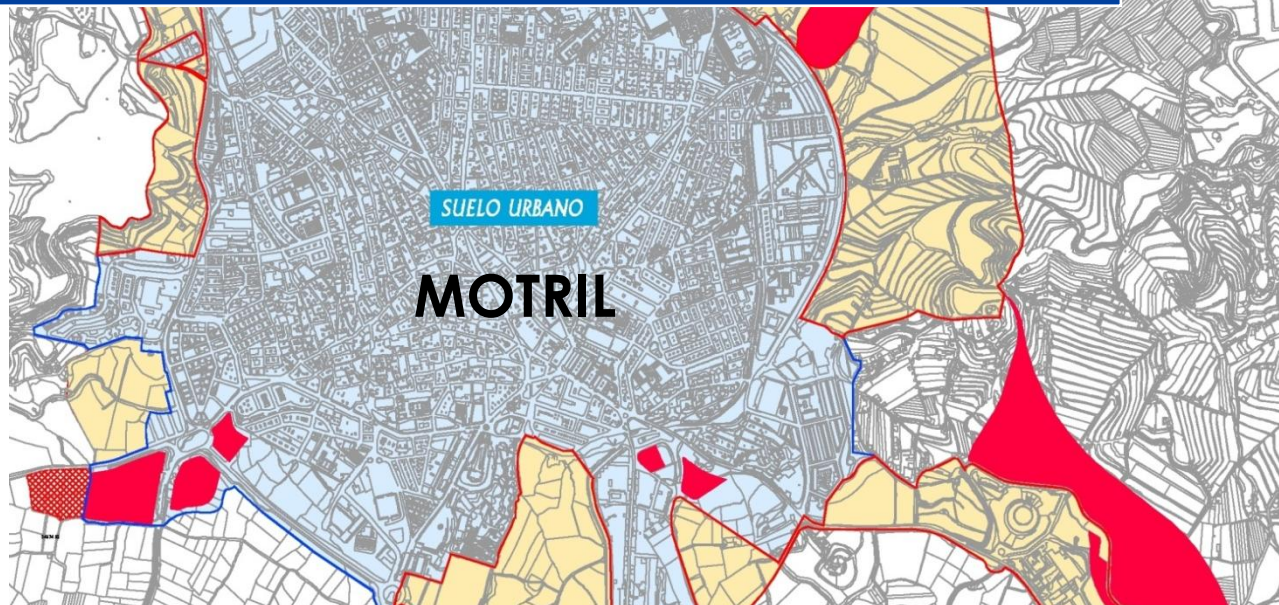


Resumen Ejecutivo

**APROBACIÓN INICIAL INNOVACIÓN PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT-21



Índice:

Documento I: Memoria Informativa Justificativa

1. Objeto. Promotor
2. Conveniencia y Oportunidad
3. Descripción propuesta de Innovación al PGOU. Delimitación Suelo Urbanizable Ordenado MOT 16
4. Ficha de Condiciones Urbanísticas

Documento II: Planos

1. Situación
2. Usos del Suelo. Ordenación Global
3. Usos del Suelo. Ordenación Pormenorizada
4. Movilidad

Documento I: Memoria Informativa y Justificativa

1. Objeto. Promotor

El presente documento constituye la Memoria del Documento para Aprobación Inicial de Innovación de Planeamiento General para la clasificación de nuevo suelo URBANIZABLE ORDENADO en la zona Sur de la ciudad de Motril, en colindancia con los usos comerciales ya existentes.

Promueve el Ayuntamiento de Motril, a instancia de la entidad “*Hermanos Godoy Durán C.B.*” con domicilio social en El Ejido (Almería), Carretera de Málaga, nº 146 y provista de C.I.F. E-04.622.346, en cumplimiento de las determinaciones aprobadas al efecto, en Convenio Urbanístico aprobado y publicado en el B.O.P. número 155 de 16 de agosto de 2013 (página 15). Redacta la propuesta la consultoría *Gijón Arquitectura S.L.P.* y, de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece en su artículo 32, la posibilidad de proponer innovación de planeamiento de oficio o, a instancias de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento; todo ello, con la finalidad de fijar los términos de colaboración y procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística.

2. Conveniencia y Oportunidad

En virtud del contenido del artículo 38 de la LOUA “Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites”, en el que se establece que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, es por lo que se da curso a esta iniciativa descrita en el desarrollo del presente documento.

Por tanto se encuadra la propuesta como una cuestión de oportunidad, siempre cumpliendo las exigencias reglamentarias de acuerdo con lo establecido 31.B)a), 32.1.b, 36,2.a)1ª.de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Descripción Propuesta de Innovación al PGOU.

DELIMITACION SUELO URBANIZABLE ORDENADO sector UE-MOT-21

La propuesta de clasificación de propuesta de innovación del PGOU de acuerdo con la LOUA, delimitará un único sector Urbanizable y Ordenado de uso Terciario Comercial, siguiendo la nomenclatura establecida en el PGOU vigente, en la que habrá de darse cumplimiento a las determinaciones urbanísticas que recoge la legislación urbanística y ambiental vigente. Y que está integrado por el sector que delimita este Documento.

3.1. Descripción del ámbito. Superficie y topografía

El sector objeto de la presente innovación, según levantamiento topográfico que se incorpora a la documentación gráfica, cuenta con una superficie de **21.830,56 m²** (2,1 Ha). Al Norte, linda con la Avd. de Europa –antigua carretera- en un frente de 187 metros de longitud; al Este con Centro Comercial –nave AKI-

en una longitud de 140 m.; al Oeste con fincas en Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola en 96 m.; y, al Sur camino existente con salida a la Rambla de las Brujas en una longitud de 145 m.

3.2. Infraestructura existente.

Existe infraestructura de abastecimiento, saneamiento y de energía eléctrica en el entorno inmediato del sector. Se refleja esta situación en la documentación gráfica y se aporta certificado de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, entidad competente en materia de aguas en el municipio de Motril, con la justificación de la suficiencia hídrica y solución para los puntos de conexión.

3.3. Estructura de la propiedad.

El sector consta de cuatro fincas y dos propietarios, de la que son titulares en un 52% (11.351,89 m²) de la superficie total del ámbito la entidad "*Hermanos Godoy Durán C.B.*", siendo el resto de la familia *Aragón Rodríguez*.

De la forma y situación de las mismas se deja constancia en la documentación gráfica, a través del *Plano de Estructura de la Propiedad*.

4. Condiciones de Ordenación.

Compatibilidad Modelo Territorial. Parámetros Urbanísticos

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones del bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica recogidos en la Constitución Española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio.

Esta Innovación no contradice los objetivos generales del Plan de Ordenación del territorio de la COSTA TROPICAL DE GRANADA.

El modelo que recoge esta Innovación acata estos parámetros y se basa en las siguientes premisas:

- . Mejora del entorno urbano y su incidencia sobre el paisaje de una de las entradas a la ciudad de Motril.
- . Mejora de la accesibilidad del ciudadano al sector y sector colindante con el entorno urbano preexistente.
- . Proporcionada ocupación del suelo mejorando los porcentajes tanto de las cesiones públicas como de parques y jardines establecidos en el Artículo 17.1.2. de la LOUA y dotándole de una edificabilidad de 0,33 m²/m² que suponen un 33% del 1 m²/m² permitido en la referida LOUA para el uso Terciario Comercial.

La ordenación del sector, UE-MO-21 obedece a las necesidades reales del uso comercial, ajustando su aprovechamiento de 0,33 m²/m² al mínimo posible para garantizar su viabilidad económica y, generando el máximo de cesiones y espacios libres. En ella, se dan cumplimiento a las mejoras de accesibilidad sobre la Avd. Europa, con incorporación de una rotonda de acceso y salida, carril adicional hasta la gran glorieta elipsoidal de Alcampo, la dotación de aparcamientos necesarios, la cesión de los espacios libres y zonas verdes, así como el aprovechamiento municipal.

Sector: UE-MOT-21
Clasificación: Suelo Urbanizable Ordenado
Area de Reparto: UE-MOT-21

Superficie Bruta: 21.830,56 m²
Aprovechamiento: 0.33 m²t/m²s
Uso característico: Terciario Comercial
Techo: 7.204,08 m²
Apto. lucrativo: 6.483,68 m²
Apto. municipal: 720.40 m²
Cesión dotacional 4%: 873.22 m²
Cesión parques y jardines 10%: 2.214,14 m²

Sup. neta actividad: 16.233,04 m²
Aparcamientos: 38 plazas (públicas)
Aparcamientos actividad: 288 plazas
Aparcamiento accesibles: 1/40 9 plazas accesibles
Aparcamientos totales: 326 plazas
Condiciones particulares de ordenación.

- . Localización de las cesiones de suelo preceptivo al Norte del sector, en continuidad con las existentes al Este y colindantes con la Avd. Europa
- . Se delimitará ámbito para la constitución de Entidad de Conservación
- . Cargas: Ejecución de la Rotonda de acceso y ampliación de carril Avda. Europa.

- . Se garantizará la accesibilidad para todo tipo de vehículos a través de la Avd. de Europa; se cederán los terrenos necesarios para el cumplimiento de este objetivo y, las obras necesarias para ello, están incluidas en las obligaciones de urbanización propias del sector.
- . Se dará cumplimiento a los condicionados ambientales que deriven de la tramitación del Estudio de Impacto Ambiental.
- . En la colindancia Sur y Oeste con suelos no urbanizables, se dispondrá línea de jardinería o arbolado para favorecer la transición.

- . Se cumplirá lo establecido en el Art. 22,31, 32 de la Ley 1/2012 Ley del Comercio Interior de Andalucía, para Grandes superficies minoristas.

- . Se cumplirá con la dotación mínima de aparcamientos privados exigidos en LOUA, Reglamentos y Ordenanzas, pudiendo ubicarse en la zona libre de edificación o en el interior de los edificios.

5. Ordenanzas Particulares

La calificación edificatoria de la parcela es **Bloque Aislado UE-MOT-21**, cuyas condiciones generales de ordenación para la edificación son las siguientes:

Ámbito de aplicación:

Serán de aplicación exclusiva a los suelos comprendidos en el ámbito de gestión denominado UE-MOT-21

Normas generales:

son de aplicación las *Normas Generales de la Edificación* contenidas en el documento vigente de PGOU

Parcelación:

La parcela es la resultante de la ordenación representada en documentación gráfica, por lo tanto, no es establecen condiciones especiales para la parcela.

Alineaciones y separación a linderos:

Las alineaciones para las edificaciones dentro de la parcela son las expresamente grafiadas en el Plano de usos Pormenorizados, siendo su separación o colindancia con espacios libres la óptima para el desarrollo de la actividad. El espacio delimitado por dichas alineaciones apto para edificar tiene carácter de máximo, siendo posible la menor ocupación, respetando en este caso, la alineación con los espacios públicos, que es preceptiva.

En el caso de proponer distintas alineaciones de las previstas que impliquen superar la huella trazada en la documentación gráfica, se tramitará Estudio de Detalle con arreglo a las determinaciones del siguiente artículo.

Ocupación y posición de la edificación.

El total de la edificación en la parcela ocupará un máximo del 50% de la misma. Dada la condición de suelo ordenado, la organización de la edificación en la parcela será la establecida en la documentación gráfica; no obstante, caso de que las condiciones durante el desarrollo de los suelos requiriesen modificar éste concepto, se atenderá a las siguientes consideraciones que tienen carácter obligatorio:

1. Se ubicará bloque al Norte de la parcela colindante con espacio público, con edificabilidad suficiente para materializar, al menos, planta baja completa en el espacio delimitado por las alineaciones marcadas.
2. Se ubicará al Sur de la parcela, de forma exenta, en uno o varios edificios la edificabilidad disponible, sin disminuir la separación a linderos que se propone en la documentación gráfica.
3. En todo caso, la organización de edificios, distinta de la propuesta, requerirá la tramitación de Estudio de Detalle, con la acreditación del cumplimiento de dotación mínima de aparcamientos, accesibilidad y ocupación y edificabilidad máximas.

Altura máxima.

La establecida en la documentación gráfica de B+1, tiene carácter de máximo, pudiendo organizar el volumen de los edificios al acomodo de los requisitos de la actividad, sin sobrepasar dicha altura.

Condiciones adicional:

Para aquellos parámetros no definidos expresamente en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en la *Ordenanza Municipal de Edificación Residencial Bloque Aislado*, que será de aplicación supletoria.

6. Ficha Condiciones Urbanísticas Propuesta

. UE MOT-21

| | | |
|---------------------------------------|---|-------------------------|
| . Uso: | Terciario Comercial | |
| . Superficie del Sector: | 21.830,56 m ² | |
| . Aprovechamiento: | 0,33 m ² t/ m ² s | |
| . Techo máximo: | 7.204,08 m ² | |
| . Cesión 10% Ayuntamiento: | 720,40 m ² | |
| . Aprovechamiento lucrativo: | 6.483,68 m ² | |
| . Cesiones: | Dotacional (4%): | 873,22 m ² |
| | Parques y jardines (10,14%): | 2.214,14 m ² |
| . Superficie neta parcela edificable: | 16.233,04 m ² | |
| . Aparcamientos: | . Obligatorias públicas (0,5/100 m ² : 36): | 38 plazas |
| | . Obligatorias Uso Comercial (4/100 m ² : 288 plazas): | 206 + 82* plazas |
| | . Total plazas (Obligatorias: 324): | 326 plazas |
| | . Plazas accesibles (1/40 plazas) | 9 plazas |

(* plazas a ubicar en el interior de los edificios)

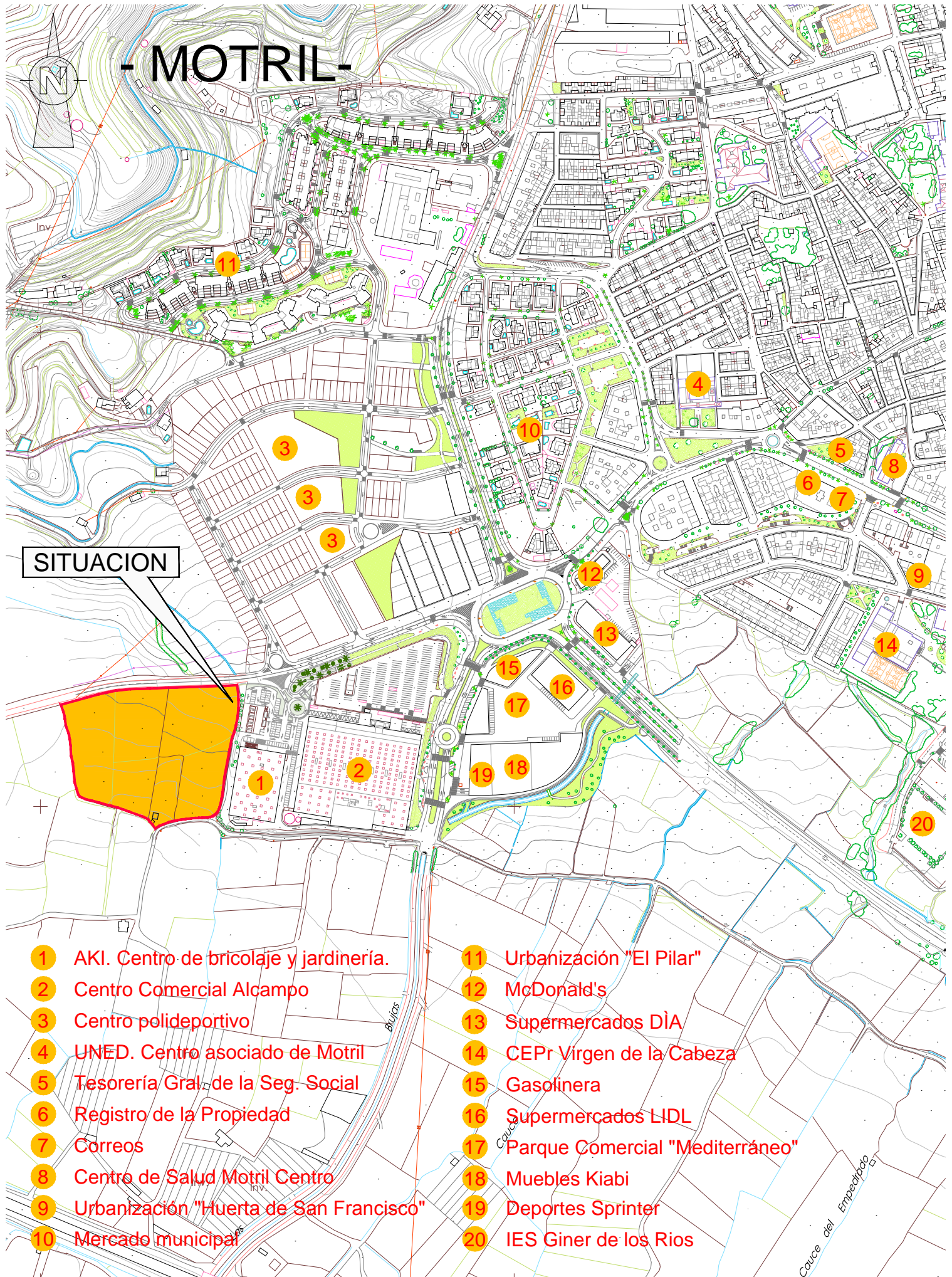
. Condiciones particulares:

- Localización de la cesión al Norte de la UE en continuidad con los existentes.
- Se delimita un ámbito para la constitución de la Entidad de Conservación.
- Se garantizará la accesibilidad para todo tipo de vehículos en la Avda. de Europa (antigua carretera de acceso a Motril).
- En la colindancia con el SNU se dispondrá una superficie de transición naturalizada con arbolado y jardinería.

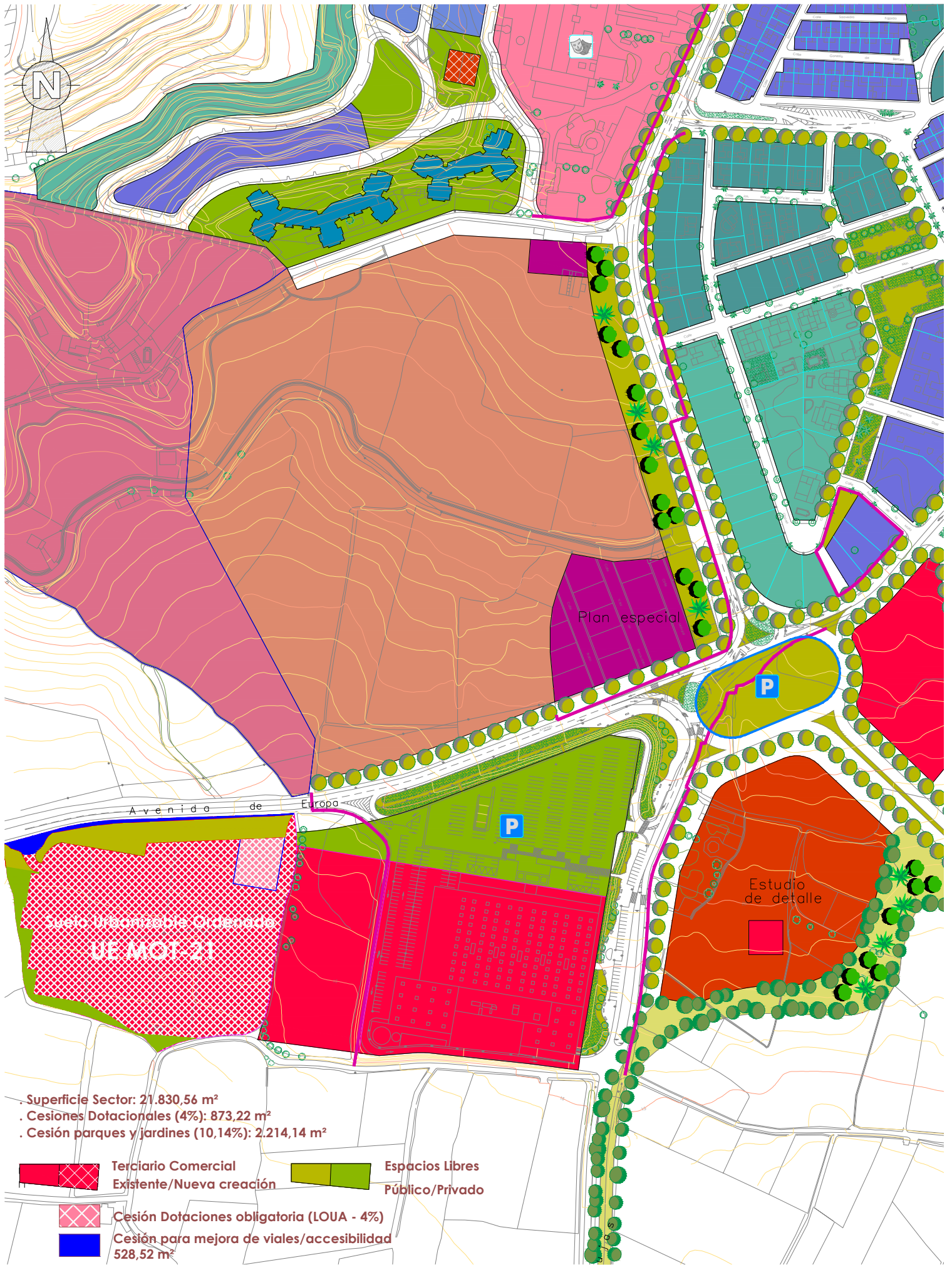


Gijón Arquitectura
Ángel Gijón Díaz
Arquitecto

- MOTRIL -



- | | |
|--|------------------------------------|
| 1 AKI. Centro de bricolaje y jardinería. | 11 Urbanización "El Pilar" |
| 2 Centro Comercial Alcampo | 12 McDonald's |
| 3 Centro polideportivo | 13 Supermercados DÍA |
| 4 UNED. Centro asociado de Motril | 14 CEPr Virgen de la Cabeza |
| 5 Tesorería Gral. de la Seg. Social | 15 Gasolinera |
| 6 Registro de la Propiedad | 16 Supermercados LIDL |
| 7 Correos | 17 Parque Comercial "Mediterráneo" |
| 8 Centro de Salud Motril Centro | 18 Muebles Kiabi |
| 9 Urbanización "Huerta de San Francisco" | 19 Deportes Sprinter |
| 10 Mercado municipal | 20 IES Giner de los Rios |



. Superficie Sector: 21.830,56 m²
 . Cesiones Dotacionales (4%): 873,22 m²
 . Cesión parques y jardines (10,14%): 2.214,14 m²

- -
 -
- Terciario Comercial** **Espacios Libres**
 Existente/Nueva creación Público/Privado
- Cesión Dotaciones obligatoria (LOUA - 4%)
 Cesión para mejora de viales/accesibilidad
 528,52 m²

PROMOTOR:

GRUPO GODOY

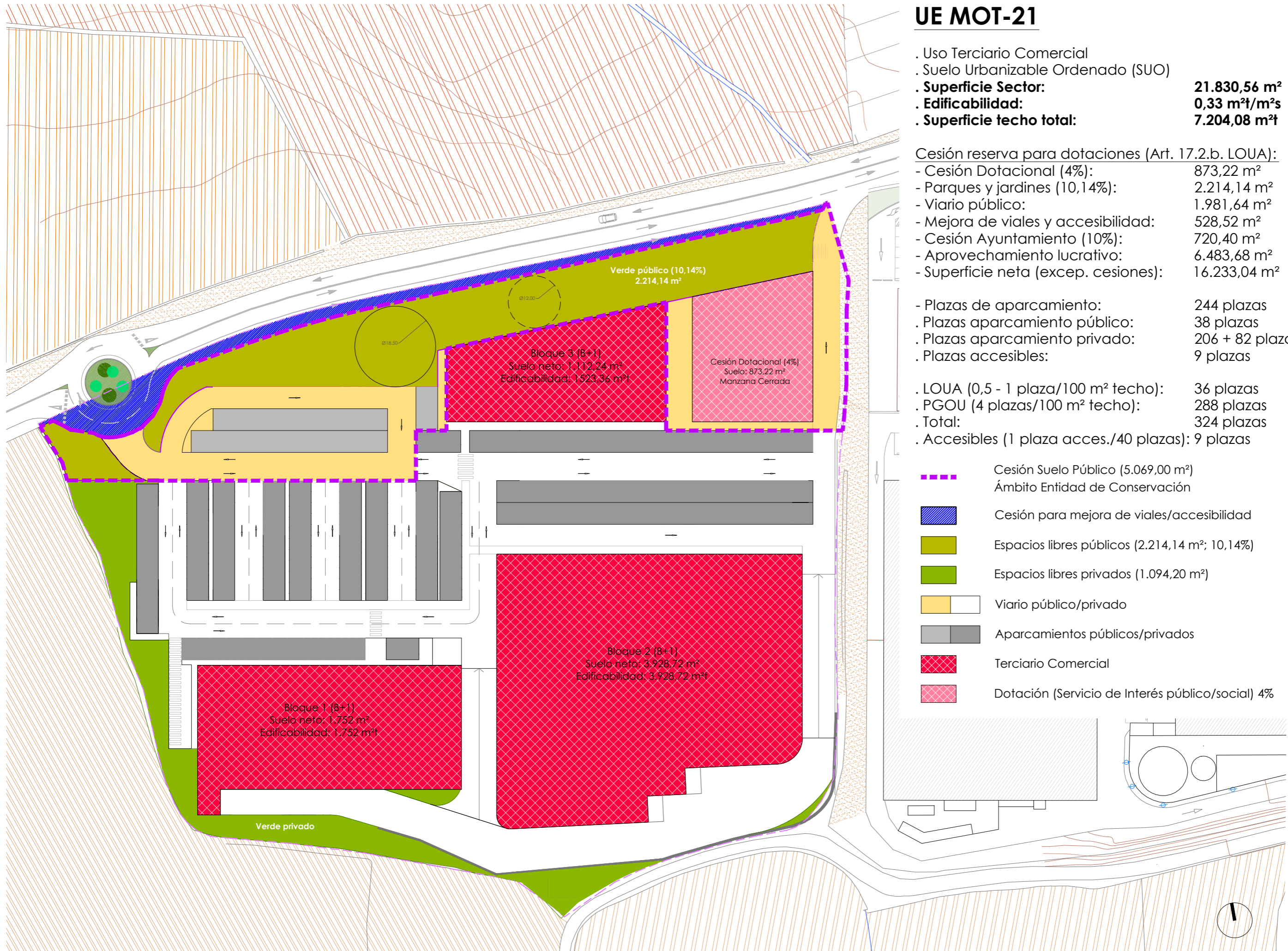
PROYECTO DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE MOTRIL
UE MOT-21. MOTRIL (Granada)
USOS DEL SUELO (ORDENACIÓN GLOBAL)

PLANO Nº:

02

ESCALA:

1:3000



UE MOT-21

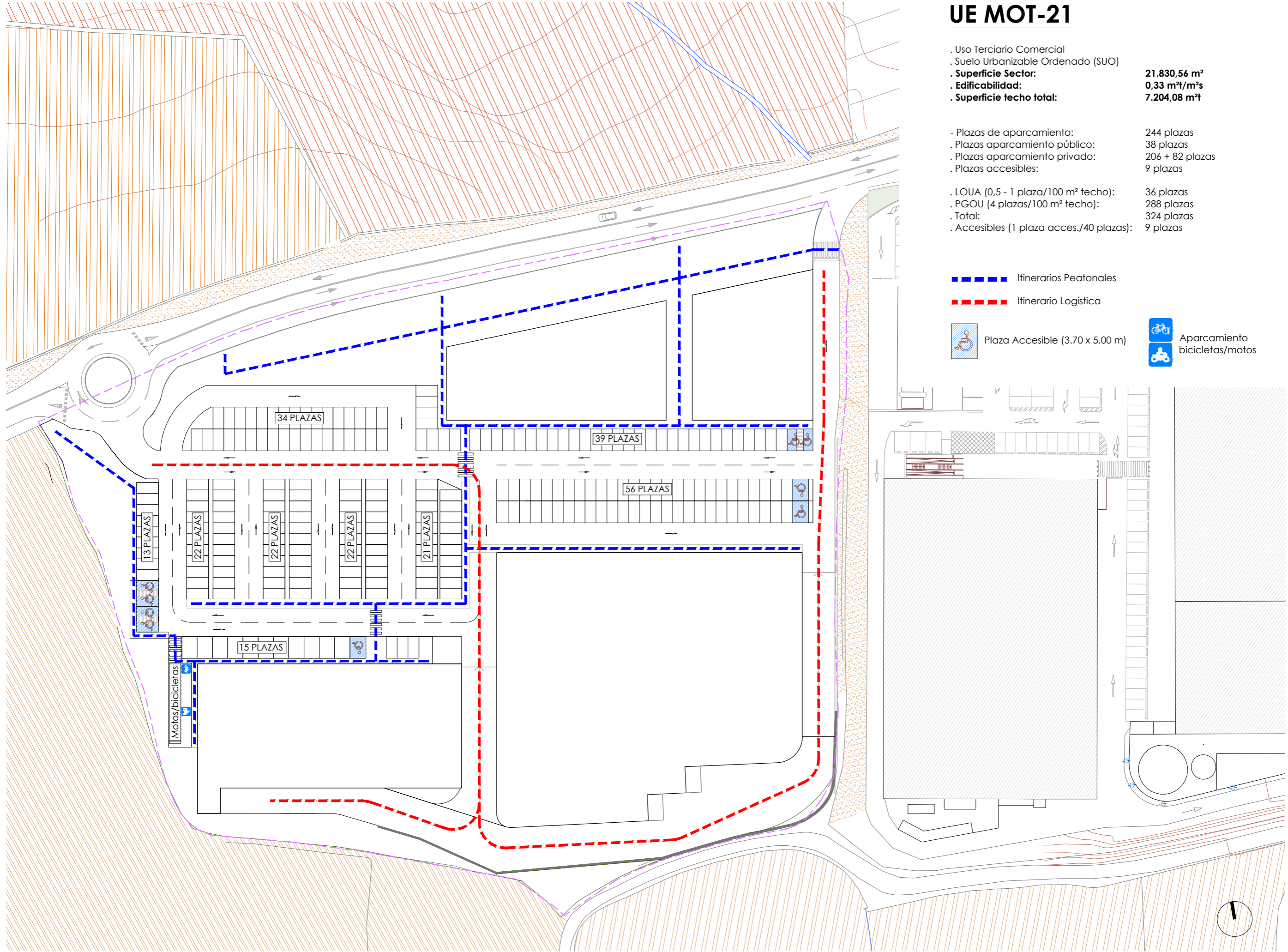
- . Uso Terciario Comercial
- . Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)
- . **Superficie Sector:** 21.830,56 m²
- . **Edificabilidad:** 0,33 m²/m²s
- . **Superficie techo total:** 7.204,08 m²

- Cesión reserva para dotaciones (Art. 17.2.b. LOUA):
- Cesión Dotacional (4%): 873,22 m²
 - Parques y jardines (10,14%): 2.214,14 m²
 - Viario público: 1.981,64 m²
 - Mejora de viales y accesibilidad: 528,52 m²
 - Cesión Ayuntamiento (10%): 720,40 m²
 - Aprovechamiento lucrativo: 6.483,68 m²
 - Superficie neta (excep. cesiones): 16.233,04 m²

- Plazas de aparcamiento: 244 plazas
- . Plazas aparcamiento público: 38 plazas
- . Plazas aparcamiento privado: 206 + 82 plazas
- . Plazas accesibles: 9 plazas

- . LOUA (0,5 - 1 plaza/100 m² techo): 36 plazas
- . PGOU (4 plazas/100 m² techo): 288 plazas
- . Total: 324 plazas
- . Accesibles (1 plaza acces./40 plazas): 9 plazas

- Cesión Suelo Público (5.069,00 m²)
Ámbito Entidad de Conservación
- Cesión para mejora de viales/accesibilidad
- Espacios libres públicos (2.214,14 m²; 10,14%)
- Espacios libres privados (1.094,20 m²)
- Viario público/privado
- Aparcamientos públicos/privados
- Terciario Comercial
- Dotación (Servicio de Interés público/social) 4%



UE MOT-21

. Uso Terciario Comercial
 . Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)
 . Superficie Sector: **21.830,56 m²**
 . Edificabilidad: **0,33 m²/m²s**
 . Superficie techo total: **7.204,08 m²**

- Plazas de aparcamiento: 244 plazas
 . Plazas aparcamiento público: 38 plazas
 . Plazas aparcamiento privado: 206 + 82 plazas
 . Plazas accesibles: 9 plazas

. LOUA (0,5 - 1 plaza/100 m² techo): 36 plazas
 . PGOU (4 plazas/100 m² techo): 288 plazas
 . Total: 324 plazas
 . Accesibles (1 plaza acces./40 plazas): 9 plazas

--- Itinerarios Peatonales

--- Itinerario Logística

Plaza Accesible (3.70 x 5.00 m)

Aparcamiento bicicletas/motos