



PLAYA GRANADA

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLA 1 Y PLA 2 DEL PGOU DE MOTRIL

# INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PLA 1 Y PLA 2 PGOU DE MOTRIL

Noviembre 2023





## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN TRAS INFORME AMBIENTAL

# ÍNDICE

### DOCUMENTO I: MEMORIA

0. Introducción
1. Antecedentes
2. Ámbito de la Modificación
3. Normativa de aplicación
4. Promotor e Iniciativa
5. Propuesta de Ordenación. Objeto y Descripción.
6. Justificación de la Propuesta de Modificación:
  - 6.1 Justificación de la modificación y mejora de la ordenación.
  - 6.2 Análisis de alternativas y definición de la propuesta.
  - 6.3 Justificación de la Ordenación y Determinaciones.
  - 6.4 Motivación del cambio de la pormenorización de la calificación de la parcela de equipamiento docente a deportivo.
  - 6.5 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanísticas.
    - 6.5.1. Determinaciones De ordenación Territorial
      - Incidencia Territorial.
      - Afección al Litoral
      - Diagnóstico de Paisaje
    - 6.5.2. Determinaciones de Ordenación Urbanística
      - Carácter de la Innovación.
      - Contenido.
      - Documentación.
7. Cuadro Ordenación Pormenorizada del Sector Modificado
8. Condiciones y Recomendaciones de Diseño.



PLAYA GRANADA

## **DOCUMENTO II: PLANOS**

PLANO 1. SITUACIÓN

PLANO 2. SITUACIÓN Y REFERENCIA AL P.G.O.U. VIGENTE

PLANO 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR PLAN PARCIAL VIGENTE

PLANO 4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR PROPUESTA

PLANO 5. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO

PLANO 6. DETALLE ORDENACIÓN PROPUESTA

PLANO 7. CONEXIONES ABASTECIMIENTO SANEAMIENTO

## **DOCUMENTO III. RESUMEN EJECUTIVO**

## **DOCUMENTO IV. EVALUACIÓN AMBIENTAL**



## I. MEMORIA

### 0. INTRODUCCIÓN

---

La presente propuesta tiene por objeto la innovación del Plan Parcial de Ordenación de los Sectores Unificados PLA-1 y PLA-2 y Sistemas Generales Adscritos del P.G.O.U. de Motril, siendo su finalidad la modificación puntual de su ordenación pormenorizada con el fin de habilitar la superficie necesaria para hacer posible la implantación de un centro deportivo de grandes dimensiones en una de las parcelas de equipamiento comunitario resultantes en la ordenación vigente.

Se pretende dar cabida a un complejo deportivo orientado a la práctica y perfeccionamiento del deporte del fútbol, siendo para ello necesario contar con una parcela de dimensiones mínimas que permita encajar en su interior, al menos, 5 campos de fútbol con las dimensiones exigidas por la Federación Internacional de Fútbol (FIFA) para estos espacios deportivos: 68 metros de ancho por 105 m de largo para cada campo.

El documento, revisado tras su sometimiento previo a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, recoge e incorpora las condiciones reflejadas en el preceptivo Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 1 de febrero de 2023 (expediente EAE/2337/2022) por la Delegación de Territorial en Granada de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, y en el que se determina que **la innovación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en dicho informe ambiental.

Igualmente, se adapta en lo preciso la redacción del documento a los contenidos determinados en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General que la desarrolla.

### 1. ANTECEDENTES

---

El Plan Parcial de Ordenación de los Sectores Unificados PLA-1 y PLA-2 y Sistemas Generales Adscritos del P.G.O.U. de Motril, fue aprobado definitivamente por acuerdo



del Pleno del Ayuntamiento de Motril de fecha 21 de diciembre de 2009, con arreglo a las determinaciones del vigente P.G.O.U. de la ciudad, aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2003 y publicado en el B.O.P. nº 20 del día 2 de febrero de 2004, así como de acuerdo a su Modificación posterior relativa al ámbito de los citados Sectores PLA-1 y PLA-2.

Los indicados sectores de suelo urbanizable sectorizado se localizan en el núcleo urbano denominado Playa Granada. Se define con este nombre la zona al Suroeste del término municipal que se apoya en el tramo litoral comprendido entre el límite oriental del término de Salobreña y Playa de Poniente.

De gran potencial turístico por la calidad de su entorno, el desarrollo experimentado hasta la fecha ha sido, sin embargo, de escasa relevancia, estando configurado por diferentes conjuntos residenciales nacidos con vocación turística: desde los más antiguos pertenecientes a desarrollos de los años 70 como el “Pueblo del Chirimoyo”, la “Residencia Villa Astrida” o los más recientes procedentes del desarrollo del Sector PL-3 derivado del P.G.O.U. de 1990 y que aún hoy se encuentra en proceso de desarrollo en torno al Campo de Golf de los Moriscos y que plantea una tipología mayoritaria en edificaciones aisladas provistas de espacios libres de parcela.

El P.G.O.U. vigente, en su análisis de esta zona con especial potencial turístico, destaca como principal problema el escaso desarrollo que se ha producido hasta el momento, quedando grandes bolsas de suelo sin ordenar que mantienen su condición rústica en colindancia con las implantaciones residenciales y discontinuidad en la estructura existente, con carencias de viario y dotaciones de aparcamiento para hacer frente a la demanda estacional que se produce, y fundamentalmente, **la falta de dotaciones y servicios para completar una oferta turística más estable y basada no sólo en la temporada estival.**

Con base en ese análisis, el P.G.O.U. plantea, entre otros, los siguientes objetivos a alcanzar mediante el planeamiento a desarrollar en el ámbito de playa Granada:

- Impulsar el desarrollo turístico de calidad en Playa Granada.*
- Resolver la discontinuidad existente definiendo el grado en el que ha de producirse sin afectar el desarrollo turístico de calidad perseguido.*



*-Fomentar la implantación de servicios y dotaciones privadas en la zona para impulsar el crecimiento y evitar la estacionalidad.*

*-Mejorar la accesibilidad y las dotaciones públicas en la zona.*

Para la consecución de tales objetivos, se proponen las siguientes **propuestas en el P.G.O.U. vigente:**

Delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable para desarrollo de la zona turística. Se proponen 2 sectores (PLA-1, PLA-2) diseñados superficialmente siguiendo una dirección predominantemente Norte-Sur en forma de franjas alargadas perpendiculares a la línea de costa que penetran hacia el interior de la vega, entre el camino de los Pescadores lindando con el término de Salobreña, y los suelos de las Algaidas y el Preparque de la Charca de Suárez por Levante.

Los usos propuestos para estos sectores son Hotelero y Residencial con una zona de Servicios Terciarios, incluidos dentro de una ordenación organizada en torno a campos de golf.

Como criterios generales a seguir en la ordenación, se fija la implantación exclusiva del uso hotelero en la zona sur, cercano al mar y de baja ocupación de parcela con la edificación, posibilitando la creación de un complejo hotelero que albergue servicios varios que potencien el atractivo turístico. La zona residencial se establece fundamentalmente en la parte central de los sectores, generando bolsas residenciales en parcelas aisladas con amplias zonas ajardinadas y de servicios interiores, que quedan envueltas por el desarrollo del campo de golf y la estructura viaria principal. En el extremo norte, al abrigo del grueso de los campos de golf, se proponen bolsas de similares características a las anteriores destinadas a acoger uso hotelero vinculado al golf y a turismo de costa. Entre este uso hotelero y el límite norte del sector, se reserva una última franja de uso exclusivo golf, que actúa de transición moderada entre los usos edificatorios y la zona de vega tradicional.

Se incluye en la zona central de los sectores, en colindancia al área de servicios del sector PL-3, un área destinada específicamente a servicios terciarios, buscando fundamentalmente la implantación de servicios de tipo recreativo o lúdico organizados entorno a un espacio público que se reconozca como el centro de servicios de todo el conjunto turístico.



Estas determinaciones del P.G.O.U. quedaron recogidas en las fichas de los Sectores PLA-1 y PLA-2, luego unificados en un único sector como consecuencia de su innovación de fecha 14 de julio de 2008.

Conforme a estas determinaciones y siguiendo los criterios marcados por el planeamiento general para alcanzar los objetivos establecidos, se estableció la ordenación pormenorizada del Sector Unificado PLA1-PLA2 mediante el Plan Parcial de Ordenación aprobado en fecha 21 de diciembre de 2009.





La ordenación establecida por el Plan Parcial vigente puede describirse, utilizando la propia definición recogida en dicho documento de planeamiento, como “*la resultante del mantenimiento en esencia de las determinaciones y objetivos del P.G.O.U. que se desarrolla,*” pasando por las propuestas y alternativas de la Innovación y las exigencias de la legislación sectorial hotelera. Todo ello resumidamente, coincidiendo con la estructura viaria, ha dado como resultado la creación de zonas o manzanas con “personalidad” propias y con cierta independencia, aunque perfectamente imbricadas en el conjunto:

- ❖ **Manzana-Pueblo:** *“se desarrolla entre el viario de conexión Nacional 340 y Playa Granada, el límite con Salobreña y con el PL-3, al Norte el SNU. Se combinan usos hoteleros, residenciales y equipamientos. La ubicación de estos últimos en el límite con el Polígono 2 del antiguo Sector PL-3, con déficit de equipamientos públicos, permite incrementar la función pública de éstos y favorece una mayor integración en el conjunto ciudad-desarrollo turístico. La denominación de “Pueblo” viene dada por la mayor densidad de esta zona -con tipología tipo Pueblo Mediterráneo-, la combinación de usos residenciales y compatibles comerciales -Comercio Local-, hoteleros, equipamientos, etc., sin olvidar los correspondientes espacios-áreas libres o zonas verdes”.*
  
- ❖ **Manzana-Golf:** *“en el centro de la zona ordenada, queda una gran manzana, situada entre los viarios estructurantes del P.G.O.U. (SG V-9 y V-10), el antiguo PL-3 y por el Norte con el Suelo No Urbanizable. Esta manzana exenta de viarios de circulación rodada en su interior -excepto los de servicio y conexión interior de dimensiones reducidas- permite un desarrollo continuo de un Campo de Golf de dieciocho hoyos. En la zona Norte, frente al vial de “llegada”, se ubica uno de los equipamientos previstos en el Plan Parcial. En el vértice Sur cercano a los equipamientos del PL-3, se sitúa un importante Espacio Libre, que actúa de separación entre los mencionados equipamientos y uno de los previstos en estos sectores. Las áreas libres bordean el campo de golf y en medio de éste se desarrollan pequeñas manzanas de uso mayoritariamente residencial intensivo de poca densidad junto a parcelas extensivas y algún uso hotelero de apoyo al golf”.*
  
- ❖ **Manzana- Espacio Libre:** *“la denominamos así por estar destinada exclusivamente a zona verde, aunque en su parte más al Sur albergará un equipamiento. Queda situada entre la nueva*



*conexión viaria estructurante y preparque, permitiendo una continuidad un tránsito blando entre la zona protegida y la urbanización del Sector”.*

- ❖ **Manzana-Hoteles:** *“Es la última manzana, situada en el límite Sur del Sector unificado y colindante con la zona marítimo terrestre. Su destino Exclusivo a usos hoteleros con la existencia de una parcela terciario no comercial de apoyo a los mencionados usos hoteleros. Los usos hoteleros tienen como frente una gran área libre que los separa del Dominio Público M.T”.*  
.../...

Tanto la Manzana-Pueblo como la de Golf, quedan perfectamente unidas con el desarrollo anterior del Sector PL-3, compartiendo trazados viarios estructurantes, aunque definiendo áreas edificables con criterios diferentes a los establecidos en el planeamiento parcial, que busca una menor densidad u ocupación de suelo, así como la eliminación visual Norte-Sur de barreras arquitectónicas.

La Manzana-Espacio Libre conecta perfectamente con el sistema general de Preparque y con las zonas húmedas “Charca Suárez”, conexión que exigirá en su momento un tratamiento de esta área con planteamientos medioambientales, tanto en su creación como en su posterior uso y mantenimiento.

Y, por último, la Manzana-Hoteles, propia de zonas cercanas a las Playas, mantiene conexión tanto con el antiguo PL-3 como con las zonas residenciales-turísticas de Playa de Poniente, siendo los usos propuestos en el planeamiento parcial -en cumplimiento del general- exclusivos hoteleros.



CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN									
Uso Zona	Intesidad Zona	Sup. M <sup>2</sup>	Techo Edificab.	Cofecien Edificab.	Cofecien Ponder	Unidad de Aprov.	Nº de Vivienda	% sobre el Total	Uso y Propiedad
Areas Libres		354.955						20,18%	Público
Reserva Equipamiento		88.027	Según P.G.O.U	Según P.G.O.U				5,00%	Público
Viario y Aparcamiento		354.037					Nº de Aparca. 5.354 (5.220+134 de Minus.)	20,13%	Público
Campo de Golf		431.205						24,51%	Privado
Residencial RTP	I.A.	210.647	239.295	1,13600	1,6717	400.029	2.279	11,98%	Privado
Residencial RTP	EX	104.765	53.040	0,50628	1,8683	99.095	354	5,96%	Privado
Residencial Terciario	HTA/HTA-HP/HTA(HG)	184.602	201.166	1,10598	1,9175	385.736		10,50%	Privado
Terciario	HTA(CL)		3.000	(*)	1,9667	5.900			Privado
Terciario	NC	18.098	29.687	1,64035	1,5242	45.249		1,03%	Privado
Verde Comunitario		12.612						0,72%	Privado comunitario
<b>TOTAL</b>		<b>1.758.948</b>	<b>526.188</b>			<b>936.009</b>	<b>2.633</b> 14,97 Viv/ha	<b>100,00%</b>	

(\*) EL COEFICIENTE DEL 1,10598 SE APLICA A LA TOTAL SUPERFICIE HTA, LO QUE DA UN TECHO EDIFICABLE TOTAL DE 204.166 M2

## SITUACIÓN ACTUAL

A pesar del potencial y las enormes expectativas depositadas en el desarrollo del ámbito, no ha sido posible su transformación urbanística debido fundamentalmente a la paralización que provocó la devastadora crisis inmobiliaria iniciada en el año 2008 a nivel internacional, momento aquel en que, después de gestionar y planificar la ordenación del sector, debía de iniciarse su ejecución material mediante la necesaria inversión económica que, debido al contexto, nunca llegó. La dificultad de financiación en un escenario de incertidumbre para el sector inmobiliario, ha tenido paralizado su desarrollo durante más de 10 años.

Afortunadamente, superada la crisis económica inmobiliaria, las iniciativas para el desarrollo urbanístico se han retomado y la Junta de Compensación se ha reactivado con fuerza para lograr llevar este ambicioso proyecto de desarrollo turístico a buen puerto.



## 2. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

El ámbito de la presente propuesta de modificación de la ordenación del Plan Parcial del Sector PLA-1 PLA-2 de Playa Granada, se circunscribe únicamente a las parcelas ubicadas en la denominada Manzana-Pueblo, emplazada en el lado Oeste del Sector y colindante con el Vial de Acceso a Playa Granada desde la Nacional 340 por el Este; Avenida Rector Federico Mayor Zaragoza por el Sur; límite con el Término Municipal de Salobreña por el Oeste; y límite del Sector PLA1-PLA2 por el Norte.

Se ven afectadas por la modificación la Parcela de Equipamiento E3; parcela de Espacios Libres AL3; parcelas Residenciales RTP-EX – UP 1 y 2; y Viario al sur de la parcela RTP-EX - UP 2.

La superficie total afectada es de **145.737 m<sup>2</sup>**, manteniéndose, en todo caso, esta inalterada.





### 3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

---

- ✓ Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- ✓ Ley 7/2022, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) con arreglo a la remisión que a esta Ley hace la LISTA.
- ✓ Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- ✓ Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- ✓ Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (P.G.O.U.).
- ✓ Plan Parcial de Ordenación de los Sectores Unificados PLA-1 y PLA-2 y Sistemas Generales Adscritos del P.G.O.U. de Motril.

### 4. PROMOTOR E INICIATIVA

---

La innovación puntual del Plan Parcial de Ordenación de los Sectores Unificados PLA-1 PLA-2 y Sistemas Generales Adscritos del P.G.O.U. de Motril, es promovida por la Entidad Urbanística Colaboradora en virtud de acuerdo adoptado por su Asamblea General celebrada el día 28 de abril de 2021, por el que se decidió, a propuesta del Ayuntamiento de Motril y por los motivos que luego se dirán, llevar a cabo la modificación que se interesa.

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución de los Sectores Unificados denominados PLA-1 y PLA-2 y Sistemas Generales Adscritos del P.G.O.U. de Motril (en adelante JC), fue constituida el día 21 de noviembre de 2006 ante el notario de Motril, D. José Manuel Misas Barba, bajo el número 2.963 de su protocolo, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (R.E.U.C.) por acuerdo de la entonces Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, de fecha 24 de septiembre de 2.007. Tiene su domicilio social en Motril (Granada), Plaza Gaspar Esteva 2-1ª izda. Cp.: 18.600, CIF nº V-18802850.



La entidad urbanística está representada por dos de sus presidentes colegiados, D<sup>a</sup>. Carmen López López, con D.N.I. núm. 24.143.706-P y D. Óscar González Sánchez, con D.N.I. núm. 35.092.657-Q, en virtud de nombramiento efectuado por la Asamblea General en su sesión de 15 de octubre de 2020, ratificado por acuerdo de Asamblea General de 12 de mayo de 2022.

## 5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

---

El objeto de la innovación propuesta es modificar puntualmente su ordenación pormenorizada con el fin de habilitar la superficie necesaria para hacer posible la **implantación de un centro deportivo** de grandes dimensiones en una de las parcelas de equipamiento comunitario.

Se pretende dar cabida a un complejo deportivo orientado a la práctica y perfeccionamiento del deporte del fútbol, siendo para ello necesario contar con una parcela de dimensiones mínimas que permita encajar en su interior, al menos, 5 campos de fútbol con las dimensiones exigidas por la Federación Internacional de Fútbol (FIFA) para estos espacios deportivos: 68 metros de ancho por 105 m de largo para cada campo.

Analizando las distintas alternativas para su implantación, se concluye que la mejor opción es incrementar la superficie del denominado Equipamiento E-3 definido en el Plan Parcial del Sector PLA1-PLA2.

Consecuentemente, la innovación tiene como objeto modificar la parcela de Equipamiento E3 aumentando sus dimensiones para que pueda albergar los 5 campos de fútbol de dimensiones reglamentarias, más las instalaciones complementarias necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento deportivo.

El incremento de dimensiones de la parcela E3 conlleva necesariamente la modificación de las parcelas colindantes, reduciendo la superficie de aquellas y llevando a cabo los ajustes necesarios para mantener los usos y edificabilidades previstas sin alterar el equilibrio inicialmente establecido por el Plan Parcial.



La innovación afecta únicamente a algunas parcelas adyacentes a la parcela de equipamiento E3, ubicadas todas ellas geográficamente en la denominada Manzana-Pueblo. En concreto, se ven afectadas las siguientes:

- ✓ Parcela de Equipamiento E3;
- ✓ Parcela de Espacios Libres AL3;
- ✓ Parcelas Residenciales RTP-EX – UP 1 y 2;
- ✓ Viario al sur de la parcela RTP-EX - UP2.

Se describe, a continuación, su concreto grado de afectación a cada una de ellas:

### **Modificación de la parcela “E3”:**

Incremento de dimensiones de la parcela E3 incorporando a su superficie la actual parcela calificada como área libre AL3 en su lindero Sur, llegando hasta el límite del Sector en la confluencia con la Avenida Rector Federico Mayor Zaragoza a la que dará la fachada principal del futuro equipamiento.

De esta forma, la parcela E3 pasa de una superficie prevista en el Plan Parcial de 41.056m<sup>2</sup> a **53.083m<sup>2</sup>**.

Además del incremento superficial, la parcela E3 aumenta en anchura pasando de los aproximadamente 102 metros de ancho en la zona media a 143 metros al incorporar los aproximadamente 25 metros de la franja de área libre AL3 y 15 metros consecuencia de la incorporación que trae causa en el desplazamiento del viario Norte.

Por otra parte, al margen del incremento de su dimensión y superficie, la modificación propone recoger la pormenorización de uso de **equipamiento deportivo** para la parcela, siendo la previsión establecida en el Plan Parcial vigente la de uso educativo.

### **b) Modificación de la parcela “AL3”:**

Como la superficie delimitada en el Plan Parcial como AL3 se considera la opción más viable para incrementar las dimensiones que son necesarias para el equipamiento deportivo, es necesario relocalizar este espacio manteniendo las mismas cualidades.



Se propone desplazar parte de la superficie al lindero norte de la parcela de equipamiento manteniendo aproximadamente las mismas proporciones dimensionales y conservando parte de la superficie de estos espacios en las zonas estratégicas como son las esquinas en los encuentros con la Avenida Federico Mayor Zaragoza tanto al Sur-Este como al Sur-Oeste.

Se mantiene, por tanto, el mismo concepto de espacio libre lineal originario, pero desplazado hacia el norte, siendo ahora un espacio más integrado con el desarrollo residencial de la manzana denominada *Residencial Pueblo*, conservando, como se ha indicado, los espacios públicos en la zona Sur respetando el marco de espacios libres en el entronque de llegada en la confluencia con la Avenida Rector Federico Mayor Zaragoza.

Con la nueva configuración se incrementa la superficie de espacios libres en 890,53m<sup>2</sup> respecto a la inicialmente prevista, pasando de 12.070m<sup>2</sup> a **12.960,53m<sup>2</sup>**.

### **c) Modificación viario sur manzana “RTP-EX – UP”:**

Como consecuencia de la localización del espacio libre AL3 al Norte de la parcela de equipamiento, se hace necesario desplazar el vial hasta el lindero Norte de la parcela AL3 en su nueva ubicación. Este desplazamiento del vial hacia el norte y dada la forma trapezoidal de la parcela residencial colindante, provoca una ligera variación superficial sobre dicho vial al tener ahora un menor recorrido. Adicionalmente, se propone el ajuste de su sección reduciendo su ancho de 19,50m a 17m, transformando los aparcamientos anexos al carril de circulación sur del vial en aparcamientos en línea.

Lo anterior provoca una reducción de la superficie destinada a viario de 1.894m<sup>2</sup>, al pasar de 10.725m<sup>2</sup> a **8.831m<sup>2</sup>** propuestos, sin que dicha reducción incida en la correcta funcionalidad del vial.

### **d) Modificación de las manzanas RTP-EX – UP 1 Y RTP-EX – UP 2:**

Como consecuencia de la nueva delimitación del espacio libre AL3 y el desplazamiento del vial Sur de la manzana residencial hacia su interior, esta se ve afectada en su extensión, siendo, por tanto, estas parcelas residenciales las que realmente soportan el aumento de superficie del equipamiento en detrimento de la inicialmente asignadas a aquellas.



Se propone, por tanto, el ajuste de la superficie de la parcela RTP-EX – UP 2 como consecuencia del incremento de la parcela de equipamiento y el desplazamiento hacia el norte del vial de circulación, produciéndose una reducción de la superficie de la parcela en 11.023m<sup>2</sup>, pasando de 42.562m<sup>2</sup> a **31.539m<sup>2</sup>**. La edificabilidad y número de viviendas se mantienen inalteradas en el conjunto de las dos parcelas, aunque al reducirse la superficie de la parcela RTP-EX – UP 2, se propone la redistribución de la edificabilidad y viviendas entre las dos parcelas residenciales, siendo sus nuevas condiciones las que a continuación se indican:

**RTP-EX – UP 1:**

Superficie Plan Parcial: 20.724m<sup>2</sup>; Superficie Propuesta: 20.724m<sup>2</sup>

Edificabilidad Plan Parcial: 8.658m<sup>2</sup>; Edificabilidad Propuesta: 10.484m<sup>2</sup> (+1.826m<sup>2</sup>)

Número de Viviendas Plan Parcial: 72 Número de Viviendas Propuesto: 87 (+15)

**RTP-EX – UP 2:**

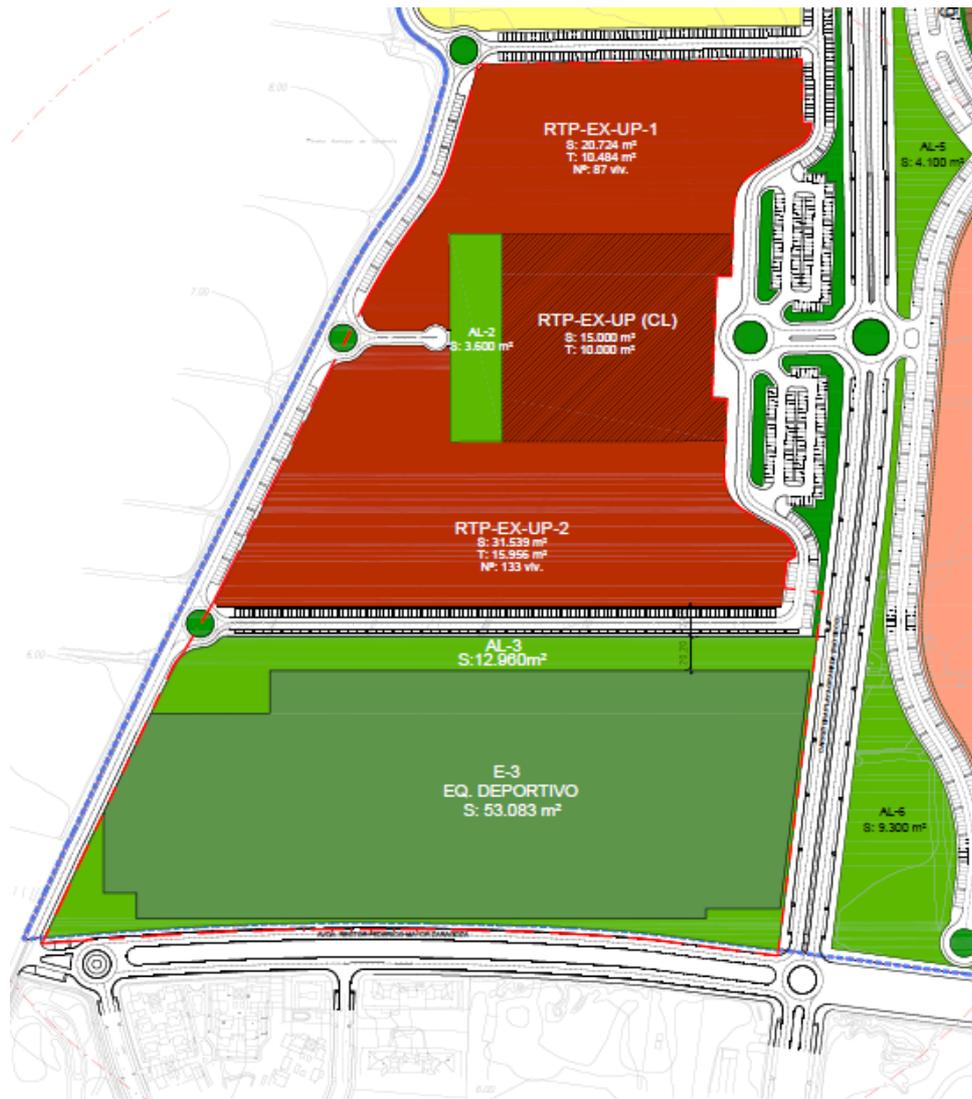
Superficie Plan Parcial: 42.562m<sup>2</sup>; Superficie Propuesta: 31.539m<sup>2</sup> (-11.023m<sup>2</sup>)

Edificabilidad Plan Parcial: 17.782m<sup>2</sup>; Edificabilidad Propuesta: 15.956m<sup>2</sup> (-1.826m<sup>2</sup>)

Número de Viviendas Plan Parcial: 148; Número de Viviendas Propuesto: 133 (-15)



## ORDENACIÓN PROPUESTA





## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

---

### *6.1 Justificación de la motivación y mejora de la ordenación.*

La justificación de la presente propuesta reside en la necesidad de posibilitar la implantación de un centro deportivo que, por sus características (propias de ese tipo de instalaciones), requiere de un tamaño mínimo de parcela no contemplado en la ordenación vigente, lo que hace necesario su modificación.

El centro deportivo es una Escuela de Fútbol a modo de Centro de Alto Rendimiento para la práctica y perfeccionamiento de este deporte al aire libre, aprovechando las bondades de nuestro clima subtropical.

Todos los análisis que se realizan para determinar las debilidades y fortalezas de Motril como destino turístico, coinciden en que, además de las infraestructuras propiamente turísticas de primer orden, como son los hoteles, se precisa de la implantación de determinados equipamientos o dotaciones en los lugares idóneos para diversificar la oferta, coadyuvando y convirtiéndose en elementos de atracción complementando los valores propios de la zona como son el Sol y la Playa.

Han sido varias las propuestas realizadas desde el consistorio para la implantación de centros deportivos tipo Centro de Alto Rendimiento (CAR) aprovechando el clima y la ubicación estratégica del municipio, que hacen factible lograr un desnivel de altitud de casi 3.000m en apenas 90 minutos, contando con mar y nieve y el consiguiente salto térmico y atmosférico en tan corto espacio de tiempo; características que hacen de Motril un buen punto para la implantación de tales centros.

Estas ventajosas características físicas y climáticas de Motril y, especialmente, del anejo de Playa Granada, por su entorno natural y sus magníficas conexiones viarias, han puesto al municipio en el objetivo de varios centros deportivos de alto nivel para prácticas de diferentes deportes, tales como el tenis, el surf y el fútbol, siendo este último deporte el



que está demandando de estas instalaciones estratégicamente localizadas para permitir el entrenamiento de alto nivel durante todo el año y al aire libre.

Es de especial relevancia indicar que, hace dos años, con motivo de la puesta en conocimiento a los Ayuntamientos de los fondos de Resiliencia para combatir la crisis provocada por la pandemia, instituciones autonómicas y provinciales solicitaron a los municipios que dieran traslado de ideas y proyectos “tractores” capaces de generar riqueza en sus territorios. La respuesta del Ayuntamiento de Motril fue presentar un Centro Deportivo de Alto Rendimiento en Playa Granada, al entender que era un equipamiento potenciador de las visitas al municipio, aprovechando el resto de valores físicos y naturales y fomentando el crecimiento del sector turístico muy necesitado de esos equipamientos con capacidad de romper la estacionalidad existente, atrayendo visitantes todo el año.

En consecuencia, la motivación que impulsa la innovación surge de la posibilidad real de implantar en Playa Granada un centro deportivo de alto rendimiento, que cuenta con los correspondientes estudios y análisis de mercado que demuestran, no sólo su viabilidad, sino también la enorme conveniencia para el municipio en la consecución del anhelado y deseado desarrollo turístico.

Como quedará justificado en el análisis de las diferentes alternativas para dar cabida al Centro Deportivo, hubiera sido preferible no llevar a cabo la innovación en caso de que las parcelas existentes o planificadas contaran con las medidas mínimas necesarias, pero lamentablemente, ni en las parcelas previstas en el Sector PL3 ya urbanizadas, ni en las parcelas dotacionales previstas en el Sector PLA1-PLA2, tienen cabida las instalaciones que se precisan, ya que se necesitan un mínimo de 4-5 campos de fútbol de dimensiones reglamentarias, que según la FIFA han de ser de **68m x 105m**.

Analizando las parcelas previstas en la ordenación actual, se concluye que la parcela **E3** puede ser un emplazamiento idóneo, por cuanto modificando sólo ligeramente la ordenación pormenorizada local de la denominada Manzana-Pueblo, con ajustes de superficie de las manzanas residenciales, puede ampliarse la superficie y dimensiones de la manzana de equipamiento.



En cualquier caso, la modificación propuesta mejora respecto a la anterior vigente ya que, manteniendo idénticos usos e intensidades y prácticamente igual zonificación (a excepción de la relocalización del espacio libre AL3 dentro de la misma manzana), amplía las dotaciones para Espacios Libres (+890m<sup>2</sup>) y Equipamiento (+12.027m<sup>2</sup>), por lo que se sigue **cumpliendo con los estándares de ordenación** establecidos en el **art. 17 de la LOUA**, quedando inalteradas las reservas y no produciéndose ningún tipo de desequilibrio entre las dotaciones previstas y el aprovechamiento lucrativo del ámbito.

De igual forma, y con arreglo a la **LISTA**, vigente desde el día 24 de diciembre de 2021, se da cumplimiento a su **art. 61**, respetando los criterios de ordenación fijados para los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada en ámbitos de actuaciones de nueva urbanización, en relación con los estándares y reservas dotacionales.

## ***6.2 Análisis de Alternativas y Justificación de la Propuesta.***

Habiéndose analizado otras alternativas, la innovación propuesta es la que se ha considerado idónea para lograr la implantación de un centro deportivo de alto rendimiento para la práctica y el perfeccionamiento del fútbol:

### ➤ **Alternativa 1:**

Llamamos alternativa 1 a la propuesta de innovación del plan parcial que se formula para su tramitación y que ha sido ya expuesta.

### ➤ **Alternativa 2:**

Consistente en no llevar a cabo ninguna innovación del planeamiento y ajustar el número y tamaño de los campos de fútbol del futuro centro deportivo a la superficie y geometría de las parcelas existentes en el Sector PL3.

Esta ha sido la primera alternativa estudiada, en la medida que esas parcelas del sector PL3 de Playa Granada se encuentran ya totalmente urbanizadas y dispuestas para ser desarrolladas.



En concreto, en el Sector PL3 existen tres parcelas dotacionales libres que podrían, en principio, acoger un centro deportivo, aunque para ello hubiera que modificar la pormenorización del uso de equipamiento que viene recogida en el P.G.O.U.:

❖ *La parcela 1. P1:*

Queda descartada por su pequeña superficie de apenas 5.000m<sup>2</sup> y por su disposición geométrica triangular en la que no tiene cabida ni un campo de fútbol.

❖ *La parcela 2. P2:*

Sería la más apta de las tres, ya que por tamaño pudieran tener cabida hasta 3 campos de fútbol y las instalaciones complementarias.

Se descarta esta opción porque las características de la parcela no permiten implantar un mínimo de 4 campos, no siendo tampoco posible su ampliación. Además, al estar calificada por el P.G.O.U. vigente con el uso pormenorizado de equipamiento docente, habría que llevar a cabo la innovación del citado planeamiento para poder implantar el centro deportivo.

❖ *La parcela 3. P3:*

Está calificada en el P.G.O.U. como deportiva, pero su superficie de 18.000m<sup>2</sup> no permite la implantación de más de un campo de dimensiones homologadas, que, además, sólo sería posible disponer en una orientación Este-Oeste, no resultando adecuada. Por lo que también se descarta.

➤ **Alternativa 3:**

Implantar el Centro Deportivo en la Parcela E3 del Sector PLA1-PLA2 sin modificar su cabida, ajustando el tamaño de los campos de fútbol a unas dimensiones de 95 a 100 metros de largo y ejecutar los accesos y otras instalaciones complementarias sobre los espacios libres.

Se descarta igualmente porque no está asegurada la compatibilidad urbanística de los accesos y las instalaciones complementarias necesarias, además de no alcanzar la medida homologada de los campos y ser necesaria la innovación del plan parcial para cambiar la pormenorización del uso docente establecida por el mismo para la parcela E3.



➤ **Alternativa 4:**

Posibilidad de localizar el centro deportivo en Suelo No Urbanizable como actuación de interés público.

Esta opción, que podría ser viable dada la necesidad de espacio y la naturaleza de las instalaciones de poco volumen construido, no se considera viable por dos motivos fundamentales:

- a) Dificultad para adquirir o disponer de una propiedad de esas dimensiones en un entorno como el de Playa Granada.
- b) Necesidad de aprobar la revisión de la normativa del SNU del término municipal de Motril, que permita la implantación de equipamientos deportivos como actuaciones de interés público en suelos con protección paisajística, no contemplándose en la actualidad esa opción.

### ***6.3 Justificación de la ordenación y determinaciones.***

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la propuesta de innovación no tiene incidencia en los criterios de ordenación establecidos por el Planeamiento Parcial, respetándose estos a nivel general, afectando únicamente la modificación de forma local a determinadas parcelas de la denominada Manzana-Pueblo, y tratándose, en definitiva, de un ajuste de superficie tendente a conseguir que la parcela de Equipamiento E3 tenga la cabida necesaria para acoger el programa requerido de un centro deportivo de alto rendimiento para la práctica y perfeccionamiento del fútbol profesional.

El único cambio reseñable en la ordenación es la **reubicación del espacio libre AL3**, situado en el vigente PPO en el límite Sur-Oeste del sector, siendo la “fachada” Sur de la denominada Manzana-Pueblo, quedando emplazada en la presente propuesta en el perímetro del equipamiento, entre las parcelas de uso Residencial RTP – EX – UP 2 y la Parcela de equipamiento E3, pero manteniendo espacios en la fachada Sur. Tal cambio (relocalización) del espacio libre se fundamenta en los siguientes motivos:

- ❖ No condicionar la accesibilidad al equipamiento a través de un Espacio libre, ya que podría generarse algún conflicto de uso al ser la fachada Sur a la Avenida Federico



Mayor Zaragoza la considerada principal y hacia la que se orientan las instalaciones del Centro deportivo.

- ❖ El emplazamiento propuesto para el Espacio libre, además de mantenerse parcialmente en la fachada Sur, genera un interesante paseo peatonal en la zona norte de la parcela y en el entorno de la manzana residencial que, sin duda, contribuirá a un mejor disfrute local por sus futuros residentes.

Sin perjuicio de lo anterior, es pertinente poner de manifiesto que la nueva localización cumple igualmente con los criterios de ordenación seguidos en el vigente Plan Parcial en lo concerniente a la ubicación de este espacio libre, en la medida que perseguían generar un espacio libre a la llegada al núcleo consolidado de Playa Granada y servir de espacio de esparcimiento para los nuevos núcleos residenciales del Sector PLA1-PLA2 y los preexistentes del Sector PL3; criterio que respeta la nueva localización. Esta idea se refuerza con el mantenimiento de los espacios propuestos en la esquinas Sur-Oeste y Sur-Este de la Manzana Pueblo en el entronque con la Avenida Federico Mayor Zaragoza, **generando un pórtico de espacios libres a la llegada al núcleo consolidado de Playa Granada.**

Debe añadirse, por último, el cumplimiento de los criterios de diseño de las zonas verdes establecidos por el Plan Parcial, ya que cuenta con una superficie **superior a 200 m<sup>2</sup>** y se puede inscribir en él una **circunferencia de 12 metros** de diámetro como mínimo.

No es tampoco desdeñable el hecho de que la configuración del equipamiento propuesto, de muy baja densidad edificatoria, al ser instalaciones al aire libre, contribuye a ese objetivo de generar un gran espacio abierto a la llegada a Playa Granada desde el vial principal de acceso en continuidad con el Espacio libre AL3, dando así cumplimiento al otro objetivo marcado en la ordenación del Plan Parcial, cual es *ubicar el equipamiento E3 en el límite con el Polígono 2 del antiguo Sector PL-3, con déficit de equipamientos públicos, permitiendo incrementar la función pública de éstos y favoreciendo una mayor integración en el conjunto ciudad-desarrollo turístico.*

El resto de modificaciones son ajustes necesarios para la consecución del objetivo principal de generar mayor superficie de equipamiento E3.



## MODIFICACIÓN VIARIO SUR MANZANA RTP-EX – UP

Como consecuencia de la localización del espacio libre AL3 al Norte de la parcela de equipamiento, se hace necesario desplazar el vial hasta el lindero Norte de la parcela AL3 en su nueva ubicación. Este desplazamiento del vial hacia el norte y dada la forma trapezoidal de la parcela residencial colindante, provoca una ligera variación superficial sobre dicho vial al tener ahora un menor recorrido. Adicionalmente, se propone el ajuste de su sección reduciendo su ancho de 19,50m a 17m, transformando los aparcamientos anexos al carril de circulación sur del vial de aparcamientos en batería a aparcamientos en línea. Sin perjuicio de dicho cambio, **la reserva de aparcamientos** establecida en el vigente Plan Parcial de **5.354 plazas** (134 reservadas), superior a la reserva mínima establecida en 5.260 plazas con arreglo a la normativa (1 plaza/100m<sup>2</sup>t, con un total de techo edificable de 526.188m<sup>2</sup>t), **permanecerá inalterada**, debiendo garantizarse tal reserva en el Proyecto de Urbanización de la parcela de la nueva parcela de equipamiento E3.

Lo anterior provoca una reducción de la superficie destinada a viario de 1.894m<sup>2</sup>, al pasar de 10.725m<sup>2</sup> a **8.831m<sup>2</sup>** propuestos, sin que, no obstante, dicha reducción incida en la correcta funcionalidad del vial que se mantiene inalterada.

Esta menor superficie no tiene incidencia urbanística por cuanto se mantiene su funcionalidad y, en todo caso, el balance de la innovación arroja un resultado de aumento de las dotaciones públicas, al incrementarse la superficie de suelo de cesión pública en **+11.023m<sup>2</sup>**.

## MODIFICACIÓN DE LAS MANZANAS RTP-EX – UP 1 y RTP-EX – UP 2

Como consecuencia de la nueva delimitación del espacio libre AL3 y el desplazamiento del vial Sur de la manzana residencial hacia su interior, esta se ve afectada en su superficie, siendo, por tanto, estas parcelas residenciales las que realmente soportan el aumento de superficie del equipamiento en detrimento de la superficie inicialmente a ellas asignada.



Se propone, atendiendo a lo anterior, el ajuste de la superficie de la parcela RTP-EX – UP 2 como consecuencia del incremento de la parcela de equipamiento y el desplazamiento hacia el norte del vial de circulación, produciéndose una reducción de la superficie de la parcela de 11.023m<sup>2</sup> pasando de 42.562m<sup>2</sup> a **31.539m<sup>2</sup>**. La edificabilidad y número de viviendas se mantienen inalteradas en el conjunto de las dos parcelas, aunque al reducirse la superficie de la parcela RTP-EX – UP 2, se propone la redistribución de la edificabilidad y viviendas entre las dos parcelas residenciales, siendo sus nuevas condiciones las que a continuación se indican:

**RTP-EX – UP 1:**

	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº Viviendas</b>
<i>Plan Parcial Vigente</i>	20.724m <sup>2</sup>	8.658m <sup>2</sup>	72
<i>Modificación propuesta</i>	20.724m <sup>2</sup>	10.484m <sup>2</sup> (+1.826m <sup>2</sup> )	87 (+15)

**RTP-EX – UP 2:**

	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Nº Viviendas</b>
<i>Plan Parcial Vigente</i>	42.562m <sup>2</sup>	17.782m <sup>2</sup>	148
<i>Modificación propuesta</i>	31.539m <sup>2</sup> (-11.023m <sup>2</sup> )	15.956m <sup>2</sup> (-1.826m <sup>2</sup> )	133 (-15)

Con el cambio propuesto, el único parámetro que se ve alterado es el **coeficiente de edificabilidad** aplicable a las parcelas, que pasa a 0,5059 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo en vez del establecido en PPO de 0,4618 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S. Cambio perfectamente admisible respetando las determinaciones del Plan Parcial y del P.GO.U vigente para la tipología Residencial Turístico Playa Extensiva (RTP-EX), que varían entre los 0,29630m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup> de los tipos Unifamiliares Aislados a los 0,73469m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S para las unifamiliares adosadas más compactas.

No se produce cambio alguno en el aprovechamiento, manteniéndose inalterado el balance de aprovechamientos establecido en el Plan Parcial, ya que el aprovechamiento se



deduce de la edificabilidad aplicando el correspondiente coeficiente de ponderación, y ni uno ni otro se ven alterados por la innovación propuesta.

El número de viviendas se mantiene inalterado con un máximo de 220, si bien, con motivo del reajuste de superficies y edificabilidades, se redistribuye entre las dos parcelas, pero sin alteración del parámetro máximo en su conjunto.

### TABLA RESÚMEN

		P. VIGENTE	PROPUESTA	
	USO	EQUIPAMIENTO DOCENTE	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	diferencia
EQUIPAMIENTO E3	SUPERFICIE	41.056	53.083	+ 12.027
ESPACIO LIBRE AL3	SUPERFICIE	12.070	12.960	+890
RESIDENCIAL RTP- EXUP-1	SUPERFICIE	20.724	20.724	=
	EDIFICABILIDAD	8.658	10.484	+1.826
	VIVIENDAS	72	87	+15
RESIDENCIAL RTP- EXUP-2	SUPERFICIE	42.562	31.539	- 11.023
	EDIFICABILIDAD	17.782	15.956	-1.826
	VIVIENDAS	144	133	-15
COMERCIAL RTP- EXUP-CL	SUPERFICIE	15.000	15.000	=
	EDIFICABILIDAD	10.000	10.000	=
ESPACIO LIBRE AL2	SUPERFICIE	3.600	3.600	=
VIARIO 1	SUPERFICIE	10.725	8.831	-1.894

#### ***6.4 Motivación del cambio de la pormenorización de la calificación de la parcela de equipamiento docente a equipamiento deportivo.***

Los argumentos en los que se apoya la idoneidad del cambio que se insta, han quedado patentes en los apartados precedentes y pueden sintetizarse en la **necesidad** de desestacionalizar el turismo de la Costa Tropical de Granada y en la **oportunidad** que supone la iniciativa privada de promover un centro de alto rendimiento destinado a un deporte de



primer nivel como el fútbol, propiciando un apoyo enérgico y decidido del municipio y de la Junta de Compensación, convencidos ambos de los beneficios que dicha instalación aportará al territorio y a sus habitantes desde una perspectiva social, económica y medio ambiental.

Por su singular ubicación y morfología, el equipamiento E-3, de uso docente en el vigente Plan Parcial, presenta unas características únicas para la implantación de la instalación deportiva anunciada, disponiéndose de otras parcelas de equipamiento en el sector PLA-1 y PLA-2 donde, cuando ello resulte necesario en el futuro, y una vez se proceda a urbanizar dicho ámbito urbanístico, casi con seguridad no antes del transcurso de 7 años, poder localizar otros usos que resulten de interés como el docente.

Tal cambio de uso no colisiona de ningún modo con las previsiones contenidas en el P.G.O.U. de la ciudad, resultando, en todo caso, compatible con su normativa, que recoge precisamente la vocación del planificador de dotar a los representantes públicos de los instrumentos necesarios para, siempre que se estime conveniente y medie el interés público, puedan potestativamente cambiar el uso de los equipamientos públicos inicialmente previstos en la ordenación de desarrollo, mientras no forme parte de la ordenación estructural.

Dicha prerrogativa, que se encuentra establecida en la **Norma 165**, prescribe lo siguiente:

**Norma 165. Norma general de compatibilidad de Usos:**

*1. Alcance de la calificación de Equipamiento y compatibilidad de usos. Se ajustará a las siguientes reglas:*

- c) “La calificación pormenorizada o el señalamiento de un equipamiento concreto (educativo, deportivo, cultural...) que no forme parte de la ordenación estructural, implica que deberá implantarse el especificado expresamente, salvo que, en el momento de materializar su implantación, medie informe técnico que aconsejare su alteración debiendo justificarse la no necesidad de tal equipamiento y la conveniencia de la implantación de otro.”*

El P.G.O.U. vigente, por tanto, admite la posibilidad de que una parcela calificada con un uso pormenorizado de equipamiento, como resulta ser el supuesto de hecho en el que nos encontramos, al momento de su efectiva implantación, se podrá estar a las reglas de compatibilidad de usos en él previsto y en las Ordenanzas Municipales. A mayor



abundamiento, debe indicarse que dicha previsión del planeamiento local, encuentra perfecto acomodo en los **principios de la ordenación territorial** recogidos en la LISTA.

La posible demanda futura de un centro educativo queda cubierta con la existencia de otras parcelas de equipamiento de superficie más que suficiente para la atención de estas posibles necesidades futuras.

Consecuentemente, mediante esta innovación y empleando la propia terminología del P.G.O.U. de la ciudad, se plantea un cambio de calificación de equipamiento docente a la calificación de “Equipamiento Deportivo”, para que, desde el prisma del interés público, se posibilite que se lleven a cabo actuaciones que han de responder a necesidades reales.

### ***6.5 Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanísticas.***

Persigue este apartado justificar el cumplimiento de las determinaciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo tenidas en cuenta en la elaboración del presente instrumento urbanístico.

#### 6.5.1. DETERMINACIONES ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

##### **- INCIDENCIA TERRITORIAL:**

Con arreglo a lo regulado en el Art. 2 de la LISTA respecto a las actuaciones con incidencia supralocal, debe entenderse que, aunque el objetivo de la innovación es implantar un equipamiento deportivo con gran capacidad de atracción, nos encontramos, por su uso y destino, ante un equipamiento de marcada competencia municipal, no pudiendo considerarse de competencia autonómica.

Igualmente, y con respecto al contenido del Art. 62.1.a) 3º, que exige, cuando proceda, incluir en la memoria de ordenación una valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial, debe concluirse su innecesaridad a la vista del objeto de la modificación perseguida, cuyo único objeto es el cambio de uso pormenorizado de un equipamiento de ámbito local.



### - PROTECCIÓN DEL LITORAL:

El Art. 35 de la LISTA establece los principios básicos para la ordenación del litoral. Por su ubicación y objeto, la innovación no tiene incidencia negativa respecto a la ordenación de la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre.

### - DIAGNÓSTICO DE PAISAJE:

Dispone el Art. 37.4 y 37.5 de la LISTA, que los instrumentos de ordenación deberán incorporar un diagnóstico del paisaje de su ámbito, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.

Considerando el alcance del presente documento de modificación puntual de básicamente una única parcela de todo el ámbito del Sector y el objeto de la misma consistente en el cambio de uso pormenorizado de una parcela de equipamiento de uso educativo a deportivo, está más que justificada la no incidencia ni afección alguna al paisaje del ámbito, por cuanto no se produce merma alguna en las cualidades del paisaje del ámbito de actuación de la modificación.

No obstante, atendiendo a la regulación contenida en dicho artículo, se ha llevado a cabo el siguiente diagnóstico:

- ✓ La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.

Nos encontramos ante un suelo de vega que ya ha sido incluido en la trama urbana, encontrándose literalmente rodeado por infraestructuras viarias y por suelos prácticamente abandonados, hallándose, incluso, algunas construcciones en estado de ruina y otras instalaciones agrícolas abandonadas.

Como recursos con valor paisajístico, se encuentran las vistas que desde la zona se pueden disfrutar a:

- Oeste: Villa de Salobreña. Conjunto residencial asentado sobre las faldas de una montaña coronada por un Castillo árabe del Siglo X.
- Norte: Laderas de Minasierra en primer plano, Sierra de Lújar y Sierra Nevada al fondo.

Son vistas a Paisajes fugados a grandes distancias que no se verán en ningún caso afectados por la propuesta de ordenación contenida en la propuesta de Ordenación.



✓ Criterios generales o zonales de integración paisajística.

Conforme a lo expuesto con anterioridad, se entiende que no procede en el presente caso.

✓ Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

Al igual que en el apartado anterior, no procede analizar ni justificar su cumplimiento.

Establece el artículo 37.5 de la LISTA, que los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción.

De la naturaleza y alcance del presente instrumento de ordenación, se desprende la improcedencia del establecimiento de determinaciones, sin perjuicio de las recomendaciones que a continuación se realizan, para la mejora y mantenimiento de las vistas antes identificadas:

Recomendaciones para la Mejora y Mantenimiento de las vistas identificadas:

De acuerdo con lo anterior, se recoge en el apartado de directrices y recomendaciones a considerar en el desarrollo de la urbanización e implantación de las edificaciones asociadas al ámbito de referencia afectado por la modificación, que se procurará, en la medida de lo posible, generar y diseñar espacios de estancia dentro de los espacios libres públicos, desde los que se puedan obtener vistas de los paisajes de interés identificados: Villa de Salobreña, Laderas de Minasierra y Sierra Nevada.



## 6.5.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### - CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la LISTA, la propuesta que persigue esta Innovación ha de calificarse como Modificación de la ordenación fijada por el vigente Plan Parcial, en la medida que no altera el modelo de ordenación preestablecido, persiguiendo únicamente un cambio de uso y los ajustes necesarios para llevarlo a término.

### - CONTENIDO:

Queda justificado en el apartado 6 del presente documento “Justificación de la Modificación propuesta” el cumplimiento de los parámetros normativos y contenido legal. Se ha justificado que la innovación se apoya en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, establecidos en los arts. 4 y 3 de la LISTA. Todo ello, con arreglo al artículo 86.1 de dicha Ley.

En cuanto al objeto concreto que motiva la modificación, se ha justificado la innecesidad actual de la parcela con uso docente y su conveniencia para uso deportivo por sus características físicas y la demanda actual, sin que tal cambio cercene las posibilidades de implantar un equipamiento docente, si fuera útil y necesario, en los demás equipamientos existentes dentro del mismo ámbito.

### -DOCUMENTACIÓN:

De acuerdo con el artículo 62 de la LISTA “Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística” y atendiendo al alcance de esta innovación (modificación puntual de pequeñas determinaciones de la ordenación pormenorizada del vigente Plan Parcial de Ordenación), se citan los documentos que la integran:

- ✓ Memoria de información y de diagnóstico, que contiene el análisis de la situación actual y problemas detectados.
- ✓ Memoria de ordenación con la descripción de las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la propuesta adoptada.



✓ Memoria económica.

El objeto, alcance y escasa entidad del presente instrumento de modificación “puntual” de básicamente una parcela y los ajustes consecuentes, no altera el análisis económico y de viabilidad que incorpora -y se entiende vigente- el Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PLA-1 y PLA-2 y Sistemas Generales Adscritos, no afectando los cambios previstos a dicho análisis.

✓ Normas, directrices y recomendaciones.

Se han de entender subsistentes las normas establecidas en el vigente Plan Parcial de Ordenación, por cuanto el alcance y ámbito del presente instrumento de ordenación, salvo por los pequeños cambios introducidos, no alteran aquellas.

Se tendrán en consideración, no obstante, las directrices fijadas por los instrumentos de ordenación territorial de aplicación y el apartado de Condiciones y Recomendaciones de diseño cuyo cumplimiento habrá de justificarse en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito de actuación.

✓ Cartografía, que incluye planos de información y de ordenación propuesta.

Documento II.

✓ Resumen Ejecutivo

Documento III.

✓ Documento Ambiental.

Documento IV.



## 7. CUADRO ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADO

USOS	TRAMA	REFERENCIA	ORDENANZA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> de Suelo	EDIFICABILID AD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	TECHO EDIFICABLE m <sup>2</sup>	Nº DE VIVIENDAS	USOS Y PROPIEDAD	Ratio/Techo Observaciones	Ratio Suelo/ Vivienda
RESIDENCIAL		RTP-IA-1	B.A.(*)	43.420	1,13600	49.325	470	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-2	B.A.(*)	24.956	1,13600	28.350	270	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-3	B.A.(*)	24.125	1,13600	27.406	261	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-4	B.A.(*)	9.850	1,13600	11.190	107	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-5	B.A.(*)	29.470	1,13600	33.478	319	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-6	B.A.(*)	13.923	1,13600	15.817	151	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-7	B.A.(*)	13.248	1,13600	15.050	143	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-8	B.A.(*)	28.565	1,13600	32.450	309	Privada	105	92,429574
		RTP-IA-9	B.A.(*)	23.090	1,13600	26.230	250	Privada	105	92,429574
		<b>TOTAL RTP-IA</b>			<b>210.647</b>	<b>1,13600</b>	<b>239.295</b>	<b>2.279</b>		<b>105</b>
		RTP-EX-UA-1	UA	540	0,29630	160	1	Privada	160	400,00
		RTP-EX-UA-2	UA	3.047	0,36757	1.120	7	Privada	160	400,00
		RTP-EX-UA-3	UA	1.600	0,40000	640	4	Privada	160	400,00
		RTP-EX-UA-4	UA	500	0,32000	160	1	Privada	160	400,00
		RTP-EX-UAD-1	UAD	3.920	0,73469	2.880	24	Privada	120	166,68
		RTP-EX-UAD-2	UAD	3.086	0,62216	1.920	16	Privada	120	166,68
		RTP-EX-UAD-3	UAD	10.008	0,69544	6.960	58	Privada	120	166,68
		RTP-EX-UAD-4	UAD	1.470	0,73469	1.080	9	Privada	120	166,68
		RTP-EX-UAD-5	UAD	2.308	0,72790	1.680	14	Privada	120	166,68
		RTP-EX-UP-1	UP	20.724		10.484	87	Privada	120	166,68
	RTP-EX-UP-2	UP	31.539	0,50580	15.956	133	Privada	120	166,68	
	RTP-EX-UP (CL)	CL	15.000		10.000		Privada			
	<b>TOTAL RTP-EX</b>			<b>93.742</b>	<b>0,56581</b>	<b>53.040</b>	<b>354</b>			
		TER-HTA-HG	HG	8.850	1,24294	11.000	(**)	Privada		
		TER-HTA-HP	HP			60.000	(**)	Privada		
		TER-HTA-HP(CL)	CL	89.631	0,70280	3.000		Privada		
		TER-HTA-1	HA	62.203	1,65000	102.635	1246 Unid.(***)	Privada		
		TER-HTA-2	HA	23.918	1,15106	27.531	259 Unid.(***)	Privada		
<b>TOTAL TER-HTA</b>			<b>184.602</b>	<b>1,10598</b>	<b>204.166</b>	<b>1.505 Unid.</b>				
	TER-NC	HP	18.098	1,6403	29.687	164 Unid.(***)	Privada			
<b>TOTAL TER</b>			<b>18.098</b>	<b>1,6403</b>	<b>29.687</b>	<b>164 Unid.</b>				
DOTACIONES		AL-1		13.300						
		AL-2		3.600						
		AL-3		12.960						
		AL-4		13.910						
		AL-5		4.100						
		AL-6		9.300						
		AL-7		2.600						
		AL-8		7.475						
		AL-9		31.455						
		AL-10		7.350						
		AL-11		172.455						
		AL-12		77.340						
	<b>TOTAL ÁREA LIBRES:</b>			<b>355.845,00</b>						
		E-1	S.I.P.S	16.864						
E-2		Deportivo	24.888							
E-3		Deportivo	53.083							
E-4		Turístico	5.219							
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO:</b>				<b>100.054</b>						
<b>TOTAL DOTACIONES:</b>			<b>455.899,00</b>							
VIARIO y VERDE COMUNITARIO	VIARIO	<b>VERDE COMUNITARIO</b>		<b>12.612</b>						
		V-1								
		V-2								
		V-3								
		V-4								
		V-5								
		V-6								
		V-7								
		V-8								
<b>TOTAL VIARIOS:</b>			<b>352.143</b>							

(\*) B.A. Corresponde a la ordenanza "Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado" Nueva creación del P.G.O.U.

(\*\*) En las parcelas TER.HTP.HG. Y TER.NC., el máximo será de 1 Habitación cada 110 m<sup>2</sup> de suelo.

(\*\*\*) Para el cálculo del Nº de unidades de alojamiento en las Parcelas TER-HTA y TER-NC, se estima un ratio de 80 m<sup>2</sup> Techo/unidad



## 8. CONDICIONES Y RECOMENDACIONES DE DISEÑO.

---

Derivado de la evaluación ambiental y el cumplimiento de la normativa sectorial, el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito de actuación del presente instrumento, deberá justificar la valoración de la aplicación de las siguientes condiciones y recomendaciones:

- En el proyecto de urbanización, se incorporarán pavimentos permeables, u otros elementos de infraestructura verde equivalentes, que permitan la infiltración de agua al subsuelo, al objeto de contribuir a la recarga del acuífero subyacente. Se optará por colectores independientes para las aguas pluviales que impidan su desagüe a través de la red de saneamiento junto con las aguas residuales. Se potenciará el uso de las aguas pluviales para fines como el riego de las zonas verdes.
- Respecto al diseño y gestión de las zonas verdes, el planeamiento debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promovándose la selección de especies vegetales poco alérgicas, con portes adecuados y resistentes.
- Las zonas verdes deben estar dotadas de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático...), las zonas verdes de la Innovación deben contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna, considerándose en su diseño y gestión el posible uso por las aves de la reserva Natural Concertada Charca de Suárez en Motril, que se ubica en un entorno a 1,5 kilómetros al oeste de la Innovación.



- En las zonas ajardinadas se recurrirá a especies no catalogadas como exóticas invasoras o con potencial de serlo. Son especialmente peligrosas para la integridad del dominio público marítimo terrestre las especies vegetales exóticas invasoras con capacidad de fijar los sedimentos costeros, tales como las especies de los géneros *Carpobrotus* y *Cortaderia*, *Oenothera drummondii*, *Arctotheca caléndula* o *Stenotaphrum secundatum*. En el ámbito se debe prever el control y erradicación de las especies exóticas invasoras como la hierba de la pampa (*Cortaderia selloana*), cañaveras (*Arundo donax*) y lantanas (*Lantana cámara*).
- Se deberá considerar la Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y restauración Ecológicas y el Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de gobierno, que aprueba el Plan Director para la Mejora de la conectividad Ecológica en Andalucía. La propuesta deberá atender a los objetivos y criterios de los mismos, promoviendo la permeabilidad a los procesos de dispersión y movilidad de las especies silvestres. Con este fin, se deberá mantener la funcionalidad ambiental de la red de acequias del ámbito, evitando su cubrición (salvo por motivos de interés general), facilitando el escape de la fauna que pueda caer en las mismas y priorizando su integración en las zonas verdes.
- Se debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en todas las zonas peatonales o aceras, generando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “isla de calor” y favorecer la adaptación al cambio climático.
- Se asegurará que todas las zonas de acumulación de tierras estén provistas de un adecuado sistema de lixiviados. Se vigilarán especialmente las zonas de almacenamiento de materiales y maquinaria.
- Las oficinas a pie de obra tendrán un sistema de recogida de aguas domésticas procedentes de los aseos, que asegure la correcta gestión de estas aguas.



PLAYA GRANADA

- Se asegurará la procedencia legal del agua utilizada en obra, lo cual se justificará documentalmente.
- Se implantará Red de saneamiento separativa de aguas pluviales, que evite la depuración innecesaria de agua de lluvia con las aguas grises, las cuales deben ser utilizadas para riego de zonas verdes.
- Se valorará la utilización de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), mediante materiales permeables en calzadas, y especialmente mediante la incorporación de cubiertas vegetales, minimización de superficies asfaltadas, para permitir la infiltración, retención y reutilización de las aguas de lluvia para el riego y posible uso en el consumo dentro de la edificación mediante pozos de infiltración.

En Motril, a 20 de noviembre de 2023

Fdo.: Gerardo Esteva Vallejo

Abogado

Secretario y asesor jurídico de la Junta de Compensación