parte la zona de servidumbre de la margen izquierda del cauce. Debe corregirse.*

Cumple. El trazado del vial ya no invade la zona de servidumbre del cauce.

**2.** *Es necesario corregir el trazado del cauce para eliminar el cambio brusco de dirección y sección que se produce en la obra de paso existente bajo el Camino del Canal. En las conclusiones del estudio hidráulico se propone, entre otras medidas, la sustitución del tubo corrugado de 2m de diámetro por un marco de 2,5m x 1,75m. La nueva obra deberá además disponerse manteniendo una mejor alineación con los tramos del cauce que se encuentran aguas arriba y aguas abajo de su ubicación, y en sus extremos será preciso prever la construcción de aletas con la orientación adecuada para garantizar una buena transición tanto en el tramo de contracción como en el tramo de expansión de la corriente.*

Cumple. Se ha corregido el trazado.

**3.** *Los marcos deberán ser calculados y diseñados atendiendo a las siguientes condiciones: a) evacuación del caudal de 500 años de periodo de retorno, respetando la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla; b) no serán pluricelulares, y su solera irá enterrada al menos un metro; c) salvo por razones justificadas, los apoyos y estribos deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público hidráulico y de la vía de intenso desagüe; d) las estructuras deberán permitir el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento; y e) deben favorecer la función natural y la continuidad de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.*

Cumple. Se propone la construcción de marcos de 6,00m x 2,20m en los dos pasos previstos. El proyecto de urbanización deberá contemplar que la construcción de dichas obras de paso cumplan todas las condiciones indicadas.

**4.** *Se deberá elaborar un nuevo modelo hidráulico que contemple todas las obras previstas para evaluar su efecto y determinar las nuevas zonas inundables para la avenida de 500 años. El nuevo modelo deberá establecer correctamente las secciones transversales en las proximidades de los*

1/3

Código:640xu0015ZRRYm6w1JhBCUobzdq50.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	27/11/2017
ID. FIRMA	640xu0015ZRRYm6w1JhBCUobzdq50	PÁGINA	1/3

*marcos para estimar adecuadamente las pérdidas de energía a través de las infraestructuras. Será preciso aportar junto con el estudio hidráulico los archivos generados con la aplicación HEC-RAS.*

Cumple. Se ha elaborado un nuevo modelo hidráulico a partir de la topografía modificada con las obras previstas. La avenida de 500 años no afecta a los suelos en los que se prevén edificaciones.

**5.** *Las dotaciones de agua per-cápita deberán respetar los máximos brutos establecidos en el plan hidrológico.*

Cumple.

**6.** *En ningún caso el incremento del recurso debido a las nuevas actuaciones deberá provenir de aguas subterráneas. Su origen serán otras fuentes: aguas reguladas, trasvasadas, regeneradas, según contempla el plan hidrológico, siendo el ahorro otra vía para cubrir las nuevas demandas.*

Cumple.

**7.** *Se deberán concretar medidas para la reutilización de las aguas depuradas y su uso para riego de zonas verdes, baldeos y otros usos menos exigentes en la calidad del recurso, todo ello con el objetivo de minorar las demandas brutas.*

Cumple.

**8.** El estudio económico que incluye el plan parcial deberá reflejar la valoración económica de las infraestructuras hidráulicas en alta del ciclo del agua, las obras de protección contra inundaciones y los trabajos de acondicionamiento del dominio público hidráulico, que se consideren necesarios para el desarrollo del sector: depósitos de agua, estación de bombeo de aguas residuales, colectores, obras hidráulicas en los cauces,...

Cumple.

**9.** *De acuerdo con los planos del plan parcial, está previsto utilizar un tramo del camino de servicio del canal de la cota 100 como vial público para tráfico rodado y acceso peatonal. Ello supone un uso del camino para el que no estaba previsto en su día, y que no se considera viable con la función del camino, que es la de servir exclusivamente a la conservación y explotación de la zona regable, y no al tránsito de los vecinos, y mucho menos el servir de acceso y de calle a una actuación urbanística. Por tanto, ante la inviabilidad de la solución planteada por el Plan Parcial, se deberá proponer un nuevo acceso, totalmente independiente del camino del canal.*

No se valora el cumplimiento de esta condición. La cesión del uso del tramo del camino del Canal de la Cota 100 deberá ser autorizada con carácter previo a la aprobación del Plan Parcial en un procedimiento independiente de este informe, y con las condiciones que establezca el Servicio responsable de los bienes patrimoniales de esta Administración.

**10.** *Deberá respetarse una servidumbre de 3 metros a partir de la arista exterior del canal, a cada lado, libre de edificaciones, por si fueran necesarias reparaciones futuras y también al objeto de evitar o minimizar posibles filtraciones a las viviendas aledañas. Se advierte de la presencia del canal*

2/3

<small>Código:640xu001SZRRYVmf6w1JhBCUobzdq50.          Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a></small>			
FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	27/11/2017
ID. FIRMA	640xu001SZRRYVmf6w1JhBCUobzdq50	PÁGINA	2/3

con caudal permanente de agua, lo que deberá recogerse en el planeamiento de desarrollo, licencias de obras, etc. Además deberá de eximirse de responsabilidades tanto a esta Administración Hidráulica como la Comunidad de Regantes que opera el canal, por los posibles daños que el canal pudiera ocasionar a los desarrollos que se lleven a cabo en sus inmediaciones.

Cumple. Se ha tenido en consideración en la reordenación del viario.

**11.** Por otro lado, en las inmediaciones del canal existe una considerable superficie de terrenos que forman parte de los bienes patrimoniales de la Administración, por lo que será necesario recabar del Servicio responsable de patrimonio de esta Delegación Territorial la información precisa sobre superficies, usos permitidos, inconvenientes, requisitos, etc y, en caso de que así proceda, la incorporación de la Administración autonómica a la Junta de Compensación del sector.

No se valora el cumplimiento de esta condición. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en esta materia por el Servicio responsable de los bienes patrimoniales de esta Administración.

Por todo lo anterior, se emite informe FAVORABLE al documento de aprobación provisional del Plan Parcial del Sector SUS MOT-14 del PGOU de Motril.

Todas las obras que se lleven a cabo en zona de policía de cauce público o sobre el dominio público hidráulico, previstas tanto en el proyecto de urbanización como en los proyectos de edificación que se deriven del desarrollo de este plan, deberán contar con autorización expresa de la Administración Hidráulica Andaluza.

Las obras de acondicionamiento del cauce deberán ir dirigidas a recuperar sus características naturales, dotándolo de una sección hidráulica con capacidad suficiente, y revegetando las riberas y la zona de servidumbre con especies propias de dicho espacio. De acuerdo con la normativa del Plan Hidrológico, no estarán permitidos los entubados, embovedados, canalizaciones o encauzamientos.

EL JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO  
Y CALIDAD DE AGUAS

Carlos J. López Sabater



3/3

<small>Código:640xu0015ZRRYV6w1JhBCUobzdq50. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a></small>			
FIRMADO POR	CARLOS JOAQUIN LOPEZ SABATER	FECHA	27/11/2017
ID. FIRMA	640xu0015ZRRYV6w1JhBCUobzdq50	PÁGINA	3/3

## ANEXO 2. EDIFICACIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-MOT-14

A continuación se describen los elementos básicos existentes en el sector, incluyendo su valoración estimada excluido el valor de suelo.

1.- Edificación de oficinas y nave cabecera de riego.

- Superficie: 80 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida, forjado de hormigón y cubierta plana.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 7.200 €



Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:



2.- Depósito cubierto de almacenamiento de agua.

- Volumen: 2.000.000 litros
- Materiales: Hormigón armado.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 30.000 €



## 3.- Piscina de recreo.

- Superficie: 162 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Hormigón armado revestido en cerámica.
- Estado: Piscina ligeramente deteriorada pero uso posible.  
Obras auxiliares. Muy deterioradas.
- Valor previo: 12.250 €



4.- Pequeño aljibe con fuente bebedero.

- Superficie: 21 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida y mampostería
- Estado: Muy deteriorado.
- Valor previo: 1.260 €





5.- Aljibe de riego semicubierto.

- Superficie: 92 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Hormigón armado, forjado de hormigón y cubierta plana.
- Estado: Deteriorado.
- Valor previo: 1.500 €



6.- Invernadero 1.

- Superficie: 724 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Acero galvanizado y plástico.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 9.412 €



7.- Caseta de calefacción invernadero.

- Superficie: 10 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida, forjado de hormigón y cubierta plana.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 1.442 €



8.- Invernadero 2.

- Superficie: 1.043 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Acero galvanizado y plástico.
- Estado: Plástico deteriorado.
- Valor previo: 13.559 €



Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:

9.- Invernadero 3.

- Superficie: 463 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Acero galvanizado y plástico.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 6.019 €



10. Caseta riego.

- Superficie: 10 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida, forjado de hormigón y cubierta plana.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 1.200 €



11. Invernadero 4.

- Superficie: 311 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Acero galvanizado y plástico.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 3.110 €



12. Cabecera de riego.

- Superficie: 76 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida, forjado de hormigón y cubierta de teja.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 9.135 €





13.- Invernadero 5.

- Superficie: 550 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Acero galvanizado y plástico. Apertura de techo motorizada.
- Estado: Plástico deteriorado.
- Valor previo: 7.700 €



Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:

14.- Invernadero 6.

- Superficie: 126 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Acero galvanizado y malla mosquitera.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 600 €



15.- Invernadero 7.

- Superficie: 515 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Acero galvanizado y plástico.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 6.695 €



16.- Caseta de riego.

- Superficie: 10 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida, forjado de hormigón y cubierta plana.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 1.200 €



17.- Caseta de calefacción.

- Superficie: 20 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Chapa galvanizada.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 2.000 €



18.- Caseta de control.

- Superficie: m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida, forjado de hormigón y cubierta plana.
- Estado: Ligeramente deteriorado.
- Valor previo: 1.200 €



19.- Invernadero 8.

- Superficie: 7.315 m<sup>2</sup>.
- Materiales: Madera y plástico.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 80.465 €



Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:





20.- Caseta de aperos.

- Superficie: m<sup>2</sup>.
- Materiales: Fabrica revestida parcialmente, forjado de hormigón y cubierta plana.
- Estado: Bueno.
- Valor previo: 2.200 €



21.- Otras construcciones privadas incompatibles con la ordenación

- Además de los mencionados elementos, existen otros de menor entidad entre los que caben destacar las redes de riego y canales de desagüe cuyo valor se estima en 30.000 €.

---

**ANEXO 3. RESUMEN EJECUTIVO (ART. 19.3. LEY 2/2012)**

---

En cumplimiento de las determinaciones del artículo 19.3. de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los **objetivos y finalidades** del Plan Parcial de Ordenación son en primera instancia desarrollar un suelo nuevo e incorporarlo a la ciudad. Su localización en el borde norte de la ciudad y el sistema general viario de nueva creación que a modo de circunvalación recorre perimetralmente la ciudad constituye el borde de nuestro sector con el resto.

La incorporación se hace de manera gradual y respetuosa con el entorno inmediato de modo que son condicionantes de la ordenación la preservación de especies vegetales de interés paisajístico, dada la singularidad del lugar, la orografía, las servidumbres de los canales de riego y el barranco además de la conexión con el sistema general viario. Asimismo, las características del suelo recomiendan la mínima intervención en el mismo respecto de movimientos de tierras ya se trate de desmontes como de terraplenes. Por dichos motivos, la ordenación trata de adaptarse en su diseño a los actuales viales internos, y la edificación se adaptará igualmente a la morfología del terreno poniendo en valor su carácter paisajístico y ambiental que deberá fundirse con la edificación.

La **delimitación** del ámbito de ordenación del presente Plan Parcial queda establecida en el Plan General y su desarrollo no altera en ningún aspecto las características del entorno inmediato.

Nuestra propuesta establece la creación de una estructura viaria que pretende completar la propuesta por el propio P.G.O.U. eso sí, teniendo en cuenta la dificultad que representa la orografía del sector.

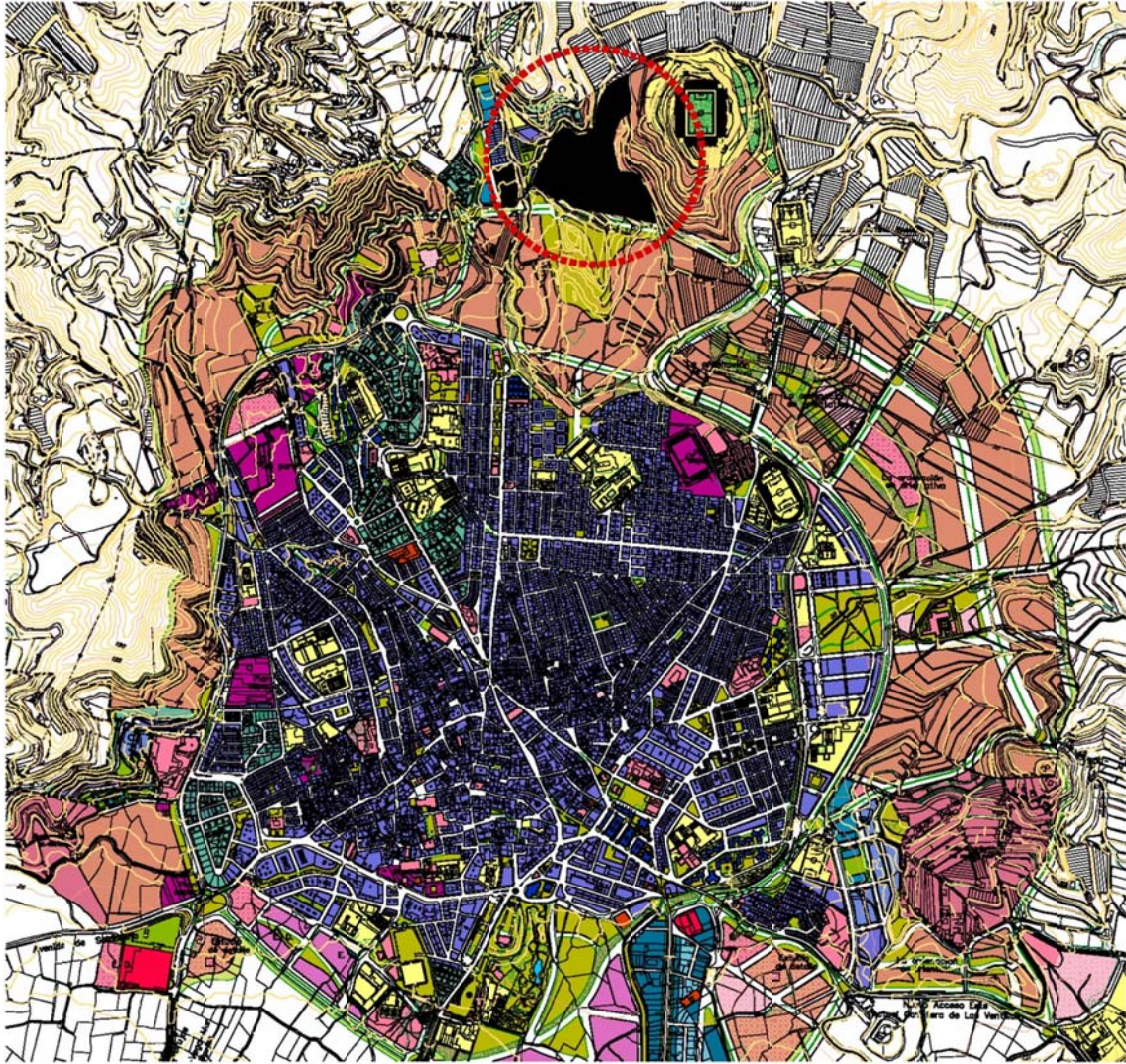
De este modo, los viales se reducen al mínimo, adaptándose en lo posible a los caminos existentes y a los bancales de los distintos cultivos para así, reducir el impacto que los movimientos de tierras producen.

Dichos viales se organizan a su vez para recoger las escorrentías naturales de las distintas cuencas, posibilitando una fácil evacuación a través de las infraestructuras de saneamiento que se acometerían a su vez como redes separativas de pluviales y fecales.

La edificación se adaptará a la topografía para conseguir un menor impacto visual, la optimización de las vistas en todo el conjunto y la mayor rentabilidad desde el punto de vista de su ejecución.

Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:



Como conclusión, la ordenación resultante se resume en el plano P.01. USOS PORMENORIZADOS de la documentación gráfica del Plan Parcial el cual incluye un cuadro con los usos y características básicas asignadas a cada parcela y que reproducimos a continuación:

DENOMIN. PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD MAXIMA	DESTINO		Nº DE VIV. ASIGNAD.	INDICE EDIFC.
				VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTECC. OFICIAL		
RS-1	6.015,18 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	5.802,00 m²		5.802,00 m²	63	0,965 m²/m²
RS-2	1.813,01 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	1.300,00 m²	1.300,00 m²		15	0,717 m²/m²
RS-3	1.597,71 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	1.300,00 m²	1.300,00 m²		15	0,814 m²/m²
RS-4	697,87 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	600,00 m²	600,00 m²		4	0,860 m²/m²
RS-5	1.391,92 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	1.300,00 m²	1.300,00 m²		14	0,934 m²/m²
RS-6	1.528,38 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	1.300,00 m²	1.300,00 m²		15	0,851 m²/m²
RS-7	1.420,43 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	1.300,00 m²	1.300,00 m²		15	0,915 m²/m²
RS-8	2.912,51 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	1.300,00 m²	1.300,00 m²		15	0,446 m²/m²
RS-9	4.060,93 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	2.600,00 m²	2.600,00 m²		29	0,640 m²/m²
RS-10	3.571,79 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	1.935,00 m²	1.935,00 m²		18	0,542 m²/m²
RS-11	1.095,70 m²	BLOQUE AISLADO SUS MOT-14	600,00 m²	600,00 m²		4	0,548 m²/m²
<b>SUBTOTAL RS</b>	<b>26.105,43 m²</b>		<b>19.337,00 m²</b>	<b>13.535,00 m²</b>	<b>5.802,00 m²</b>	<b>207</b>	
TER-NC-1	1.238,69 m²	TERCIARIO NO COMERCIAL (*)	1.800,00 m²				1,453 m²/m²
TER-NC-2	3.334,21 m²	TERCIARIO NO COMERCIAL (**)	4.972,00 m²				1,491 m²/m²
TER-NC-3	2.156,39 m²	TERCIARIO NO COMERCIAL (***)	3.260,00 m²				1,512 m²/m²
<b>SUBTOTAL TER-NC</b>	<b>6.729,29 m²</b>		<b>10.032,00 m²</b>				
EQ-1	3.702,62 m²	EQUIPAM. SIN DETERMINAR	SEGÚN ORDENANZA				
EL.1	3.358,83 m²	ESPACIOS LIBRES					
EL.2	751,21 m²	ESPACIOS LIBRES					
EL.3	1.468,62 m²	ESPACIOS LIBRES					
EL.4	837,19 m²	ESPACIOS LIBRES					
EL.5	1.300,77 m²	ESPACIOS LIBRES					
<b>SUBTOTAL E.L.</b>	<b>7.716,62 m²</b>						
P.I.1	59,64 m²	PARCELA INFRAESTRUCT.					
P.I.2	42,85 m²	PARCELA INFRAESTRUCT.					
P.I.3	48,70 m²	PARCELA INFRAESTRUCT.					
P.I.4	42,21 m²	PARCELA INFRAESTRUCT.					
P.I.5	48,72 m²	PARCELA INFRAESTRUCT.					
<b>SUBTOTAL INFRAESTRU</b>	<b>242,12 m²</b>						
SVP-1	230,29 m²						
SVP-2	528,50 m²						
SVP-3	270,57 m²						
SVP-4	786,46 m²						
SVP-5	370,76 m²						
SVP-6	481,38 m²						
SVP-7	89,60 m²						
SVP-8	1.054,31 m²						
VIARIO LOCAL	18.749,21 m²						
<b>SUBTOTAL VIARIO +SOBRANTE VIA PUBLICA</b>	<b>22.561,08 m²</b>						
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	2.129,84 m²	BARRANCO DEL CERRO DEL TORO					
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>69.187,00 m²</b>		<b>29.369,00 m²</b>				

Copia electrónica auténtica de documento papel con CSV: 13524070415002631417 verificable en sede.motril.es/validacion

Número de anotación: con fecha de entrada:

Los propietarios del sector quedan obligados a urbanizar y desarrollar el planeamiento y las edificaciones con los plazos y garantías fijados en este Plan Parcial, así como a la cesión gratuita y obligatoria de los siguientes suelos:

- Los viales, infraestructuras y Espacios Libres debidamente urbanizados.
- El suelo destinado a dotaciones de Equipamientos.
- El suelo para alojar el 10% del Aprovechamiento objetivo del sector, libre de gastos de urbanización.

Por otro lado, hay que decir que la capacidad edificatoria del sector permite y obliga a reservar suelo para materializar derechos de aprovechamiento de otros sectores deficitarios, los cuales participarán de los gastos de urbanización.

Por lo tanto y resumiendo, todos los derechos edificatorios se materializan en las parcelas lucrativas calificadas como residencial BLOQUE AISLADO SUS-MOT-14 y TERCARIO NO COMERCIAL; y ello distribuido en los siguientes porcentajes:

- Derechos de los propietarios del sector	83,02 %
- Excesos destinados a sectores deficitarios	6,98 %
- 10 % de cesión del Aprovechamiento Objetivo del sector	10,00 %
TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	100,00 %

Granada, Diciembre de 2020

Fdo.:

Fernando Vallejo Montes  
Arquitecto col. 3390 COAG