

ASUNTO: Documento refundido de subsanación de las deficiencias técnicas recogidas en la Orden de 14 de Abril de 2015, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (Granada) relativa al ámbito SUNC UE. CAR-4 en Carchuna

ANTECEDENTES

Mediante Orden de 14 de Abril de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se dispuso la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Motril en el ámbito SUNC UE CAR-4 en Carchuna, a reserva de la subsanación de las siguientes deficiencias técnicas:

- a) *Se deberá reflejar en la ficha de condiciones urbanísticas de la UE CAR-4 la obligación de agrupar en única parcela catastral la UE CAR-4, objeto de la modificación, con las dos sobre las que actualmente se asienta la industria a ampliar, junto con las que formará una "unidad funcional" al objeto de garantizar la condición de solar de todo el ámbito.*
- b) *Se deberán corregir los errores detectados en los datos de "Coeficiente de edificabilidad" del apartado de Condiciones Urbanísticas y "Parcelas afectadas", ambos de la Ficha de Condiciones Urbanísticas de la UE CAR-4, conforme a lo indicado en el informe, de 3 de marzo de 2015, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General.*
- c) *En cuanto a la sustitución económica de las cesiones correspondientes al nuevo ámbito conforme a lo establecido en los artículos 45.2.B) c) 55.3.a) y 139.2 de la LOUA:*

- *"Se deberán definir los parámetros urbanísticos (Uso global, Edificabilidad global, Nivel de densidad y Media dotacional) de la zona de suelo urbano Carchuna, zona en la que se integra la modificación".*
- *Se deberá calcular convenientemente el valor de la aportación a integrar en el deposito regulado en el artículo 139.2, conforme a lo establecido en el artículo 55.3.a) de la LOUA.*
- *Se deberá remitir el cálculo del valor en metálico sustitutivo de las cesiones de suelo al Convenio urbanístico que se firme en su momento entre el Ayuntamiento*

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
Código: 640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Aww/	
ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA
640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Aww/	PÁGINA
	20/11/2017
	1/10
FIRMADO POR	
ID. FIRMA	

y los promotores de la actuación, conforme a los estipulado en el último párrafo del artículo 55.3.a) de la LOUA.

Asimismo, la citada Orden de 14 de abril de 2015 establecía que “la Dirección General de Urbanismo, con carácter previo al registro y publicación de esta orden, verificará la subsanación de estas simples deficiencias”.

Por otro lado, también se establecía que “el Ayuntamiento deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, por triplicado y diligenciado, para que se integre en el instrumento de planeamiento urbanístico conforme al artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental”.

Asimismo, se indicaba que “igualmente, deberá hacer efectiva la entrega de la aportación económica sustitutiva de la cesión de los suelos dotacionales, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 139.2 de la LOUA, con carácter previo a su publicación”.

En fecha, 07 de junio de 2017, se envía documentación técnica relativa a la subsanación de deficiencias técnicas recogidas en la citada Orden de 14 de Abril de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, así como certificado sobre Acuerdo plenario de fecha 26 de Mayo de 2017, por el que se toma conocimiento de las subsanaciones realizadas.

Posteriormente, según informe de 15 de septiembre de 2017 emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, se considera que el documento de subsanación sometido al Pleno de 26 de Mayo de 2017, no da total cumplimiento a la Orden de 14 de Abril de 2015, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, siendo necesario, por tanto, completar el mismo para incluir la totalidad de las subsanaciones señaladas en la citada orden, respecto a los siguientes puntos:

- En relación al uso global establecido para la zona 3 de Carchuna (uso agroindustrial), según el artículo 155 de las Normas Urbanísticas del PGOU, este es un uso pormenorizado integrado en el uso global “uso industrial”, no tratándose por tanto de un uso global. Esto deberá ser modificado.
- Deberá definirse el parámetro de edificabilidad global de la zona (zona 3) en cumplimiento de la Orden de 14 de Abril de 2015.
- En cuanto al cálculo del valor de la aportación económica sustitutiva a aportar (en unidades de aprovechamiento), se considera que el aprovechamiento a aplicar deberá ser el del ámbito UE CAR-4, dado que la superficie dotacional que se pretende compensar se origina en los aprovechamientos contemplados en el mismo.

Código: 640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Aww/ Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA
ID. FIRMA	640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Aww/
FECHA	20/11/2017
PÁGINA	2/10

OBJETO

Se redacta el presente documento refundido para dar total cumplimiento a la *Orden de 14 de Abril de 2015, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (Granada) relativa al ámbito SUNC UE. CAR-4 en Carchuna*, por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con objeto de aprobar dicha Modificación de PGOU mediante la subsanación de las siguientes deficiencias técnicas:

- d) *Se deberá reflejar en la ficha de condiciones urbanísticas de la UE CAR-4 la obligación de agrupar en única parcela catastral la UE CAR-4, objeto de la modificación, con las dos sobre las que actualmente se asienta la industria a ampliar, junto con las que formará una "unidad funcional" al objeto de garantizar la condición de solar de todo el ámbito.*

Esta obligación ya ha quedado recogida como Condición Particular en la nueva Ficha de Condiciones Urbanísticas de la UE CAR-4, que se incluye como anexo al presente documento.

- e) *Se deberán corregir los errores detectados en los datos de "Coeficiente de edificabilidad" del apartado de Condiciones Urbanísticas y "Parcelas afectadas", ambos de la Ficha de Condiciones Urbanísticas de la UE CAR-4, conforme a lo indicado en el informe, de 3 de marzo de 2015, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General.*

Estos errores ya se han recogido en la nueva Ficha de Condiciones Urbanísticas de la UE CAR-4, que se incluye como anexo al presente documento.

- f) *En cuanto a la sustitución económica de las cesiones correspondientes al nuevo ámbito conforme a lo establecido en los artículos 45.2.B) c) 55.3.a) y 139.2 de la LOUA:*

En relación a la justificada sustitución económica de las reservas dotacionales del ámbito, es necesario realizar una serie de consideraciones previas (según el artículo 55.3.a) de la LOUA):

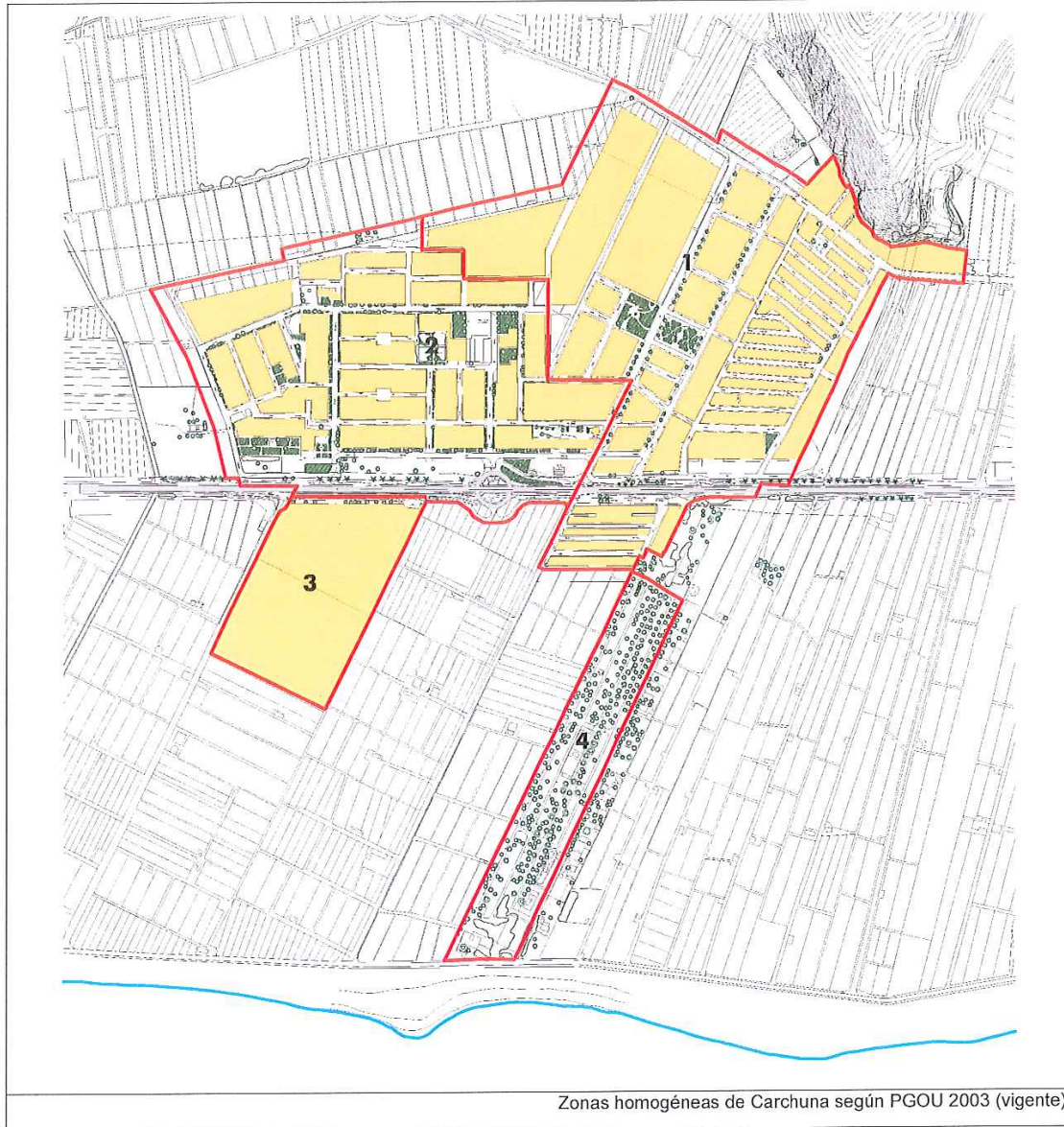
- *"Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio".*

1. La cesión dotacional (m2s) que le corresponde a la UE CAR-4 es la correspondiente a la media dotacional (m2s/m2t) de la zona en la que se integra la actuación, multiplicada por la superficie edificable (m2t) de la UE CAR-4.

2. Para identificar la zona de suelo urbano en la que se integra la actuación y el cálculo de su media dotacional, indicar que si bien en este caso corresponde al suelo urbano de Carchuna, ya que constituye por si mismo un núcleo diferenciado del resto de suelos urbanos del municipio, el PGOU de Motril va mas allá y define dentro de cada núcleo urbano las distintas zonas homogéneas que lo integran, atendiendo a las distintas tipologías y usos que contienen. Todo ello con objeto de asociar a cada zona, de forma particular, los valores de repercusión que establece el Estudio Económico Financiero del PGOU con el fin de determinar, a modo de referencia, el valor unitario del metro de techo asociado al uso y la tipología edificatoria.

3. Para el caso concreto del núcleo urbano de Carchuna, el PGOU establece 4 zonas delimitadas de forma independiente, siendo las zonas 1 y 2 las que albergan los usos residenciales de Carchuna, la zona 3 la que queda definida exclusivamente por el uso industrial (agroindustrial), y la zona 4 la que contiene el uso terciario camping, según refleja el siguiente plano. En el caso que nos ocupa, la actuación se identifica en la zona 3 donde quedará completamente integrada al contemplar, como uso exclusivo el industrial (agroindustrial) diferenciado del resto de los usos que constituyen el núcleo urbano de Carchuna.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Código: 640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA
ID. FIRMA	640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/	PÁGINA
		20/11/2017
		4/10



Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ . Código: 640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/.	
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA
ID. FIRMA	640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/
FECHA	20/11/2017
PÁGINA	5/10

- "Se deberán definir los parámetros urbanísticos (Uso global, Edificabilidad global, Nivel de densidad y Media dotacional) de la zona de suelo urbano Carchuna, zona en la que se integra la modificación".

4. Sobre la zona homogénea 3 de Carchuna, definida desde el PGOU, pasamos a calcular los siguientes parámetros conforme a la LOUA:

- **Uso global:** es el uso Industrial.
- **Edificabilidad Global:** Según la Instrucción 1/2012, cabe entender por edificabilidad global la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona y la superficie de esta. Para el cálculo de la *edificabilidad global*, se ha tomado de referencia el ámbito de la unidad de ejecución discontinua CAR-1, considerando que dicha unidad (incluida en la zona 3 de Carchuna) conforma más de la mitad de la superficie de la misma, de igual modo que se ha estimado para el cálculo de la media dotacional. Por lo que resulta una **edificabilidad global de la zona de 1,00 m²t/m²**.
- **Nivel de densidad:** Según establece el art. 10.1.A.d, los respectivos niveles de densidad se distribuyen en tramos de parámetros de viviendas por hectárea, uso que no esta contemplado en el caso que nos ocupa ya que se trata exclusivamente de un uso industrial.
- **Media dotacional:** Según establece el art. 10.2.A.g) "la media dotacional se obtiene por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona". Según la Instrucción 1/2012, cabe entender por **superficie dotacional** la suma de suelo existente destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos locales y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios, y por **edificabilidad global** la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona y la superficie de esta.

Por tanto, para el cálculo de la media dotacional se ha tomado de referencia el ámbito de la unidad de ejecución discontinua CAR-1 (definido desde el PGOU vigente) incluido en la zona 3 y que presenta unas características similares al que nos ocupa, el cual destina una cesión para dotaciones de 1.500,80 m2 (668 m2 equipamiento y 832,80 m2 espacio libre) y cuenta con un techo edificable de uso industrial (agroindustrial) de 19.614,12 m2t. Por lo que $1.500,80 \text{ m}^2 / 19.614,12 \text{ m}^2\text{t} = 0,0765 \text{ m}^2\text{s dot/m}^2\text{t}$ lo que podemos asimilar a una **media dotacional de 0,08 m2s dot/m2t**.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
Código: 640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/	
ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA 20/11/2017
640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/	PÁGINA 6/10
FIRMADO POR	
ID. FIRMA	

- **Se deberá calcular convenientemente el valor de la aportación a integrar en el depósito regulado en el artículo 139.2, conforme a lo establecido en el artículo 55.3.a) de la LOUA.**

5. “El valor de la aportación que se integrará en el depósito (regulado en el artículo 139.2), conforme a lo establecido en el artículo 55.3.a) de la LOUA, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener”.

Por lo tanto, al objeto de calcular el valor de la aportación económica sustitutiva a aportar (en unidades de aprovechamiento), se considera que el aprovechamiento a aplicar deberá ser el del ámbito de la UE CAR-4, dado que la superficie dotacional que se pretende compensar se origina en los aprovechamientos contemplados en el mismo. Es decir, el aprovechamiento establecido para el ámbito de la UE CAR-4, (0,9670 m²t/m²s), aplicado sobre la resultante del producto de la superficie edificable de la UE CAR-4 (4.515 m²) por la media dotacional de la zona (0,08 m²s dot/m²t) tal y como se expone a continuación:

- Superficie edificable del ámbito de la UE CAR-4: 4.515 m²
- Media dotacional de la zona: 0,08 m²s dot/m²t
- Aprov. urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra UE CAR-4: 0,9670 m²t/m²s

Valor de la aportación que corresponde a UE CAR-4 (en unidades aprov.) es de 349,28 m²t
(4.515 m²t x 0,08 m²s dot/m²t x 0,9670 m²t/m²s)

- **Se deberá remitir el cálculo del valor en metálico sustitutivo de las cesiones de suelo al Convenio urbanístico que se firme en su momento entre el Ayuntamiento y los promotores de la actuación, conforme a lo estipulado en el último párrafo del artículo 55.3.a) de la LOUA.**

En este sentido, señalar que el cálculo del valor en metálico del aprovechamiento obtenido, se realizará por los servicios técnicos municipales en el momento de la firma del Convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento y el promotor. En relación a este valor, tal como establece la Orden de 14 de Abril de 2015, se “deberá hacer efectiva la entrega de la aportación económica sustitutiva de la cesión de los suelos dotacionales, conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 139.2 de la LOUA, con carácter previo a su publicación”, quedando como consecuencia dicha publicación condicionada a la acreditación del pago de dicha aportación.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA
ID. FIRMA	640xu72wXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/
FECHA	20/11/2017
PÁGINA	7/10

CONCLUSIÓN

En relación a lo anterior, **queda justificada la subsanación de las deficiencias que dan total cumplimiento a la Orden de 14 de Abril de 2015, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio**, con objeto de que la Dirección General de Urbanismo, con carácter previo al registro y publicación de la citada Orden que resuelve la Aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Motril (Granada), relativa al ámbito SUNC UE CAR-4 en Carchuna, las verifique.

Motril, a 11 de OCTUBRE de 2017



 VºBº
 Juan Fernando Pérez Estévez
 Arquitecto
 Jefe del Servicio de Urbanismo

Arquitecta
 Gestión Urbanística y Planeamiento

 Fdo. Mª del Mar Castro Marín

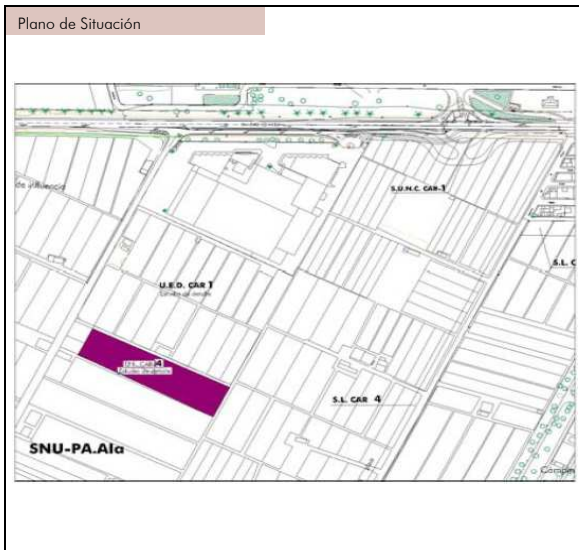
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificaFirma/	
Código: 640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/	
ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA 20/11/2017
640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/	PÁGINA 8/10
FIRMADO POR	
ID. FIRMA	

ANEXO. Ficha de Condiciones Urbanísticas de la UE CAR-4

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Código: 640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA
ID. FIRMA	640xu72WXDD0Xr/83q4+aKcZ5Ayw/	PÁGINA
		20/11/2017
		9/10

MODIFICACIÓN PGOU MOTRIL EN CARCHUNA (UE CAR-4)
 (DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS TÉCNICAS)
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN CM/07 DE 14/04/2015 Y RESOLUCIÓN DCU DE 14/11/2017
 FIRMA: J.S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (DCU)

 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Descripción

Superficie de Suelo Urbano No Consolidado, antes clasificado por el P.G.O.U No Urbanizable de Protección Agrícola A.I. situado al Sur del Núcleo urbano de Carchuna que presenta forma rectangular y topografía llana

Linda Norte con U.E.D CAR-1 al Sur, Este y Oeste con Suelo No Urbanizable del anejo de Carchuna destinado a Explot. Agrícola Bajo Plástico.

Parcelas Afectadas

• Superficies Suelo Privado:	4.669
Parcelas Afectadas Totalmente:	0
Parcelas Afectadas Parcialmente:	1
• Superficies Públicas:	0
• Total Superficie Bruta:	4.669

Condiciones Urbanísticas

• Usos Pormenorizados:

Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edfc.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.
Agroind.	AI	4.669	B+1	0,967	4.515	1,00	4.515	
Total		4.669			4.515		4.515	

• Cesiones:

Equipamiento	0	Espacios Libres	362
		Banda de Protección Ambiental	0
		Viaro Ordenado en PGOU	0
		Espacio Público Ordenado en E.D.	0
Total Equipamientos	0	Total E. Libres y Viaro	362
		Total Cesiones	0*

Densidad máx.viv. 50 viv/ha.

Objetivos

* Ampliación de suelo Urbano Agroindustria colindante a la UED CAR-1 para agrupación con la misma, y a su vez con la nave existente colindante perteneciente al mismo propietario.

Cargas suplementarias urbaniz.

Condiciones Particulares

(*) Los propietarios se obligan a compensar económicamente, mediante convenio urbanístico, el valor del suelo destinado a espacios libres y espacio público, debido a la escasa entidad del mismo en las dotaciones existentes para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del Municipio. El acceso se realizará a través de la parcela colindante proveniente de la U.E.D. CAR-1 ya consolidada del mismo propietario, constituyéndose como "unidad funcional", incorporándose la nueva edificación al normal desarrollo de la actividad Agroindustrial ya consolidada. Se agruparan en una única parcela catastral la UE CAR-4 con las dos sobre las que actualmente se asienta la industria ampliar. Arts. 45.2 B). c); 55.3 a); 139.2 de la LOUA

Area de Reparto NC-32: Unidades de Ejecución CAR - 4

Aprovechamientos

Superficie Bruta Unidad de Ejecución	4.669	Aprov. Objetivo	0,9670
Tipo Característico Área de Reparto	Agroind.	Aprov. Medio	0,9670
Aprovechamiento Objetivo			
4.515 m ² TC:			
Aprovechamiento Medio (AM)			
4.515 m ² TC:		90% AM	10% Cesión
		4063,5 m ² TC	451,50 m ² TC
Exceso o Defecto (sin compensar)			
m ² TC:			

Condiciones de Gestión

		PROGRAMACION			
		FP	PR	IU	FUE
• Sistema de Actuación:	Compensación	24	12	12	48
• Fig. de Planeamiento:	-				

Código:640xu722WXDDQXr/83q4+aKcZ5Ayw/.
 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	FECHA	20/11/2017
ID. FIRMA	640xu722WXDDQXr/83q4+aKcZ5Ayw/	PÁGINA	10/10