

INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOTRIL

Incorporación de Uso Comercial en ARI MOT-4
Como Suelo Ordenado

ADENDA ANÁLISIS AMBIENTAL DE MODIFICACIONES A LA MEMORIA URBANÍSTICA



FECHA:

SEPTIEMBRE 2019

PROMOTOR:



SOLICITANTE:

**PROMOCIONES HACIENDA
LAS NUBES, SL.**

CONSULTOR:



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada
Tif.: 686 788 057
info@gestemasur.com
www.gestemasur.com

Índice de contenidos

1	Introducción	3
2	Justificación del Documento	3
3	Modificaciones Memoria Urbanística	4
4	Análisis ambiental.....	5

1 Introducción

La Innovación del PGOU de Motril (Granada), que se está tramitando, se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, a instancias de **PROMOCIONES HACIENDA LAS NUBES S.L.** como propietarios del 90,07 % del suelo del ARI MOT-4 y representado por Jesús Francisco García Puertas, vecino de Motril con domicilio en calle Sto. Tomás de Aquino Numero 4, y D.N.I. número 23.793.159-G, con objeto de incorporar una parcela de uso de Suelo Terciario Comercial exclusivo, y mantener el resto de Residencia tipología MC (Manzana Cerrada). Así mismo se aprovecha esta Innovación para desarrollar el ARI MOT-4 como SUELO URBANO ORDENADO SUO ARI MOT-4.

Innovación que se desarrolla de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA) que establece en su artículo 32, la posibilidad de proponer innovación de planeamiento de oficio o, a instancias de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento; todo ello, con la finalidad de fijar los términos de colaboración y procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística.

2 Justificación del Documento

A efectos ambientales, esta Innovación se está tramitando en base al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Para ello, se elaboró el preceptivo Documento Ambiental Estratégico, el cual se aportó, junto con la Memoria Borrador de la Innovación, para la Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En abril de 2019, se iniciaron las consultas a organismos públicos interesados, los cuales emitieron una serie de informes sectoriales. Entre estos, se emitió Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible; informe en el que se enumeran una serie de aspectos a justificar o completar en la Memoria Urbanística aportada.

En el presente documento se analizarán las modificaciones en la Memoria Urbanística derivadas de la incorporación de las determinaciones expuestas en el Informe del Servicio de Urbanismo, su potencial incidencia sobre los aspectos ambientales analizados en el Documento Ambiental Estratégico; y, en consecuencia, se analizará la necesidad o no de modificar el citado DAE.

3 Modificaciones Memoria Urbanística

Como consecuencia del Informe del Servicio de Urbanismo recibido en julio de 2019, se han realizado las siguientes modificaciones en la Memoria Urbanística de la Innovación:

- Se justifica la ampliación del ámbito de actuación, que pasaba de 16.358 m² de superficie bruta de Unidad de Ejecución en el PGOU vigente a 17.523,27 m² con la Innovación, con objeto de adaptarlo a la realidad de la propiedad.
- De igual modo, se justifica también la modificación de coeficientes de ponderación que se realiza con la Innovación, argumentándose que esta modificación se basa en una corrección, ya que el PGOU considera una tipología errónea para el sector, Res.MC para las áreas de reforma interior, cuando habría que tomar RARMC (Residencial Área de Manzana Cerrada). Se justifica que el área de reparto no se altera, ya que el cambio de Coeficiente de Ponderación no implica aumento de aprovechamientos, ni objetivo ni medio.

Por consiguiente, **no se realizan modificaciones ni en la superficie del ámbito ni en los coeficientes de ponderación respecto a las ya propuestas en la Innovación que se presentó y se evaluó ambientalmente.** Únicamente se justifica y argumenta con mayor detalle la procedencia y necesidad de estas modificaciones que ya se realizaron, con objeto de dar respuesta al Informe del Servicio de Urbanismo.

- Se amplían proporcionalmente las cesiones, que pasan de 6.684,51 m² a 7.596,21 m², ya que en la Innovación, al cambiar a la tipología RARMC, se amplían los espacios libres públicos.
- Se modifican los planos 13, 14 y 15 de la Innovación, calificando a la Parcela 1 como Residencial Vivienda Protegida, y eliminando el texto relativo al 10% VPO.
- Se implanta en la parcela 5 la subcategoría de uso pormenorizado de SUPERFICIE MEDIA DE USO EXCLUSIVO, en cumplimiento de la Norma 159 USO TERCIARIO del PGOU de Motril. El resto de la parcela 5 será destinado a circulación y aparcamientos.
- Se incorpora en la Memoria la indicación de que las ordenanzas de edificación de la tipología RARMC serán las asimilables Residencial Manzana Cerrada Nueva Creación definidas en la Norma 157 del PGOU de Motril.
- Se elimina la localización de las cesiones, que serán determinadas en el posterior Proyecto de Reparcelación.
- Se añade la justificación del cumplimiento del 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.
- Se incluyen los planos de redes pertenecientes al ARI MOT-4, con indicación de su punto de enlace con las redes existentes.
- Se incluye al Proyecto Resumen Ejecutivo y Estudio Económico-Financiero.

4 Análisis ambiental

Respecto a las implicaciones ambientales de las modificaciones relacionadas en el epígrafe anterior, que incorpora la Memoria Urbanística, destacar lo siguiente:

- Que tal y como se ha justificado en el epígrafe anterior, **no se realizan modificaciones ni en la superficie del ámbito ni en los coeficientes de ponderación respecto a las ya propuestas en la Innovación que se presentó y se evaluó ambientalmente.** Únicamente se justifica y argumenta con mayor detalle la procedencia y necesidad de estas modificaciones que ya se realizaron, con objeto de dar respuesta al Informe del Servicio de Urbanismo. Por consiguiente, no se derivan modificaciones tampoco en los efectos ambientales derivados de la Innovación en este sentido.
- Se realizan algunas modificaciones a la Memoria Urbanística, eliminándose información como el porcentaje de VPO y la localización de las cesiones, que será determinada en el Proyecto de Reparcelación. Esta modificación en el detalle de la información, por tanto, es de tipo formal y tampoco presenta consecuencias de índole ambiental.
- Se incorpora la justificación del cumplimiento de legislación de aplicación a la Innovación, así como de determinadas Normas del PGOU de Motril. Esta legislación es de obligado cumplimiento, por lo que su indicación explícita en el texto de la memoria no presenta tampoco cambios en el análisis ambiental.
- Se incorpora información a la Memoria Urbanística que no figuraba en ella, no suponiendo la misma nuevas actuaciones sobre los terrenos (Resumen Ejecutivo, Estudio Económico-Financiero).

Por consiguiente, del análisis de las modificaciones realizadas en la Memoria Urbanística de la Innovación al PGOU de Motril para incorporación de Uso Comercial en ARI MOT-4 como Suelo ordenado, a raíz del Informe del Servicio de Urbanismo, se deriva que, por el carácter de las mismas, no implican ninguna de ellas cambios sustanciales en las determinaciones de la Innovación, y por consiguiente no implican nuevas afecciones ambientales distintas de las evaluadas en el Documento Ambiental Estratégico que se aportó junto con la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

No siendo necesario, por tanto, la actualización de dicho Documento Ambiental Estratégico en base a estas modificaciones, que son de carácter formal, de justificación de las determinaciones que se adoptaron en su momento para la Innovación, o de cumplimiento de la legislación vigente de aplicación.

En Granada, a 11 de Septiembre de 2019.

El Autor del Documento



Fdo. Fernando Rodríguez Correal