

Innovación del P.G.O.U. de Motril para la Revisión Parcial del Suelo No Urbanizable

INFORME TÉCNICO DE RESPUESTA A ALEGACIONES



FECHA:

ABRIL 2019

PROMOTOR:



CONSULTOR:



Índice de contenidos

1	ALEGACIÓN DE ASOCIACIÓN DE VECINOS SAN CECILIO DE LA GARNATILLA	2
1.1	Resumen de la alegación	2
1.2	Exposición de la toma en consideración de la alegación	3
2	ALEGACIÓN DE ASOCIACIÓN BUXUS	4
2.1	Resumen de la Alegación	4
2.2	Respecto a flexibilización de implantación actuaciones de interés público.....	4
2.3	Respecto al incremento de suelo donde se podrán autorizar invernaderos.....	5
2.4	Sobre los impactos derivados de la actividad a implantar	7
2.5	Sobra el aspecto económico.....	11

INNOVACIÓN DEL PGOU DE MOTRIL PARA LA REVISIÓN PARCIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

INFORME TÉCNICO DE RESPUESTA A ALEGACIONES

1 ALEGACIÓN DE ASOCIACIÓN DE VECINOS SAN CECILIO DE LA GARNATILLA

Con fecha 17 de octubre de 2018, se recibe en el Ayuntamiento de Motril escrito de alegaciones de la Asociación de Vecinos San Cecilio de La Garnatilla, con relación al período de exposición pública del expediente de Aprobación Inicial de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril para la Revisión Parcial del SNU, y su Estudio Ambiental Estratégico.

El presente documento constituye la respuesta a las alegaciones presentadas por la Asociación de Vecinos San Cecilio de La Garnatilla, en el cual se describe el modo en que se han tenido en cuenta las alegaciones realizadas por esta asociación.

1.1 RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

En el documento presentado, la Asociación de Vecinos San Cecilio de La Garnatilla propone la dotación de una Banda Ambiental de Protección mayor que la planteada en la Revisión, como suelo perimetral de separación respecto del casco urbano de La Garnatilla, señalando que esta superficie no afectaría de manera notable la dotación total de suelo previsto para la instalación de invernaderos para el municipio y sí repercutiría en la preservación de los valores patrimoniales, naturales y culturales que refiere en el escrito.

Se define el contorno de esa Banda de Protección en base a unos límites que conforman una superficie de aproximadamente 100 ha, en las cuales quedaría inserto el núcleo de La Garnatilla, evitando como primera observación el impacto visual que produciría la instalación de invernaderos en este espacio.

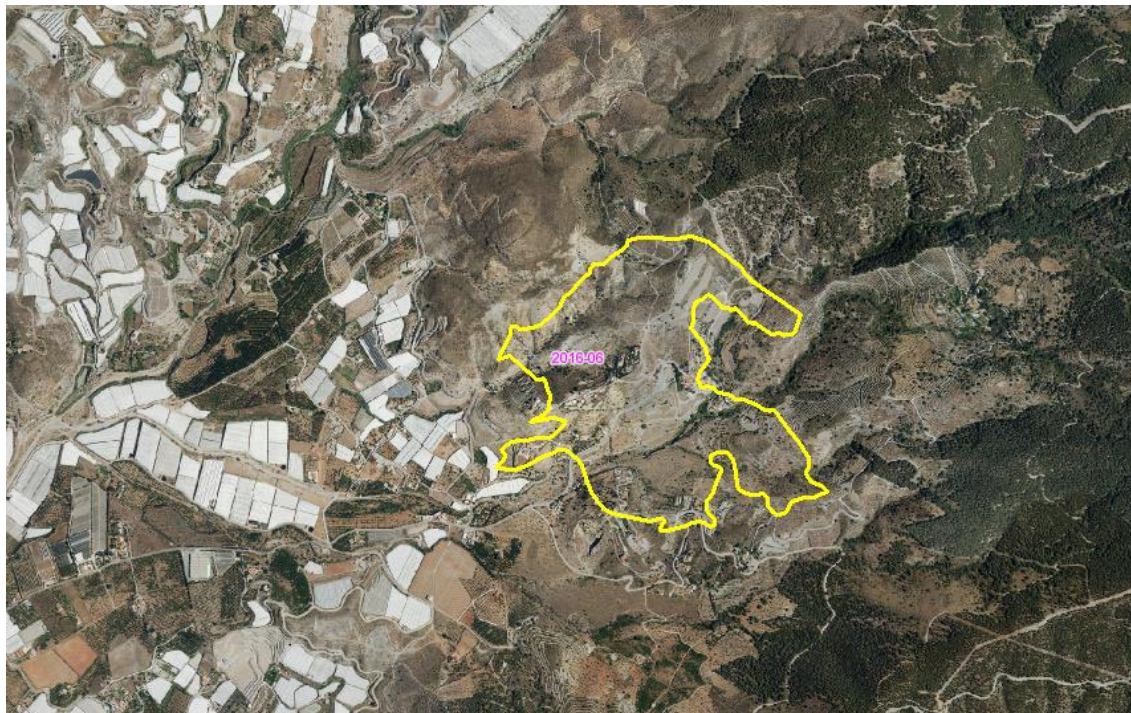
La referida propuesta que plantean proviene del análisis de diferentes cuestiones que definen y afectan al anejo de La Garnatilla tanto por su posición estratégica dentro del término municipal como por la gran calidad ambiental que posee con abundantes recursos naturales.

1.2 EXPOSICIÓN DE LA TOMA EN CONSIDERACIÓN DE LA ALEGACIÓN

Analizando la alegación realizada por la Asociación de Vecinos San Cecilio de La Garnatilla, el equipo redactor de la Innovación del PGOU de Motril ha considerado conveniente la solicitud realizada por dicha asociación para aumentar la banda de protección en torno al núcleo urbano de La Garnatilla.

Así, se ha atendido a dicha solicitud, estableciéndose una superficie mayor de suelo clasificado como SNU-PN.BA (Protección de Núcleos – Banda Ambiental), y desclasificando por tanto parte de la superficie de suelo en la que con la propuesta inicial se permitía potencialmente la implantación de nuevos invernaderos.

Para la delimitación de esta Banda de Protección, se ha atendido a los límites establecidos en el escrito presentado por la Asociación de Vecinos durante el período de La Garnatilla, quedando la siguiente superficie:



Banda de Protección del núcleo urbano de La Garnatilla sobre ortofotografía.

Esta banda de protección presenta una superficie final de **63,28 ha**, en las cuales queda incluido el núcleo urbano de La Garnatilla, preservando así los valores naturales y culturales de este entorno a los que hace alusión la alegación presentada por la AA.VV.

2 ALEGACIÓN DE ASOCIACIÓN BUXUS

2.1 RESUMEN DE LA ALEGACIÓN

Con fecha 28 de Septiembre de 2018, se recibe en el Ayuntamiento de Motril escrito de alegaciones de la Asociación Buxus, con relación al período de exposición pública del expediente de Aprobación Inicial de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril para la Revisión Parcial del SNU, y su Estudio Ambiental Estratégico.

El conjunto de alegaciones realizadas por la Asociación Buxus se estructura en 4 grandes bloques, uno relativo al objetivo de la Innovación de flexibilizar la implantación de actuaciones de interés público en SNU; otro relativo al objetivo del incremento de la superficie de suelo destinada a la implantación de nuevas instalaciones de explotación agrícola bajo plástico; un tercero sobre los impactos derivados de la actividad a implantar; y por último, una alegación relativa al aspecto económico derivado de la ejecución de la Innovación.

El presente documento constituye la respuesta a las alegaciones presentadas por la Asociación Buxus, y como estas se han tenido en cuenta en la tramitación de la Innovación.

2.2 RESPECTO A LA FLEXIBILIZACIÓN DE IMPLANTACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SNU

En relación con la flexibilización que propone la Innovación para la implantación de actuaciones de interés público en SNU, la alegación realizada por la Asociación Buxus afirma que el objeto de la Innovación es *"flexibilizar las normas que permitan de hecho la posibilidad de implantar cualquier tipo de actividad en la casi totalidad del suelo no urbanizable del municipio en base a un procedimiento absolutamente discrecional que colisiona con los fundamentos argumentales del vigente PGOU."*

Cabe destacar que, el objeto de la Innovación no es implantar cualquier tipo de actividad en el SNU, sino posibilitar la tramitación de la autorización para estas actuaciones, siempre que puedan llevarse a cabo mediante el oportuno procedimiento conforme establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Así pues, la aprobación de esta Innovación no supone autorizar cualquier tipo de actividad en el SNU, sino someter cada actuación a los trámites urbanísticos y ambientales establecidos tanto en la citada Ley 7/2002 como a la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; y al resto de legislación sectorial de aplicación para cada tipo de actuación.

Respecto a la afirmación que se realiza en la alegación, sobre que la implantación de actuaciones de interés público en SNU se realizará *"en base a un procedimiento*

absolutamente discrecional", se trata de una alegación orientada a la LOUA, que es la Ley que establece este procedimiento, más que a la Innovación propuesta.

Considerando la dificultad que supone la implantación en el SNU de determinadas actividades que, conforme a la LOUA, pudieran resultar de interés público mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de actuación o Plan Especial, resulta contradictorio que sea el planeamiento urbanístico de ámbito municipal el que de forma más restrictiva que la legislación autonómica limite actuaciones en las que puedan concurrir los requisitos de utilidad pública fijando un régimen de incompatibilidad en función de la correspondiente categoría de suelo. Por ello surge la necesidad de unificar criterios con las previsiones de la LOUA para todas aquellas actuaciones propuestas por su interés público, debiendo atender siempre, en todo caso y como se ha comentado anteriormente, a la legislación sectorial aplicable.

2.3 RESPECTO AL INCREMENTO DE SUELO DONDE SE PODRÁN AUTORIZAR NUEVAS INSTALACIÓN DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA BAJO PLÁSTICO

2.3.1 Sobre la demanda que justifica la propuesta

Esta alegación comienza negando la demanda existente para la implantación de nuevos cultivos agrícolas bajo plástico en el municipio de Motril, aludiendo a que "la demanda de suelo para la implantación de invernaderos alcanzó su máximo en el año 2007, y desde esa fecha ha descendido".

Respecto a esta afirmación, cabe destacar que no es exacta: efectivamente, en el año 2007 se produce un estancamiento en la instalación de nuevos invernaderos en el municipio de Motril, sin que esto sea equivalente a que se produzca un estancamiento en la demanda de suelo para implantación de nuevos invernaderos. Efectivamente, puede existir una demanda de suelo para instalación de invernaderos, tal y como ocurre en la actualidad en el municipio de Motril, sin que esa demanda se traduzca en una instalación efectiva de nuevos invernaderos, por el agotamiento de los suelos en los que se permite este uso, y en los que al mismo tiempo es viable geomorfológica y ambientalmente su ejecución.

Así pues, el análisis realizado en el Estudio Ambiental Estratégico no se refiere a la evolución en la demanda de suelo para la implantación de invernaderos, como tampoco lo hace la Tabla incluida en la alegación, sobre "*Evolución de la superficie de invernaderos estimada para los términos municipales de la Costa (Granada)*". Tanto en uno como en otro caso los datos se refieren a evolución de la superficie de invernaderos, no a la demanda de suelos para este uso.

En la alegación también se afirma que "*aún están disponibles en el municipio más de 600 ha de suelo clasificado para este uso sin ocupar.*"

A este respecto, destacar que en el Estudio Ambiental Estratégico de la Innovación, se realiza un análisis detallado de superficies permitidas para implantación de nuevas

instalación de explotación agrícola bajo plástico en relación con las superficies realmente disponibles, en el planeamiento vigente y en el propuesto.

En efecto, existen varios condicionantes que impiden la instalación de invernaderos en todas las superficies de suelo en que urbanísticamente se podría autorizar este uso, en base a características geomorfológicas del terreno, a la existencia de terrenos de dominio público, al material litológico existente o a la presencia de hábitats o especies protegidas.

De acuerdo con el análisis realizado en el EsAE, considerando que se ha estimado la superficie invernada construida en los suelos permitidos, desde los años 80 hasta la fecha, en 1.307,28 ha (68,29%), quedaría potencialmente disponible una extensión de 607 ha (31,71%) en todo el municipio (localizado en la zona de Puntalón, Tablones y la Garnatilla) para instalar nuevos invernaderos, de la cual 425 Ha (22,20%) presenta elevadas pendientes que hacen inviable su implantación, **siendo realmente factible sólo en las 182 ha (9,50%) restantes donde se podrían implantar conforme al PGOU vigente.**

Considerando además otros condicionantes que impiden la implantación de invernaderos en algunas de estas superficies potencialmente disponibles (dominios públicos, hábitats de interés comunitario, etc), queda claro el agotamiento del suelo disponible para la ejecución de nuevos invernaderos, con lo que en la actualidad el municipio de Motril no puede dar respuesta a la demanda para la implantación de nuevos infraestructuras de este tipo en el término municipal.

Queda justificada, por tanto, la necesidad de llevar a cabo un aumento en la superficie potencialmente autorizable para la ejecución de invernaderos, para responder a la demanda existente para este tipo de uso.

2.3.2 **Sobre el cambio de protección de los suelos afectados**

Este epígrafe de la alegación parte de la premisa de que se ha invalidado en el epígrafe anterior la necesidad de clasificación de nuevos suelos para este uso; argumento que, como se ha justificado en el epígrafe anterior, no es válido.

Por otro lado, respecto a la protección establecida para cada categoría del suelo que se analiza en la alegación, cabe señalar lo siguiente:

- **SNU-A.AP:** efectivamente, estos suelos se clasifican en el PGOU como de Protección por Altas Pendientes para evitar la realización de actividades que puedan favorecer procesos erosivos en estas zonas. Por ello, para salvaguardar las zonas de altas pendientes, la Innovación propuesta establece una serie de restricciones para la implantación de nuevos invernaderos. Entre estas restricciones, se incluye la prohibición de ejecutar invernaderos en terrenos con pendientes superiores al 30 %, así como de justificar técnicamente mediante la documentación detallada en el EsAE, la estabilidad de los terrenos para los proyectos de ejecución de invernaderos en terrenos con pendiente previa

superior al 5 %. Además de otra serie de medidas relativas a taludes, protección del suelo, etc. que se describen en el EsAE.

- **SNU-R.PP:** tal y como se cita en la alegación, este suelo tiene una vocación de protección del paisaje de acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada. De igual modo, de acuerdo con este mismo plan que se toma como referencia en la alegación, en este tipo de suelo está permitida la ejecución de invernaderos; lo que justifica la propuesta realizada en la Innovación.
- **SNU-PA.CT:** en esta categoría del suelo se continúa sin permitir la ejecución de nuevos invernaderos. Únicamente se propone modificar la delimitación de dos bolsas de SNU-PA.CT, clasificadas así según el PGOU vigente, pasando a la categoría de SNU-A.Ala: una de ellas emplazada al Este de los terrenos urbanizables del Vadillo, Sur del Camino de Las Ventillas y el entorno de La Colina; y la otra en una zona limitada al Este por el Puerto de Motril, al Sur por la Carretera Nacional 340 y al Oeste por los Suelos Urbanizables de Torrenueva.

Sobre estas dos bolsas de suelo se ha determinado la compatibilidad de los invernaderos con el modelo territorial, se ha estudiado el cumplimiento de la normativa sectorial y su incidencia ambiental y paisajística; llevando al establecimiento de nuevas condiciones a cumplir para la implantación de nuevos invernaderos, e incluso en la renovación de los existentes; tal y como se ha analizado en la propuesta de medidas realizadas en el Estudio Ambiental Estratégico.

En cualquier caso, a raíz de las alegaciones realizadas durante este trámite, **en la versión final de la propuesta de Innovación se ha optado por la reducción en la superficie de estas dos nuevas bolsas de suelo en las cuales se cambia su clasificación.** Tras la propuesta final de clasificación, dicho cambio de SNU-PA.CT A SNU-A.AI.a afecta únicamente a una superficie de 137,46 ha.

2.4 SOBRE LOS IMPACTOS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD A IMPLANTAR

El tercer apartado de la alegación se basa en que el EsAE realizado *“no entra a considerar los impactos derivados de la actividad a implantar ni de los servicios e infraestructuras que demanda”*.

En primer lugar, destacar que sí se consideran los impactos derivados de la actividad a implantar potencialmente (cabe volver a recordar que el hecho de posibilitar la autorización de una actividad no implica que necesariamente esta actividad se demande, ni en qué suelos se demandará, ni que finalmente se autorice por la administración competente tras el estudio de su viabilidad en base a la documentación que se aporte durante el trámite).

En cualquier caso, a pesar de que en esta fase de planeamiento aún no se conoce el detalle de qué infraestructuras se demandará adecuar y en qué localizaciones concretas, sí se ha realizado en el Estudio Ambiental Estratégico una Identificación y Valoración de Impactos (epígrafe 4). En concreto, en el epígrafe 4.2.2 se incluye una valoración de impactos derivados de la ejecución potencial de nuevos invernaderos para cada factor ambiental, tanto en fase de obras como de funcionamiento.

En relación a los impactos concretos que señala la alegación, cabe comentar lo siguiente:

- **Ocupación del territorio con instalaciones e infraestructuras.** En el EsAE sí se evalúa la ocupación del suelo (ver epígrafe 4.2.2.3), obviamente sin cifras exactas dado que no se conocen en esta fase de planeamiento las solicitudes que se realizarán para la ejecución de invernaderos o de otras actuaciones de interés público, ni cómo estarán distribuidas las mismas en el tiempo. Sí se realiza una estimación del máximo potencial de superficie potencialmente autorizable, en base a criterios técnicos y ambientales (geomorfología, presencia de especies protegidas, litología, dominios públicos, espacios protegidos,...).

Se incluyen asimismo, en el epígrafe 5, sobre Medidas ambientales, las preceptivas medidas para prevenir y minimizar, en su caso, estos impactos que se prevé se puedan generar con la adecuación de nuevas infraestructuras de agricultura bajo plástico.

En cualquier caso, respecto a la afirmación que se realiza en la alegación sobre que la extensión de la actividad agrícola intensiva se prolongará hasta el mismo borde del casco urbano de Motril, destacar que esto es incierto. Tal y como se desprende de la cartografía elaborada para la nueva propuesta de clasificación del suelo, la mayor parte del núcleo urbano de Motril linda con terrenos clasificados con alguna tipología de suelo en la que no se permitirá la ejecución de nuevos invernaderos. Así, todo el borde Oeste del núcleo urbano linda con terrenos catalogados como de Especial Protección por Interés Paisajístico, mientras que los suelos que lindan con el borde Sur del núcleo urbano presentan también clasificaciones de suelo en los cuales no se permite la ejecución de invernaderos. Únicamente en el borde Este y parcialmente en el borde Norte de este núcleo urbano, los terrenos circundantes al núcleo se clasifican con categorías donde se podría autorizar la ejecución de invernaderos. En estos bordes, para evitar que la ejecución de nuevos invernaderos se prolongue hasta el mismo borde del casco urbano de Motril, se ha establecido una nueva clasificación del suelo, denominada "Banda de Protección de Núcleos".

- **Consumo de recursos (agua potable, energía, residuos).** En relación con el consumo de recursos naturales, es cierto que este consumo no se evalúa cuantitativamente, debido al hecho ya comentado de que no se conocen en

esta fase de planeamiento las nuevas infraestructuras de agricultura bajo plástico que se acondicionarán, su temporalidad, sus características y eficiencia en el consumo de recursos, etc. Por ello, con esta justificación, y para garantizar que no se produzca un consumo de recursos naturales por encima de los disponibles y técnicamente viables, en el epígrafe 5.13 se lleva a cabo una propuesta de medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales.

Entre estas medidas, se incluye la obligación en el Proyecto de Actuación o Plan Especial, para el caso de actuaciones de interés público, de incorporar medidas de reducción en el consumo de recursos naturales y de mejora de la movilidad, como condición para la aprobación municipal de dicho Proyecto.

De igual modo, en los Proyectos de implantación de nuevas infraestructuras de agricultura bajo plástico, se establece en este documento la obligatoriedad de describir, entre otros extremos, el sistema de riego utilizado, con objeto de asegurar que le mismo cumpla los criterios de ahorro en el consumo de agua; así como el hecho de fomentar la ejecución de estas infraestructuras en terrenos con las condiciones edáficas y geomorfológicas más idóneas para ello, reduciendo así el consumo de recursos en tareas como el abonado o la estabilización de taludes.

Es cierto, tal y como se expone en la alegación, que no se han incorporado todos los servicios necesarios que esta actividad demanda. Pero es que, el hecho de incorporar todas las dotaciones necesarias para la implantación de invernaderos (accesos, suministro eléctrico, abastecimiento y saneamiento de agua) implicaría, en primer lugar, una elevadísima inversión que no se traduciría en un aprovechamiento total de esta inversión, ya que, como se puede observar con la superficie autorizable actualmente con el PGOU vigente, no en todas las superficies en las que se pueden implantar invernaderos se implantan efectivamente, por los condicionantes técnicos y ambientales ya expuestos. Acondicionar todos los servicios necesarios en toda la superficie autorizable significaría un despilfarro de dinero en infraestructuras que en muchos casos no tendrían ninguna función, además del igualmente elevado impacto ambiental de todas estas infraestructuras de suministro de servicios en el territorio.

- **Servicio de gestión de residuos efectivo.** En relación con la necesidad de aumentar las infraestructuras de servicios para posibilitar la implantación de nuevos invernaderos, la alegación hace referencia específicamente a la inexistencia de un servicio de gestión de residuos efectivo. A este respecto, destacar que, de acuerdo con la propuesta de medidas preventivas realizada en el Estudio Ambiental Estratégico, cada Proyecto Técnico que se realice para la implantación de nuevos invernaderos, debe contener obligatoriamente, para su evaluación previa a la obtención de autorización por parte del Ayuntamiento

de Motril, una serie de información relativa a la gestión de residuos. Entre esta información se encuentra la justificación del cumplimiento, tanto en fase de obras como en fase de explotación, de la legislación sectorial en materia de gestión de residuos, con especial mención al Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por el Decreto 73/2012, de 22 de marzo.

Además de esta legislación, también se deberá dar cumplimiento de acuerdo con el EsAE tanto al Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos como al Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos.

Por último, también se deberá justificar en cada proyecto el cumplimiento de las determinaciones específicas establecidas en la Ordenanza Municipal de Invernaderos en lo relativo a la gestión de residuos agrícolas.

Así pues, dado que sólo se autorizarán los Proyectos para ejecución de invernaderos en los que se cumplan todas estas prescripciones, se considera que la gestión de residuos efectiva queda garantizada para las actuaciones previstas.

- **Red de evacuación de pluviales efectiva.** El último aspecto de la identificación de impactos referido en la alegación se basa en la red de evacuación de pluviales. Cabe volver a recordar la propuesta de medidas realizada en el Estudio Ambiental Estratégico de la Innovación, para comprobar que este extremo sí se ha tenido en cuenta en la evaluación ambiental. De acuerdo con esta propuesta de medidas, en los Proyectos Técnicos que se elaboren para la ejecución de nuevas infraestructuras de cultivo bajo plástico, entre la documentación que componga el Proyecto para su evaluación se incorporará un **análisis hidrológico**, en el cual se justificarán en materia de aguas una serie de aspectos, a saber:

“•Que la implantación del invernadero o actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable no generen efectos nocivos sobre la escorrentía superficial de la zona.

•Todas las actuaciones deben garantizar el suministro de agua suficiente en función de los usos e intensidades previstas, así como la depuración de aguas residuales; o bien justificar la innecesariedad de disponer de dichas conexiones.

•Red separativa. En ningún caso las pluviales se conectarán con el saneamiento o sistemas de depuración aislados.

•Garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales, justificando en todo caso el cumplimiento de la actual Ordenanza Municipal de Invernaderos.

•Prohibir cualquier vertido directo o indirecto que contamine las aguas superficiales o subterráneas.

•Cubierta e Impermeabilización de zona de carga/descarga de productos químicos y almacenamiento de materiales contaminantes, y

su conducción con pendiente superior al 2% a arqueta estanca de al menos 1 m³.

•Fomentar la reutilización de pluviales para riego propio mediante instalación de depósitos en interior de parcela.”

De igual modo, en el Programa de Vigilancia Ambiental incluido en el EsAE se incluye como parámetro de seguimiento “**Garantizar la evacuación de las pluviales**”, con el objeto de asegurar la implantación de invernaderos o actuaciones de interés público en zonas que no supongan afección a la evacuación de aguas pluviales.

2.5 SOBRA EL ASPECTO ECONÓMICO

En relación al aspecto económico, no se cree que el ejemplo citado en la alegación sea el más acertado. En efecto, se realiza una comparación de la Renta Per Cápita en el municipio de Motril, el segundo con más habitantes de la provincia de Granada (60.420 en 2017), sólo superado por la capital; con municipios como Gualchos, con apenas 5 mil habitantes; o con otros municipios, como Adra, donde la actividad económica fundamental es la actividad agrícola intensiva en invernadero, sin que exista una diversificación en la economía como la que se puede encontrar en Motril, y que explica este mayor nivel de Renta Per Cápita.

El aumento en la superficie de suelo en el que potencialmente se pueden implantar nuevos invernaderos no supondrá una merma en el resto de actividades económicas del municipio. Cabe citar como ejemplo otro de los pilares de la actividad económica de Motril, como es el turismo. A este respecto, se ha eliminado de la ampliación propuesta para la potencial implantación de invernaderos la franja litoral, así como las zonas limítrofes con los núcleos urbanos, en los cuales se ha dejado una banda de protección ambiental; salvaguardando por tanto la actividad turística en el municipio, no suponiendo esta ampliación una merma en la misma.

En Granada, a 1 de Abril de 2019.

Fdo. Fernando Rodríguez Correal

Biólogo Colegiado COBA 739

Autor del Informe Técnico