



Expediente nº:	3312/2019
Unidad Orgánica:	Urbanismo

A N U N C I O

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 25 de junio de 2021, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector de SUS MOT-14 del PGOU vigente de Motril, para la ordenación de dicho Sector, promovido por la Junta de Compensación de dicho Sector, habiendo sido inscrito y depositado dicho expediente tanto en el Registro Municipal de Planeamiento (nº 3/2021), como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos (nº 8919), en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Motril, de la Unidad Registral de Granada, a los efectos previstos en el art. 21 del Decreto 2/2004.

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo saber que contra el citado acuerdo podrá interponerse, Recurso Contencioso-Administrativo, ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, plazo a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de que pueda formularse cualquier otro que estimen conveniente a su derecho.

Asimismo, se procede a la publicación de las Ordenanzas del referido Plan Parcial, haciendo saber que la documentación técnica completa, se encuentra publicada en la página web municipal, para general conocimiento.

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS MOT-14 DEL PGOU DE MOTRIL

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 m² 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.

1) 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 grafiadas 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 m² 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 m²
- 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 o 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 / 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 m² 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 vinculado 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 250m² 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 HIDRÁULICO. 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, cualquiera 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 aun 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 complemente las anteriores.