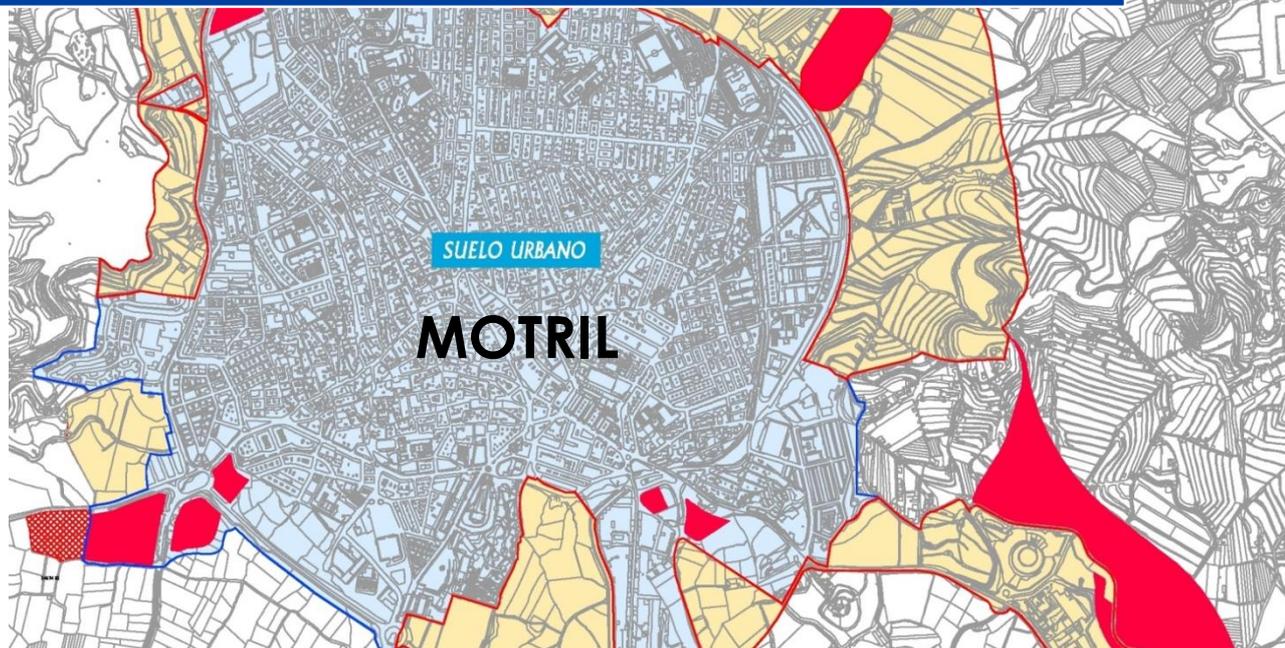


**APROBACIÓN PROVISIONAL INNOVACIÓN PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT-21**



Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Motril

Iniciativa: Godoy Durán C.B.

Abril 2015

Índice:

Documento I: Memoria Informativa Justificativa	
1. Introducción	
2. Objeto. Promotor	
3. Antecedentes. Convenio	
4. Conveniencia y Oportunidad	
5. Aprobación Avance Innovación y Aprobación Inicial PGOU Suelo Urbanizable Ordenado del Sector UE MOT-21	
6. Descripción propuesta de Innovación al PGOU. Delimitación Suelo Urbanizable Ordenado MOT-21	
7. Viabilidad de la propuesta. Preservación del modelo de planeamiento	
8. Ordenanzas Particulares	
9. Valoración Ambiental. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	
10. Ficha de Condiciones Urbanísticas	
11. Estrategia de implantación de grandes superficies minoristas	
12. Documento síntesis en cumplimiento Informes Sectoriales	
13. Justificación del Cumplimiento del Art. 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	
Documento II: Planos	
. Planos de Información	
1. Situación	
2. Relación con Planeamiento Vigente. Situación General	
3. Levantamiento Topográfico	
4. Estructura de la Propiedad	
5. Ortofoto	
6. Infraestructuras Existentes	
. Planos de Ordenación	
7. PGOU. Gestión del Suelo	
8. Usos del Suelo. Ordenación Global	
9. Usos del Suelo. Ordenación Pormenorizada	
10. Movilidad	
11. Alturas y alineaciones	
12. Ordenación General	
13. Plano Imagen Final	
Anexos	
1. Cédula de Notificación	
2. Certificación Aprobación Inicial SUO MOT-21	
3. Publicación BOP de la Aprobación Inicial de la Innovación PGOU al cambio de clasificación SNU-PA CT a SUO UE MOT-21	
4. Publicación BOP Reprogramación de los Suelos Urbanizables del PGOU	
5. Informe de Mancomunidad	
6. Documento Aclaratorio Ambiental	
7. Plan de Movilidad Urbana	
8. Informes Sectoriales	
9. Estudio Económico	

Documento I: Memoria Informativa y Justificativa

1. Introducción

El presente documento constituye la Memoria del **Documento para Aprobación Provisional** 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.

Aprobada inicialmente dicha Innovación por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 25 de abril de 2014 y publicada en el B.O.P. número 97 (26 de mayo de 2014).

El presente Documento de Aprobación Provisional consta de Memoria, Planos y Anexos, los cuales vienen a complementar la documentación presentada en el Documento de Aprobación Inicial dando respuesta a los Informes Sectoriales emitidos por las diferentes Consejerías de la Junta de Andalucía y a las Alegaciones presentadas en el Ayuntamiento de Motril realizadas tras la información pública. Todo ello en cumplimiento de la LOUA, PGOU-Motril, y Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA) y el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, Ley de Comercio Interior de Andalucía.

2. Objeto. Promotor

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.

3. Antecedentes. Convenio

3.1. Situación del uso terciario comercial en Planeamiento vigente:

El municipio de Motril cuenta como figura de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbanística aprobado el 19 de diciembre de 2003 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que fue aprobado en virtud de Acuerdo adoptado por la

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha de 19 de diciembre de 2003.

Dicho planeamiento establece una distribución de los usos comerciales policéntrica, con la intención de distribuir las inercias e impulso del sector terciario en el contexto del desarrollo e incorporación de los suelos programados a la trama consolidada. En concreto, son espacios comerciales contemplados:

- . Zona Sur: Sector comercial en Avd. Europa –antigua carretera nacional-: operadores *Alcampo* y *Aki* con una superficie de 34.675 m²; junto a éste el desarrollado sector UE-MOT-13, cuyo concepto corresponde a un pequeño “parque comercial de medias” de unos 16.000 m² de suelo neto. Ambos construidos y con las actividades totalmente implantadas. En este sector y situado frente a los aparcamientos de *Alcampo*, se encuentra el ARI MOT-3 de unos 7.000.- m², actualmente ocupada por tres naves grandes en actividad una con la marca “china” *Nihaomarket*, congelados y frutas y verduras al por mayor. Y sin dotación de aparcamientos, etc.
- . Zona Noroeste: Sector UE-MOT-18, con una dotación comercial de 15.000 m² en un sector de 58.825 m² con usos residenciales. El estado actual de tramitación corresponde a aprobación definitiva de Plan Parcial.
- . Zona Noreste: Sector de suelo urbanizable SUS-MOT-4, prevé uso comercial de 50.000 m² de suelo neto y 25.000 m² de techo, sobre una unidad de ejecución de 282.473 m² con usos residenciales. Su estado de tramitación corresponde a aprobación definitiva de Proyecto de reparcelación.
- . Zona Este: Sectores de suelo urbano no consolidado concebidos con mezcla de usos comerciales y no-comerciales al sur del Camino de las Ventillas. Unidad en curso de ejecución de UE-40-a, con 8.665 m², sector UE-MOT-6 con 9.000 m² de suelo comercial sobre una superficie total de 24.324 m²;
- . Zona Este-Comarcal: en la zona del recinto Ferial, junto a los nuevos accesos de la autovía A-7 a Motril, y dada su localización estratégica, el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de Granada, ha previsto un área de oportunidad de carácter comercial sobre la que se prevé la implantación de un nuevo sector SUS-MOT-15 con usos comerciales y no-comerciales, en una proporción de 60% y 40% respectivamente. El sector tendrá una superficie aproximada –no incluyendo sistemas generales- de 320.000 m². El estado actual de tramitación se encuentra en fase previa a la Innovación de Planeamiento General.

Se expone a continuación cuadro resumen de la situación de los suelos disponibles para uso comercial previsto en el planeamiento vigente y su estado de tramitación, con una valoración de la dificultad para su incorporación a la dinámica socio-económica de la ciudad.

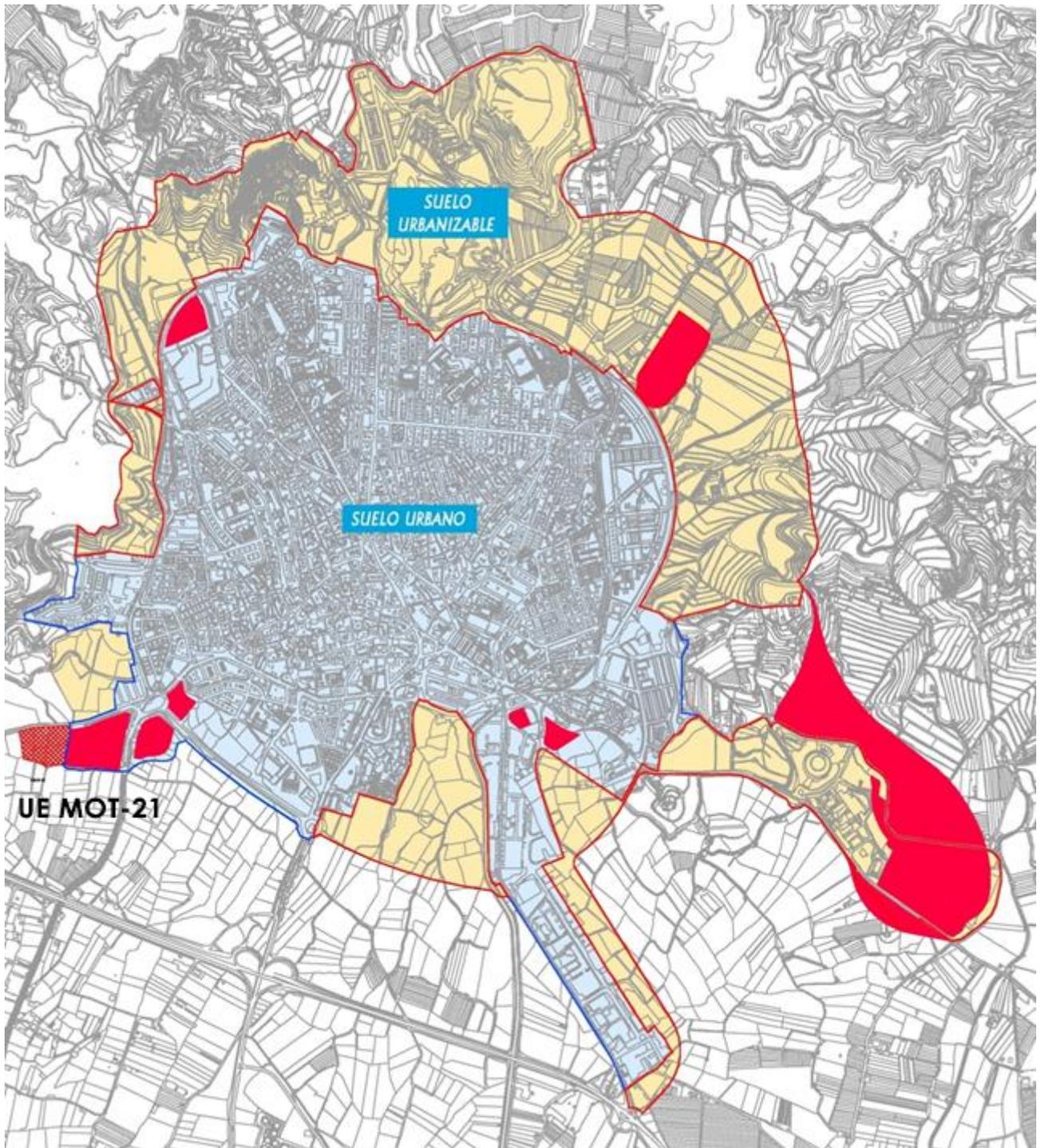
La valoración de la “*dificultad*” viene a referirse a la posibilidad real de superar los trámites administrativos pendientes y la implicación económica que ello supondría, de cara a una disposición de dichos suelos en el corto plazo; el grado de dificultad

para disponer de los suelos comerciales, está relacionada con la vinculación de los mismos a procesos complejos de reparcelación, a la necesidad de acometer urbanizaciones con un importe económico elevado, o la dependencia de otros usos existentes en el sector y que comprometen la viabilidad económica.

Se evalúa con criterios de *Alta*, *Media* o *Baja*, siendo la calificación de *Alta* la mayor disponibilidad previsible, todo ello, teniendo en cuenta la difícil coyuntura económica que se atraviesa.

Zona / Sector	m ² suelo comercial		Estado / Actos pendiente	Dificultad / disponibilidad
	No desarrollado	desarrollado		
Oeste / Alcampo /		94.567,82 m ²	Actividades	Alta
Noroeste / UE-MOT-18	15.000 m ²		reparcelación-	Baja
Noreste / UE-MOT-4	50.000 m ²		Urbanización	Baja
Este / UE-40-A / UE-	17.665 m ²		Reparcelación-	Baja
Este / SUS-MOT-15	190.000 m ²		Innovación	Baja
Total suelos	272.665 m²	94.567,82 m²		

Transcurridos doce años desde la aprobación del Planeamiento General y, teniendo en cuenta la situación socio-económica actual, que es muy diferente de la que, en su momento, sirvió de análisis y diagnóstico para la redacción del PGOU, puede verse que la implantación de los usos comerciales en la ciudad tienen una baja disponibilidad en el tiempo, ya que sólo se han consolidado un 25% de los suelos previstos.



Posición relativa de los suelos comerciales en PGOU vigente. Al Oeste el sector objeto de propuesta UE-MOT-21

3.2. Antecedentes a la iniciativa. Convenio

El Ayuntamiento de Motril ha tenido conocimiento, a través de la entidad "Hermanos Godoy Durán C.B", del interés de distintos operadores comerciales solventes, de los sectores ropa y calzado deportivo, bricolaje, alimentación-restauración, etc. en implantar sus actividades en la ciudad para complementar la oferta comercial existente y, han planteado a esta Administración la posibilidad de impulsar una pequeña ampliación del polo comercial situado al Oeste de la ciudad, encabezado por ALCAMPO, por su proximidad a este y por encontrarse perfectamente implantado y consolidado.

Por tanto hay razones de interés privado (zona comercial consolidada, etc), pero concordantes con los del Ayuntamiento, que entiende que la aprobación de esta propuesta con la creación de suelo comercial a corto plazo, es de enorme interés público, por la generación de puestos de trabajo estables (al ser operadores consolidados).

El Ayuntamiento de Motril, en orden al interés público y consciente de la evidente situación de crisis, que hace muy difícil la implantación en corto plazo de las actividades comerciales en suelos previstos del PGOU, por el tamaño de las mismas y la envergadura de las inversiones económicas, hecho comprobado tras arduas gestiones urbanísticas en dichos suelos, que no han hecho más que constatar el complicado escenario económico-financiero que afecta especialmente al sector de la construcción, considera que la propuesta que se plantea podría contribuir a la creación de puestos de trabajo tanto durante las obras, como en las futuras instalaciones comerciales y, en lo posible paliar la precaria situación que atraviesan numerosas familias por cuanto que se presenta como una oportunidad que redundaría en la totalidad del término municipal.

Por ello, se ha aprobado convenio, en el que se acuerdan el impulso de los preceptivos trámites de innovación de Planeamiento, la redacción de los documentos precisos, a cuya obligación responde el presente documento de *Avance de Innovación al PGOU*, estableciendo para ello, plazos que garanticen la consecución de los acuerdos e inversiones que den lugar a la implantación efectiva de las actividades. De esta forma se han establecido los plazos siguientes:

- . 2 meses para la presentación del convenio urbanístico de gestión o establecimiento del sistema de actuación, desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de la innovación.
- . 2 meses para presentar el Proyecto de Urbanización desde la presentación del Proyecto de Reparcelación
- . 18 meses para la ejecución de la urbanización desde la aprobación del Proyecto de Urbanización
- . 1 mes para solicitar licencia de obras desde la recepción de las obras de urbanización.

3.3. Ubicación de la propuesta. Situación en PGOU vigente

La zona propuesta como objeto de la innovación, se sitúa en contigüidad con el comercial consolidado de Alcampo-Aki-UE-MOT-13. Arroja el ámbito una superficie de 21.830,56 m². La clasificación actual, en el PGOU vigente, de los suelos objeto de la propuesta es **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivo Tradicional**, cuyo régimen está regulado por la Norma 204, no estando incluido entre las categorías de Especial Protección.

4. 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 otra parte, la colaboración en la iniciativa del operador interesado, garantiza la oportunidad y la consecuente respuesta efectiva a las necesidades planteadas en virtud del análisis expuesto anteriormente, que viene a garantizar la efectiva implantación de las actividades como objeto último de la iniciativa propuesta y que se han materializado en Convenio de Planeamiento y Gestión descrito.

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.

5. Aprobación Avance Innovación y Aprobación Inicial PGOU SUELO URBANIZABLE ORDENADO del sector UE-MOT-21

- Se adjunta Cédula de Notificación, del acta de la sesión celebrada por el Pleno de la Corporación Municipal celebrado el día 27 de septiembre de 2013, donde se aprueba el documento de Avance de la Innovación del P.G.O.U. para cambio de clasificación de suelo sito en Avda. de Europa de Motril de SNU-Pa.PCC a Suelo Urbano no consolidado UE-MOT 21.
- Aprobada inicialmente dicha Innovación por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión



celebrada el 25 de abril de 2014. Del mismo modo, adjuntamos anuncio en el BOP de Granada nº 97 (26 de mayo de 2014), donde se anuncia la Aprobación Inicial Innovación PGOU cambio clasificación SNU-PA CT a SUO UE MOT-21.

- Ahora, tramitamos para su Aprobación Provisional.

6. Descripción de la propuesta de Innovación al PGOU. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado 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, ahora llamado **Gran Superficie Minorista** según Decreto-Ley 12/2014, de 7 de Octubre, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Siguiendo la nomenclatura establecida en la citada Ley, el **PGOU de Motril** cambia su denominación de suelos Comerciales a las nuevas nomenclaturas recogidas en la Ley 12/2014, de 7 de Octubre.

Asimismo se atiene este Documento a las determinaciones que recoge la legislación urbanística y ambiental vigente. Y que está integrado por el sector que delimita este Documento. De igual modo, y en cumplimiento de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, dicho uso se adscribe dentro de las Grandes Superficies Minoristas (Art. 22 TRLCIA).

6.1. 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.

6.2. 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.

Respecto de la accesibilidad, se sitúa desde la Avda. de Europa, que constituye la entrada Oeste al Centro Urbano, desde la cual, se propondrán los principales accesos al interior de la parcela.

6.3. 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*.

6.4. De la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT-21.

Como ya se ha mencionado, el objeto de la presente innovación se concreta en la modificación de un sector clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Cultivo Tradicional (SNU-PA. CT), no incluido en el cuadro de categorías de suelo No Urbanizable del PGOU dentro de los de Especial Protección para clasificarlo como Suelo Urbanizable Ordenado UE-MOT-21, con uso exclusivo Gran Superficie Minorista.

El tamaño de la actuación, que supone un 7% del total de suelos comerciales previstos en PGOU; la existencia de un solo uso característico –terciario comercial-, su situación de colindancia con el suelo urbano consolidado y en plena actividad, la existencia de infraestructuras suficientes en el entorno inmediato del ámbito – suministro de agua, saneamiento, alumbrado público y suministro eléctrico-, la colindancia con infraestructuras viarias suficientes y de primer orden, hacen que la clasificación adecuada para el ámbito sea la de **Suelo Urbanizable Ordenado**, que está en concordancia con el texto legal de la LOUA, artículo 54. Así como con el Art. 32 del LCIA Decreto-Ley 12/2014, "Criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico".

Dado el uso planteado para la presente propuesta –Gran Superficie Minorista- y sus determinaciones de desarrollo, más adelante expuestas, se pueden establecer un paralelismo y gran semejanza con los suelos comerciales de UE-MOT-13 y con los propios que dieron origen a la implantación de Centro Comercial Alcampo y posteriormente AKI. Obviamente, la urbanización interior y mejora de la exterior y, la necesaria materialización de cesiones derivadas de la clasificación del Suelo Urbanizable Ordenado, son obligaciones con cargo al promotor de la actuación y, como se dijo, está previamente comprometido a través de la aprobación del *Convenio*.

7. Viabilidad de la Propuesta. Preservación del modelo de planeamiento

La intervención propuesta, que viene a completar los usos terciarios de una zona ya consolidada y con plena implantación en el Municipio, es de un tamaño pequeño, que permitirá ser desarrollada con una inversión económica ajustada y con la intervención de pocos propietarios, siendo el mayoritario el interesado operador comercial. Ver Anexo

Las garantías y plazos fijadas en *Convenio Urbanístico*, prevén la efectiva implantación de las actividades comerciales en un plazo corto de tiempo, lo que permitirá dar respuesta a las demandas y garantizar que la iniciativa de innovación tiene un respaldo cierto para llevarse a cabo de forma completa, ejecutando el planeamiento en todas sus fases, una vez aprobado definitivamente.

El hecho de la incorporación de esta superficie al "núcleo comercial" Oeste de la ciudad, no supone, en modo alguno, la quiebra del modelo policéntrico propuesto por el PGOU. Baste con observar las cifras y superficies aportadas para deducir que la incorporación de este suelo propuesto UE-MOT-21 junto con la existente, supondrá una superficie total de dicho núcleo oeste de: **116.397,82 m²**= (94.567,82 m² existentes + **21.830 m²** propuestos); la superficie incorporada en la propuesta supone un **18%** de la superficie total del núcleo oeste afectado.

La incidencia en el modelo por la incorporación de estos suelos es mínima. La superficie total de suelos comerciales (existente+UE-MOT-21) es de **367.232,82 m²** y la propuesta supone -21.830 m²-, un **6%** del total. Por lo tanto, queda garantizada la vigencia del modelo estratégico del PGOU.

Por otra parte, se impondrá una condición de planeamiento, según la cual quedará delimitado el ámbito para la constitución de Entidad de Conservación, por lo que no existirán costes de mantenimiento para el Ayuntamiento.

7.1. 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-MOT-21 obedece a las necesidades reales del uso comercial (Gran Superficie Minorista), 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 Avda. 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
Área de Reparto:	UE-MOT-21

Superficie Bruta:	21.830,56 m ²
Aprovechamiento:	0,33 m ² /m ² s
Uso Característico:	Terciario Comercial
Uso Pormenorizado:	Gran Superficie Minorista
Techo:	7.204,08 m ²
Apto. lucrativo:	6.483,68 m ²
Apvto. municipal:	720,40 m ²
Cesión dotacional 4%:	873,22 m ²
Cesión parques y jardines 10%:	2.220,12 m ²

Sup. neta actividad:	16.177,75 m ²
Aparcamientos:	36 plazas (públicas)
Aparcamientos actividad:	289 plazas
Aparcamiento accesibles:1/40	9 plazas accesibles
Aparcamientos totales:	325 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 de la Ley 1/2012 (Ley de Comercio Interior de Andalucía), y de 27 a 36 de la Ley 12/2014 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.

8. 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 se establecen condiciones especiales para la parcela.

Alineaciones y separación a linderos:

Las alineaciones para las edificaciones dentro de la parcela son las expresamente grafadas 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.

9. Valoración Ambiental. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo, consecuencia de esta Innovación UE MOT-21, estarán supeditadas a las determinaciones de prevención y control establecidas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones, concesiones, licencias o informes que pudieran derivarse de la normativa aplicable.

10. Ficha de Condiciones Urbanísticas

Nueva Ficha de Condiciones Urbanísticas del SUO MOT-21, con pequeñas modificaciones por rediseño de la glorieta de acceso. Se cumplen todos los estándares referidos a cesiones, plazas de aparcamientos, zonas verdes, etc.

Suelo Urbanizable Ordenado SUO MOT-21

. Uso Característico:	Terciario Comercial
. Uso Pormenorizado:	Gran Superficie Minorista
. Superficie Sector:	21.830,56 m ²
. Edificabilidad:	0,33 m ² t/m ² s
. Superficie techo total:	7.204,08 m ² t

Cesión reserva para dotaciones (Art. 17.2.b. LOUA):

. Cesión Suelo Público (Entidad de Conservación):	4.924,19 m ²
. Cesión Dotacional (4%):	873,22 m ²
. Parques y jardines (10,16%):	2.220,12 m ²
. Viario Público:	1.380,85 m ²
. Mejora de viales y accesibilidad:	728,62 m ²
. Cesión Ayuntamiento (10%):	720,40 m ²
. Aprovechamiento Lucrativo:	6.483,68 m ²
. Superficie Neta (exceptuando Cesiones):	16.177,75 m ²
. Plazas de Aparcamiento (Total):	325 plazas (36+289 plazas)
. Plazas de Aparcamiento Público (exterior):	36 plazas
. Plazas de Aparcamiento Actividad:	289 plazas (206+83 plazas)
. Plazas Exteriores:	206 plazas
. Plazas Interior Edificios:	83 plazas
. De las cuales, plazas accesibles (1/40 plazas):	9 plazas (6+3 plazas)
. Plazas Exteriores:	6 plazas
. Plazas Interior Edificios:	3 plazas
. Plazas Aparcamiento LOUA (0,5-1/100 m ² techo):	36 plazas públicas
. Plazas Aparcamiento PGOU (4/100 m ² techo):	289 plazas actividad
. Total:	325 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 Avda. de Europa.
- Se delimitará ámbito para la constitución de Entidad de Conservación.
- Cargas: Ejecución de la glorieta de acceso y ampliación de carril en Avda. de Europa.
- Se garantizará la accesibilidad para todo tipo de vehículos a través de la Avda. de Europa; se cederán los terrenos necesarios para el cumplimiento de este objetivo y, las obras necesarias para ello, estarán incluidas en las obligaciones de urbanización propias del sector.
- Se dará cumplimiento a las condiciones 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 y arbolado para favorecer la transición.
- Se cumplirá lo establecido en los Arts. 22, 31, 32 de la Ley 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía para grandes superficies minoristas.
- Se cumplirá con la dotación mínima de aparcamientos privados exigidos en la LOUA, Reglamentos y Ordenanzas, pudiendo ubicarse en la zona libre de edificación o en el interior de los edificios.

11. Estrategia de Implantación de Grandes Superficies Minoristas (según Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre)

De acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, se considera gran superficie minorista *todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.*

Durante la tramitación del presente documento de Innovación, el 7 de Octubre de 2014, se aprobó el Decreto-Ley 12/2014, (BOJA 202, de 16 de octubre de 2014), por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, el cual es de aplicación al suprimir la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Legislativo.

Dicho Decreto-Ley modifica el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, vigente desde 2012, en lo relativo al Plan de Establecimientos Comerciales (PEC) regulado en esta norma. El Título IV del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, regula distintos aspectos relacionados con los establecimientos comerciales, entre los que se encuentra el Plan de Establecimientos Comerciales.

El Decreto-Ley pretende garantizar un modelo comercial sostenible, por lo que delimita las orientaciones para la localización de grandes superficies minoristas en lo relativo al planeamiento urbanístico, siguiendo el modelo de ciudad compacta establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Un emplazamiento eficiente de las grandes superficies minoristas es determinante para contribuir a preservar el modelo de ciudad compacta establecido en el POTA, siendo la mejor opción desde los poderes públicos para la modernización, racionalización, mejora de la competitividad y creación de empleo en el sector.

Así, entre otros criterios, el emplazamiento de estos establecimientos deberá ubicarse en continuidad con la trama urbana, evitándose localizaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población; garantizar la capacidad de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, priorizando que sean públicos, etc. Parámetros que se cumplen en esta actuación.

La modificación de la Ley de Comercio Interior de Andalucía supone dar cumplimiento a los requerimientos de Comisión Europea (CE) y se realiza bajo la fórmula del decreto ley, prevista por el Estatuto de Autonomía para situaciones de extraordinaria y urgente necesidad. En este sentido, el Gobierno andaluz considera que el desarrollo del PEC debe avanzar para reforzar la seguridad jurídica de un sector intensamente afectado por la caída del consumo en los últimos años.

El sector comercial representa el 11% del Producto Interior Bruto regional, aglutina a casi 165.000 establecimientos (pymes en un 94%) y ocupa a 480.000 personas, con una fuerte presencia del autoempleo y del empleo femenino. En esta actividad, las grandes superficies minoristas alcanzan la cifra de 276 y suman una superficie de 2,8 millones de

metros cuadrados. Por provincias, destaca Sevilla, con 71, Málaga (53) y Cádiz (48). Le siguen Granada (33), Córdoba (24), Huelva (17), Almería (16) y Jaén (14).

Por tanto, de acuerdo con el **Art. 32. “Criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico”** del Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, podemos asegurar que se cumplen las determinaciones recogidas en el Decreto-Ley para la implantación de grandes superficies minoristas en la UE MOT-21 por los siguientes motivos:

- Ubicación en Suelo Urbanizable en continuidad con la trama urbana, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas del núcleo de población, conectado así a suelo urbano consolidado.
- Capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes existentes, al contemplar el municipio una línea de transporte público con cabecera en rotonda de entrada con Avenida de Europa.
- Inserción e integración en ejes e itinerarios comerciales existentes, al ubicarse junto al Centro Comercial Alcampo y AKÍ Bricolaje y próximo a otras entidades comerciales (caso de Deportes Sprinter, Ropa Kiabi, Supermercados Día, Worten, etc; ya vistos en el Apartado 3.1. del presente documento).
- Ubicación junto a áreas residenciales, en este caso en la Avenida de Europa se localizan viviendas plurifamiliares de protección oficial, pertenecientes al MOT-5 conectadas con pasos peatonales y futura ampliación del carril-bici que bordea la Ronda Poniente y continuidad con Avenida de Europa.
- Iluminación pública existente en toda la Avda. de Europa.

De igual modo, según el **Art. 34 “Criterios Territoriales para la implantación de grandes superficies minoristas”** del Decreto-Ley, el municipio de Motril se encuentra dentro de estos criterios al ser **ciudad media** de más de 20.000 habitantes, según el último censo (61.194 habitantes, padrón municipal 2013).

Por todo lo expuesto entendemos que la propuesta de Innovación UE MOT-21 para Gran Superficie Minorista en la Avda. de Europa (Motril, Granada), cumple con todos los criterios especificados en el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, para el emplazamiento de Grandes Superficies Minoristas.

12. Documento síntesis en cumplimiento Informes Sectoriales

Se incorpora al Documento de Aprobación Provisional del Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT-21, los siguientes documentos:

- Cumplimiento a los Informes Sectoriales Innovaciones PGOU CPCU 2014/7 y 8
- Informes Sectoriales Innovaciones PGOU CPCU 2014/7 y 8
- Plan de Movilidad Urbana

Remisión Informes Sectoriales Innovaciones PGOU CPCU 2014/7 y 8

La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Granada de la Junta de Andalucía emitió con fecha 3 de Septiembre de 2014 la Remisión de Informes Sectoriales Innovaciones PGOU CPCU 2014/7 y 8, solicitados para la tramitación de las Innovaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Motril referentes a cambio de SNU-PA CT a Suelo Urbanizable UE MOT-21.

A continuación se justifica el cumplimiento de cada uno de los Informes remitidos por las diferentes delegaciones territoriales. Finalmente, adjuntamos copia de dichos Informes (ver Anexo).

. Informe Comercial de la Dirección General de Comercio acerca de la Aprobación Inicial de la Innovación del PGOU de Motril, Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT-21.

En cumplimiento del Apartado 7. Conclusión, *“En conclusión, emitimos informes favorable condicionado al cumplimiento de las siguientes disposiciones:”*

- A. *“La Innovación del PGOU de Motril deberá emplear los conceptos de carácter comercial sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales conforme al TRLCIA”.*

Esta Innovación emplea el concepto de carácter comercial (Gran Superficie Minorista) según Artículo 22 de la TRLCIA al ejercer actividad comercial minorista con una superficie útil para exposición y venta al público superior a 2500 m².

Los Apartados de la Conclusión B y C.1 y C.2 los recoge la modificación puntual del PGOU realizada a tal efecto.

El Apartado C.3. Plan de Movilidad Urbana, se incorpora al Anexo del presente documento de Innovación.

. Informe Previo de Valoración Ambiental Innovación del PGOU de Motril para el cambio de clasificación de Suelo de SNU-PA CT a Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT-21 (Expte. 1743/2013).

El Documento Aclaratorio Ambiental se incorpora al Anexo del presente Documento de Aprobación Provisional.

. Informe Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

. Se indica que no procede emisión de Informe Sanitario puesto que la Innovación al PGOU de Motril UE MOT-21 no afecta a las condiciones de emplazamiento del cementerio de dicho municipio.

. Informe de Consejería de Fomento y Vivienda.

. Al afectar la Innovación exclusivamente al uso Terciario Comercial, dicha Delegación Territorial no se ve afectada en sus competencias en materia de vivienda.

. Del mismo modo, siendo la finalidad del mismo la modificación puntual de determinados aspectos de la Normativa Urbanística del Suelo No Urbanizable (SNU), así como la regularización de invernaderos existentes, se entiende que al afectar la Modificación mencionada exclusivamente a este tipo de suelo, dicha Delegación Territorial no se ve afectada en sus competencias en materia de vivienda.

. Informe Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

. Se informa favorablemente a que se establezca la cautela de control de movimientos de tierra para todas aquellas actuaciones (proyectos de urbanización y proyectos de edificación) que se desarrollen en el ámbito del nuevo sector de suelo urbanizable.

. Informe Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

. El Servicio de Carreteras de dicha Delegación informa que para el cambio de clasificación de suelo de SNU-PA CT a Suelo Urbanizable Ordenado UE MOT-21 y para la modificación de la Normativa de Suelo No Urbanizable, no afectan a la red viaria de titularidad de la Junta de Andalucía.

. Informe Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada.

. El área objeto de la Innovación no afecta a ningún cauce público. El cauce más cercano es la Rambla de las Brujas, que se encuentra a más de 200 metros de distancia, por lo que el sector se encuentra fuera de la zona de policía de cauce público. Según el apartado "*Prevención de Riesgos por Inundaciones*", del Estudio Hidrológico-Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral de Granada, elaborado por la Agencia Andaluza del Agua en 2008, el encauzamiento ejecutado en la Rambla de las Brujas tiene capacidad para conducir la avenida de 500 años de periodo de retorno

sin causar desbordamientos. Por tanto, la zona de actuación se encuentra fuera de la zona inundable.

. El Ayuntamiento requerirá a esta Administración para que a la vista del nuevo documento verifique o adapte el contenido de este informe.

. Informe de Incidencia Territorial.

. Según el Apartado 4.a Conclusiones el proyecto no tiene una incidencia territorial negativa.

Para cumplimiento de la Norma 45 del POT, el Ayuntamiento de Motril ha realizado una reprogramación de los suelos del PGOU

. Según el Apartado 4.b. se adjunta justificación junto con el Plan de Movilidad (ver Anexo), donde se comprueba que tras la reciente inauguración de los nuevos accesos a Motril desde la A-44 y A-7 por el nuevo tramo Gorgoracha- Puntalón, la mayor parte del tráfico de acceso a la ciudad se ha cambiado del actual cruce de la CN 340, a la zona Este (Camino de las Ventillas), por lo que se absorberá perfectamente por el actual cruce de la N-340 los flujos de tráfico generados por el nuevo suelo comercial.

. Según Apartado 4.c, dado los informes de Mancomunidad (Aguas y Servicios) y Ayuntamiento, existiendo redes en el borde próximo al sector objeto de la Innovación (ver Anexo), no se precisa la ampliación de las redes existentes de abastecimiento, saneamiento y red eléctrica para la demanda que supondrá el nuevo crecimiento previsto.

Justificación del Cumplimiento del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Se redacta el presente documento en relación a la observación establecida en las conclusiones del informe de Incidencia Territorial emitido por el Servicio de Planificación Subregional de la Secretaria de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, en la que literalmente se establece:

El proyecto no tiene una incidencia territorial negativa, en el sentido de que no conlleva una repercusión significativa en el sistema de asentamientos ni en el sistema de comunicaciones y transportes, así como tampoco en los equipamientos e infraestructuras y servicios supramunicipales. **No obstante, teniendo en cuenta que propone un incremento de la superficie de suelo urbanizable prevista por el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, la Modificación debe incorporar un estudio justificativo del grado de desarrollo y ejecución del planeamiento vigente, a los efectos de verificar el potencial de crecimiento pendiente en el marco de las limitaciones establecidas por la Norma 45 del POTA.**

Analizaremos los condicionantes al crecimiento establecido por el POTA, el potencial crecimiento del municipio de Motril en atención al estado del PGOU vigente, y la justificación del crecimiento de suelo previsto en la Innovación de referencia (SUO MOT21).

La Norma 45 del POTA establece en su apartado 4.a) que con carácter general no se admitirán crecimientos que *“supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”*.

En base a esta determinación de obligado cumplimiento para los municipios andaluces, y conforme a los criterios de aplicación establecidos en desarrollo de la misma, como así es la reciente Instrucción 1/2014 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, de 7 de julio de 2014, en relación a la Incidencia Territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la Adecuación de los mismos a la Planificación Territorial, el Ayuntamiento de Motril ha llevado a cabo un ajuste de su PGOU vigente, (PGOU aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2003) para adecuar la programación del suelo urbanizable sectorizado previsto a las limitaciones impuestas por el mencionado artículo 45 del POTA.

La aplicación de los criterios del artículo 45 del POTA conforme a la instrucción 1/2014, sobre las condiciones particulares que se dan en la actualidad en municipio de Motril (en relación a suelos y población), fijan un marco limitativo al crecimiento para los próximos 8 años tal que:

1.- Crecimiento superficial

	superficie	
Suelo Urbano		
- Suelo Urbano CONSOLIDADO	5.095.500,00	m2
- Suelo Urbano NO CONSOLIDADO	1.895.200,00	m2
- SUS MOT9 (ya urbanizado)	78.176,00	m2
Superficie BASE DE CÁLCULO (suelo urbano existente)	7.068.876	m2
Máximo crecimiento 40% permitido (sobre anterior) art. 45 POTA	<u>2.827.550,40</u>	<u>m2</u>

2.- Crecimiento poblacional

Población último padrón Municipal de Habitantes para base de cálculo (31/oct/2014)	61.734	hab
Máximo crecimiento de población 30% permitido (sobre anterior) art. 45 POTA	18.520	hab
Máximo crecimiento de viviendas 30% permitido art. 45 POTA (2,4 hab/viv)	<u>7.717</u>	<u>viv</u>

De acuerdo con el documento de REPROGRAMACIÓN de suelos urbanizables del PGOU, que fue aprobado en PLENO municipal de fecha 25 de febrero de 2015, la programación de suelo propuesta para el período de los próximos 8 años (2015-2023) cumple con las limitaciones al crecimiento establecidas por el POTA, quedando margen de crecimiento tanto en superficie como en población. En concreto la programación prevista para los 8 años se resume en las siguientes tablas:

Programación PGOU 2015-2023

	Superficie (m ²)	Nº viv	Incremento Población (habitantes)
Suelo Urbanizable Sectorizado	2.492.079	5.959	14.302
Sistemas Generales	237.027	-	.

TOTAL periodo 8 años. Crecimiento propuesto	2.729.106 m ²	5.959	14.302
--	--------------------------	-------	--------

Máximo crecimiento permitido 40% superficie y 30% población (art. 45 POTA)	2.827.550,40 m ²	7.717	18.521
Diferencia	-98.444,4 m ²	-1.758	-4.219

ES decir, con la programación prevista para los próximos 8 años en PGOU vigente en Suelo urbanizable, queda margen para poder incorporar justificadamente, hasta 98.444,40m² de suelo además de los ya clasificados.

La presente innovación plantea la clasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable de uso comercial, por lo que no tiene incidencia en el incremento poblacional, y por tanto en el número de viviendas, y, considerando que la nueva superficie a incorporar al suelo urbanizable es de **21.830,56m²**, tiene sobrada cabida dentro de la anterior superficie justificada con margen dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 45 del POTA.

ANEXO

PROPUESTA PROGRAMACION DESARROLLO SUELOS URBANIZABLES DEL PGOU DE MOTRIL			
* Máximo Crecimiento permitido 40% superficie y 30% población (art 45 POTA)			2.827.550,40 7.717
DESARROLLO SUS 2º PERIODO OCHO AÑOS (APLAZAMIENTO)			SUPERFICIE Nº VIV
* SUS MOT 3			273.216 1.639
* SUS MOT 10			84.031 252
* SUS MOT 11			86.325 259
* SUS MOT 12			112.652 338
* SUS MOT 13			121.673 365
* SUS TOR 1			93.880 282
* SUS TOR 3			140.000 344
TOTAL SUS			911.777 3.479
* SG MOT EL 1 (Parque Botánico)			14.422 -
* SG MOT V1 (Ronda exterior Norte)			17.176 -
* SG MOT V12 (Circunvalación Ronda de Poniente)			11.341 -
* SG TOR EL1 (Parque Arqueológico)			26.166 -
* SG TOR V1 (Circunvalación Torrenueva) (45.465-928,28)			44.536,72 -
TOTAL SG			113.641,72 -
TOTAL 2º PERIODO OCHO AÑOS (APLAZAMIENTO)			1.025.418,72 3.479
DESARROLLO SUS 1er PERIODO OCHO AÑOS			SUPERFICIE Nº VIV
* SUS MOT 1			93.865 282
* SUS MOT 2			222.494 1.335
* SUS MOT 4	* situación legal y real de ejecución- NO COMPUTA		- -
* SUS MOT 5	* situación legal y real de ejecución- NO COMPUTA		- -
* SUS MOT 6			65.870 395
* SUS MOT 7	* industrial- NO COMPUTA		- -
* SUS MOT 8			158.921 477
* SUS MOT 14			69.193 208
* SUS PUE 1	* industrial- NO COMPUTA		- -
* SUS PLA 1 y 2			1.710.624 2.565
* SUS VSA 1			88.537 532
* SUS TOR 2			82.575 165
TOTAL SUS			2.492.079 5.959
* SG MOT EL 2 (Parque La Nacla)			38.758
* SG MOT EL 3 (Ampliación Parque de las Americas)			39.420
* SG MOT EQ 1 (Ciudad Deportiva) *suelo cedido- NO COMPUTA			-
* SG MOT EQ 2 (Centro universitario EVA 9) *inscrito 18.370,51 de 28.084 reparc MOT5			9.713,49
* SG MOT EQ 3 (Est. autobuses) *carácter supramunicipal- NO COMPUTA			-
* SG MOT EQ 7 (Aparcam. Avd Constitución) *inscritos 9742,99 de 12695,78			2.952,79
* SG MOT V2 (Rotonda Ronda exterior Norte)			9.120
* SG MOT V3 (Ronda interior cementerio)			31.815
* SG MOT V4 (circunvalación este) *obtenidos 58.717 de 111.316 reparc. MOT4y5			52.599
* SG MOT V6 (circunvalación este)			4.151
* SG MOT V7 (acceso este a Motril)			9.232
* SG MOT V9 (acceso este a Motril) *ya obtenido			-
* SG MOT V10 (acceso este a Motril) *inscritos 5269,29 de 16845,20			11.576
* SG PLA EL1 (Preparque) *carácter supramunicipal			-
* SG PLA EQ1 (Aparcamiento El Pelaillo)			15.305
* SG PUE EQ1 (Centro Transporte de Mercancías)*carácter supramunicipal			-
* SG VSA EL1 (Via Parque tramo final)			12.385
TOTAL SG			237.027 -
TOTAL 1er PERIODO OCHO AÑOS			2.729.106 5.959

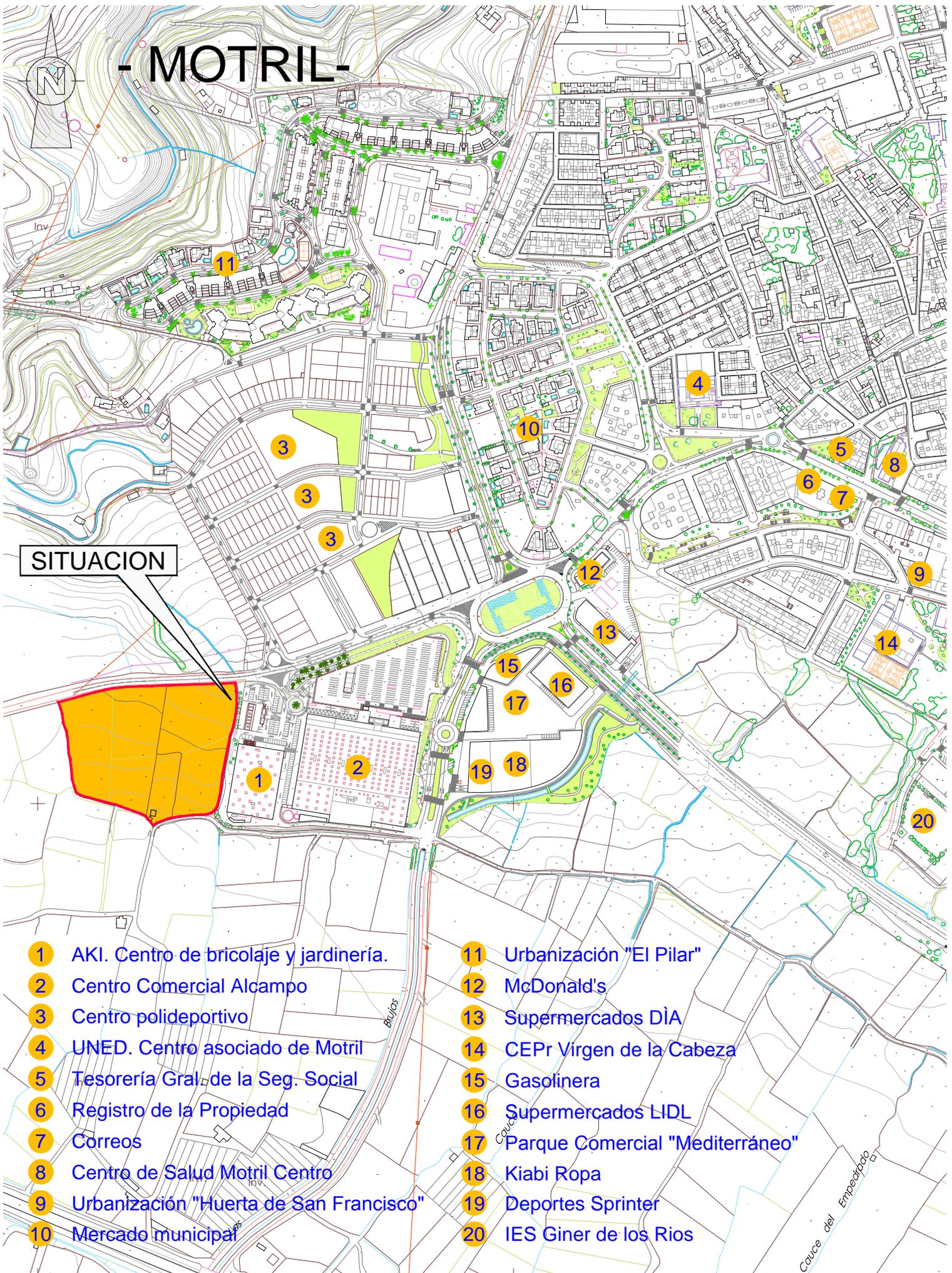
Motril, 21 de Abril de 2015



Gijón Arquitectura
Ángel Gijón Díaz
Arquitecto

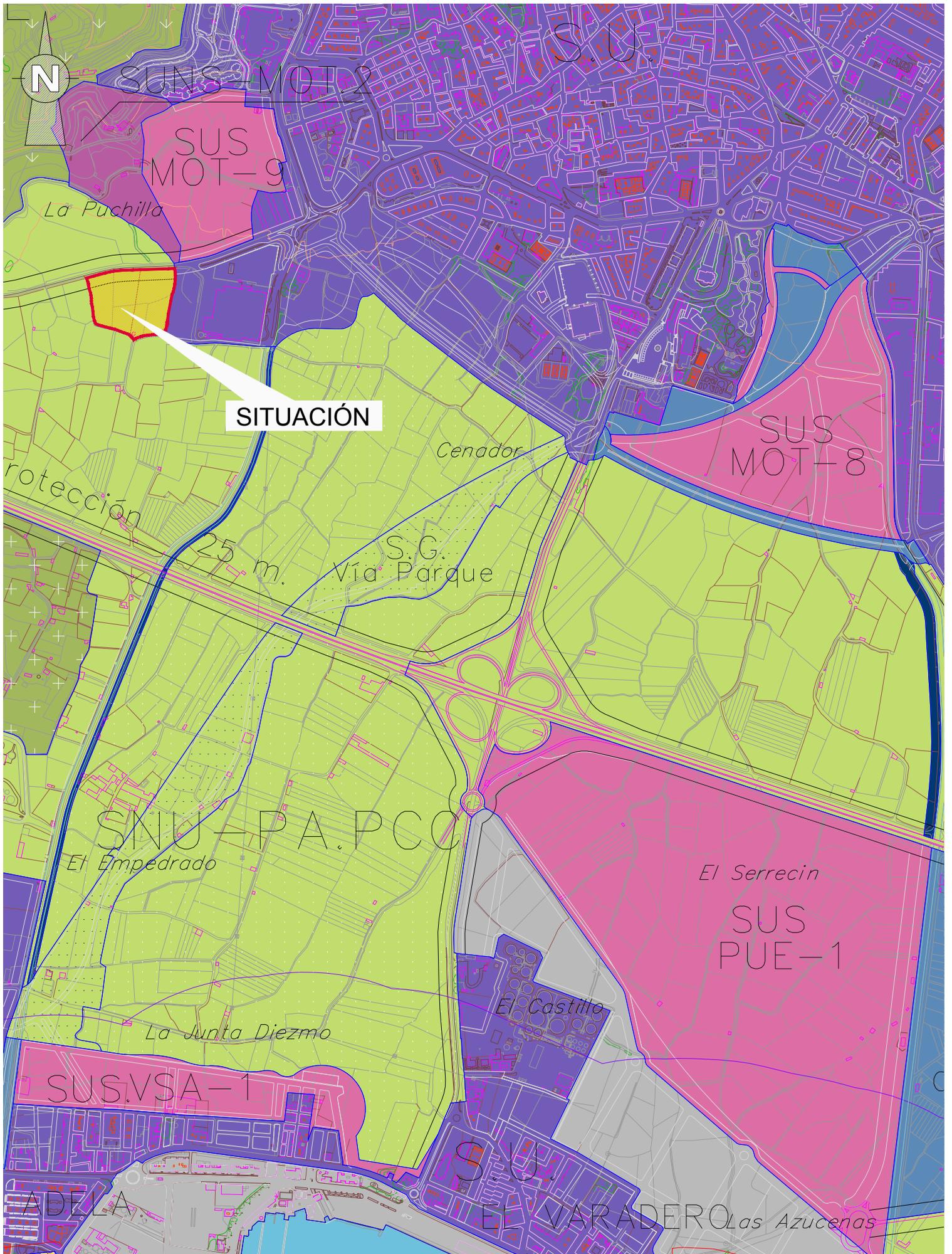
Planos de Información

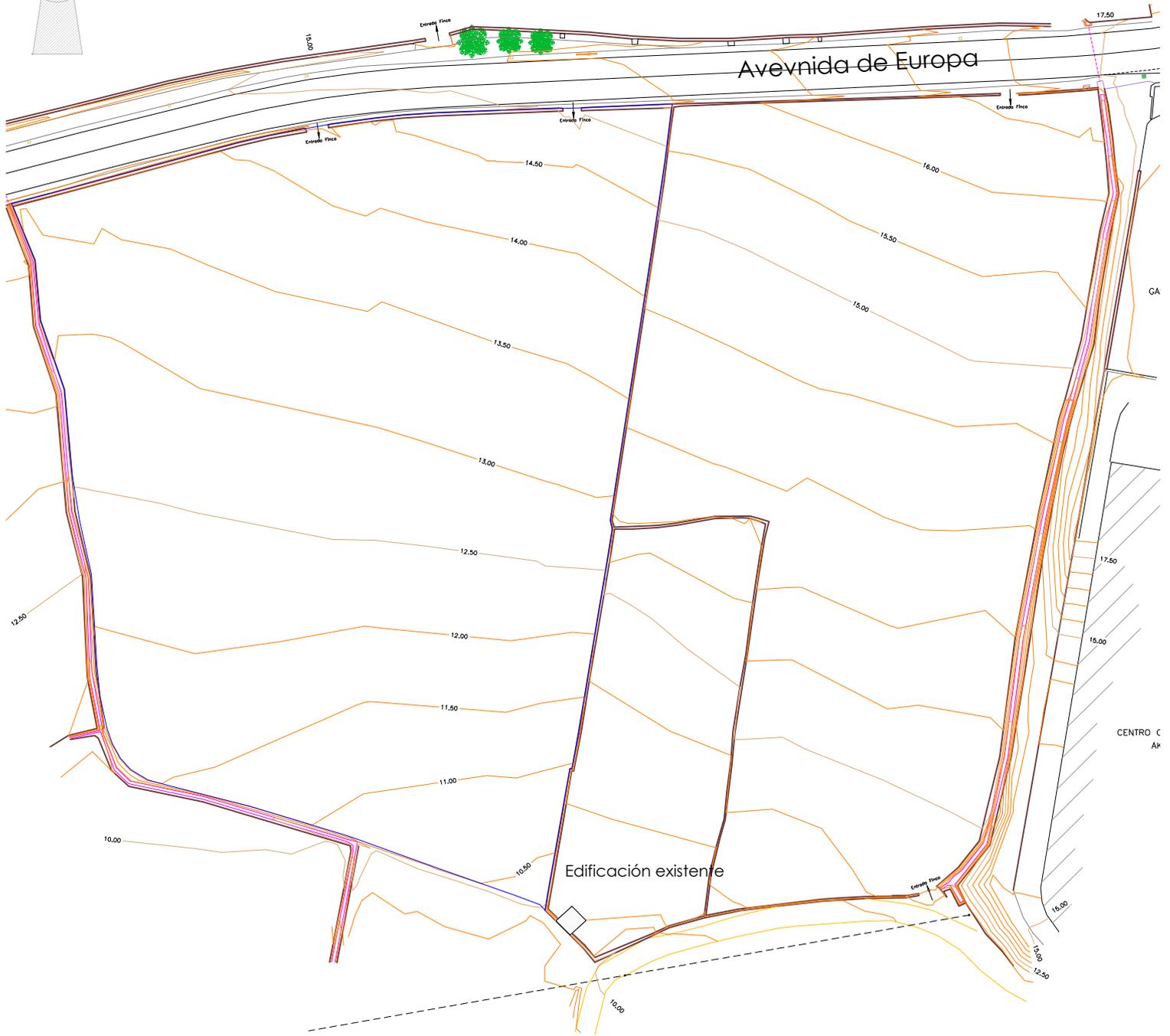
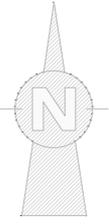
- MOTRIL -

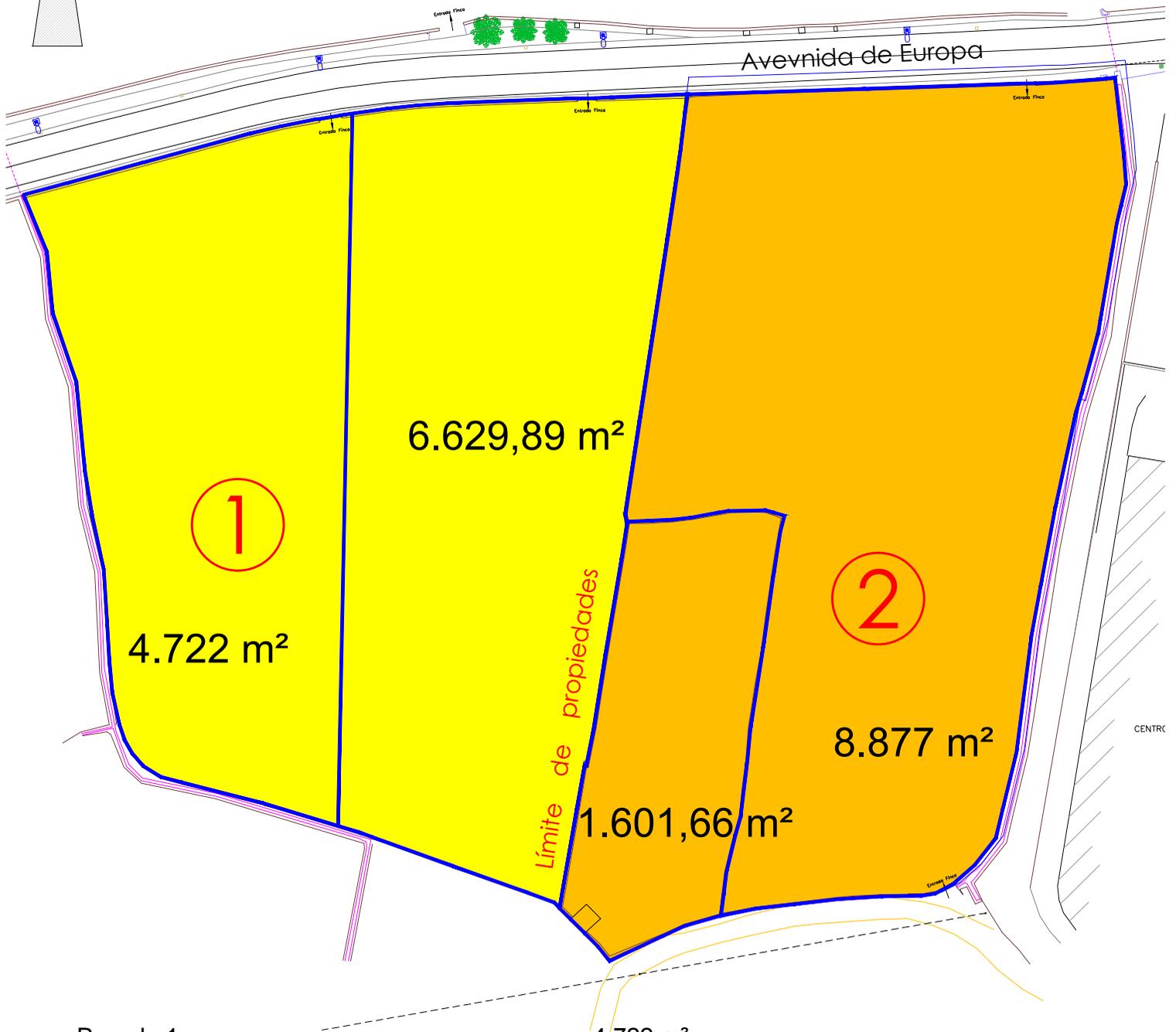
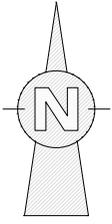


SITUACION

- | | |
|--|------------------------------------|
| 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 Kiabi Ropa |
| 9 Urbanización "Huerta de San Francisco" | 19 Deportes Sprinter |
| 10 Mercado municipal | 20 IES Giner de los Rios |



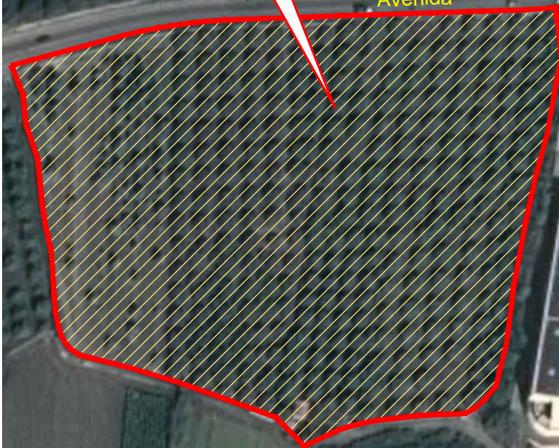


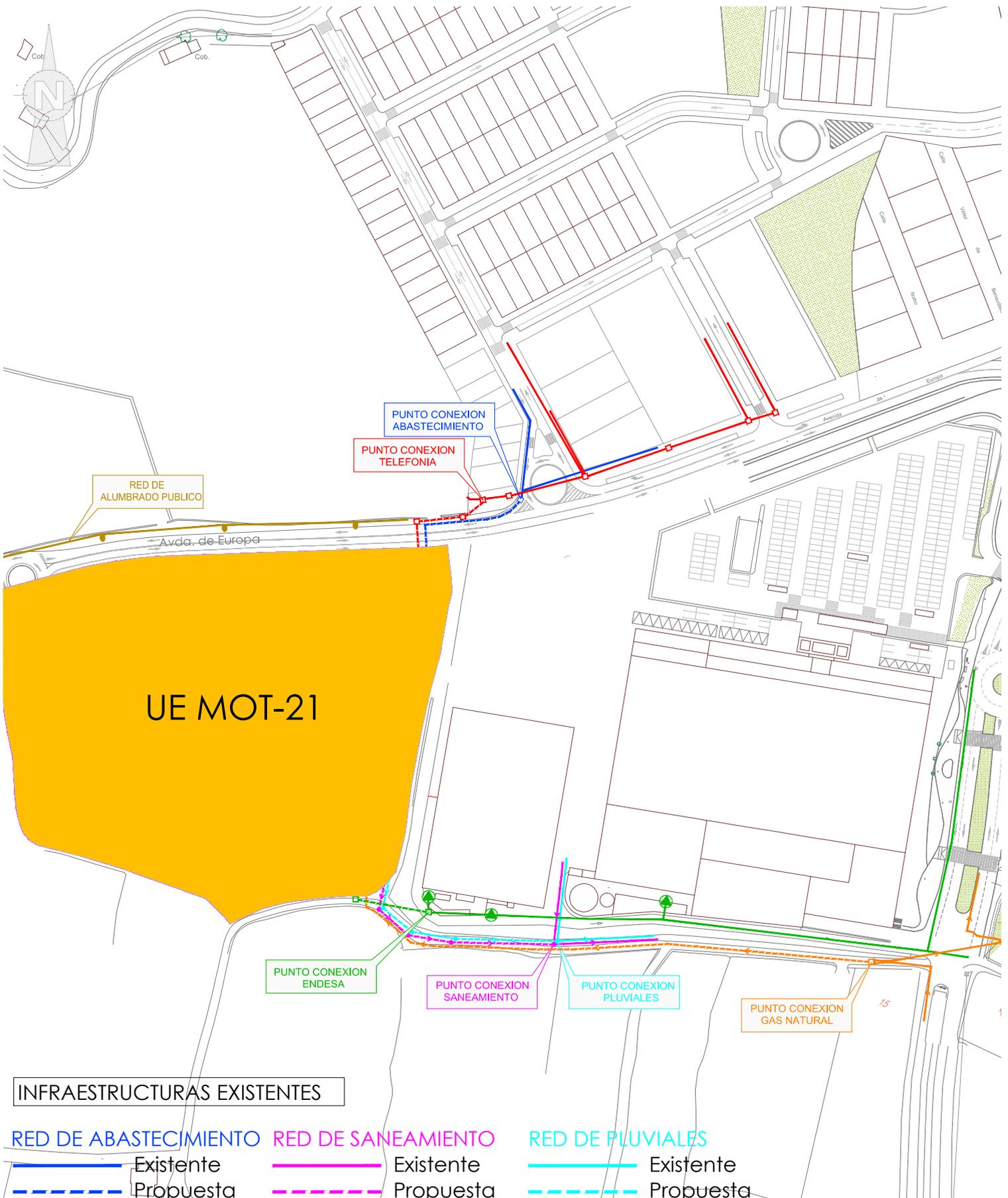


Parcela 1	4.722 m ²
Parcela 2	6.629,89 m ²
① HERMANOS GODOY DURAN C.B.	11.351,89 m ² (52 %)
Parcela 3	1.601,66 m ²
Parcela 4	8.877 m ²
② FAMILIA ARAGON RODRIGUEZ	10.478,66 m ² (48 %)
SUMAS SECTOR:	21.830,56 m² (100%)



SITUACION





INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

RED DE ABASTECIMIENTO

— Existente
- - - Propuesta

RED DE SANEAMIENTO

— Existente
- - - Propuesta

RED DE PLUVIALES

— Existente
- - - Propuesta

RED DE ENERGIA

— Existente
- - - Propuesta

RED DE ALUMBRADO

— Existente

RED DE GAS NATURAL

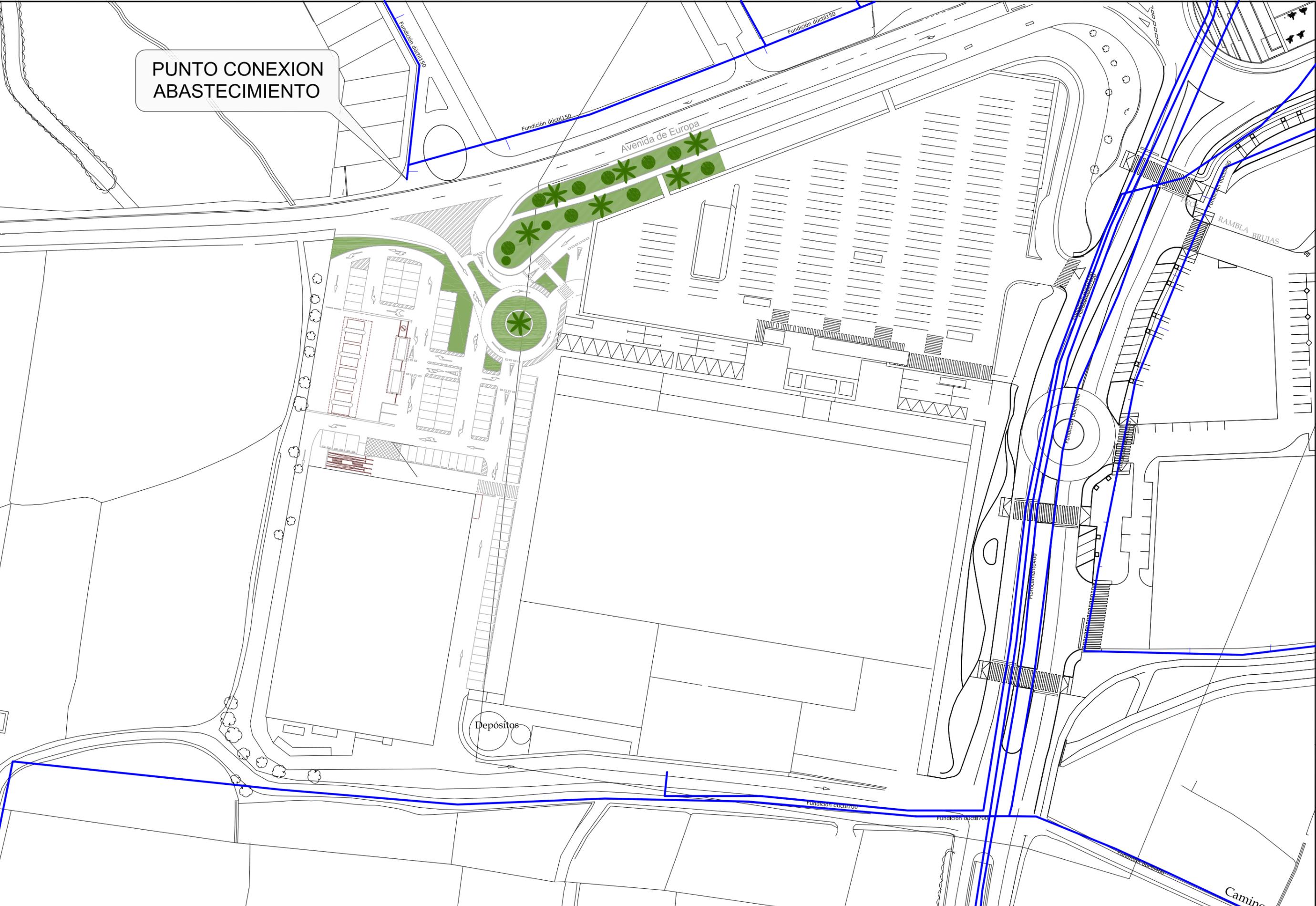
— Existente
- - - Propuesta

RED DE TELEFONIA

— Existente
- - - Propuesta



PUNTO CONEXION
ABASTECIMIENTO



TECNICO:
MARIA LOPEZ RODRIGUEZ

DIBUJADO:
JOSE LUIS BENITEZ PEREZ

MUNICIPIO:
MOTRIL

PROYECTO:
PUNTOS CONEXION PROYECTO
INNOVACION DEL P.G.O.U.DE
MOTRIL U.E. MOT-21

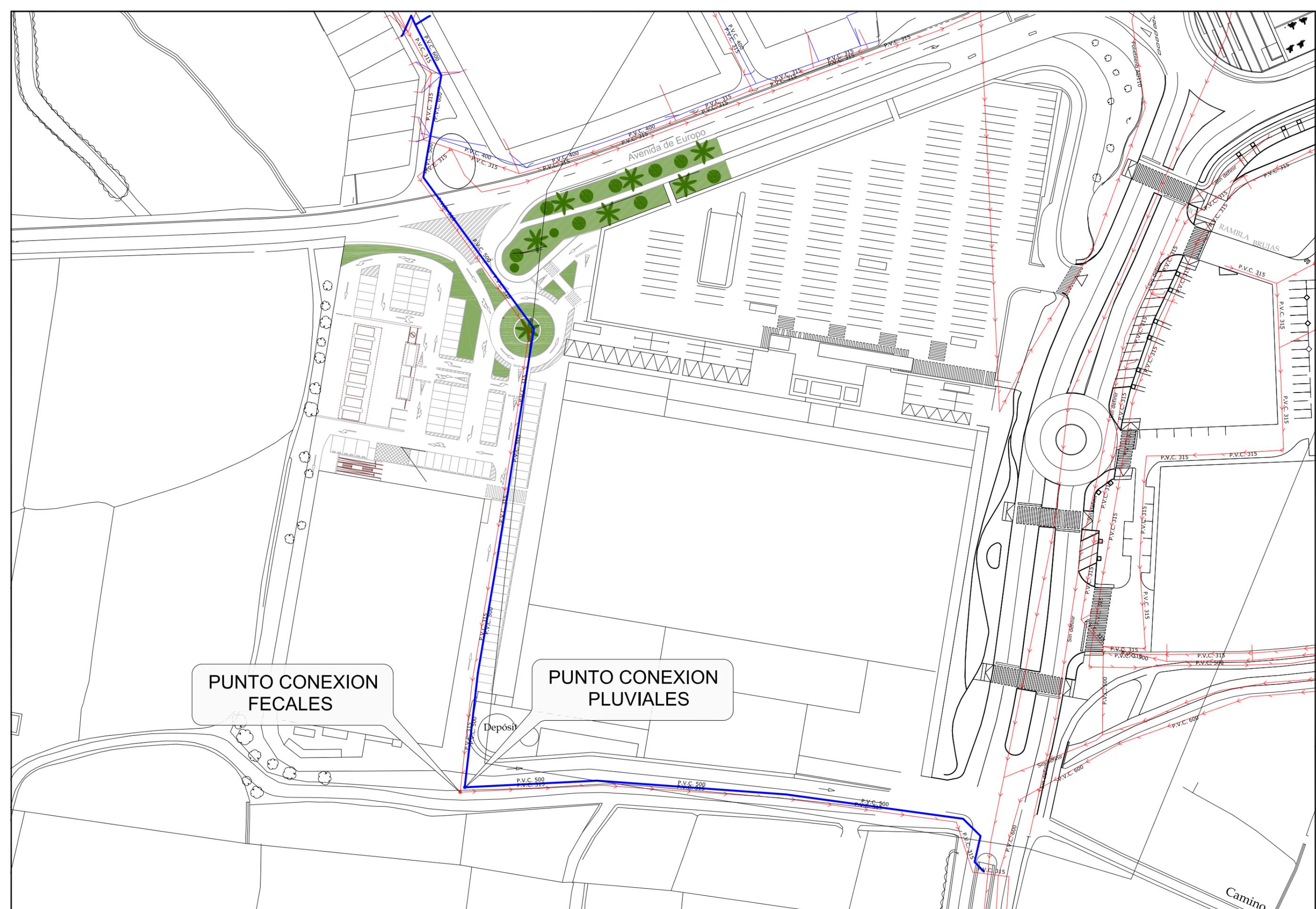
PLANO DE:
**PUNTO CONEXION
ABASTECIMIENTO**

ESCALA:
1:1000

FECHA:
SEPTIEMBRE - 2013

Nº PLANO
1

HOJA
1 de 1



PUNTO CONEXION FECALES

PUNTO CONEXION PLUVIALES

Deposít



TECNICO:
MARIA LOPEZ RODRIGUEZ

DIBUJADO:
JOSE LUIS BENITEZ PEREZ

MUNICIPIO:
MOTRIL

PROYECTO:
PUNTOS CONEXION PROYECTO INNOVACION DEL P.G.O.U.DE MOTRIL U.E. MOT-21

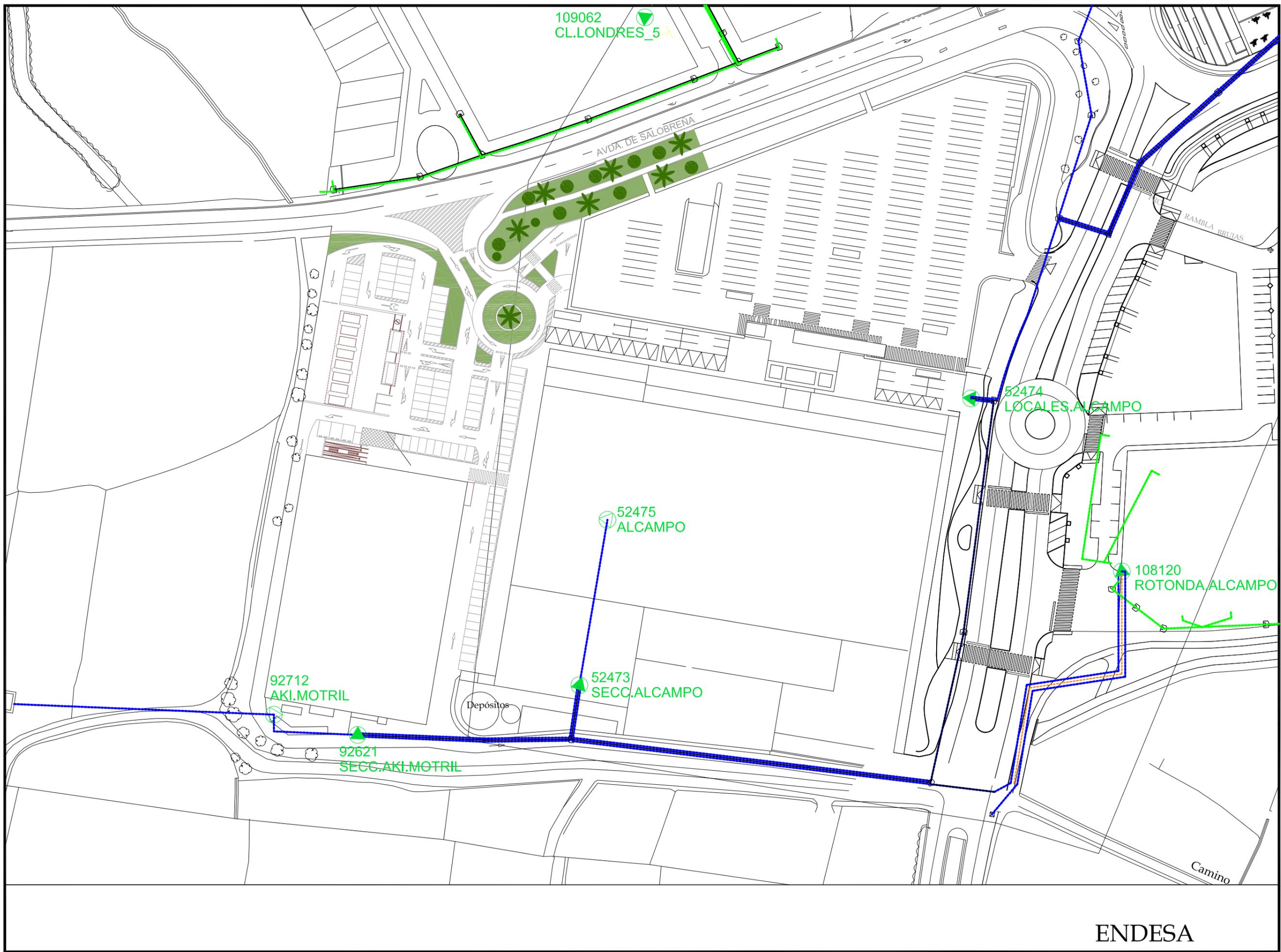
PLANO DE:
PUNTO CONEXION FECALES - PLUVIALES

ESCALA:
1:1000

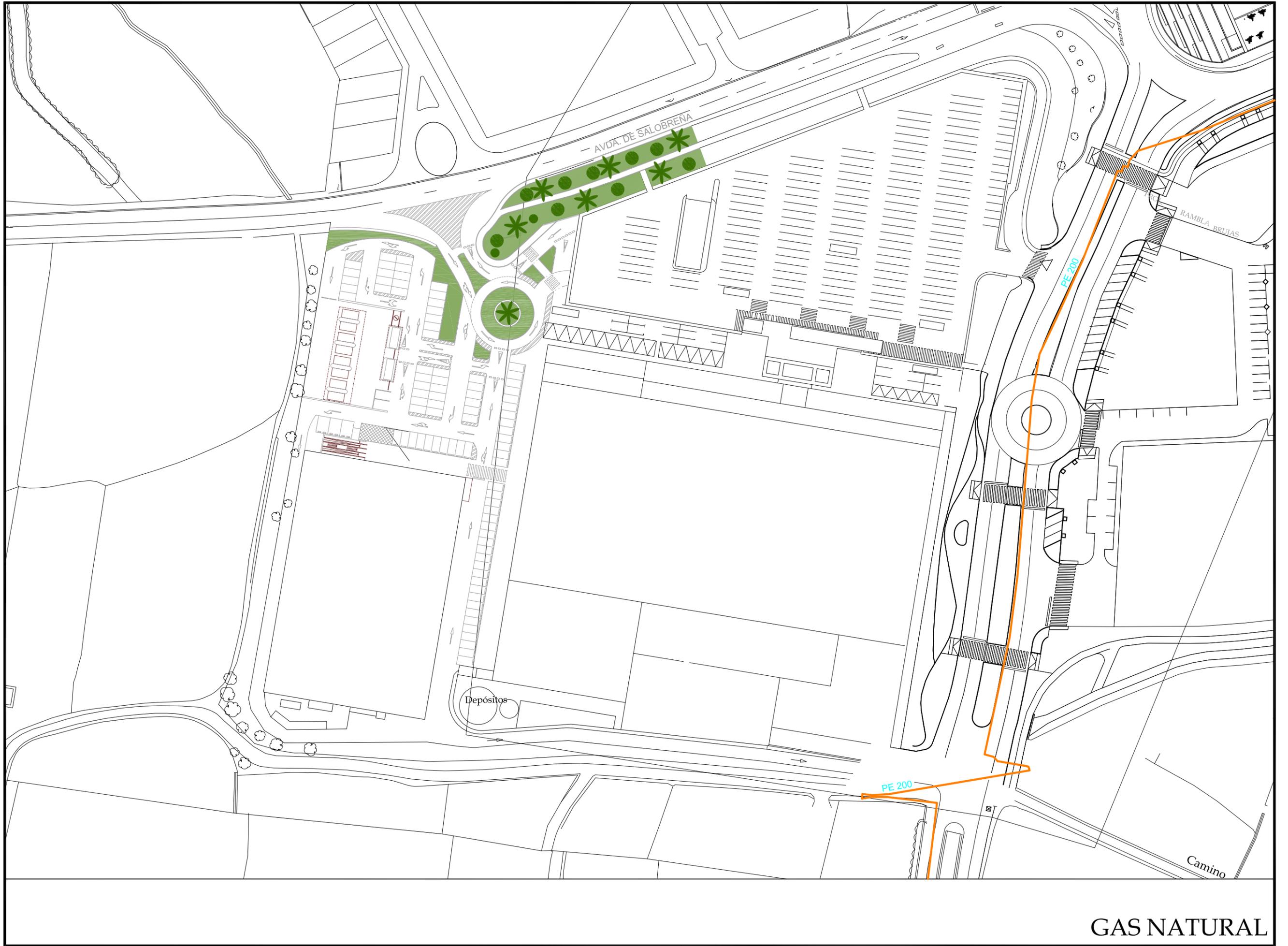
FECHA:
SEPTIEMBRE - 2013

Nº PLANO
1

HOJA
1 de 1



ENDESA



AVDA. DE SALOBRENA

RAMBLA BRUJAS

Depósitos

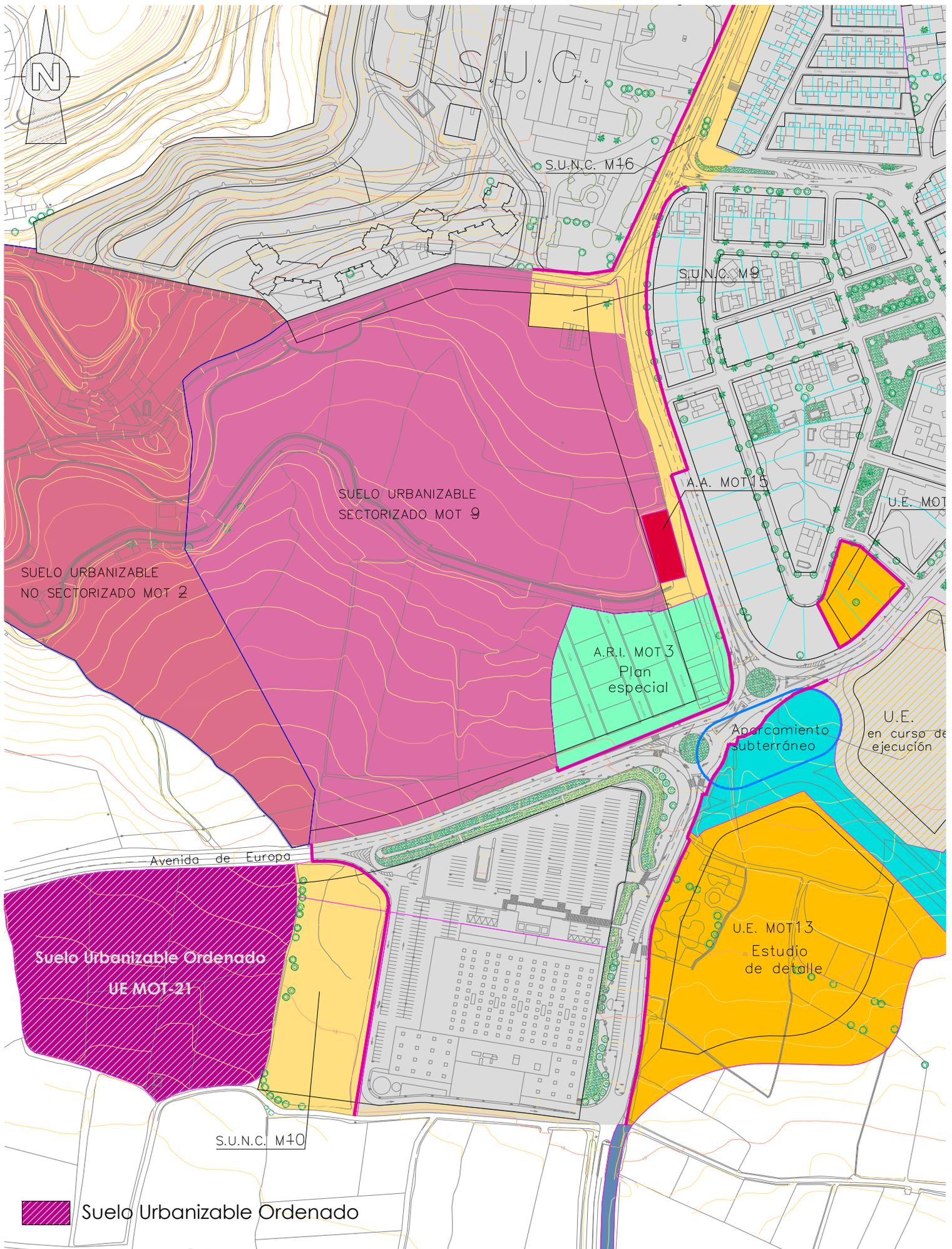
PE 200

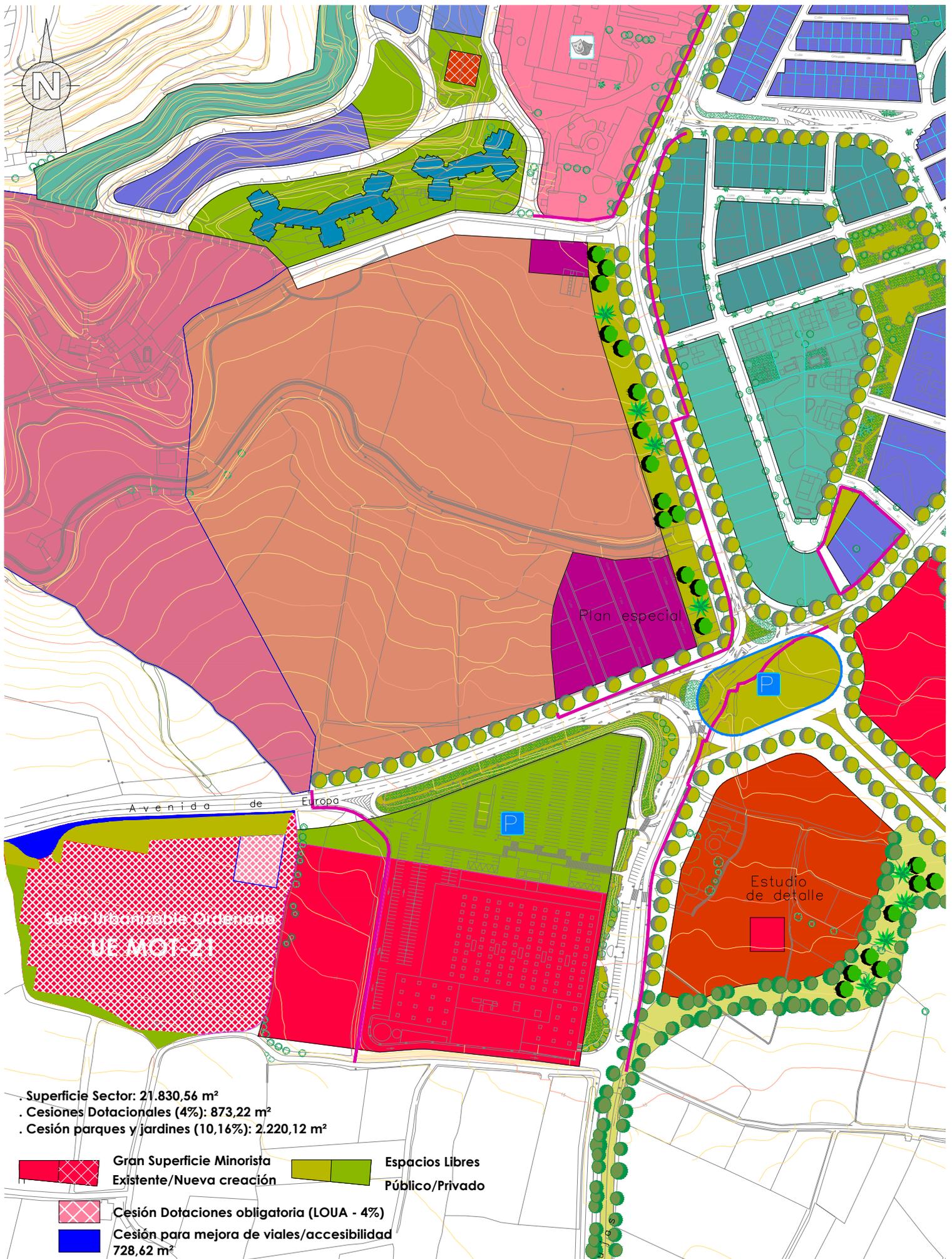
PE 200

Camino

GAS NATURAL

Planos de Ordenación





SUO UE MOT-21

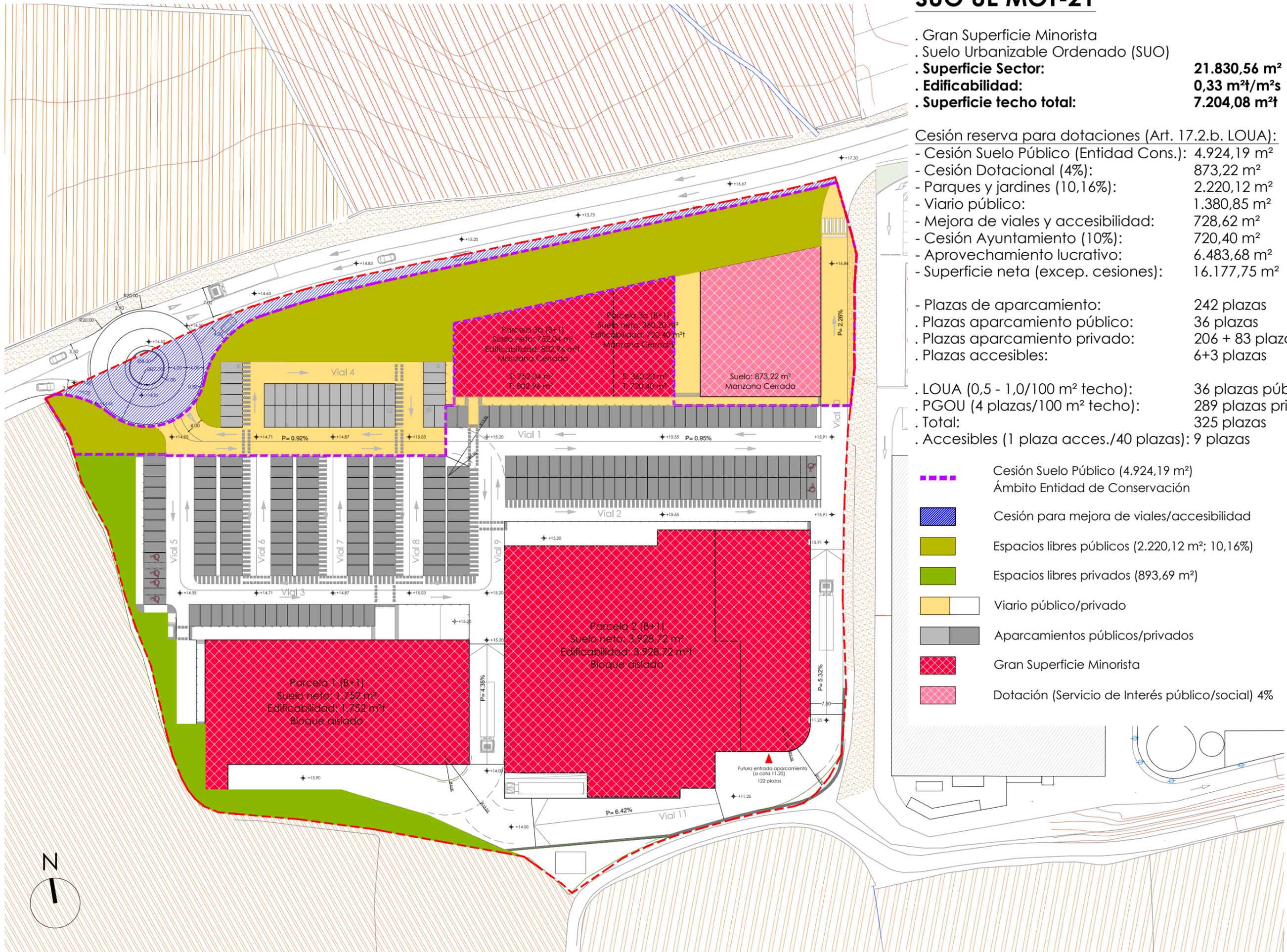
- . Gran Superficie Minorista
- . Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)
- . **Superficie Sector:** **21.830,56 m²**
- . **Edificabilidad:** **0,33 m²/m²s**
- . **Superficie techo total:** **7.204,08 m²**

- Cesión reserva para dotaciones (Art. 17.2.b. LOUA):
- Cesión Suelo Público (Entidad Cons.): 4.924,19 m²
 - Cesión Dotacional (4%): 873,22 m²
 - Parques y jardines (10,16%): 2.220,12 m²
 - Viario público: 1.380,85 m²
 - Mejora de viales y accesibilidad: 728,62 m²
 - Cesión Ayuntamiento (10%): 720,40 m²
 - Aprovechamiento lucrativo: 6.483,68 m²
 - Superficie neta (excep. cesiones): 16.177,75 m²

- Plazas de aparcamiento: 242 plazas
- . Plazas aparcamiento público: 36 plazas
- . Plazas aparcamiento privado: 206 + 83 plazas
- . Plazas accesibles: 6+3 plazas

- . LOUA (0,5 - 1,0/100 m² techo): 36 plazas púb.
- . PGOU (4 plazas/100 m² techo): 289 plazas priv.
- . Total: 325 plazas
- . Accesibles (1 plaza acces./40 plazas): 9 plazas

- Cesión Suelo Público (4.924,19 m²)
Ámbito Entidad de Conservación
- Cesión para mejora de viales/accesibilidad
- Espacios libres públicos (2.220,12 m²; 10,16%)
- Espacios libres privados (893,69 m²)
- Viario público/privado
- Aparcamientos públicos/privados
- Gran Superficie Minorista
- Dotación (Servicio de Interés público/social) 4%



PLANO Nº: **09**
ESCALA: **1:800**

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

PROMOTOR: **GRUPO GODDY**



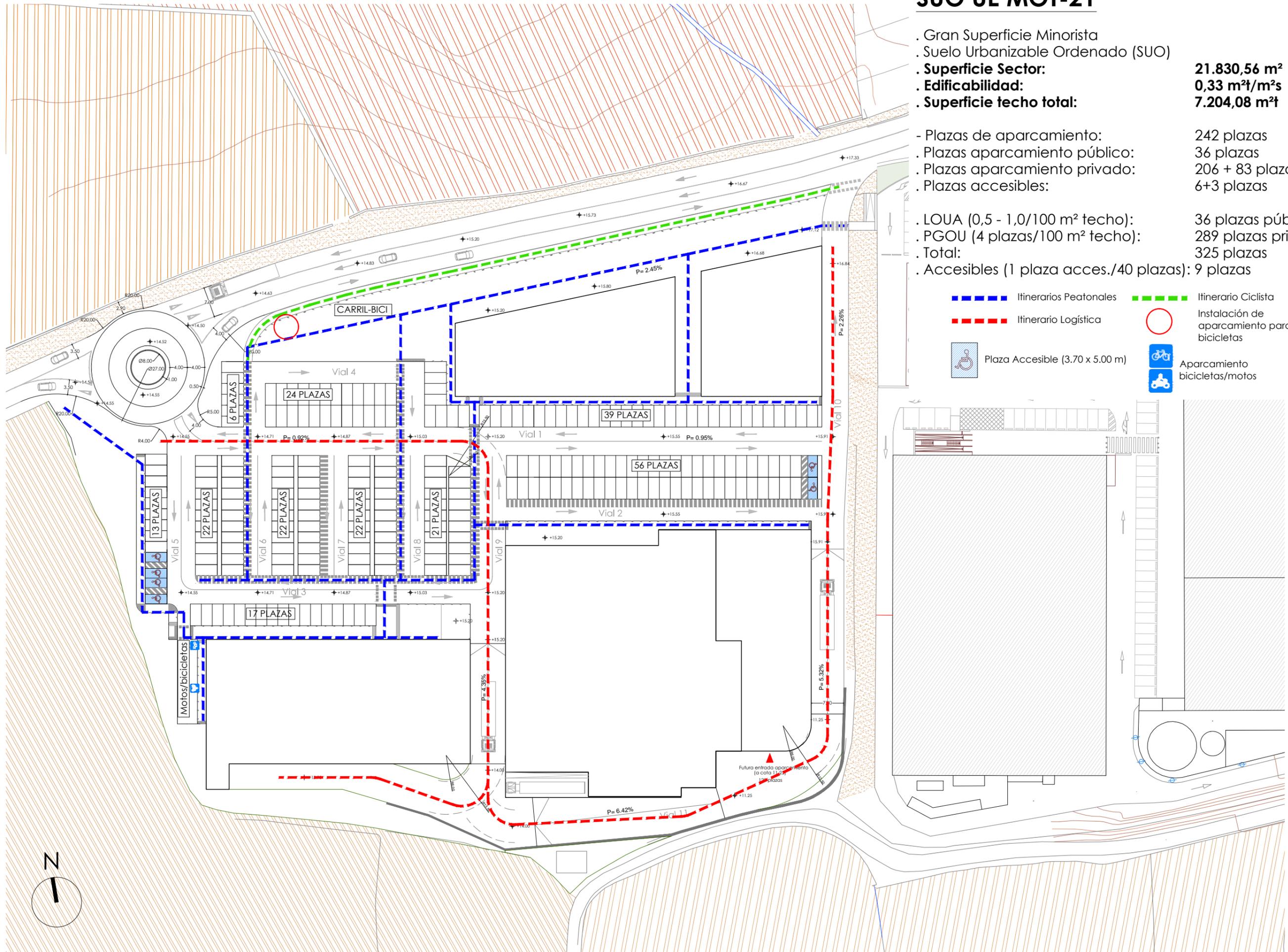
SUO UE MOT-21

- . Gran Superficie Minorista
- . 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: 242 plazas
- . Plazas aparcamiento público: 36 plazas
- . Plazas aparcamiento privado: 206 + 83 plazas
- . Plazas accesibles: 6+3 plazas

- . LOUA (0,5 - 1,0/100 m² techo): 36 plazas púb.
- . PGOU (4 plazas/100 m² techo): 289 plazas priv.
- . Total: 325 plazas
- . Accesibles (1 plaza acces./40 plazas): 9 plazas

- Itinerarios Peatonales
- Itinerario Ciclista
- Itinerario Logística
- Instalación de aparcamiento para bicicletas
- Plaza Accesible (3.70 x 5.00 m)
- Aparcamiento bicicletas/motos

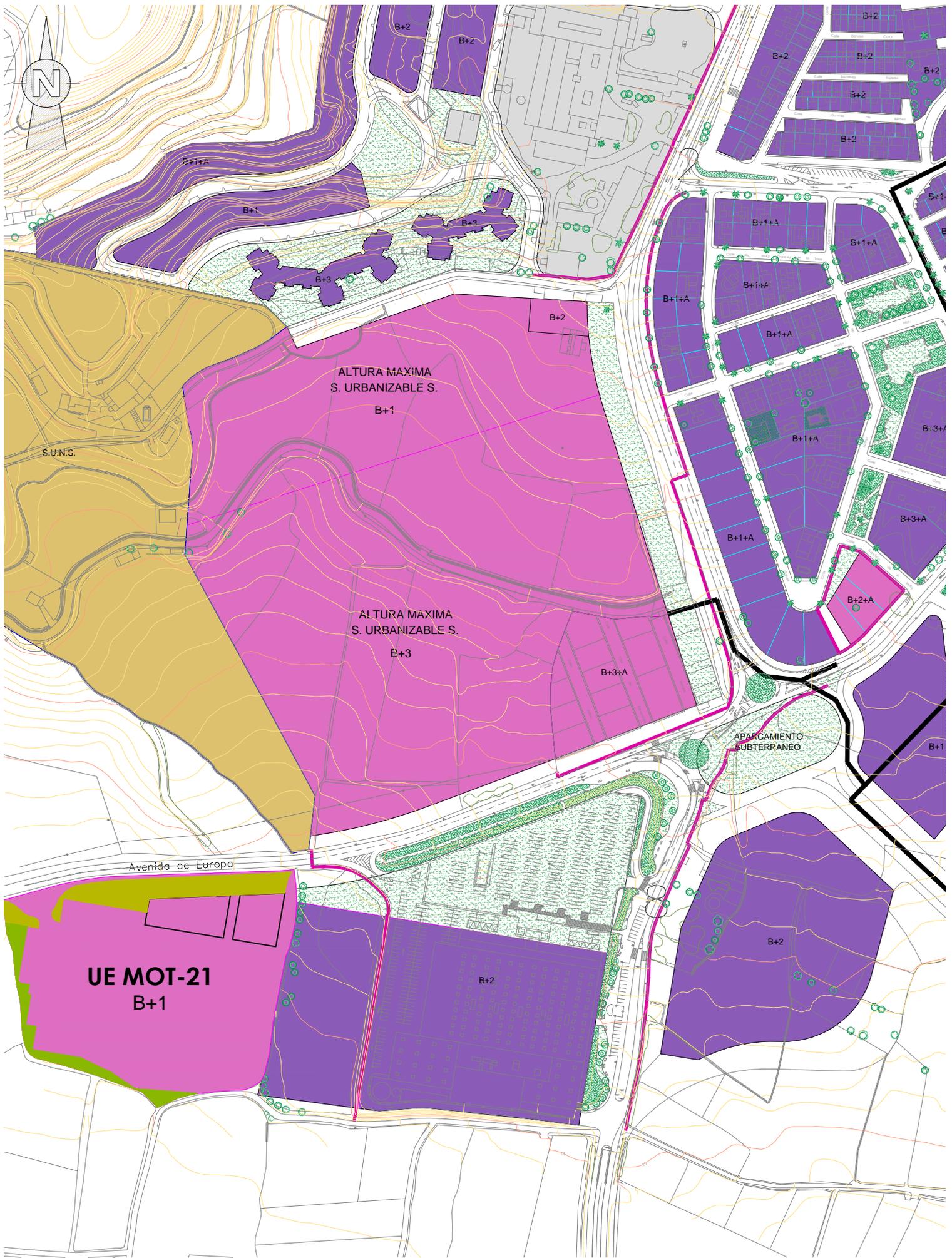


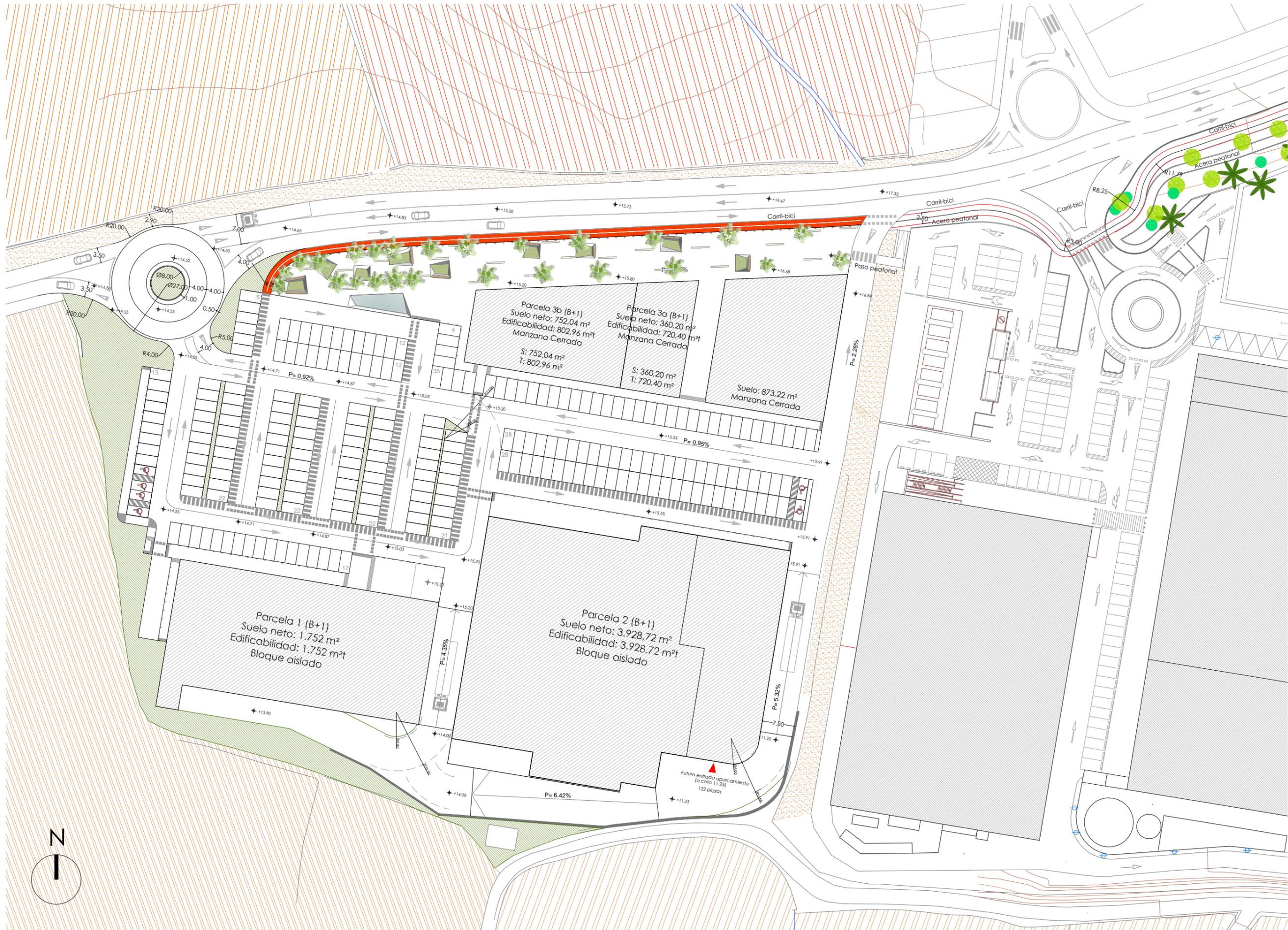
PLANONº: **10**
ESCALA: **1:800**

PROYECTO DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE MOTRIL
CLASIFICACIÓN SUO UE-MOT 21. MOTRIL (Granada)
MOVILIDAD INTERIOR

PROMOTOR: **GRUPO GODDY**







PLANO Nº:

12

ESCALA:

1:800

PROYECTO DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE MOTRIL
CLASIFICACIÓN SUO UE-MOT 21. MOTRIL (Granada)

ORDENACIÓN GENERAL

PROMOTOR:

GRUPO GODDY





GIJON ARQUITECTURA

PROMOTOR:

GRUPO GODOY

**PROYECTO DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE MOTRIL
CLASIFICACIÓN SUO UE-MOT 21. MOTRIL (Granada)**

PLANO IMAGEN FINAL

PLANO Nº:

13

ESCALA:

1:800