

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U. PARA REVISIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE VIARIO.

**Abril 2.015**

MOTRIL

GARNATILLA -  
TABLONES

VENTILLAS -  
PUNTALÓN

PUERTO

PLAYA  
GRANADA

TORR NUEVA

CARCHUNA

CALAHONDA

Jefe de Servicio de Urbanismo

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que la presente copia en formato digital contiene el documento de **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PARA REVISIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE VIARIO**, que fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2017.

Motril, a 17 de octubre de 2018

LA SECRETARIA EN FUNCIONES,



Edo.: Inmaculada Sierra Morcillo



**I. RESUMEN EJECUTIVO**

**II. MEMORIA**

**1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

**2. PLANEAMIENTO VIGENTE**

**3. MODIFICACIÓN PROPUESTA**

**III. PLANOS**

**-Plano Usos Motril Vigente**

**-Plano Gestión Motril Vigente**

**-Plano Usos y Gestión Torrenueva Vigente**

**-Plano Usos Motril Propuesta**

**-Plano Gestión Motril Propuesta**

**-Plano Usos y Gestión Torrenueva Propuesta**

## Resumen Ejecutivo

## **1. OBJETO**

La presente Modificación se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, impulsada por las numerosas reclamaciones de los distintos propietarios afectados por Actuaciones Aisladas definidas desde el P.G.O.U vigente basadas en las discrepancias existentes entre las limitaciones urbanísticas definidas desde el planeamiento como Actuación Aislada, con aquellos tributos que les vienen impuestos a sus fincas tales como Plusvalías, valoraciones catastrales, entre otros, teniendo en cuenta que la valoración actual de la edificación no considera dichas limitaciones. Por lo que, transcurridos más de 10 años desde la aprobación del PGOU sin actuar sobre ellas, y teniendo en cuenta se trata de pequeñas actuaciones de menor cuantía que se desarrollan en el suelo urbano consolidado con destino a conexión o reforma del viario local, se esta ocasionando a los propietarios afectados unos perjuicios desproporcionados a los objetivos urbanísticos que se pretenden conseguir.

El objetivo de la presente Modificación consiste en revisar las Actuaciones Aisladas contenidas en las Determinaciones del Planeamiento General para modificar, en alguna de ellas, la delimitación de su ámbito, afectando exclusivamente a pequeñas actuaciones de menor cuantía que se desarrollan en el suelo urbano consolidado con destino a conexión o reforma del viario local, y que transcurridos más de 10 años desde la aprobación del PGOU sin actuar sobre ellas, están ocasionando a los propietarios afectados unos perjuicios desproporcionados a los objetivos urbanísticos que se pretenden conseguir.

El PGOU contempla en el ámbito del suelo urbano consolidado, mediante la ordenación urbanística, la definición detallada de usos, el trazado pormenorizado de la trama urbana, el señalamiento de los espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para su gestión se contemplan mecanismos específicos, entre otros las denominadas Actuaciones Aisladas, tratándose de Actuaciones Asistemáticas puntuales que resuelven pequeñas "operaciones de cirugía urbana" que permiten dar continuidad a la trama y facilitar la conexión e intercomunicación de los barrios de la ciudad además de las modificaciones de alineaciones que garanticen la consecución del espacio demandado por los criterios de movilidad urbana y la eliminación de barreras arquitectónicas.

El número total de actuaciones aisladas definidas en el Planeamiento es de 34, afectando a una superficie de 14.619 m2 repartidos por los núcleos de Motril, Varadero-Santa Adela, Torrenueva, Calahonda y las Ventillas. La planificación en el tiempo de todas las actuaciones aisladas previstas, queda recogida en un apartado concreto de la Programación del PGOU, que si bien es un documento que nace con vigencia indefinida, sin límite temporal predeterminado, introduce por imperativo legal el desarrollo previsible de sus objetivos permitiendo ver el proceso de construcción de la ciudad.

A su vez el Estudio Económico Financiero del PGOU ofrece la planificación de las inversiones necesarias para la ejecución de las Actuaciones Aisladas ajustadas a un periodo de 10 años, con objeto de conseguir una garantía temporal de las actuaciones previstas y planificar de forma viable la actividad urbanística. Pero transcurrido este periodo y, teniendo en cuenta que las circunstancias de índole socio- económico actuales son muy diferentes a la que en su momento sirvieron de análisis y diagnóstico para la redacción del Plan, sólo se han ejecutado 6 de las 34 actuaciones previstas correspondientes al núcleo de Motril y al de Puntalón: (A.A.) MOT-1, (A.A.) MOT-9, (A.A.) MOT-10, (A.A.) MOT-13, (A.A.) MOT-18, y (A.A.) PyV-1.

A la vista de lo anterior se propone revisar, eliminando y/o modificando, el ámbito de algunas de las actuaciones aisladas cuyo destino final sea la ampliación, mejora o reforma de viario y que analizadas pormenorizadamente, puedan ocasionar a los propietarios de las mismas mayor perjuicio en relación a los objetivos que se pretendan cumplir desde el Planeamiento según las siguientes consideraciones:

- **Incumplimiento de los plazos de ejecución según establece el Programa del PGOU.** En este documento vienen establecidos unos plazos orientativos para la adquisición de las actuaciones descritas, siendo las anualidades estimadas los años 2004, 2006 y 2008. Se da la circunstancia de que actualmente la mayor parte de ellas no se han ejecutado aún, bien por motivos económicos o de cualquier otra índole, por lo que ante estas situaciones y ante la incapacidad que genera a los propietarios, se propone replantear la necesidad de mantener dichas actuaciones cuyo objetivo es obtener estos suelos y ejecutar su transformación. En consecuencia, son los propietarios de las mismas los principales afectados por el destino previsto en el Planeamiento, quedando limitada la posibilidad de obras dentro de su ámbito exclusivamente a la necesidad de reformas para mantenimiento y mejora. En definitiva en estos casos, la ejecución de la Actuación Aislada definida por el PGOU ocasionaría inconvenientes a los propietarios desproporcionados a los objetivos urbanísticos vinculados al desarrollo de la ciudad.
- **No son actuaciones fundamentales.** Desde la propia definición que el planeamiento otorga a las Actuaciones Aisladas, "*pequeñas operaciones de cirugía urbana*", queda plasmada la escala de este tipo de acciones consideradas de menor cuantía cuyo objeto principal es ampliar o dar continuidad a la malla urbana, reajustar alineaciones y facilitar la conexión e intercomunicación de los barrios de la ciudad. La modificación trata pues de suprimir algunas de las actuaciones con destino a viario secundario o ampliación del mismo cuya relevancia para el planeamiento es pequeña.
- **No se alteran los estándares dotacionales de espacios libres y equipamientos.** La reserva de las dotaciones públicas establecidas por el Plan General para el ámbito de suelo urbano consolidado, no se ve alterado con el presente documento puesto que sólo se propone

suprimir algunas de las actuaciones previstas con destino a viario de menor relevancia, el resto de actuaciones de equipamiento y espacios libres permanecen inalteradas. Por tanto, la ciudad existente sigue disponiendo de las mismas dotaciones que vienen determinadas por la aplicación de los estándares legales, garantizando así un mínimo de calidad de vida de la población. Sin embargo el viario, que se ve puntualmente modificado por el presente documento, no viene definido bajo unos mínimos legales sino sólo mediante la ordenación, por lo que queda patente que no supone alteración de las reservas de dotaciones previstas por el PGOU.

- **No se produce un incremento de edificabilidad, densidad de viviendas o cambio de uso del suelo afectado**, ya que estos parámetros, tras la propuesta de Modificación, permanecen inalterados en relación a los fijados por el Planeamiento vigente, puesto que estas edificaciones residenciales o parte de las mismas ya existen previamente a la redacción del planeamiento. Es decir las viviendas afectadas quedarían como están o con las condiciones urbanísticas que tienen las de la zona. De hecho en la documentación del Plan General (Determinaciones, Estudio Económico Financiero y Programación), ya se contempla la adquisición mediante los mecanismos de gestión oportunos, expropiación para el suelo urbano consolidado, de las edificaciones afectadas por las actuaciones aisladas que se pretenden eliminar y su valoración se determinaría en relación a la edificabilidad máxima permitida en la zona en función de las alturas fijadas por el PGOU para las manzanas colindantes.
- **Obtención de las Actuaciones Aisladas.** Cabe decir que según dispone el art. 139.b) LOUA, el suelo destinado a dotaciones se obtiene, cuando no este adscrito a una unidad de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. El PGOU vigente recoge respecto de las Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado que se adquirirá por Expropiación de las mismas. Decir a este respecto que según dispone el art. 140 de la LOUA, la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en, o adscritas a un sector o unidad de ejecución, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

Visto lo anterior se propone revisar las siguientes Actuaciones Aisladas de ampliación o reforma de viarios locales, que afectan puntualmente aspectos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. El resto de las actuaciones que se mantienen quedan numeradas tal cual las recoge el PGOU.

- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-3:** Adquisición suelo y vivienda para ampliación C/ San Bernardo. Superficie: 113. Edificación: 153 m<sup>2</sup>. Urbanización: 113 m<sup>2</sup>.
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-4:** Adquisición de suelo en C/ Alquitranaderos y San Miguel, con apertura C/ Baltasar Gracián. Superficie: 135m<sup>2</sup>. Edificación:162 m<sup>2</sup>. Urbanización: 135 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-7:** Adquisición suelo y vivienda en C/ Depósito y Canteras para ampliación calle. Superficie: 132 m<sup>2</sup>. Edificación: 132 m<sup>2</sup>. Urbanización: 132 m<sup>2</sup>.
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-14:** Adquisición suelo y vivienda en C/ Horno Nuevo.Superficie: 22 m<sup>2</sup>. Edificación: 22 m<sup>2</sup> Urbanización: 22 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-16:** Adquisición suelo y vivienda en C/ Ave María para ampliación calle. Superficie: 89 m<sup>2</sup>. Edificación: 144 m<sup>2</sup> Urbanización: 89 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-20:** Adquisición de suelo en C/ Cruces para conectar C/ Cruces y C/ Posta. Superficie: 223 m<sup>2</sup>. Urbanización: 223 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-1:** Apertura de calle, junto Urbanización Acapulco. Superficie: 599 m<sup>2</sup>. Urbanización: 599 m<sup>2</sup>.
- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-2:** Adquisición Suelo. Urbanización calle. C/ Jardines y Norte C/ Del Pino. Superficie: 271 m<sup>2</sup> Urbanización: 271 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-4:** Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. C/ Poeta Zorrilla y C/ Octavio Paz. Superficie: 54 m<sup>2</sup> Edificación: 54 m<sup>2</sup> Urbanización: 54 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-6:** Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. Al final de C/ Real. Superficie: 35 m<sup>2</sup> Edificación: 140 m<sup>2</sup> Urbanización: 35 m<sup>2</sup>

## **2. AMBITO**

La presente modificación afecta exclusivamente al ámbito de pequeñas Actuaciones Aisladas que se desarrollan en el suelo urbano consolidado con destino a conexión o reforma del viario local revisadas por el presente documento.

## **3. PLAZOS**

Se suspende el otorgamiento de licencias en el ámbito de las Actuaciones Aisladas afectadas por el presente documento, cuando dicho otorgamiento contravenga alguna de las previsiones contenidas en el presente documento, conforme a lo dispuesto en el art. 27 de la LOUA.





## **1.- INTRODUCCION**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU), se aprobó definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003 y publicado el contenido articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada el 18 de noviembre de 2004, por tanto a día de hoy lleva vigente un período de once años.

Aunque es un documento que nace con vigencia indefinida, sin límite temporal predeterminado, también introduce por imperativo legal el desarrollo temporal previsible por sus determinaciones, asignándole tanto a la administración como a la iniciativa privada los plazos en que deberá desarrollarse.

La planificación en el tiempo de todas las actuaciones previstas en el PGOU, queda recogida en el documento de Programa, que se estructura con el mismo orden que las determinaciones, enumerando las actuaciones según la clase de suelo en la que se desarrollan y diferenciados por y para cada uno de los núcleos del término municipal, y de forma que simultáneamente y en función de sus prioridades se realicen las actuaciones en cada uno de ellos.

Las figuras que utiliza el Plan General para hacer posible los objetivos que se han marcado, son los habituales propuestos para la gestión, y aquellos que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) permite.

Así, pues, junto a la actuación sistemática para la ejecución integral del planeamiento en ámbitos homogéneos, nos encontramos con la actuación asistemática. Se trata de distintos procedimientos para la ejecución de las dotaciones. La administración pública dispone de distintos mecanismos de obtención de suelo para el dominio público.

Conforme al art. 139.b) LOUA, el suelo destinado a dotaciones se obtiene, cuando no este adscrito a una unidad de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto se obtendrá mediante Expropiación u ocupación directa.

En este sentido, algunos de los mecanismos de gestión previstos en el PGOU que posibilitan la consecución de los objetivos marcados son las Actuaciones Aisladas, pequeñas actuaciones que conllevan, normalmente, el reajuste de alineaciones que favorezcan ampliación o nuevos trazados de calle o espacio público.

En el documento de Determinaciones del Plan General, se explican con detalle todas y cada una de las actuaciones aisladas existentes que se adquirirán por expropiación, dentro del apartado dedicado a Suelo Urbano Consolidado.

Dicho esto y desde la perspectiva que proporcionan los once años transcurridos desde la aprobación definitiva del PGOU, ha podido constatarse que las determinaciones que afectan a un grupo de Actuaciones Aisladas, que se desarrollaran ampliamente a lo largo de la presente Memoria, presentan diferentes problemas en orden a su ejecución, que aconsejan ser reconsideradas.

Si bien es cierto que en un primer momento, durante la elaboración del Plan, se consideró que con las Actuaciones Aisladas, revisadas en el presente documento, se resolverían determinados aspectos del trazado urbano, pasados los años se ha comprobado que no ha resultado ser lo más conveniente, constatándose de forma incuestionable que los perjuicios ocasionados por dichas actuaciones no se encuentran proporcionados al beneficio público que se pretendía alcanzar por cuanto que la ejecución de las determinaciones del planeamiento supone en determinados casos la demolición de edificación o vivienda.

Es innegable que, para el caso de las Actuaciones Aisladas que nos ocupan, ni se han cumplido las previsiones de programación del plan, ni se vislumbra posibilidad alguna de materializarse, ni siquiera a medio plazo.

La obligación de las Administraciones Públicas de servir con objetividad los intereses generales y actuar de acuerdo con los principios de eficacia, buena fe, confianza legítima y buena administración, le recomienda que, ante el incumplimiento en la ejecución del planeamiento urbanístico por la imposibilidad municipal de afrontar el coste económico de ciertas actuaciones aisladas de expropiación, se modifique el planeamiento ya que los planes urbanísticos deben ser realistas y ejecutables.

El planeamiento debe adaptarse a la realidad cambiante pero dentro de los límites racionales de la discrecionalidad, que ha de estar presidida por la idea del buen servicio al interés general y conforme a las previsiones contenidas en los artículos 36, 38 y concordantes de la LOUA, que permite la modificación de los instrumentos de planeamiento en cualquier momento, siempre que sea motivada y justificada, y tramitada con arreglo al procedimiento legalmente establecido.

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento no afectan a las determinaciones de carácter estructural, por cuanto que no se produce con los cambios propuestos un aumento del volumen edificable ni del aprovechamiento lucrativo previsto en Suelo Urbano Consolidado, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación Puntual del planeamiento general de carácter pormenorizado. La modificación propuesta no requiere incremento de espacios libres ni equipamientos.

El presente documento, como instrumento de planeamiento, es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal. La presente Modificación Puntual no contradice los objetivos generales ni del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, ni tampoco las limitaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

En el mismo sentido indicar, que la modificación propuesta no supone un impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### **- Definición Actuaciones Aisladas en el PGOU**

El PGOU contempla en el ámbito del suelo urbano consolidado, mediante la ordenación urbanística, la definición detallada de usos, el trazado pormenorizado de la trama urbana, el señalamiento de los espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para su gestión se contemplan mecanismos específicos, entre otros las Actuaciones Aisladas, que resuelven pequeñas "operaciones de cirugía urbana" que permiten dar continuidad a la trama y facilitar la conexión e intercomunicación de los barrios de la ciudad además de las modificaciones de alineaciones que garantizan la consecución del espacio demandado por los criterios de movilidad urbana y la eliminación de barreras arquitectónicas.

El número total de actuaciones aisladas definidas en el Planeamiento es de 34, afectando a una superficie de 14.619 m<sup>2</sup> repartidos por los núcleos de Motril, Varadero-Santa Adela, Torrenueva, Calahonda y las Ventillas.

A lo largo de la presente memoria se desarrolla pormenorizadamente en cada caso el contenido de las mismas, si bien indicar que todas resultan ser parcelas de suelo urbano consolidado que durante la elaboración del Plan General se consideró necesario resolver ciertos aspectos del trazado urbano, pero transcurridos los años, se han desarrollado otras alternativas o se ha replanteado la importancia de las mismas comprobando que en algunos casos no es proporcional el daño causado al propietario en relación al beneficio público que se pretende alcanzar, ya que la ejecución de dichas actuaciones suponen en muchos de los casos la demolición de edificación o vivienda habitada.

## **2.- OBJETO DE LA MODIFICACION**

La presente Modificación se promueve por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, impulsada por las numerosas reclamaciones de los distintos propietarios afectados por Actuaciones Aisladas definidas desde el P.G.O.U vigente basadas en las discrepancias existentes entre las limitaciones urbanísticas definidas desde el planeamiento como Actuación Aislada, con aquellos tributos que les vienen impuestos a sus fincas tales como Plusvalías, valoraciones catastrales, entre otros, teniendo en cuenta que la valoración actual de la edificación no considera dichas limitaciones.

Por lo que, transcurridos más de 10 años desde la aprobación del PGOU sin actuar sobre ellas, y teniendo en cuenta se trata de pequeñas actuaciones de menor cuantía que se desarrollan en el suelo urbano consolidado con destino a conexión o reforma del viario local, se esta ocasionando a los propietarios afectados unos perjuicios desproporcionados a los objetivos urbanísticos que se pretenden conseguir.

El objetivo de la presente Modificación consiste en revisar las Actuaciones Aisladas contenidas en las Determinaciones del Planeamiento General para modificar, en alguna de ellas, la delimitación de su ámbito, afectando exclusivamente a pequeñas actuaciones de menor cuantía que se desarrollan en el suelo urbano consolidado con destino a conexión o reforma del viario local, y que transcurridos más de 10 años desde la aprobación del PGOU sin actuar sobre ellas, están ocasionando a los propietarios afectados unos perjuicios desproporcionados a los objetivos urbanísticos que se pretenden conseguir.

### **3.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

El PGOU vigente, que establece en sus Determinaciones, conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 en su artículo 44, la clasificación de suelo urbano consolidado, no consolidado así como los diferentes mecanismos de gestión, entre ellos las Actuaciones Aisladas. Se definen un total de 34 actuaciones, de las cuales 24 se sitúan en Motril, repartidas por los núcleos de la siguiente forma:

#### **Motril**

Actuación Aislada (A.A.) MOT-1: Adquisición suelo en C/ Gregorio Marañón. Superficie: 142 m<sup>2</sup>. Urbanización: 142 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-2: Adquisición Suelo para conectar C/ Espronceda C/ Arias Montano. Superficie: 242 m<sup>2</sup>. Urbanización: 242 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) MOT-3: Adquisición suelo y vivienda para ampliación C/ San Bernardo. Superficie: 113. Edificación: 153 m<sup>2</sup>. Urbanización: 113 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) MOT-4: Adquisición de suelo en C/ Alquitrانaderos y San Miguel, con apertura C/ Baltasar Gracián. Superficie: 135m<sup>2</sup>. Edificación:162 m<sup>2</sup>. Urbanización: 135 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-5: Adquisición suelo y vivienda en C/ Santísimo, para apertura C/ Rodríguez Pintor. Superficie: 56 m<sup>2</sup>. Edificación: 56 m<sup>2</sup>. Urbanización: 56 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) MOT-6: Adquisición suelo en C/ Olivo Urbanización. Superficie: 475 m<sup>2</sup>. Urbanización: 475 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) MOT-7: Adquisición suelo y vivienda en C/ Depósito y Canteras para ampliación calle. Superficie: 132 m<sup>2</sup>. Edificación: 132 m<sup>2</sup>. Urbanización: 132 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) MOT-8: Adquisición suelo en C/ Puente Toledano para ampliación de viario. Superficie 469 m<sup>2</sup>. Urbanización: 469 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) MOT-9: Adquisición suelo en Ctra. De Almería C/ Río de Janeiro y Tegucigalpa. Superficie: 2.504 m<sup>2</sup>. Urbanización: 2.504 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-10: Adquisición suelo en C/ Montevideo, para continuación de C/ Santo Domingo. Superficie: 667 m<sup>2</sup>. Urbanización: 667 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-11: Adquisición suelo en gasolinera Avda. Andalucía. Superficie: 386 m<sup>2</sup>. Urbanización: 386 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-12: Apertura espacio de conexión entre Torre de la Vega y la Plaza de la Iglesia de la Encarnación. Superficie: 65 m<sup>2</sup>. Edificación: 22 m<sup>2</sup> Urbanización: 65 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-13: Adquisición suelo y vivienda en C/ Ruiz hasta C/ Horno Nuevo Superficie: 109 m<sup>2</sup>. Edificación: 80 m<sup>2</sup> Urbanización: 109 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-14: Adquisición suelo y vivienda en C/ Horno Nuevo. Superficie: 22 m<sup>2</sup>. Edificación: 22 m<sup>2</sup> Urbanización: 22 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-15: Adquisición de suelo y edificación para completar viario y zona verde. Superficie: 366 m<sup>2</sup>. Edificación: 366 m<sup>2</sup> Urbanización: 366 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-16: Adquisición suelo y vivienda en C/ Ave María para ampliación calle. Superficie: 89 m<sup>2</sup>. Edificación: 144 m<sup>2</sup> Urbanización: 89 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-17: Adquisición suelo y vivienda en C/ Fernán Caballero, para continuación de C/ San Bernardo. Superficie: 341 m<sup>2</sup>. Edificación: 341 m<sup>2</sup> Urbanización: 341 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-18: Adquisición de suelo y vivienda en C/ San Roque para ampliación de calle. Superficie: 79 m<sup>2</sup>. Edificación: 100 m<sup>2</sup> Urbanización: 79 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-19: Adquisición de suelo y vivienda en C/ Gabriel Miró para conectar C/ Santiago con C/ Santiago Alto. Superficie: 225m<sup>2</sup>. Edificación: 128 m<sup>2</sup> Urbanización: 225 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-20: Adquisición de suelo en C/ Cruces para conectar C/ Cruces y C/ Posta. Superficie: 223 m<sup>2</sup>. Urbanización: 223 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-21: Adquisición de suelo y vivienda en C/ Cruces y C/ Piedrabuena para ampliación de calle. Superficie: 46 m<sup>2</sup>. Edificación: 46 m<sup>2</sup> Urbanización: 46 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-22: Adquisición de suelo y cochera para apertura vial entre C/ Juan de Austria y C/ Wenceslao Fernández Flores. Superficie: 92 m<sup>2</sup>. Edificación: 92 m<sup>2</sup> Urbanización: 92 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) MOT-23: Adquisición de suelo para equipamiento deportivo en C/ Blasco Ibáñez y C/ Capitán Haya. Superficie: 4.012 m<sup>2</sup>. Urbanización: 4.012 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) MOT-24: Adquisición de inmueble para equipamiento de servicio de la Administración Pública. Superficie: 311,27 m<sup>2</sup>.



## **Varadero-Santa Adela**

Actuación Aislada (A.A.) VSA-1: Solar con edificaciones, antiguas escuelas, en Plaza Estrella del Mar, C/ Ancla y C/ Gaviota. Superficie: 168 m<sup>2</sup>. Urbanización: 504 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) VSA-2: Terrenos en C/ Ntra. Sra. del Mar junto Rest. "La Piscina" en Playa Azucenas. Superficie: 479 m<sup>2</sup>. Urbanización: 479 m<sup>2</sup>

## **Torrenueva**

Actuación Aislada (A.A.) TOR-1: Apertura de calle, junto Urbanización Acapulco. Superficie: 599 m<sup>2</sup>. Urbanización: 599 m<sup>2</sup>.

Actuación Aislada (A.A.) TOR-2: Adquisición Suelo. Urbanización calle. C/ Jardines y Norte C/ Del Pino. Superficie: 271 m<sup>2</sup> Urbanización: 271 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) TOR-3: Adquisición Suelo. Urbanización calle. C/ La Brisa y C/ Mirador de la Bahía. Superficie: 381 m<sup>2</sup> Urbanización: 381 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) TOR-4: Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. C/ Poeta Zorrilla y C/ Octavio Paz. Superficie: 54 m<sup>2</sup> Edificación: 54 m<sup>2</sup> Urbanización: 54 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) TOR-5: Adquisición de suelo para aparcamiento público en N-340. Superficie: 829 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) TOR-6: Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. Al final de C/ Real. Superficie: 35 m<sup>2</sup> Edificación: 140 m<sup>2</sup> Urbanización: 35 m<sup>2</sup>

## **Calahonda**

Actuación Aislada (A.A.) CAL-1: Adquisición Suelo. Adquisición, Construcción y Urbanización. Vivienda en Camino del Puntal y C.N.-340. Superficie: 97 m<sup>2</sup> Edificación: 97 m<sup>2</sup> Urbanización: 150 m<sup>2</sup>

Actuación Aislada (A.A.) CAL-2: Adquisición Suelo. Adquisición, Construcción y Urbanización. Viviendas C/ Batalla de Otumba. Superficie: 416 m<sup>2</sup> Edificación: 346 m<sup>2</sup> Urbanización: 416 m<sup>2</sup>

## **Puntalón-Las Ventillas**

Actuación Aislada (A.A.) P y V-1 (ejecutada): Adquisición Suelo. Encuentro del Camino de Las Ventillas y Urbanización. Superficie: 300 m<sup>2</sup>  
Urbanización: 300 m<sup>2</sup>

La planificación en el tiempo de todas las actuaciones aisladas previstas, queda recogida en un apartado concreto de la Programación del PGOU.

A su vez el Estudio Económico Financiero del PGOU ofrece la planificación de las inversiones necesarias para la ejecución de las Actuaciones Aisladas ajustadas a un periodo de 10 años, con objeto de conseguir una garantía temporal de las actuaciones previstas y planificar de forma viable la actividad urbanística. Pero transcurrido este periodo y, teniendo en cuenta que las circunstancias de índole socio- económico actuales son muy diferentes a la que en su momento sirvieron de análisis y diagnóstico para la redacción del Plan, sólo se han ejecutado 6 de las 34 actuaciones previstas correspondientes al núcleo de Motril y al de Puntalón: (A.A.) MOT-1, (A.A.) MOT-9, (A.A.) MOT-10, (A.A.) MOT-13, (A.A.) MOT-18, y (A.A.) PyV-1.

### **4.- MODIFICACION PROPUESTA. JUSTIFICACION**

En base a lo expuesto anteriormente, se propone revisar el ámbito de algunas de las actuaciones aisladas cuyo destino final sea la ampliación, mejora o reforma de viario y que analizadas pormenorizadamente, puedan ocasionar a los propietarios de las mismas mayor perjuicio en relación a los objetivos que se pretendan cumplir desde el Planeamiento según las siguientes consideraciones:

- **Incumplimiento de los plazos de ejecución según establece el Programa del PGOU.** En este documento vienen establecidos unos plazos orientativos para la adquisición de las actuaciones descritas, siendo las anualidades estimadas los años 2004, 2006 y 2008. Se da la circunstancia de que actualmente la mayor parte de ellas no se han ejecutado aún, bien por motivos económicos o de cualquier otra índole, por lo que ante estas situaciones y ante la incapacidad que genera a los propietarios, se propone replantear la necesidad de mantener dichas actuaciones cuyo objetivo es obtener estos suelos y ejecutar su transformación. En consecuencia, son los propietarios de las mismas los principales afectados por el destino previsto en el Planeamiento, quedando limitada la posibilidad de obras dentro de su ámbito exclusivamente a la necesidad de reformas para mantenimiento y mejora. En definitiva en estos casos, la ejecución de la

Actuación Aislada definida por el PGOU ocasionaría inconvenientes a los propietarios desproporcionados a los objetivos urbanísticos vinculados al desarrollo de la ciudad.

- **No son actuaciones fundamentales.** Desde la propia definición que el planeamiento otorga a las Actuaciones Aisladas, "*pequeñas operaciones de cirugía urbana*", queda plasmada la escala de este tipo de acciones consideradas de menor cuantía cuyo objeto principal es ampliar o dar continuidad a la malla urbana, reajustar alineaciones y facilitar la conexión e intercomunicación de los barrios de la ciudad. La modificación trata pues de suprimir algunas de las actuaciones con destino a viario secundario o ampliación del mismo cuya relevancia para el planeamiento es pequeña.
- **No se alteran los estándares dotacionales de espacios libres y equipamientos.** La reserva de las dotaciones públicas establecidas por el Plan General para el ámbito de suelo urbano consolidado, no se ve alterado con el presente documento puesto que sólo se propone suprimir algunas de las actuaciones previstas con destino a viario de menor relevancia, el resto de actuaciones de equipamiento y espacios libres permanecen inalteradas. Por tanto, la ciudad existente sigue disponiendo de las mismas dotaciones que vienen determinadas por la aplicación de los estándares legales, garantizando así un mínimo de calidad de vida de la población. Sin embargo el viario, que se ve puntualmente modificado por el presente documento, no viene definido bajo unos mínimos legales sino sólo mediante la ordenación, por lo que queda patente que no supone alteración de las reservas de dotaciones previstas por el PGOU.
- **No se produce un incremento de edificabilidad, densidad de viviendas o cambio de uso del suelo afectado,** ya que estos parámetros, tras la propuesta de Modificación, permanecen inalterados en relación a los fijados por el Planeamiento vigente, puesto que estas edificaciones residenciales o parte de las mismas ya existen previamente a la redacción del planeamiento. Es decir las viviendas afectadas quedarían como están o con las condiciones urbanísticas que tienen las de la zona. De hecho en la documentación del Plan General (Determinaciones, Estudio Económico Financiero y Programación), ya se contempla la adquisición mediante los mecanismos de gestión oportunos, expropiación para el suelo urbano consolidado, de las edificaciones afectadas por las actuaciones aisladas que se pretenden eliminar y su valoración se determinaría en relación a la edificabilidad máxima permitida en la zona en función de las alturas fijadas por el PGOU para las manzanas colindantes.
- **Obtención de las Actuaciones Aisladas.** Cabe decir que según dispone el art. 139.b) LOUA, el suelo destinado a dotaciones se obtiene, cuando no este adscrito a una unidad de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. El PGOU vigente recoge respecto de las Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado que se

adquirirá por Expropiación de las mismas. Decir a este respecto que según dispone el art. 140 de la LOUA, la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en, o adscritas a un sector o unidad de ejecución, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

El interés público de esta modificación, al hilo de lo señalado, radica en la racionalización de los objetivos urbanísticos y flexibilización de la gestión de la actuación pública frente a los perjuicios ocasionados a los propietarios afectados.

Visto lo anterior se propone revisar las siguientes Actuaciones Aisladas de ampliación o reforma de viarios locales, que afectan puntualmente aspectos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, dándose la circunstancia de que a la fecha de redacción del presente documento sólo se han ejecutado 6 de las 34 actuaciones repartidas por los núcleos de Motril. El resto de las actuaciones que se mantienen quedan numeradas tal cual las recoge el PGOU.

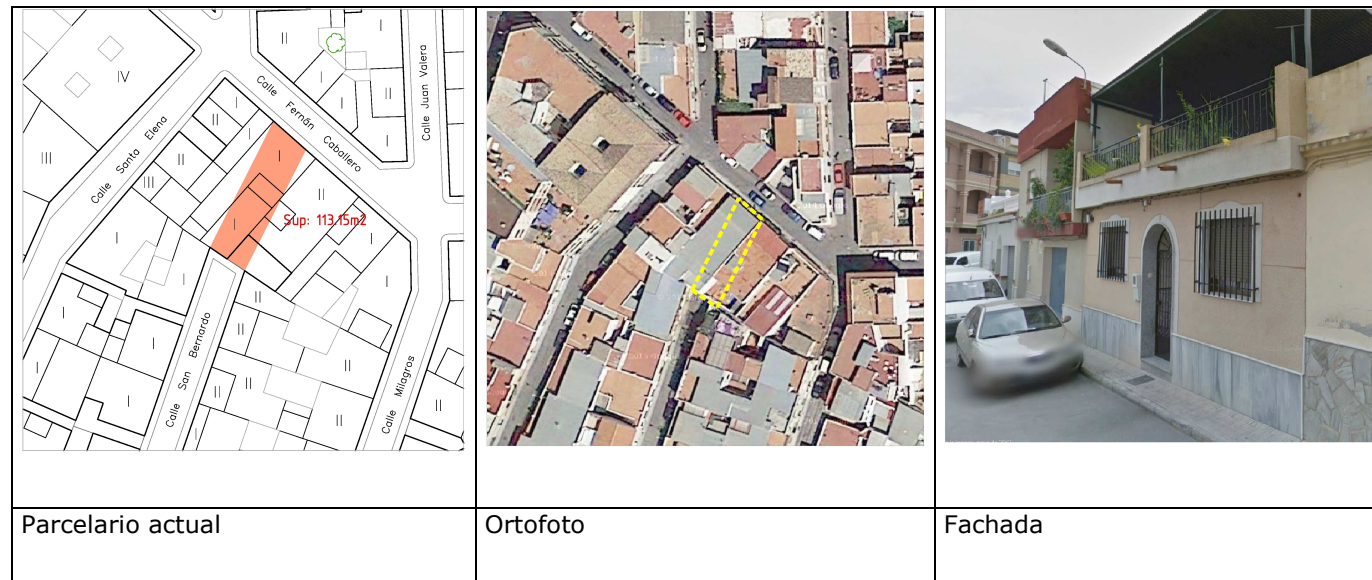
Las Actuaciones afectadas por el presente documento son las siguientes:

- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-3:** Adquisición suelo y vivienda para ampliación C/ San Bernardo. Superficie: 113. Edificación: 153 m<sup>2</sup>. Urbanización: 113 m<sup>2</sup>.
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-4:** Adquisición de suelo en C/ Alquitránaderos y San Miguel, con apertura C/ Baltasar Gracián. Superficie: 135m<sup>2</sup>. Edificación:162 m<sup>2</sup>. Urbanización: 135 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-7:** Adquisición suelo y vivienda en C/ Depósito y Canteras para ampliación calle. Superficie: 132 m<sup>2</sup>. Edificación: 132 m<sup>2</sup>. Urbanización: 132 m<sup>2</sup>.
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-14:** Adquisición suelo y vivienda en C/ Horno Nuevo.Superficie: 22 m<sup>2</sup>. Edificación: 22 m<sup>2</sup> Urbanización: 22 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-16:** Adquisición suelo y vivienda en C/ Ave María para ampliación calle. Superficie: 89 m<sup>2</sup>. Edificación: 144 m<sup>2</sup> Urbanización: 89 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) MOT-20:** Adquisición de suelo en C/ Cruces para conectar C/ Cruces y C/ Posta. Superficie: 223 m<sup>2</sup>. Urbanización: 223 m<sup>2</sup>

- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-1:** Apertura de calle, junto Urbanización Acapulco. Superficie: 599 m<sup>2</sup>. Urbanización: 599 m<sup>2</sup>.
- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-2:** Adquisición Suelo. Urbanización calle. C/ Jardines y Norte C/ Del Pino. Superficie: 271 m<sup>2</sup>  
Urbanización: 271 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-4:** Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. C/ Poeta Zorrilla y C/ Octavio Paz.  
Superficie: 54 m<sup>2</sup> Edificación: 54 m<sup>2</sup> Urbanización: 54 m<sup>2</sup>
- **Actuación Aislada (A.A.) TOR-6:** Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. Al final de C/ Real. Superficie: 35 m<sup>2</sup>  
Edificación: 140 m<sup>2</sup> Urbanización: 35 m<sup>2</sup>

### **AA MOT-3**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma (A.A.) MOT-3: *Adquisición suelo y vivienda para ampliación C/ San Bernardo. Superficie: 113 m<sup>2</sup>. Edificación: 153 m<sup>2</sup>. Urbanización: 113 m<sup>2</sup>.*



El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y conectar la red viaria existente de la calle San Bernardo, actual de "fondo de saco", con la calle Fernán Caballero. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo y de la edificación residencial con objeto de dar conexión a este vial secundario.

Una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que la conexión prevista no resulta imprescindible ya que no forma parte de la trama viaria principal, afectando parcialmente a dos viviendas según se aprecia en la ortofoto. Por lo que resultaría compleja la ejecución de la demolición teniendo en cuenta que las viviendas resultantes quedarían parcialmente afectadas, ocasionando mayor inconvenientes a sus



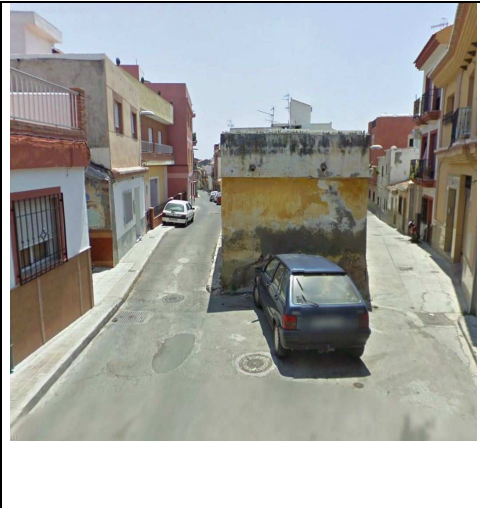
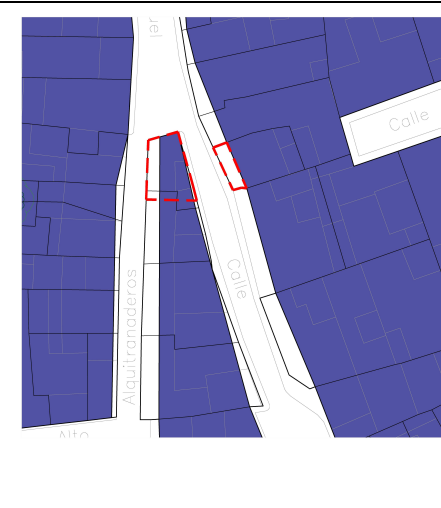
propietarios por la edificación restante que las mejoras urbanísticas que pudiera ocasionar dicha actuación. Tras la propuesta, la edificación quedará con el número de plantas que aparece en el plano catastral y con las condiciones urbanísticas máximas de altura y edificabilidad que fija el PGOU para la manzana.

La modificación de esta actuación afecta a la página 49 de las Determinaciones, a la página 27 del Programa y a la página 48 del Estudio Económico Financiero, así como a los planos de Usos (17) y Gestión del suelo (18).



## **AA MOT-4**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Adquisición de suelo en C/ Alquitranaderos y San Miguel, con apertura C/ Baltasar Gracián. Superficie: 135m<sup>2</sup>. Edificación:162 m<sup>2</sup>. Urbanización: 135 m<sup>2</sup>.*

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  |  |  |  |
| Parcelario actual  | Ortofoto  | Fachada  | Alineación propuesta   |



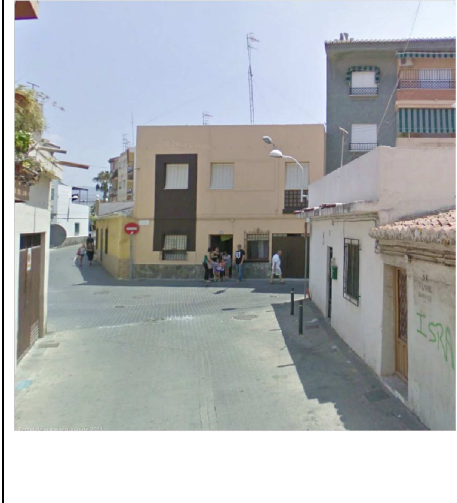

El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad de la calle Baltasar Gracián, actual de “fondo de saco”, con la calle San Miguel y Alquitranaderos. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo y de la edificación residencial con el objeto de dar salida a este vial secundario.

Una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que la conexión prevista no es imprescindible, no forma parte de la trama viaria principal y afecta parcialmente a distintas viviendas, según se aprecia en la ortofoto y en el plano catastral. Por lo que resultaría compleja la ejecución de la demolición ya que las viviendas resultantes quedarían parcialmente afectadas, ocasionando mayor inconvenientes a sus propietarios por la edificación restante que las mejoras urbanísticas que pudiera ocasionar dicha actuación. Tras la propuesta, la edificación quedará con el número de plantas que aparece en el plano catastral y con las condiciones urbanísticas máximas de altura y edificabilidad que fija el PGOU para la manzana. Sin embargo se realiza un pequeño reajuste de alineaciones en la edificación, recogidas en los planos de propuesta, con objeto de mejorar sensiblemente la sección de los viales afectados y la morfología de las manzanas.

La modificación de esta actuación afecta a la página 49 de las Determinaciones, a la página 27 del Programa y a la página 48 del Estudio Económico Financiero, así como a los planos de Usos (17) y Gestión del suelo (18) según queda reflejado en la documentación anexa.

## **AA MOT-7**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Adquisición suelo y vivienda en C/ Depósito y Canteras para ampliación calle. Superficie: 132 m<sup>2</sup>. Edificación: 132 m<sup>2</sup>. Urbanización: 132 m<sup>2</sup>.*

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  |  |  |  |
| Parcelario actual   | Ortofoto   | Fachada   | Alineación propuesta  |

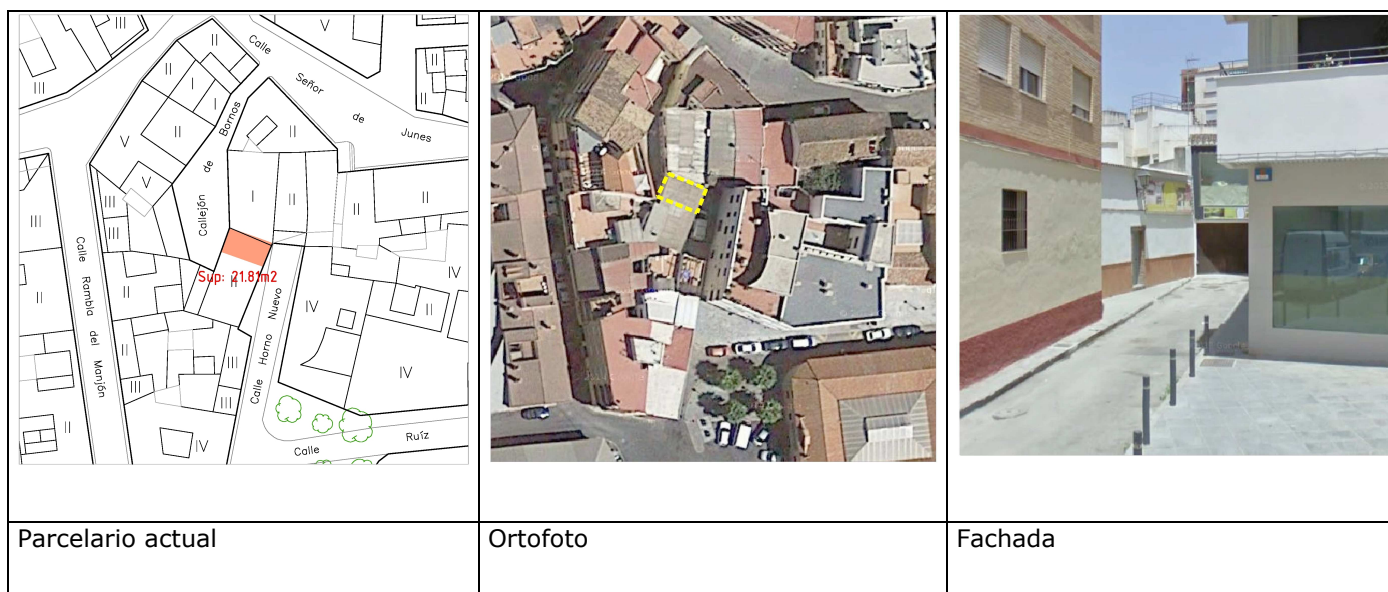
El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y ampliar la red viaria existente de las calles Deposito y Canteras. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo y de la edificación residencial con el objeto de aumentar la sección de este vial.

Si bien esta es una de las actuaciones consideradas por la Memoria del PGOU como de mayor importancia, no por el coste de la intervención sino por la necesidad de disponer del espacio para la consecución del objetivo que determinó su existencia, transcurridos más de diez años desde la aprobación del planeamiento se han resuelto estas conexiones viarias mediante otras alternativas que han hecho pasar a secundarias estas operaciones urbanas, siendo a su vez mayor el perjuicio que ocasiona a sus propietarios en relación a los beneficios urbanísticos que pudiera ocasionar dicha actuación. Otro factor a tener en cuenta que hace inviable esta actuación, es la consideración de que quedan afectadas parcialmente distintas propiedades residenciales, según se aprecia en la ortofoto y en el plano, por lo que resultaría compleja la ejecución de la demolición. Tras la propuesta, la edificación quedará con el número de plantas que aparece en el plano catastral y con las condiciones urbanísticas máximas de altura y edificabilidad que fija el PGOU para la manzana. Sin embargo se realiza un pequeño reajuste de alineaciones en la edificación, recogidas en los planos de propuesta, con objeto de mejorar sensiblemente la sección de los viales afectados y la morfología de las manzanas.

La modificación de esta actuación afecta a la pagina 150 de la Memoria, a la página 49 de las Determinaciones, a la página 27 del Programa y a la página 48 del Estudio Económico Financiero, así como a los planos de Usos (17) y Gestión del suelo (18) según queda reflejado en la documentación anexa.

## **AA MOT-14**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Adquisición suelo y vivienda en C/ Horno Nuevo. Superficie: 22 m<sup>2</sup>. Edificación: 22 m<sup>2</sup> Urbanización: 22 m<sup>2</sup>*



El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y conectar la red viaria existente del Callejón de Bornos, en situación actual de "fondo de saco", con la calle Horno Nuevo. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo y de la edificación residencial con el objeto de dar conexión a este vial.

Si bien esta es una de las actuaciones consideradas por la Memoria del PGOU como de mayor importancia, no por el coste de la intervención sino por la necesidad de disponer del espacio para la consecución del objetivo que determinó su existencia, transcurridos más de diez años desde la aprobación del planeamiento se han resuelto estas conexiones viarias mediante otras alternativas que han hecho pasar a secundarias estas operaciones urbanas, siendo a su vez mayor el perjuicio que ocasiona a sus propietarios en relación a los beneficios urbanísticos que pudiera ocasionar dicha actuación. Otro factor a tener en cuenta que hace inviable esta actuación, es la consideración de que queda afectada parcialmente una propiedad en uso, según se aprecia en la ortofoto y en el plano, por lo que resultaría compleja e inviable la ejecución de la demolición.

Tras la propuesta, la edificación quedará con el número de plantas que aparece en el plano catastral y con las condiciones urbanísticas máximas de altura y edificabilidad que fija el PGOU para la manzana.

La modificación de esta actuación afecta a la pagina 150 de la Memoria, a la página 50 de las Determinaciones, a la página 28 del Programa y a la página 49 del Estudio Económico Financiero, así como a los planos de Usos (17) y Gestión del suelo (18) según queda reflejado en la documentación anexa.



## **AA MOT-16**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Adquisición suelo y vivienda en C/ Ave María para ampliación calle. Superficie: 89 m<sup>2</sup>. Edificación: 144 m<sup>2</sup> Urbanización: 89 m<sup>2</sup>*

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  |  |  |  |
| Parcelario actual  | Ortofoto  | Fachada  | Alineación propuesta   |



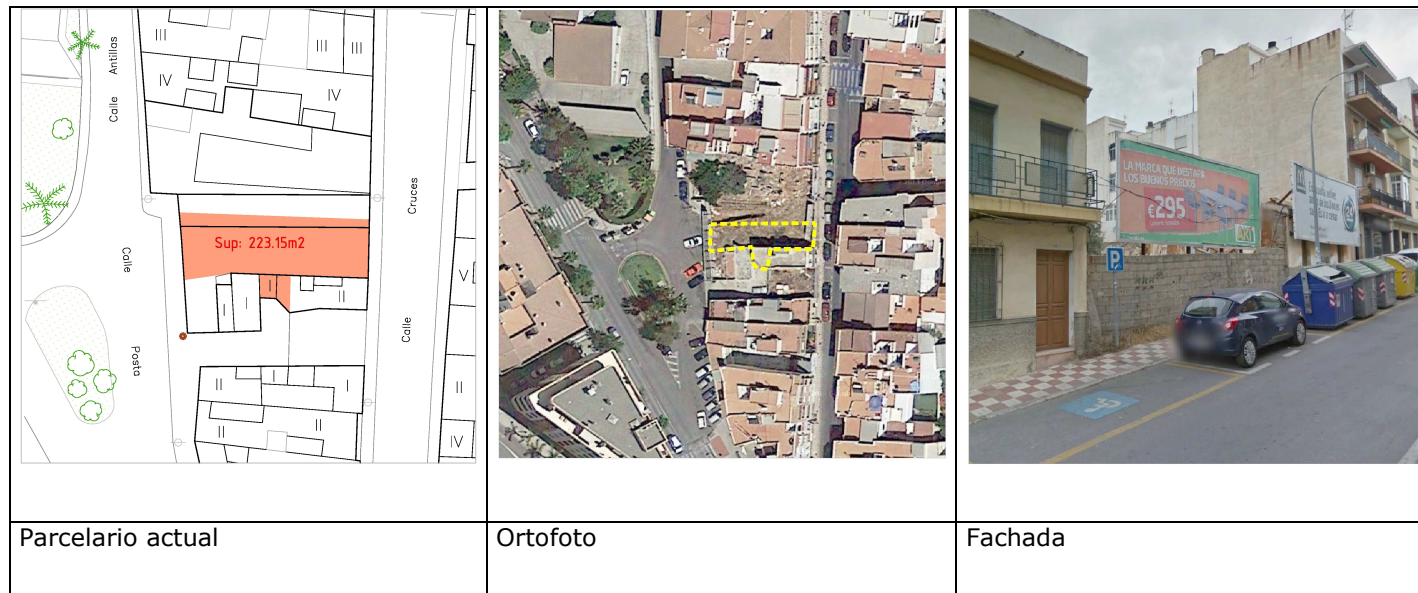
El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y ampliar la red viaria existente de la calle Ave Maria. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo y de la edificación residencial con el objeto de aumentar la sección de este vial.

Una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que el ensanche de viario previsto, no resulta imprescindible para la trama de la ciudad afectando además parcialmente a distintas propiedades residenciales, según se aprecia en la ortofoto y en el plano. Por lo que resultaría compleja e inviable la ejecución de la demolición ya que las viviendas resultantes quedarían localmente afectadas, ocasionando mayor inconveniente a sus propietarios por la edificación restante en relación a los beneficios urbanísticos que pudiera ocasionar dicha actuación. Tras la propuesta, la edificación quedará con el número de plantas que aparece en el plano catastral y con las condiciones urbanísticas máximas de altura y edificabilidad que fija el PGOU para la manzana. Sin embargo se realiza un pequeño reajuste de alineaciones en la edificación, recogidas en los planos de propuesta, con objeto de mejorar sensiblemente la sección de los viales afectados y morfología de las manzanas.

La modificación de esta actuación afecta a la página 50 de las Determinaciones, a la página 29 del Programa y a la página 49 del Estudio Económico Financiero, así como a los planos de Usos (17) y Gestión del suelo (18) según queda reflejado en la documentación anexa.

## **AA MOT-20**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Adquisición de suelo en C/ Cruces para conectar C/ Cruces y C/ Posta. Superficie: 223 m<sup>2</sup>. Urbanización: 223 m<sup>2</sup>.*



El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y conectar la red viaria existente de la calle Cruces con la calle Posta. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo y de la edificación residencial con el objeto de dar conexión de estos dos viales.

Una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que la conexión prevista, mediante la apertura de una nueva calle, no resulta imprescindible ya que no forma parte de la trama viaria principal, sino que supone una mejora de comunicación entre las dos vías. Además,


en este caso concreto, por parte de los propietarios se ha solicitado mediante escrito que se elimine dicha Actuación, ya que desde la aprobación del Plan General no ha sido ejecutada y tampoco han podido disponer sus propietarios del disfrute de la misma, por lo que se les esta ocasionando mayor perjuicio que los beneficios urbanísticos que pudiera ocasionar.

En este caso concreto, de las propiedades afectadas, una de ellas no presenta edificación alguna ya que es un solar, por lo que al eliminar la Actuación Aislada el suelo queda con calificación residencial, con la altura y edificabilidad máxima que le otorga el PGOU a las manzanas colindantes, es decir B+3.

La modificación de esta actuación afecta a la página 50 de las Determinaciones, a la página 29 del Programa y a la página 50 del Estudio Económico Financiero, así como a los planos de Usos (17) y Gestión del suelo (18) según queda reflejado en la documentación anexa.

**AA TOR-1**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Actuación Aislada Actuación Aislada (A.A.) TOR-1: Apertura de calle, junto Urbanización Acapulco. Superficie: 599 m<sup>2</sup>. Urbanización: 599 m<sup>2</sup>.*

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  |  |  |  |
| Parcelario actual   | Ortofoto   | Fachada   | Modificación propuesta  |

El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y la conexión del Paseo de Barlovento (junto a la playa) con la Avenida de Poseidón. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo con el objeto de dar conexión a este vial peatonal.

La apertura de esta calle es fundamental para comunicar el paseo marítimo del municipio de una zona con importante confluencia de público donde se ubican el Polideportivo Paulino Salgado y el Colegio Público Pío XII.

Una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que la conexión prevista, mediante la apertura de una nueva calle, sigue resultando imprescindible para la trama urbana de Torrenueva, pero su gestión resulta inviable debido a que la delimitación de dicha Actuación se localiza sobre terrenos propiedad de la Urbanización de los edificios Acapulco, por lo que la dificultad estriba en alcanzar un acuerdo para la obtención del suelo teniendo en cuenta la gran cantidad de propietarios que forman parte de esta Comunidad.

Además, en este caso concreto, para completar la sección de la calle de nueva apertura existe sobre el suelo del colegio, de titularidad Pública, una obligación de retranqueo. Por lo que aumentando en unos metros la alineación prevista, se daría una solución para prescindir de la expropiación manteniendo a su vez la nueva conexión del vial pero simplificando la obtención del mismo. Realmente lo que se modifica en este caso es la gestión para la obtención del suelo, manteniendo el fin para el que fue previsto. El reajuste de alineaciones propuesto para la calle queda recogido en los planos de propuesta.

Tras la propuesta, el suelo de la actuación quedará con las condiciones urbanísticas de espacio libre que fija el PGOU para la manzana.

La modificación de esta actuación afecta a la página 50 de las Determinaciones, a la página 31 del Programa y a la página 51 del Estudio Económico Financiero, así como al plano de Usos y Gestión del suelo (41) según queda reflejado en la documentación anexa.

## **AA TOR-2**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Actuación Aislada (A.A.) TOR-2: Adquisición Suelo. Urbanización calle. C/ Jardines y Norte C/ Del Pino. Superficie: 271 m<sup>2</sup> Urbanización: 271 m<sup>2</sup>*

|                   |          |         |                        |
|-------------------|----------|---------|------------------------|
|                   |          |         |                        |
| Parcelario actual | Ortofoto | Fachada | Modificación Propuesta |

El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y la conexión de la calle del Pino y Jardines con la calle Alfaro, aunque ya se dispone de un enlace peatonal entre ambas de escasas dimensiones según se aprecia en la ortofoto y en el plano. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo con el objeto de dar conexión de este vial.

Si bien, esta actuación se considera de importancia por la necesidad de disponer del espacio para la consecución del objetivo que determinó su existencia, una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que la zona de la actuación afecta a parte de las instalaciones de depuración de la piscina de la urbanización "La Cañada", por lo que la dificultad estriba en alcanzar un acuerdo para la obtención del suelo teniendo en cuenta la gran cantidad de propietarios que forman parte de esta Comunidad, aparte del coste añadido que supone la afección de dichas instalaciones. Por lo que finalmente se propone modificar el límite de la actuación excluyendo la parte que afecta a la piscina y dejando incluida el resto de superficie de suelo privado, con lo que se pasa de un ámbito de actuación del PGOU de 271 m<sup>2</sup> a una superficie propuesta de 216 m<sup>2</sup>. Tras la propuesta, reflejada en el plano, el suelo quedará con las condiciones urbanísticas de espacio libre que fija el PGOU para el ámbito.

La modificación de esta actuación afecta a la página 50 de las Determinaciones, a la página 31 del Programa y a la página 51 del Estudio Económico Financiero, así como al plano de Usos y Gestión del suelo (41) según queda reflejado en la documentación anexa.

El cambio afecta de la siguiente forma a los distintos documentos del PGOU:

Determinaciones PGOU vigente (página 50)

Actuación Aislada (A.A.) TOR-2: Adquisición Suelo. Urbanización calle. C/ Jardines y Norte C/ Del Pino. Superficie: 271 m<sup>2</sup> Urbanización: 271 m<sup>2</sup>

Determinaciones Modificadas (página 50)

Actuación Aislada (A.A.) TOR-2: Adquisición Suelo. Urbanización calle. C/ Jardines y Norte C/ Del Pino. Superficie: 216 m<sup>2</sup> Urbanización: 216 m<sup>2</sup>



Programa PGOU vigente (página 31)

| CLAVE      | DENOMINACIÓN                         | SITUACIÓN                       | ZONA | AREA DE REPARTO | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |     | PROGRAMA (años) |              |
|------------|--------------------------------------|---------------------------------|------|-----------------|------------------------------|-----|-----------------|--------------|
|            |                                      |                                 |      |                 |                              |     | ADQUISICIÓN     | URBANIZACIÓN |
| AA-TOR - 2 | Adquisición Suelo Urbanización calle | C/ Jardines y Norte C/ Del Pino | 2    |                 | SUELO                        | 271 | 08              | 11           |
|            |                                      |                                 |      |                 | EDIFICACIÓN                  |     |                 |              |
|            |                                      |                                 |      |                 | URBANIZACIÓN                 | 271 |                 |              |

Programa Modificado (página 31)

| CLAVE      | DENOMINACIÓN                         | SITUACIÓN                       | ZONA | AREA DE REPARTO | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |     | PROGRAMA (años) |              |
|------------|--------------------------------------|---------------------------------|------|-----------------|------------------------------|-----|-----------------|--------------|
|            |                                      |                                 |      |                 |                              |     | ADQUISICIÓN     | URBANIZACIÓN |
| AA-TOR - 2 | Adquisición Suelo Urbanización calle | C/ Jardines y Norte C/ Del Pino | 2    |                 | SUELO                        | 216 | 08              | 11           |
|            |                                      |                                 |      |                 | EDIFICACIÓN                  |     |                 |              |
|            |                                      |                                 |      |                 | URBANIZACIÓN                 | 216 |                 |              |

Estudio Económico Financiero PGOU vigente (página 51)

| CLAVE      | DENOMINACIÓN                         | SITUACIÓN                       | ZONA | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |     | VALOR (€/m <sup>2</sup> ) | COSTO (€) | TOTAL (€) | AGENTE INVERSOR |        |          |        |
|------------|--------------------------------------|---------------------------------|------|------------------------------|-----|---------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------|----------|--------|
|            |                                      |                                 |      |                              |     |                           |           |           | PRIVADO         | AYTO.  | UNTA AN. | ESTADO |
| AA-TOR - 2 | Adquisición Suelo-Urbanización calle | C/ Jardines y Norte C/ Del Pino | 2    | SUELO                        | 271 | 180,00                    | 48.780    | 59.620    | 0               | 59.620 | 0        | 0      |
|            |                                      |                                 |      | EDIFICACIÓN                  | 0   | -                         | 0         |           |                 |        |          |        |
|            |                                      |                                 |      | URBANIZACIÓN                 | 271 | 40,00                     | 10.840    |           |                 |        |          |        |



Estudio Económico Financiero Modificado (página 51)

| CLAVE      | DENOMINACIÓN                          | SITUACIÓN                       | ZONA | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |             | VALOR (€/m <sup>2</sup> ) | COSTO (€) | TOTAL (€) | AGENTE INVERSOR |        |           |        |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------|------|------------------------------|-------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------|-----------|--------|
|            |                                       |                                 |      | SUELO                        | EDIFICACIÓN |                           |           |           | PRIVADO         | AYTO.  | JUNTA AN. | ESTADO |
| AA-TOR - 2 | Adquisición Suelo- Urbanización calle | C/ Jardines y Norte C/ Del Pino | 2    | SUELO                        | 216         | 180,00                    | 38.880    | 47.520    | 0               | 47.520 | 0         | 0      |
|            |                                       |                                 |      | EDIFICACIÓN                  | 0           | -                         | 0         |           |                 |        |           |        |
|            |                                       |                                 |      | URBANIZACIÓN                 | 216         | 40,00                     | 8.640     |           |                 |        |           |        |

**AA TOR-4**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Actuación Aislada (A.A.) TOR-4: Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. C/ Poeta Zorrilla y C/ Octavio Paz. Superficie: 54 m<sup>2</sup> Edificación: 54 m<sup>2</sup> Urbanización: 54 m<sup>2</sup>*

|                   |          |         |
|-------------------|----------|---------|
|                   |          |         |
| Parcelario actual | Ortofoto | Fachada |

El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad y la conexión de la calle Poeta Zorrilla con la calle Octavio Paz del núcleo de Torrenueva. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición del suelo y de la edificación residencial con el objeto de dar conexión de este vial secundario.

Una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que la mejora de la conexión, mediante la demolición de una vivienda, no resulta imprescindible ya que no es un viario principal y la edificación afectada esta en buen estado de conservación. Por lo que produce mayor perjuicio a sus propietarios en relación a los beneficios urbanísticos que pudiera ocasionar dicha actuación. Tras la propuesta, la edificación quedará con el número de plantas que aparece en el plano catastral y con las condiciones urbanísticas máximas de altura y edificabilidad que fija el PGOU para la manzana.

La modificación de esta actuación afecta a la página 50 de las Determinaciones, a la página 31 del Programa y a la página 51 del Estudio Económico Financiero, así como al plano de Usos y Gestión del suelo (41) según queda reflejado en la documentación anexa.

## **AA TOR-6**

Esta Actuación Aislada queda definida por el Plan General de la siguiente forma *Actuación Aislada (A.A.) TOR-6: Adquisición Propiedad Demolición. Urbanización calle. Al final de C/ Real. Superficie: 35 m<sup>2</sup> Edificación: 140 m<sup>2</sup> Urbanización: 35 m<sup>2</sup>*

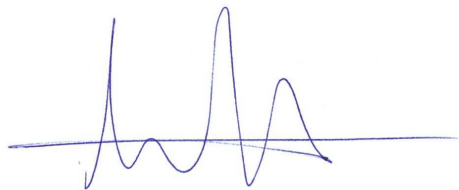
|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  |  |  |  |
| Parcelario actual  | Ortofoto  | Fachada  | Alineación propuesta   |

El objetivo establecido consiste fundamentalmente en mejorar la accesibilidad, conectar la red viaria existente y aumentar la sección de la calle Real en situación actual de "fondo de saco" para darle salida al Paseo Marítimo y a la Carretera. El PGOU prevé, mediante expropiación, la adquisición de suelo y de la edificación residencial con el objeto de dar conexión de este vial.

Una vez analizada la situación real del ámbito se ha constatado que la conexión prevista, mediante la apertura de una nueva calle, afecta parcialmente a una edificación con tres plantas de altura en uso, según se aprecia en las fotos. Por lo que resultaría compleja la ejecución de la demolición, ocasionando mayor perjuicio a sus propietarios por la edificación restante que los beneficios urbanísticos que pudiera ocasionar dicha actuación. Tras la propuesta, la edificación quedará con el número de plantas que aparece en el plano catastral y con las condiciones urbanísticas máximas de altura y edificabilidad que fija el PGOU para la manzana.

La modificación de esta actuación afecta a la página 50 de las Determinaciones, a la página 31 del Programa y a la página 51 del Estudio Económico Financiero, así como al plano de Usos y Gestión del suelo (41) según queda reflejado en la documentación anexa.

Motril, a 20 de abril de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned centrally on the page.

Juan Fernando Pérez Estévez

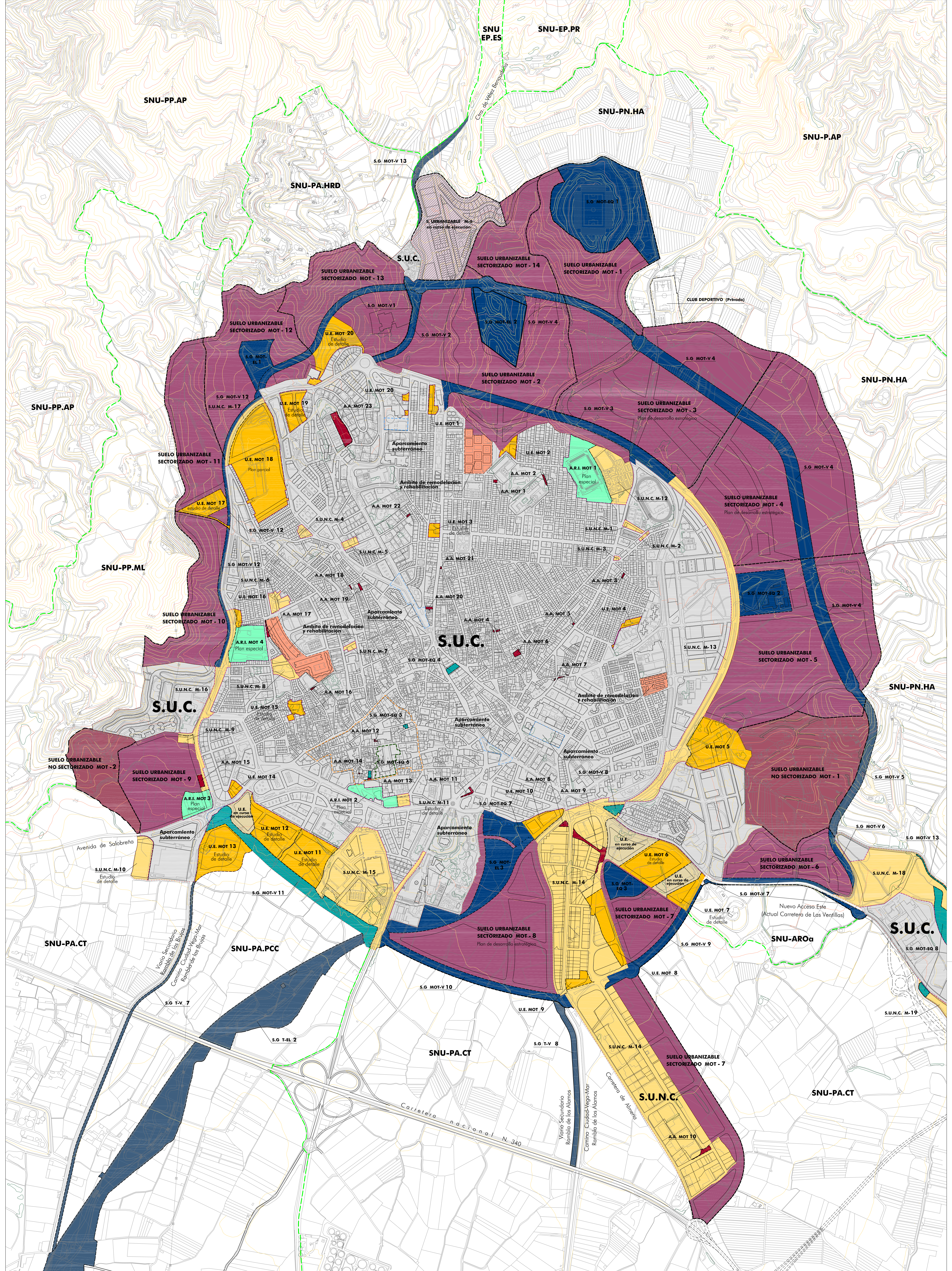
*Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Motril*











MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U. PARA REVISIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE VIARIO. P.G.O.U. Vigente Abril 2.015

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA**  
Revisión y adaptación

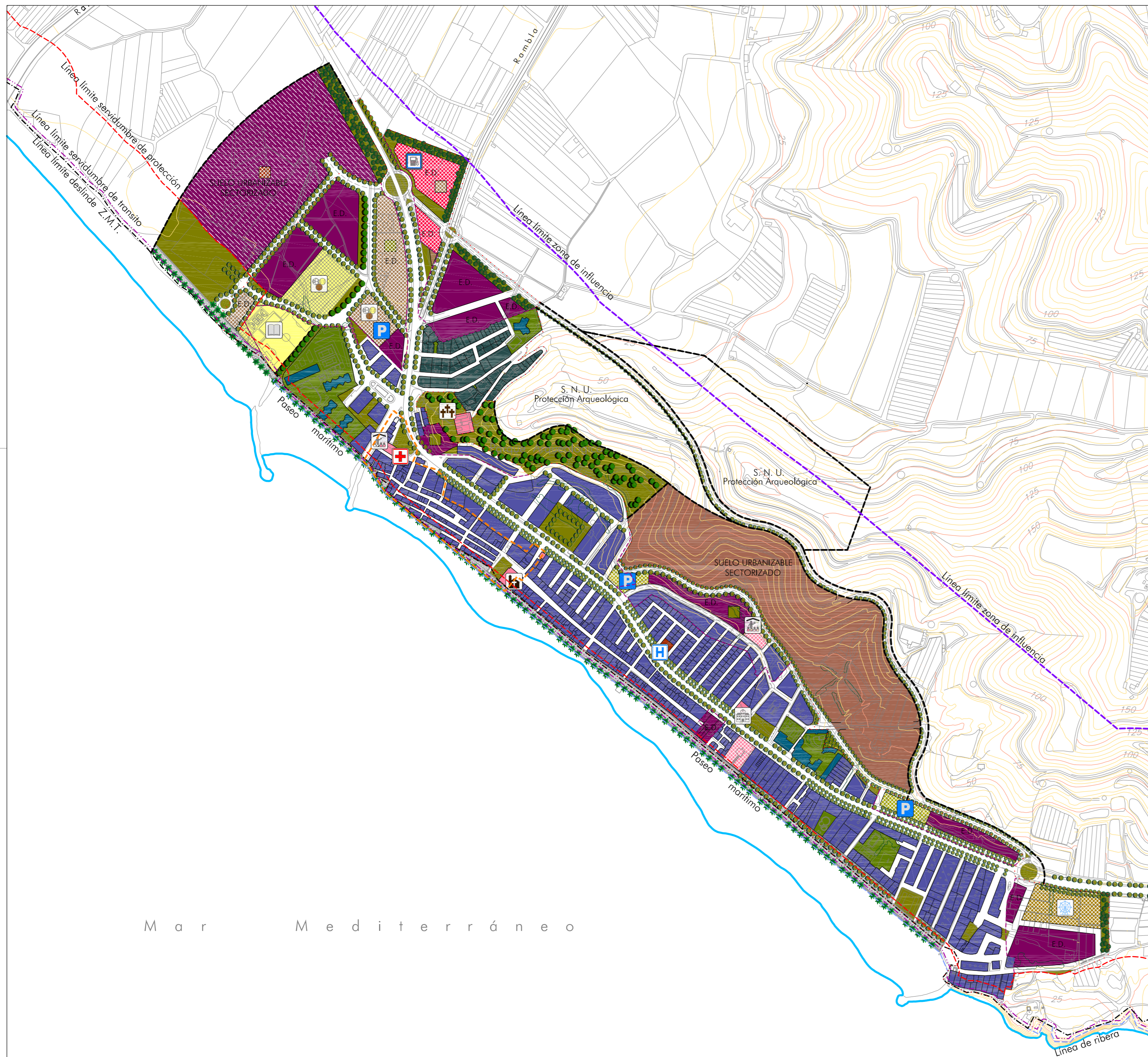
Gestion de suelo

**18**

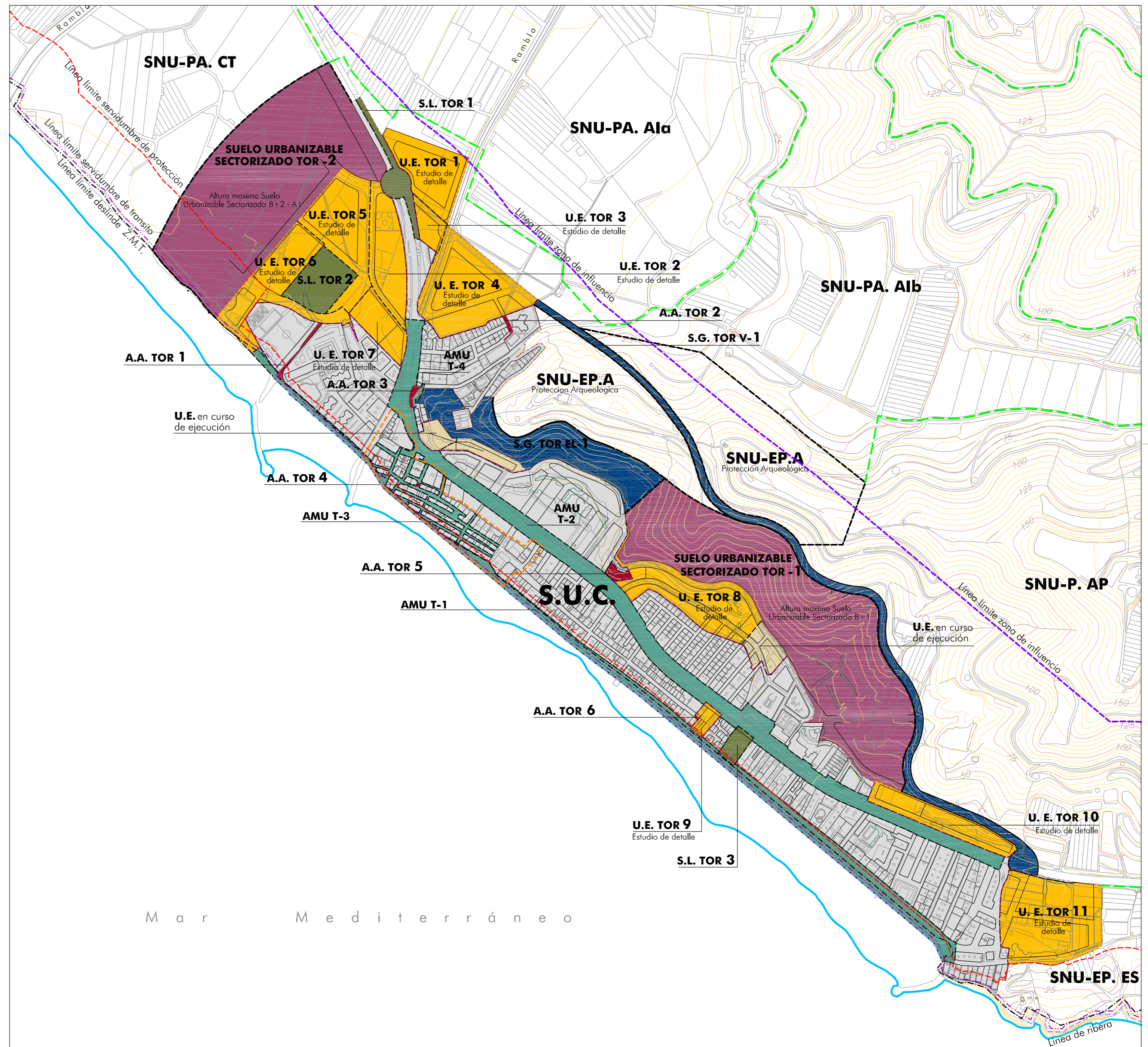
--- Límite suelo urbano  
--- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado  
--- Límite suelo urbanizable sectorizado  
--- Límite suelo urbanizable no sectorizado  
--- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico

|                             |   |                                  |                     |   |                                      |   |   |
|-----------------------------|---|----------------------------------|---------------------|---|--------------------------------------|---|---|
| Suelo urbano consolidado    | Suelo urbanizable en curso de ejecución   | Suelo urbanizable no sectorizado | Unidad de ejecución | Sistema general en suelo no urbanizable | Sistema general en suelo urbano      | Sistema general en suelo urbanizable no sectorizado | A.R.I. Areas de reforma interior        |
| Suelo urbano no consolidado | Unidad de ejecución en curso de ejecución | Suelo urbanizable sectorizado    | Actuación aislada   | Sistema local                           | Sistema general en suelo urbanizable | Sistema general en suelo urbanizable                | Ambito de remodelación y rehabilitación |





|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Límite suelo urbano</li> <li>--- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado</li> <li>--- Límite suelo urbanizable sectorizado</li> <li>--- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Docente</li> <li>Deportivo</li> <li>Cívico-social</li> <li>Sanitario</li> <li>Religioso</li> <li>Cementerio</li> <li>Recinto ferial</li> <li>Hotelero</li> <li>Mercado municipal</li> <li>Gasolinera</li> <li>Parking</li> <li>Servicios Administraciones públicas</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>E.D. Estudio de detalle</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial manzana cerrada existente</li> <li>Residencial turístico playa suelos no ordenados</li> <li>Residencial unifamiliar pareada</li> <li>Residencial bloque aislado</li> <li>Residencial nueva creación S.U.S.</li> <li>Residencial bloque aislado</li> <li>Equipamiento ferrial</li> <li>Equipamiento deportivo-docente Existente-nueva creación</li> <li>Equipamiento aparcamiento nueva creación</li> <li>Terciario hotelero Existente-nueva creación</li> <li>Terciario recreativo Existente-nueva creación</li> <li>Terciario comercial nueva creación</li> <li>Espacios libres, pantalla protección ambiental</li> <li>Espacios libres Público</li> <li>Espacios libres Privado</li> </ul> |



|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Límite suelo urbano</li> <li>--- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado</li> <li>--- Límite suelo urbanizable sectorizado</li> <li>--- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Docente</li> <li>Deportivo</li> <li>Cívico-social</li> <li>Sanitario</li> <li>Religioso</li> <li>Cementerio</li> <li>Recinto ferial</li> <li>Hotelero</li> <li>Mercado municipal</li> <li>Gasolinera</li> <li>Parking</li> <li>Servicios Administraciones públicas</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Límite suelo urbano</li> <li>--- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado</li> <li>--- Límite suelo urbanizable sectorizado</li> <li>--- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Línea límite deslinde Z.M.T.</li> <li>--- Línea límite servidumbre de tránsito</li> <li>--- Línea límite servidumbre de protección</li> <li>--- Línea de ribera</li> <li>--- Línea límite zona de influencia</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>E.D. Estudio de detalle</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Suelo urbano consolidado</li> <li>Suelo urbanizable sectorizado</li> <li>Unidad de ejecución</li> <li>Unidad de ejecución en curso de ejecución</li> <li>Sistema local</li> <li>Sistema general en suelo urbanizable</li> <li>Actuación aislada</li> <li>AMU (Actuación de Mejora Urbana)</li> </ul> |  |  |

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U. PARA REVISIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE VIARIO.  
P.G.O.U. Vigente  
Abril 2.015

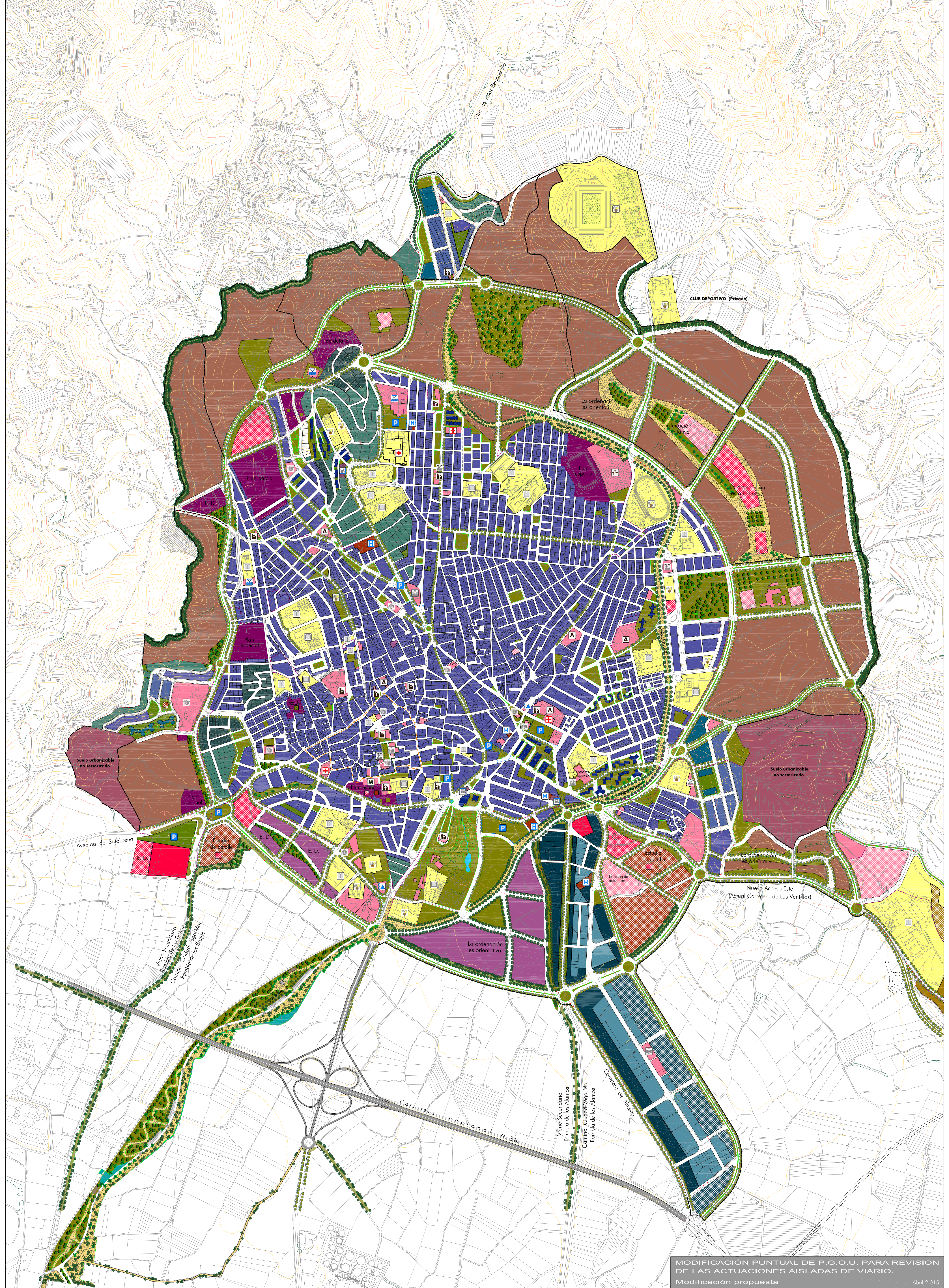
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
Revisión y adaptación

Usos del suelo  
Gestión del suelo

41

Equipo Redactor  
M<sup>a</sup> Felicidad Montero Piñeira

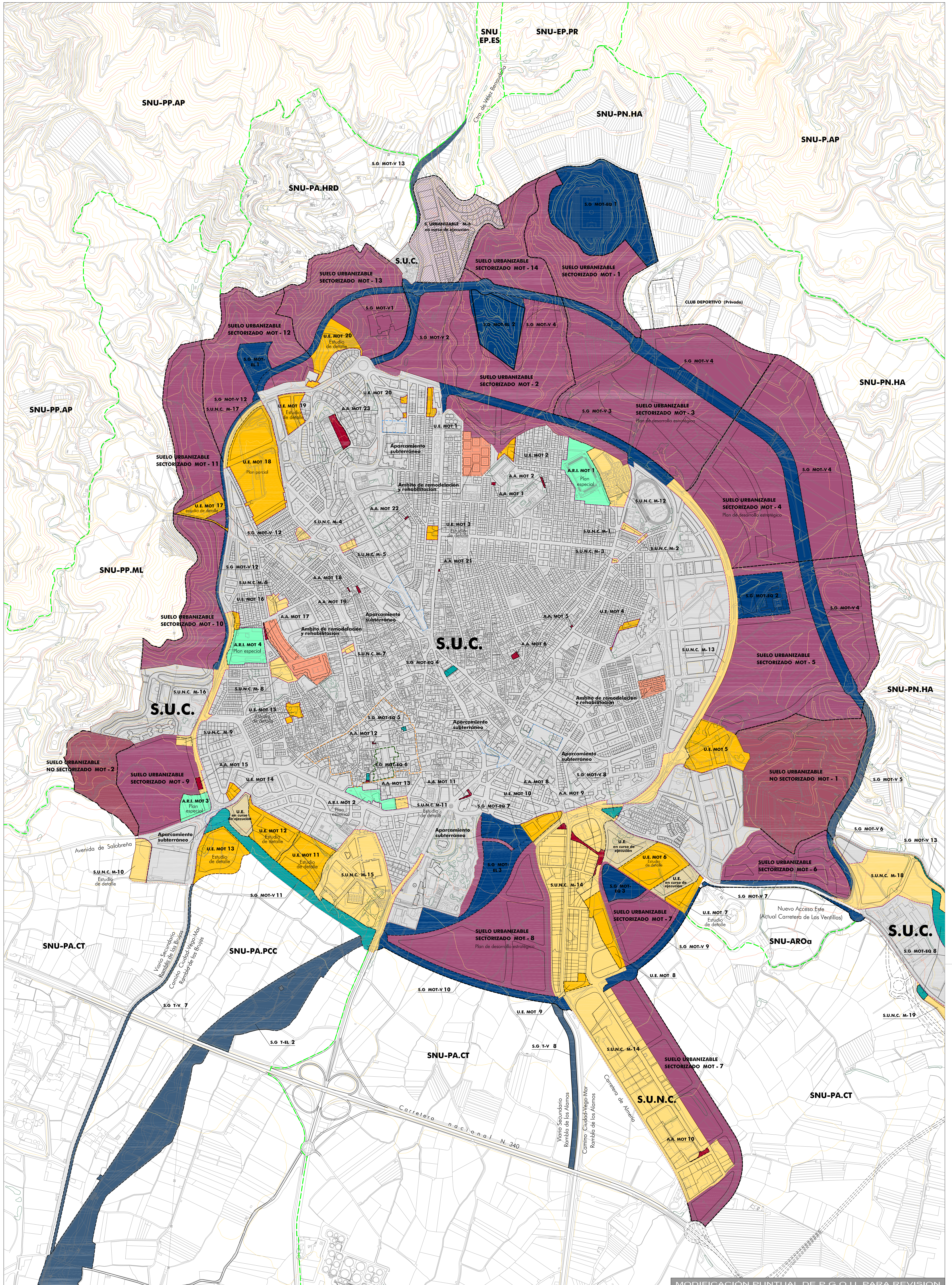




MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U. PARA REVISIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE VIARIO.  
 Modificación propuesta  
 Abril 2.015

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Cívico-social</li> <li> Cementerio</li> <li> Mercado municipal</li> <li> Parking</li> <li> Defensa e interior</li> <li> Deportivo</li> <li> Religioso</li> <li> Asistencial</li> <li> Gasolinera</li> <li> Infraestructuras Básicas</li> <li> Docente</li> <li> Cultural</li> <li> Sanitario</li> <li> Hotelero</li> <li> Administraciones públicas</li> <li> E.D. - Estudio de detalle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Residencial manzana cerrada Existente</li> <li> Residencial nueva creación</li> <li> Suelos no ordenados</li> <li> Residencial nueva creación S.U.S.</li> <li> Residencial unifamiliar parcelado</li> <li> Residencial bloque abierto-aislado</li> <li> Residencial unifamiliar aislado</li> <li> Residencial con terciario no comercial</li> <li> Equipamientos varios Existente-nueva creación</li> <li> Equipamiento deportivo-docente Existente-nueva creación</li> <li> Equipamiento aparcamiento Existente-nueva creación</li> <li> Terciario recreativo Existente-nueva creación</li> <li> Terciario comercial Existente-nueva creación</li> <li> Terciario no comercial</li> <li> Terciario hotelero Existente-nueva creación</li> <li> Terciario garaje</li> <li> Gasolinera</li> <li> Industria escarpante Existente-nueva creación</li> <li> Industria mediana-pequeña Existente-nueva creación</li> <li> Espacios libres Via parque - pasillo verde</li> <li> Espacios libres pantalla protección ambiental</li> <li> Espacios libres Público-privado</li> </ul> |
|--|--|





MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U. PARA REVISIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE VIARIO. Modificación propuesta. Abril 2015

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
Revisión y adaptación

Gestión de suelo

**18**

Jefe Equipo: Ramón José Fernández Pérez Estévez

|                           |  |  |   |   |                          |                             |                                  |                               |   |                     |   |                                 |                                      |                                      |               |                                  |   |
|---------------------------|--|--|---|---|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---|---------------------|---|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|---|
| ----- Límite suelo urbano | ----- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado | ----- Límite suelo urbanizable sectorizado | ----- Límite suelo urbanizable no sectorizado | ----- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico | Suelo urbano consolidado | Suelo urbano no consolidado | Suelo urbanizable no sectorizado | Suelo urbanizable sectorizado | Unidad de ejecución en curso de ejecución | Unidad de ejecución | Sistema general en suelo no urbanizable | Sistema general en suelo urbano | Sistema general en suelo urbanizable | Sistema general en suelo urbanizable | Sistema local | A.R.I. Áreas de reforma interior | Ambito de remodelación y rehabilitación |
|---------------------------|--|--|---|---|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---|---------------------|---|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|---|



