

MODIFICACIÓN P.G.O.U. REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Febrero 2.015

MOTRIL

GARNATILLA -
TABLONES

VENTILLAS -
PUNTALÓN

PUERTO

PLAYA
GRANADA

TORRENEVA

CARCHUNA

CALAHONDA

Equipo Redactor:

Juan Fernando Pérez Estévez. *Arquitecto (Dirección y Coordinación)*

Encarnación Gándara Márquez. *Asesoría Jurídica*

M^a del Mar Castro Marín. *Arquitecta*

Eva Sánchez Noguera. *Técnico Superior*

José Antonio Palomares Sánchez. *Cartografía y Delineación*

M^a Luisa González Montes. *Administrativa*

Índice

Resumen Ejecutivo	2
Introducción	12
Memoria	19
1. Objeto de la Modificación	20
2. Planificación vigente	20
3. Estado de ejecución de las previsiones en SUS	22
4. Modificación propuesta	23
5. Nueva programación en SUS propuesta	24
6. Justificación de los crecimientos propuestos	30
1. Justificación tendencia crecimiento de la población	30
2. Justificación cumplimiento Norma 45 POTA	32
Anexo al Programa	37
Determinaciones en SUS	42
Periodo 2015-2023	43
Periodo 2023-2031	54
Anexo Estudio Económico Financiero	62
Planos	71
Informe de Sostenibilidad Económica	82

INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Motril, se aprobó definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003, con lo que a día de hoy lleva vigente un período de Once años.

Nuestro Ayuntamiento se caracterizó por ser de los pioneros que adaptaron el planeamiento general a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, de diciembre de 2012.

El PGOU vigente, configura su Modelo territorial concordante con las determinaciones de la LOUA, y con el modelo de la planificación territorial (conteniendo referencia expresa al POTA en la Propuesta de Ordenación – considerando esa referencia a los documentos que del plan territorial se encontraban entonces disponibles).

Aunque el PGOU se aprobara con anterioridad al POTA, se puede asegurar que su modelo es plenamente vigente y adaptado a la legislación y planificación territorial, toda vez que:

- a) El Modelo territorial del PGOU es concordante con las determinaciones de la LOUA y del POTA.
- b) El conjunto de Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU, se diseñaron con arreglo a las determinaciones de la LOUA y, en lo referente al modelo (contenido expreso del artículo 9) concordante con las determinaciones del POTA.
- c) Refrendo autonómico. El PGOU fue analizado íntegra y globalmente con un pronunciamiento positivo por la Administración autonómica cuando la CPOTU admitió sus criterios de ordenación con su acto de aprobación, y, el planeamiento ya había de contener la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio por prescripción de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la LOTA.
- d) Ratificación que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, aprobado mediante DECRETO 369/2011 de 20 de diciembre, hace de las previsiones del PGOU vigente.

El Plan General propone para Motril un modelo territorial basado en un crecimiento concéntrico junto a los terrenos de la ciudad existente con objeto de

planificar un nuevo anillo que complemente al núcleo urbano. Se propone un crecimiento en torno a la ciudad actual, tratando de abrazar a los barrios, hoy periféricos, para determinar un nuevo contorno planificado.

Este modelo definido se mantiene plenamente vigente a fecha de hoy, máxime si consideramos además la tendencia del urbanismo actual que aboga por la defensa y puesta en valor de la ciudad consolidada frente a modelos basados en desarrollos de nuevos núcleos.

Pese a la vigencia del modelo planteado por el PGOU y su adaptación a la normativa urbanística, el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y particularmente de la previsión contenida en el artículo 3, **se está produciendo “de facto” la paralización de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del planeamiento vigente pero también de las innovaciones del propio PGOU**, imponiéndose por la Administración autonómica de forma directa y vinculante los axiomas restrictivos al crecimiento establecidos en el artículo 45 del POTA (“modelo de ciudad”).

Esta situación ha desembocado en la suspensión de aprobaciones de planes parciales, como por ejemplo los de los sectores SUS MOT3 o el SUS MOT 14, así como innovaciones de PGOU para resolver demandas puntuales, por no poder justificar las limitaciones al crecimiento impuestas por el artículo 45 del POTA.

Una interpretación lógica y razonable del cumplimiento del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012 no puede menos que interpretarse en el sentido de adaptar los plazos previstos en el programa del planeamiento general al POTA, por cuanto que es su programación la que determina la vigencia, la ejecución y el agotamiento de sus previsiones con respeto al modelo de ciudad previsto en la planificación territorial.

En este sentido, la revisión del Programa de Actuación (*Reprogramación*) se presenta como el idóneo documento a los efectos de justificación a que se refiere el artículo 45 del POTA, concordante con lo dispuesto asimismo en Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo fundamental de la modificación que se propone no es otro que dar cobertura legal, mediante la reprogramación en dos períodos temporales, al modelo de ciudad que fija el PGOU de 2003 manteniendo todas sus determinaciones con la novedad de prefijar sus desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado en dos fases de ocho años, motivado en las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de ordenación del Territorio de Andalucía.

Programación Vigente

El desarrollo previsto en suelo urbanizable se planifica en el PGOU vigente mediante la delimitación de un total de 20 sectores de suelo urbanizable sectorizado con una superficie de 4.745.723 m² y un nº de viviendas máximas de 12.987, encuadrándose según el uso global en:

- Residencial y/o Terciario (15 ámbitos): SUS MOT-1, MOT-2, MOT-3, MOT-4, MOT-5, MOT-6, MOT-8, MOT-9, MOT-10, MOT-11, MOT-12, MOT-13, MOT-14, VSA-1, y TOR1.
- Industrial y/o Terciario (2 ámbitos): SUS MOT-7 y SUS PUE-1.
- Turístico (3 ámbitos): SUS PLA1y2, SUS TOR-2 y SUS TOR-3

Como Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado para espacios libres, viario o equipamiento se determinan un total de 22 con una superficie de 1.121.918 m² según la siguiente clasificación:

- Espacios libres:
 - SG MOT EL-1: Parque Botánico, SG MOT EL-2: Parque de la Nacla, SG MOT EL-3: Ampliación Parque de los Pueblos de América, SG PLA EL-1: Preparque, SG VSA EL-1: Vía Parque (tramo final), SG TOR EL-1: Parque Arqueológico.

- Equipamiento:

SG MOT EQ-1: Ciudad Deportiva, SG MOT EQ-2: Centro Universitario, SG MOT EQ-3: Estación de Autobuses, SG MOT EQ-7: Aparcamiento público en Avda. de la Constitución, SG PLA EQ-1: Aparcamiento Público en Camino del Pelaillo, SG PUE EQ-1: Centro Transporte de Mercancías (CTM).

- Viario:

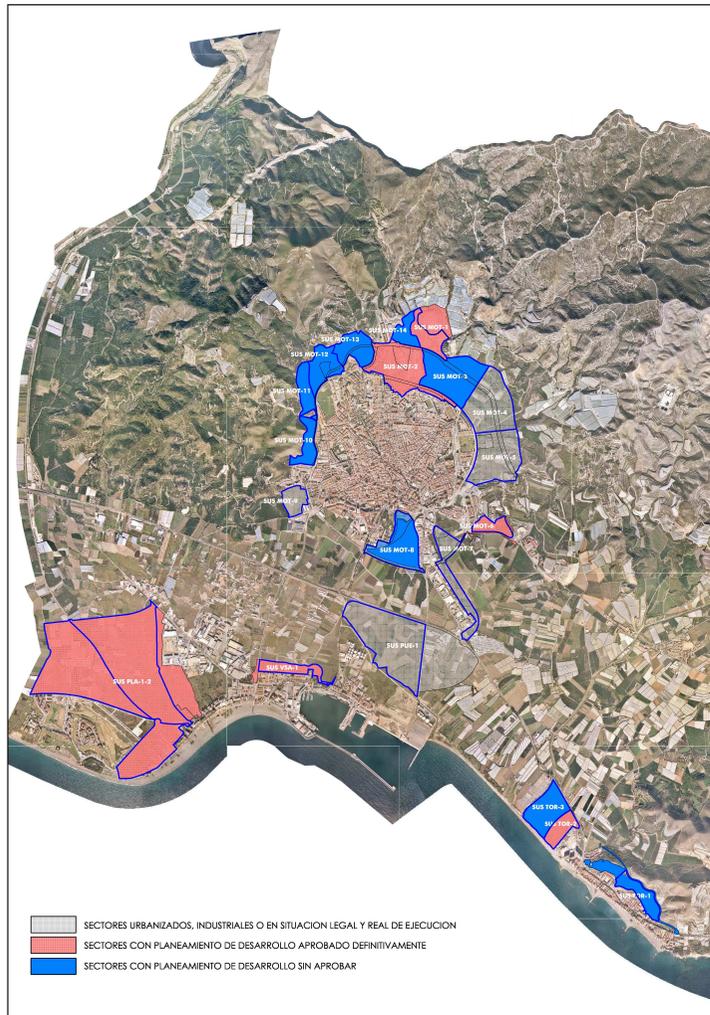
SG MOT V-1 : Ronda Norte, SG MOT V-2 : Salida de Rotonda Norte a Curva de la "S". SG MOT V-3, SG MOT V-4, SG MOT V-6 : Ronda Este, SG MOT V-7 : Acceso Este a Motril por Camino de las Ventillas. SG MOT V-9 . SG MOT V-10 : Ronda Sur. SG MOT V-12: Ronda de Poniente. SG TOR V-1: Circunvalación de Torrenueva.

El PGOU establece un marco temporal con una previsión a 14 años, si bien se establece vigencia indefinida para las determinaciones.

ESTADO DE EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

De la planificación prevista en PGOU para los suelos urbanizables, hasta la fecha se considera ejecutado el sector SUS MOT 9, que ya está urbanizado, así como los sectores MOT4 y MOT 5 que aunque no están urbanizados, han sido ya reparcelados. Respecto a los Sistemas Generales, han sido obtenidos ya por cesión u ocupación, los siguientes: SG MOT V4 (Ronda del SUS MOT-5),SG MOT EQ-2 (Ciudad Universitaria "EVA-9 en SUS MOT-5),SG MOT V4 (Ronda del SUS MOT-4), SG MOT V9 (Circunvalación Sur) SG MOT V10 (Circunvalación Sur) –parcialmente- SG MOT EQ7 (Aparcamiento en Avd. Constitución) SG TOR V1 (Circunvalación Torrenueva).

Se recoge a continuación plano con el estado de desarrollo actual de los suelos urbanizables del municipio.



NUEVA PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PROPUESTA

Se propone la nueva programación de los crecimientos previstos en suelo urbanizable por el PGOU vigente estableciendo un nuevo orden temporal vinculante a dos periodos de 8 años, manteniendo el modelo de ciudad previsto y teniendo en cuenta el grado de desarrollo del planeamiento en que se encuentra cada sector.

Primer periodo 2015-2023

La determinación de los sectores de suelo urbanizable y sistemas generales a incluir en el primer periodo, viene motivada fundamentalmente por: el mayor o menor grado de desarrollo de dichos sectores, dando preferencia a aquellos sectores más desarrollados frente a los más retrasados en el cumplimiento de requisitos para el desarrollo; la mayor relevancia del sector dentro de la consecución del modelo de ciudad a conseguir según las previsiones del PGOU, dándose por tanto prioridad a los sectores estratégicos para alcanzar los objetivos del modelo del PGOU, tanto por posicionamiento en el territorio como por la diversidad y equilibrio necesario entre los diferentes usos así como la mayor vinculación de estos sectores con los Sistemas Generales de mayor interés para el cumplimiento de los objetivos de la ciudad planificada.

Siguiendo estas pautas, se ha dado prioridad a los suelos situados en la zona Nor-Este de la ciudad de mayor interés para la consecución de objetivos en el casco de Motril, conformando un borde de crecimiento fundamental para la ciudad existente, ya que contiene la solución de grandes equipamientos e infraestructuras demandadas por la ciudad consolidada y conforma un modelo de tipología intensiva. Así, se incluyen en este primer período los sectores denominados, SUS-MOT1 SUS MOT2 (cuyo plan parcial fue iniciado hace más de 10 años), SUS MOT6, SUS-MOT14.

De interés estratégico resulta también el Sector SUS MOT8, acogiendo una de las más importantes reservas de suelo de uso TERCIARIO previstas en los suelos urbanizables del PGOU vigente.

Como suelo residencial estratégico y por su nivel de desarrollo con reparcelación en trámite, se incluye el sector SUS VSA-1, que representa la zona de crecimiento del núcleo de Varadero - Santa Adela, donde se concentra la mayor bolsa de empleo industrial y de servicios del municipio.

También se han incluido en este primer periodo los suelos industriales (PUE-1 y MOT-7) así como los suelos turísticos en desarrollo (con planeamiento aprobado) de Playa Granada y Torrenueva (PLA1y2 y TOR-2). Se trata de los sectores que acogen los usos productivos estratégicos, siendo la base del equilibrio del modelo, pues serán necesarios para dar cabida a las actividades que a su vez den soporte de empleo a los nuevos habitantes que habrán de poblar las nuevas viviendas proyectadas. Recordemos que los Sectores PUE1 y MOT7 son los definidos para dar cabida a los usos industriales, de mediana y pequeña industria y escaparate, y zonas logísticas de apoyo al puerto y los usos de la ciudad.

SUS PLA1-PLA2 en Playa Granada y SUS TOR2 en Torrenueva, representan, las reservas estratégicas de suelo para el impulso a la actividad turística.

Periodo 2015-2023

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROGRAMA			
			FP	PR	IUB	FED
MOT - 1	Cerro del Notario	93.865	(*)	24	12	48
MOT - 2	La Nacla	222.494	(*)	12	12	60
MOT - 6	San Fernando Este	65.870	(*)	24	12	24
MOT - 7	Vadillo	137.924	18	12	12	36
MOT - 8	Parque de los Pueblos de América	158.921	24	12	12	36
MOT-14	San Nicolás	69.193	12	18	12	48
PLA-1 y PLA-2	Playa Granada	1.710.624	(*)	12	12	72
VSA-1	Varadero Santa Adela	88.537	(*)	24	12	60
PUE-1	Parque Empresarial	564.134	(*)	12	12	60
TOR-2	Playa Torrenueva	82.575	(*)	24	12	60

Respecto a los Sistemas Generales, se programan en el primer periodo los vinculados a los sectores previstos en ese plazo, incorporando también los que se consideran prioritarios para el buen desarrollo de la ciudad.

En concreto se prevé la obtención e implantación de los siguientes Sistemas Generales en el periodo 2015-2023:

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	Año
-------	--------------	------------------------------	-----

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SG-MOT-EL-2 (Ord.Estruct.)	Parque La Nacla	Cesión SUS u Ocup. Directa	38.758	1
		Urbanización	38.758	7
SG-MOT-EL-3 (Ord.Estruct.)	Ampliación Parque Pueblos de América	Cesión SUS u Ocup. Directa	39.420	3
		Urbanización	39.420	4
SG-PLA-EL-1 (Ord.Estruct.)	Preparque	Cesión SUS u Ocup. Directa	197.726	2
		Urbanización	197.726	3
SG-VSA-EL-1 (Ord.Estruct.)	Vía Parque (Tramo Final)	Cesión SUS u Ocup. Directa	12.385	2
		Urbanización	12.385	3

Superficie Total: 288.289

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SG-MOT-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Ciudad Deportiva	Adquisición suelo	102.041	1
SG-MOT-EQ-2 (Ord.Estruct.)	Centro Universitario	Adquisición suelo	18.548	1
SG-MOT-EQ-3 (Ord.Estruct.)	Estación Autobuses	SUELO	12.839	1
		EDIFICACIÓN	6.000	1
		URBANIZACION	6.839	
SG-PUE-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Centro Transportes de Mercancías	SUELO	152.526	1
		EDIFICACIÓN	3.000	5
		URBANIZACION	149.526	
SG-MOT-EQ-7 (Ord.Estruct.)	Aparcamiento Público en Avda. La Constitución	SUELO	12.659	1
		EDIFICACIÓN	12.659	4
		URBANIZACION	12.659	
SG-PLA-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Aparcamiento Público en Avda. del Pelaillo	SUELO	15.305	1
		EDIFICACIÓN		3
		URBANIZACION	15.305	

Superficie total: 313.918

Periodo 2015-2023

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	Año
-------	--------------	------------------------------	-----

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SG-MOT-V-2	Salida de Rotonda Norte a Curva de la "S"	SUELO	0	5
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	9.120	
SG-MOT-V-3	Ronda Este desde Cementerio a San Antonio	SUELO	0	4
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	31.815	
SG-MOT-V-4	Ronda Este Periférica Longueras-Cerro del Toro	SUELO	0	5
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	111.316	
SG-MOT-V-7	Acceso Este a Motril por Camino de Las Ventillas	SUELO	9.232	2
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	9.232	
SG-MOT-V-9	Ronda Sur El Vadillo-La Colina	SUELO	0	1
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	13.975	
SG-MOT-V-10	Ronda Sur Vadillo-Cuatro Caminos	SUELO	0	1
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	20.573	

Superficie total: 196.031

Segundo periodo 2023-2031

Se programan para el segundo periodo todas aquellas actuaciones en suelo urbanizable sectorizado, que estando incluidas en la programación del PGOU del 2003, no han sido incluidas en el primer periodo 2015-2023.

Los motivos por los cuales se da prioridad a los sectores del primer periodo ya han quedado justificados en el apartado anterior, pudiendo destacarse aquí que la mayoría de sectores que se incluyen en este segundo periodo no cuentan con actuación alguna conocida para impulso de su desarrollo. Además se trata de sectores en su mayoría en ladera, con tipologías extensivas y de menor repercusión para el logro de los principales objetivos del modelo de ciudad perseguido.

Periodo 2023-2031

(*) Programación sujeta a evaluación 1º

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROGRAMA (meses)			
			FP	PR	IUB	FED
MOT -3	Camino Cerro del Toro	273.216	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -10	Pataura Sur	84.031	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -11	Pataura Norte	86.325	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -12	Panata	112.652	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -13	La Partidora	121.673	(*)	(*)	(*)	(*)
TOR-1	Ladera Torrenueva	93.880	(*)	(*)	(*)	(*)
TOR-3	Playa Torrenueva	171.790	(*)	(*)	(*)	(*)

Del mismo modo, completarán los servicios a la nueva ciudad los Sistemas Generales Adscritos a estos suelos en el segundo periodo:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUS Periodo 2023-2031

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	Año
-------	--------------	------------------------------	-----

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SG-MOT-EL-1 (Ord.Estruct.)	Parque Botánico	Cesión SUS u Ocup. Directa	14.422	*
		Urbanización	14.422	*
SG-TOR-EL-1 (Ord.Estruct.)	Parque Arqueológico	Cesión SUS u Ocup. Directa	65.724	*
		Urbanización	65.724	*

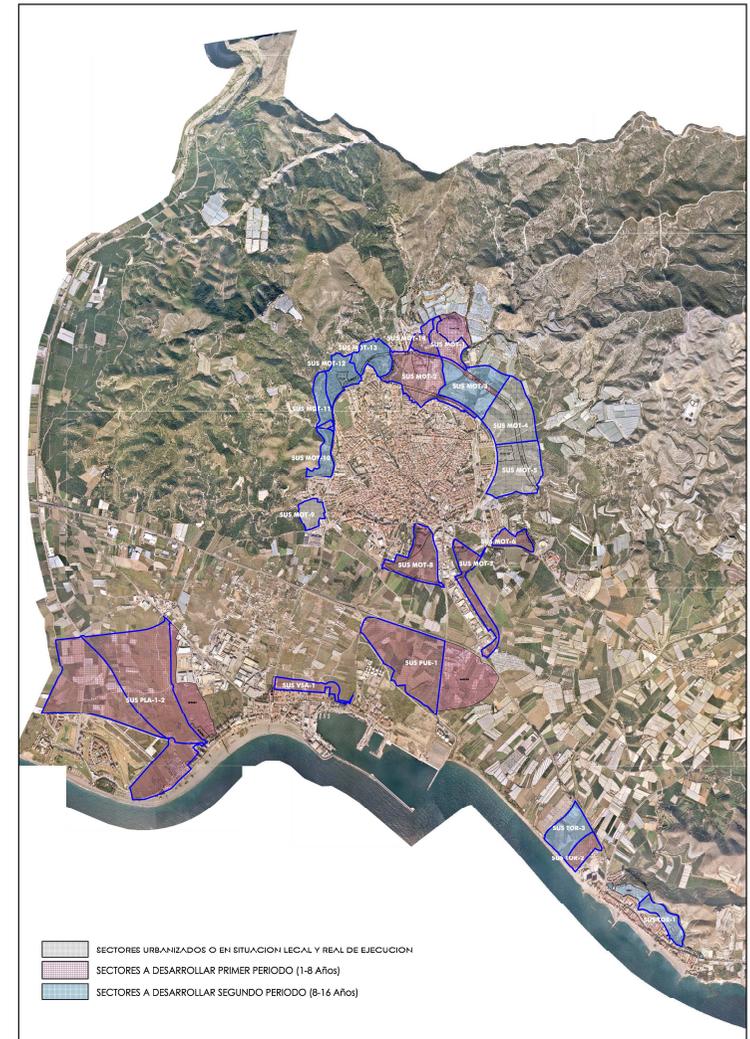
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SG-MOT-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Ciudad Deportiva	EDIFICACIÓN	25.000	*
		URBANIZACION	77.041	*
SG-MOT-EQ-2 (Ord.Estruct.)	Centro Universitario	EDIFICACIÓN		*
		URBANIZACION		*

(*) Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

Con la propuesta, se modifica el programa de actuación y se recalculan los plazos para cada uno de los sectores que se incluyen en el primer periodo, modificándose en este sentido las fichas de gestión de todos los sectores.

Consecuentemente se modifica el estudio económico financiero recogiendo igualmente la separación en dos periodos de 8 años cada uno.



JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS.

Justificación en la tendencia al crecimiento de la población.

Teniendo en cuenta el análisis realizado sobre tendencia media de crecimiento de población y ritmo de construcción en los últimos 15 años, que arrojan valores medios de crecimiento de población de un 2% anual y unas 417 viviendas/año, y las fuertes expectativas inducidas por la finalización de la autovía A7, el despegue del Puerto, la apuesta por el turismo, etc., queda sobradamente justificada la previsión de suelo y techo programado para el primer periodo de 8 años, cifrado en 2.729.106 m² de suelo y 5.959 viviendas, máxime considerando que un buen número de estas viviendas se encuentran emplazadas en los sectores Pla1-Pla2 de vocación turística, sector que como ya ha quedado patente en el presente documento, tiene enormes expectativas de crecimiento en nuestra comarca y en nuestra ciudad, aliado a la llegada de las infraestructuras y a las bondades del clima subtropical del que disfrutamos, cuestión ésta reafirmada además por el propio Plan Subregional de la Costa Tropical de Granada.

Justificación cumplimiento Norma 45 POTA

Como regla general para el cómputo temporal de los crecimientos se ha tomado lo que establece la Norma 45 del POTA 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”*.

Se comprueba en cada uno de los dos periodos programados el cumplimiento de los parámetros de crecimiento establecidos en dicha Norma.

Población base de cálculo (población existente)

Se ha tomado como población existente para la base de cálculo la que figura en el último Padrón de fecha 31 de octubre de 2014 que es de 61.734 habitantes.

Máximo crecimiento: 30% de población según art. 45 de POTA, podrá ser de 18.520 nuevos habitantes. Este dato pasado a número de viviendas (utilizando la equivalencia 2,4 habitantes/vivienda) nos lleva a que el PGOU podría plantear en los siguientes 8 años un máximo de 7.717 viviendas nuevas en suelo urbanizable.

Determinación de la superficie base de cálculo (suelo urbano existente)

- Suelo urbano CONSOLIDADO: 5.095.500 m²
- Suelo urbano NO CONSOLIDADO: 1.895.200 m²

- SUS MOT-9 (ya urbanizado): 78.176 m²

Lo que supone una superficie base de cálculo de 7.068.876 m². Aplicando a esta cantidad el máximo crecimiento permitido del 40% de la superficie existente (según establece art. 45 POTA), se estaría limitando el crecimiento del PGOU durante los ocho primeros años a una superficie máxima de 2.827.550,40 m².

JUSTIFICACION art. 45 POTA

PRIMER PERIODO 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 1 ^{er} 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 m²	-1.758	-4.219

Como puede observarse con la programación de suelo propuesta para el período de los próximos 8 años se cumple con las limitaciones al crecimiento establecidas por el POTA, quedando margen de crecimiento tanto en superficie como en población.

Como ya ha quedado expuesto en la descripción de la propuesta de reprogramación, el segundo periodo recoge lo no incluido en el primer plazo de 8 años por los motivos expuestos, quedando no obstante la validez de este segundo periodo al análisis y evaluación previa de lo que acontezca con las previsiones fijadas como prioritarias en el primer periodo.

No obstante, se justifica el cumplimiento de las limitaciones por las previsiones del segundo periodo bajo la hipótesis del cumplimiento de objetivos del primer

periodo. Para la justificación compararemos el crecimiento previsto con las limitaciones actuales, no considerando los aumentos acaecidos en el primer periodo.

JUSTIFICACION art. 45 POTA SEGUNDO PERIODO 2023-2031

	Superficie m ²	Nº viv	Incremento Población (habitantes)
Suelo Urbanizable Sectorizado	9911.777	3.479	8.350
Sistemas Generales	113.642	-	.

TOTAL 1 ^{er} periodo 8 años. Crecimiento propuesto	1.025.418 m ²	3.479	8.350
--	--------------------------	-------	-------

Máximo crecimiento permitido 40% superficie y 30% población (art. 45 POTA)	2.827.550,40 m ²	7.717	18.521
Diferencia	-1.802.132,4 m²	-4.238	-10.171

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

De conformidad con la legislación urbanística vigente, TRLS y LOUA, se incorpora al presente documento de Innovación de PGOU un informe de Sostenibilidad económica, recogiendo en el presente punto a modo de resumen las principales conclusiones del mismo.

A la vista del análisis efectuado no cabe duda de la viabilidad económica de la actuación desde la óptica de la Administración pública, pues las inversiones y gastos necesarios por parte de la Administración Local para llevar a cabo las previsiones del programa de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable en el período 2015-2023, se compensa sobradamente con los ingresos previsibles como consecuencia precisamente de ese desarrollo.

En concreto puede concluirse lo siguiente:

1. La reprogramación planteada para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable del PGOU de Motril es totalmente sostenible económicamente para las Arcas Municipales.
2. La Reprogramación de sectores de suelo urbanizable que se plantea, no introduce obligación económica alguna para la Administración Local diferente a las ya previstas en el documento del PGOU aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2003. Es más, podemos considerar que las obligaciones se reducen por cuanto se separan en dos periodos ordenados cronológicamente en plazos de 8 años, estableciéndose programación concreta de actuaciones para el primer periodo y quedando el segundo a expensas de la evaluación del cumplimiento del primero transcurrido el plazo.
3. El hecho de que la ejecución de las obras de urbanización sea a costa de los propietarios de suelo conforme a la legislación urbanística vigente, reduce la inversión necesaria por parte de la Administración Local a lo estrictamente necesario y asumible por esta.
4. Como se ha dicho, la reprogramación no cambia las previsiones de inversión previstas en el PGOU, por lo que se mantienen las determinaciones relativas a las obligaciones de ejecución de la mayoría de los Sistemas Generales previstos con cargo a los propios desarrollos urbanísticos, siendo muy pocas las inversiones por este concepto que asume el Ayuntamiento. En concreto se prevé la participación en la urbanización de los terrenos de la nueva Estación de Autobuses, un Nuevo Parque en la Nacla y un aparcamiento en la zona de playa de Poniente, tratándose de inversiones puntuales y, excepto en el caso de la Estación, vinculadas a los desarrollos de sectores de suelo, por lo que su desarrollo estará condicionado a dichos desarrollos y por ende a los ingresos generados por los mismos.
5. En cuanto a los equipamientos locales, tales como colegios, guarderías, nuevas zonas deportivas, como en el caso anterior la necesidad de inversión estará condicionada a la demanda que generen los nuevos habitantes de los nuevos sectores, por lo que se garantizan sobradamente los recursos con los propios impuestos vinculados a los inmuebles y la población de los nuevos sectores en los que se produce la demanda. Además, se prevé la participación de otras administraciones (Junta y Estado) para la implantación de equipamientos, y la

ejecución con cargo al sector privado para servicios que pueden prestarse mediante gestión indirecta.

6. Junto con las inversiones de la administración Local, se ha evaluado el incremento en el gasto corriente originado por el incremento de población que se vincula al desarrollo, incluyendo dentro de estos gastos los derivados del aumento de la demanda de servicios públicos de todo tipo y el incremento de costes de mantenimiento de los nuevos barrios, alumbrado, viario, zonas verdes.... En el estudio se opta por prever un crecimiento lineal de la población durante los 8 años de programación establecidos por el planeamiento. En concreto se fija un crecimiento medio de 1788 habitantes al año, hasta alcanzar el tope de la planificación prevista que fija el incremento de población en un total de 14.302 habitantes en un horizonte de 8 años, pasando de los 61.194 habitantes actuales a los 75.496 habitantes posibles para 2023.

El crecimiento de la población tiene una doble consecuencia:

- a) Se incrementan los gastos derivados de las nuevas demandas de los nuevos habitantes.
- b) Se incrementan los ingresos por los impuestos derivados de los nuevos habitantes.

El análisis del balance nuevos ingresos menos nuevos gastos produce de entrada un saldo negativo si tomamos como referencia sólo los impuestos no vinculados a la actividad urbanística. En el momento que se tienen en cuenta los ingresos derivados del desarrollo urbanístico como son los impuestos puntuales por construcción (ICIO), plusvalías (IIVTNU) y el incremento de ingresos por impuesto de bienes inmuebles (IBI) que se produce por la construcción de unas 5959 viviendas y otras construcciones vinculadas a estas, el balance arroja saldo positivo en todo el periodo.

EL MARCO LEGAL QUE REGULA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA.

La Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud de la competencia exclusiva que en materia de Ordenación del Territorio le atribuyó el Estatuto de Autonomía (artículo 13.8) procedió en el año 1994 a regular esta actividad estableciendo los principios, instrumentos y procedimientos para su ejercicio efectivo.

La Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), considera la ordenación del territorio como una función pública destinada a establecer una conformación física del territorio acorde con las necesidades de la sociedad y constituye el primer texto legal, en nuestra Comunidad, que regula las figuras e instrumentos para la ordenación del territorio y el marco jurídico de la planificación territorial.

La referida Ley ha sido objeto de diversas modificaciones y a los efectos de depurar el marco normativo y sus consecuencias, se considera oportuno diferenciar los siguientes momentos:

1. Hasta la aprobación del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA de 28/11/2012).

La planificación territorial se realizará, de acuerdo con el artículo 5.1 de la LOTA, a través de dos instrumentos de planificación integral: El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y los Planes de Ordenación del territorio de ámbito subregional (POTS). Además según la propia Ley se consideran de incidencia territorial, las actividades de planificación de la Administración Autónoma incluidas en su anexo, actividades de intervención singular así como las denominadas Actuaciones de Interés Autonómico.

De conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, el POTA será vinculante “para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y para los planes con Incidencia en la Ordenación del territorio, que habrán de ajustarse a sus determinaciones”, por su parte; los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional “serán vinculantes para los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio y para el Planeamiento Urbanístico General” (artículo 23.1).

El planeamiento urbanístico, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la LOTA, deberá contener, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, y particularmente en el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, los equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Esta integración del planeamiento urbanístico en el territorial se estrecha con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en cuya Exposición de Motivos se entiende que la LOTA sirve de referente a la ordenación urbanística; y, como objetivo de la LOUA que aparece en primer lugar está en “dotar a Andalucía de una legislación específica propia en materia de urbanismo, en el marco de la ordenación del territorio”. Con esta finalidad, la LOUA insiste a lo largo de su articulado en la integración entre urbanismo y ordenación del territorio. Así, se contempla la introducción por los planes de ordenación del territorio de contenidos de obligado cumplimiento a desarrollar en el planeamiento urbanístico; en tal sentido el artículo 10.1.B de la LOUA, aplicable a municipios de relevancia territorial como el de Motril (Disposición Transitoria Octava de la LOUA), introduce entre las determinaciones que han de contener, aquellas que se determinen por los Planes de Ordenación del Territorio y en concreto: la definición de una red coherente de tráfico, de aparcamientos y de los elementos de la red de transportes públicos así como la previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios. Valga en este sentido traer a colación también cómo en la Disposición Adicional Octava (que fue añadida por la Ley 13/2005), se regula el contenido del informe de incidencia territorial previsto en el artículo 32.1, regla 2ª de la LOUA, que sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio.

Merece singular atención lo dispuesto en el artículo 35.3 (actualmente apartado 4.) de la LOUA cuando señala que la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará la prevalencia de sus normas de aplicación directa, la adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma que establezcan sus directrices o la obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus

determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas, y que se complementa con la Disposición Adicional Quinta de la propia LOUA que establece medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, referidas fundamentalmente a la posibilidad de suspensión de la tramitación de las modificaciones del planeamiento urbanístico y el establecimiento de plazo máximo de vigencia de esta medida.

2. Desde el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA 233 de 28 de noviembre de 2012).

El Decreto-Ley crea la figura del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía con el objetivo de salvaguardar los intereses autonómicos presentes en esta zona, de forma que se garantice la protección y puesta en valor de la franja más próxima a la costa.

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCL) se incorpora a la planificación territorial mediante la modificación de la LOTA, añadiéndose un nuevo Título que regula su alcance, contenido y tramitación (Título VII)

Por Acuerdo de 29 de enero de 2013, el Consejo de Gobierno formuló el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, y, por Orden de 24 de julio de 2013, se sometió a información pública el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y su Informe de Sostenibilidad Ambiental –BOJA 147 de 29 de julio), encontrándose actualmente en trámite.

El referido Decreto-Ley viene además a establecer un conjunto de medidas legislativas muy concretas en el ámbito de la ordenación del territorio y el urbanismo, que por su relevancia y efectos de forma sucinta se pasan a exponer sólo en los aspectos que se presentan de interés a este documento:

a) *Artículo 1.* Modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA):

- Se modifica el artículo 5.1 que incorpora como instrumento de la planificación territorial el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.

- Se modifica el artículo 22.1 que queda con la siguiente redacción: «1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será vinculante para el resto de los

instrumentos de planificación territorial, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento urbanístico general.»

b) *Artículo 2.* Adopción de medidas cautelares urgentes en el ámbito del litoral: hasta tanto se apruebe el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, en los municipios costeros que se relacionan en el Anexo, cuyo planeamiento general ha sido aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se suspende el procedimiento para la aprobación de los planes de sectorización y de los planes parciales en suelo urbanizable, medidas de suspensión a que tenían una vigencia máxima de dos años desde la entrada y que se modifica por Decreto-Ley 15/2014, de 25 de noviembre (BOJA 232 de 27 de noviembre de 2014) por lo que se refiere al plazo de vigencia máxima que “... tendrán una vigencia máxima de dos años y seis meses...” . Por su parte, la Disposición adicional única, también modificada por el último Decreto-Ley mencionado, señala como plazo para la aprobación del Plan de Protección del Corredor Litoral el de dos años y seis meses desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 5/12.

c) *Artículo 3.* Medidas urgentes de adecuación del planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

“1. Los municipios que a la entrada en vigor del presente Decreto Ley no hayan adaptado su planeamiento general a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a los criterios para su desarrollo, deberán hacerlo mediante la revisión de dicho planeamiento en el plazo establecido en el respectivo instrumento de planeamiento general a la entrada en vigor de este Decreto-Ley o, si éste no lo estableciera, en el plazo máximo de ocho años desde su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo.

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya aprobado la revisión, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Transcurrido el plazo de revisión sin que ésta se haya aprobado, no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo.”

CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MOTRIL EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA): El marco de referencia de la planificación regional de la Comunidad Autónoma es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

El POTA tiene su fundamento en el desarrollo del Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y en el Decreto 83/1995, de 28 de marzo, por el que se acuerda su formulación.

Por Decreto 129/2006, de 27 de junio, se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, publicándose en el BOJA número 136 de 17 de julio, y, en el BOJA número 250 de 29 de diciembre de 2006, se publica el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (Según su Disposición final tercera, el Decreto y Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que lo acompaña como Anexo, entrarán en vigor el día siguiente de su publicación en el BOJA)

El POTA encuadra a Motril en el dominio Territorial “Litoral”, en la Unidad Territorial “Costa Tropical” organizada por Ciudades Medias Litorales, y califica al municipio como Ciudad Media 1 en el marco de jerarquía del sistema de ciudades.

Plan Subregional: Por Decreto 369/2011, de 20 de diciembre, se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada y se crea su comisión de seguimiento (BOJA nº 21 de 1 de febrero de 2012), cuyo ámbito territorial comprende, entre otros, el Término Municipal de Motril al que le confiere la capitalidad comarcal de su ámbito. Valga traer a colación que en las propuestas para la articulación territorial, que señala su Memoria de Ordenación, establece el “Fortalecimiento de la función de Motril como capital del ámbito. La ciudad de Motril, tanto por su posición como por sus recursos territoriales y su

población, se sitúa a la cabeza del sistema urbano del litoral granadino, de modo que cuanto mayor sea su peso a nivel provincial y regional, mejores servicios y oportunidades estarán disponibles para la población del ámbito en su conjunto. Para ello es preciso mejorar la accesibilidad a Motril y a su puerto, tanto desde el viario regional como desde el viario del ámbito, y fomentar su función como prestataria de equipamientos y servicios especializados, tanto públicos como privados.”

Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, Motril se encuentra en la relación de los municipios costeros que se relacionan en el Anexo de la LOTA, afectado por el referido Plan, actualmente en trámite y pendiente de aprobación.

EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MOTRIL Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

El POTA en su artículo 45, apartados 2 y 3 señala que el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, a la vez se las dote de infraestructuras capaces de sustentar el desarrollo urbano y su competitividad económica.

El PGOU de MOTRIL: El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Motril, se aprobó definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003.

Nuestro Ayuntamiento se caracterizó por ser de los pioneros que adaptaron el planeamiento general (en trámite de revisión -aprobada inicialmente el 25 de mayo de 2002-) a las determinaciones de la sobrevenida entrada en vigor de la LOUA, para someterlo a su aprobación provisional como "Revisión-Adaptación". Configura su Modelo territorial concordante con las determinaciones de la LOUA, y con el modelo de la planificación territorial (conteniendo referencia expresa al POTA en la Propuesta de Ordenación – considerando esa referencia a los documentos que del plan territorial se encontraban entonces disponibles). Baste traer a colación cómo de acuerdo con las Bases y Estrategias contenidas en la Memoria del PGOU (BASE 1: Ordenar y regular los usos del suelo, BASE 2: Promover la integración y la accesibilidad territorial, BASE 3: Recuperar

la posición de representatividad en la costa y asumir la capitalidad comarcal, BASE 4: Completar y mejorar las infraestructuras básicas, BASE 5: Compatibilizar los sectores productivos y diversificar y cualificar la oferta turística, BASE 6: Promover el equilibrio ambiental de las distintas unidades funcionales del territorio, BASE 7: Mantener o limitar la orientación de crecimiento, completar la trama urbana y cualificar los límites de los cascos urbanos, BASE 8: Adecuar la oferta de vivienda a la demanda y rentabilizar el parque existente), se configura la propuesta de ordenación con la elección del modelo que lo define como “DESARROLLO EQUILIBRADO Y SOSTENIBLE DE LOS TRES SECTORES PRODUCTIVOS, CON REPARTO TERRITORIAL CLARAMENTE DELIMITADO”.

El modelo territorial del PGOU

Según lo expuesto, y, aunque el PGOU se aprobara con anterioridad al POTA, se puede asegurar que su modelo es plenamente vigente y adaptado a la legislación y planificación territorial, toda vez que:

a) El Modelo territorial del PGOU es concordante con las determinaciones de la LOUA y del POTA. En el documento de Determinaciones del PGOU se señalan las Directrices de Evolución Urbana y de Ocupación del territorio, como conclusiones del documento Diagnóstico y Bases de la Memoria, y como determinantes del modelo elegido:

- De ordenación del territorio: Desarrollo sostenible de los tres sectores productivos con reparto territorial claramente delimitado. Especial protección de las cotas altas del territorio: Corona Medioambiental
- De evolución urbana: Mantener o limitar la orientación del crecimiento, completar la trama urbana y cualificar los límites de los cascos urbanos.

b) El conjunto de Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU, se diseñaron con arreglo a las determinaciones de la LOUA y, en lo referente al modelo (contenido expreso del artículo 9) concordante con las determinaciones del POTA, por cuanto que respecto de su modelo asegura:

- Funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente: cualificación y reequipamiento.

- Integración de nuevos desarrollos con la ciudad consolidada, evita dispersión, mejora y completa su ordenación estructural.
- Funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos.
- Atiende a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público.
- Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la relación existente.
- Procura la coherencia, funcionalidad, accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.
- Mejora la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- Evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

c) Refrendo autonómico. El PGOU fue analizado íntegra y globalmente con un pronunciamiento positivo por la Administración autonómica cuando la CPOTU admitió sus criterios de ordenación con su acto de aprobación, y, el planeamiento ya había de contener la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio por prescripción de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la LOTA.

Incidencia de la normativa autonómica territorial y urbanística en el PGOU

Al amparo del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y particularmente de la previsión contenida en el artículo 3 se está produciendo “de facto” la paralización de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del planeamiento vigente pero también de las innovaciones del propio PGOU, imponiéndose por la Administración autonómica de forma directa y vinculante los axiomas restrictivos al crecimiento establecidos en el artículo 45 del POTA (“modelo de ciudad”) que, cuanto menos, requiere de una adecuada interpretación, a efectos de salvar una irregular aplicación retroactiva, por lo que conviene precisar que:

a) El POTA en su Norma 6 “Desarrollo operativo y aplicación del Plan”, tras señalar en su apartado 2 que vincula a los planes de ordenación territorial de ámbito subregional y a los planes con incidencia en la ordenación del territorio, establece (en su apartado 2.c) que el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial, y que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación. En este sentido se pronuncia también la Norma 8 “Vigencia. Condiciones de modificación y revisión”, que tras apuntar la vigencia indefinida del Plan, prevé una entrada en vigor diferida cuando señala que “su entrada en vigor comporta la aplicación de sus determinaciones en los nuevos procesos de formulación y revisión de los planes”. Establece también que el POTA “será susceptible de revisión o modificación de acuerdo con lo previsto en el artículo 27.1 de la ley 1/1994, y, en todo caso, a los ocho años de vigencia se procederá por la Junta de Andalucía a verificar la oportunidad de proceder a su Revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento si, debidamente justificada se producen otras circunstancias que pasa a enumerar. Ello significa que cumplido el citado plazo, aunque sea a modo de lo que podríamos denominar “visado de vigencia”, debe volver a reconsiderarse dicho documento (según la citada previsión en el año 2014). No consta que esa verificación haya tenido lugar al tiempo que se evidencia que la realidad socioeconómica ha sufrido una profunda transformación desde el año 2006.

b) El artículo 22.1 de la LOTA, en la modificación dada por el Decreto-Ley 5/2012, es el que por primera vez establece que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será vinculante para el planeamiento urbanístico general, no se prevé disposición transitoria ni norma alguna que interprete su momento de aplicación; la LOUA, pese a las sucesivas innovaciones en su texto, solo determina, como se ha expuesto con anterioridad, la prevalencia de las normas de aplicación directa pero referidas a los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional al tiempo que adopta las correspondientes medidas cautelares del suspensión del planeamiento urbanístico; tampoco se han modificado preceptos del POTA ni del Plan Subregional (que no cuestiona el modelo territorial del PGOU ni contiene norma vinculante que referida a este municipio limite crecimientos)

c) El POTA, que invoca las referencias a modelos de ciudad predeterminados en la política europea sobre urbanismo sostenible y modelos de ciudad compacta, no

establece una prohibición, sino un criterio general o límites genéricos de crecimiento que deben respetarse salvo justificación razonable y puntual, de tal forma, que, si la evaluación estratégica de un plan justificadamente aconseja superar este límite no se estaría vulnerando la norma 45 del mismo según se desprende de su propia dicción literal (En este sentido ya se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sentencias como la de 23 de diciembre de 2010 o la de 14 de noviembre de 2011). La Norma 45 “Modelo de Ciudad” señala en su apartado 4. “Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes: a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (...), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente los mismos. *Con carácter general no se admitirán los 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. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*” Este precepto no establece una tajante o categórica prohibición, limitación o impedimento, y el plan subregional no ha determinado criterios específicos en su ámbito, ni singularmente para Motril.

d) El PGOU de Motril, establece en la Norma 2, conforme a lo previsto en el artículo 35 de la LOUA, y por imperativo legal, su vigencia indefinida sin perjuicio de las posibles suspensiones a que hubiere lugar en los términos que previene el citado precepto y de conformidad con lo previsto en las disposiciones concordantes del citado cuerpo legal. Al hilo de lo expuesto, resulta que como documento que nace con vigencia indefinida, también por imperativo legal incorpora un desarrollo temporal previsible, y, en este sentido cabe apuntar que el Programa del PGOU prevé compromisos temporales de ejecución de hasta 13 años (desde su entrada en vigor), en consecuencia no han transcurrido los plazos previstos en el PGOU. Una hipotética revisión del PGOU para adaptarlo a un Plan (el POTA) cuyas determinaciones, a corto plazo, podrían sufrir modificación, induce a una inseguridad jurídica no deseable en el ámbito urbanístico; pero es que, además y al margen del diferente escenario socioeconómico, resulta que en este momento también se encuentra en trámite otro Plan Territorial (del Litoral),

cuya aprobación incidirá notablemente en la ordenación urbanística del término, con afectaciones a la ordenación estructural prevista en el PGOU y, que a día de la fecha, impiden al municipio el necesario estudio por la falta concreción de determinaciones sólidas y que previamente está sujeto a su estudio y consideración por el órgano autonómico.

e) No se puede compartir una aplicación del citado artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012 al margen del preexistente marco jurídico de la ordenación territorial y urbanística conformado por una diversidad de normas y preceptos de diferente naturaleza (tanto desde un punto de vista competencial como de jerarquía normativa), y menos aún teniendo en cuenta que ello implica una “suspensión automática” del planeamiento al margen del procedimiento legalmente previsto (artículo 35 LOUA), propiciando una inseguridad jurídica que parece desviarse de la intención del propio legislador . (Valga como ejemplo apuntar que el referido artículo 35 ha sido modificado por el Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, justificado como dice su Exposición de Motivos que “.....determina que se elaboren unas normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, previa información pública de las mismas.....en aras al principio de seguridad jurídica, “siendo así que la ordenación urbanística es precisamente uno de los sectores más necesitados del asentamiento de dicho principio en cuanto su horizontalidad condiciona en mayor o menor medida toda la actividad económica municipal e incluso territorial. En esta tesitura, y dada la época de crisis económica que atravesamos, se hace aún más necesario si cabe, reforzar la confianza de los agentes económicos y de los ciudadanos en general. ... permitiéndose así a los ciudadanos un marco de seguridad jurídica necesario siempre para el correcto desarrollo de cualquier actividad económica”). Baste apuntar en este sentido, que la suspensión de planeamiento ha de tener lugar conforme a las previsiones de la LOUA (artículo 35 y concordantes) con las debidas garantías y cautelas, estableciéndose un régimen de transitoriedad acorde con el principio de seguridad jurídica y no indefensión y sean asimismo tenidos en consideración los posibles perjuicios económicos que la suspensión pudiera ocasionar.

f) Una interpretación lógica y razonable del cumplimiento del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012 no puede menos que interpretarse en el sentido de adaptar los plazos previstos en el programa del planeamiento general al POTA, por cuanto que es su programación la que determina la vigencia, la ejecución y el agotamiento

de sus previsiones con respeto al modelo de ciudad previsto en la planificación territorial.

En este sentido, la revisión del Programa de Actuación (*Reprogramación*) se presenta como el idóneo documento a los efectos de justificación a que se refiere el artículo 45 del POTA, en los términos que en este documento, desde un punto de vista técnico, a continuación se pasan a exponer, concordante con lo dispuesto asimismo en Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo fundamental de la modificación que se propone no es otro que dar cobertura legal, mediante la reprogramación en dos períodos temporales, al modelo de ciudad que fija el PGOU de 2003 manteniendo todas sus determinaciones con la novedad de prefijar sus desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado en dos fases de ocho años, motivado en las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de ordenación del Territorio de Andalucía.

2. PLANIFICACIÓN VIGENTE.

Planeamiento vigente del municipio PGOU 2003

El municipio de Motril cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

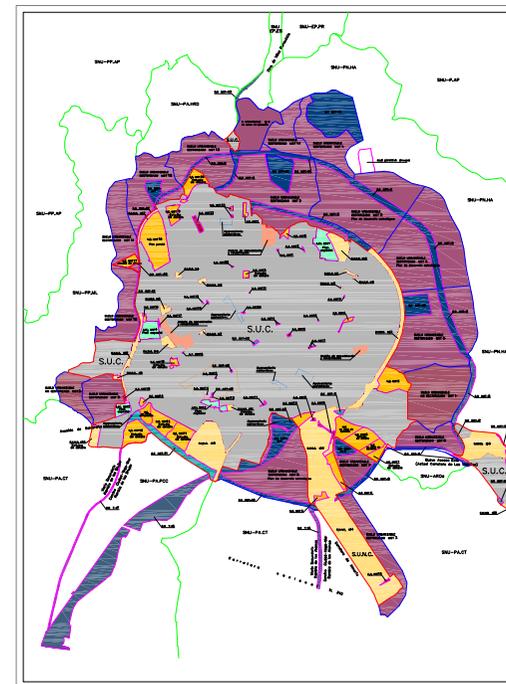
Modelo crecimiento ciudad. Previsión PGOU vigente. Programación actual.

El Plan General propone para Motril un modelo territorial basado en un crecimiento concéntrico junto a los terrenos de la ciudad existente con objeto de planificar un nuevo anillo que complemente al núcleo urbano. Se propone un crecimiento en torno a la ciudad actual, tratando de abrazar a los barrios, hoy periféricos, para determinar un nuevo contorno planificado. De esta forma los nacientes barrios aportarán un tejido social nuevo a las estructuras anquilosadas de los existentes, harán que éstos se beneficien de las dotaciones que con la nueva ocupación se instaurarán y dejarán de ser los últimos en el perímetro. Esto, por lo tanto, conlleva la eliminación del borde, el apoyo de las nuevas edificaciones con urbanización racionalizada y con la incorporación de las nuevas infraestructuras viarias, los nuevos servicios y dotaciones para toda la población de la zona –la nueva y la que estaba en los barrios sin equipar, hace muy interesante la oferta para los servicios y dotaciones de carácter privado- y la llegada de la nueva población –patrimonio social-, harán que lo que antes eran territorios marginales ahora gocen de cierto sentido de centralidad, con lo que se genera una esperanza sobre estas zonas y recogen una plusvalía que no habían recibido a la largo y ancho del proceso de crecimiento anterior.

Este modelo definido se mantiene plenamente vigente a fecha de hoy, máxime si consideramos además la tendencia del urbanismo actual que aboga por la defensa y puesta en valor de la ciudad consolidada frente a modelos basados en desarrollos de nuevos núcleos.

El desarrollo previsto se planifica en el PGOU vigente mediante la delimitación de un total de 20 sectores de suelo urbanizable sectorizado con una superficie de 4.745.723 m² y un nº de viviendas máximas de 12.987, encuadrándose según el uso global en:

- Residencial y/o Terciario (15 ámbitos): SUS MOT-1, MOT-2, MOT-3, MOT-4, MOT-5, MOT-6, MOT-8, MOT-9, MOT-10, MOT-11, MOT-12, MOT-13, MOT-14, VSA-1, y TOR1.
- Industrial y/o Terciario (2 ámbitos): SUS MOT-7 y SUS PUE-1.
- Turístico (3 ámbitos): SUS PLA1y2, SUS TOR-2 y SUS TOR-3



Como Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado para espacios libres, viario o equipamiento se determinan un total de 22 con una superficie de 1.121.918 m² según la siguiente clasificación:

- Espacios libres:

SG MOT EL-1: Parque Botánico, sito en Ronda de Poniente, zona Pago de las Angustias. Superficie: 14.422 m²

SG MOT EL-2: Parque de la Nacla, sito en el Cerro de las Piedras, Paraje de la Nacla. Superficie 38.758 m²

SG MOT EL-3: Ampliación Parque de los Pueblos de América, colindante al propio Parque. Superficie:39.420 m²

SG PLA EL-1: Preparque, al Oeste de la Charca de Suárez, en Camino del Pelaillo. Superficie: 197.726

SG VSA EL-1: Vía Parque (tramo final), en suelo urbanizable de Santa Adela. Superficie: 12.385 m²

SG TOR EL-1: Parque Arqueológico, en las inmediaciones del Cementerio de Torrenueva. Superficie: 26.166 m²

- Equipamiento:

SG MOT EQ-1: Ciudad Deportiva, al Norte del núcleo. Superficie: 102.041 m²

SG MOT EQ-2: Centro Universitario, al Noreste del núcleo, en el ámbito del SUS MOT-5. Superficie: 18.548 m²

SG MOT EQ-3: Estación de Autobuses, colindante al suelo industrial de El Vadillo. Superficie: 12.839 m²

SG MOT EQ-7: Aparcamiento público en Avda. de la Constitución, al Sur del núcleo urbano. Superficie: 12.659 m²

SG PLA EQ-1: Aparcamiento Público en Camino del Pelaillo, colindante al Preparque. Superficie:15.305 m²

SG PUE EQ-1: Centro Transporte de Mercancías (CTM), colindante con el suelo industrial SUS PUE-1 y en las inmediaciones de la ZAL del Puerto de Motril. Superficie: 152.526 m²

- Viario:

SG MOT V-1 : Ronda Norte, ronda exterior en el tramo comprendido desde la calle Alférez Reinoso hasta la conocida como “curva de la S”. Superficie: 17.176 m²

SG MOT V-2 : Salida de Rotonda Norte a Curva de la “S”. Superficie: 9.120 m²

SG MOT V-3 : Ronda Este, ronda interior en el tramo comprendido desde el Cementerio a San Antonio. Superficie: 31.815 m²

SG MOT V-4 : Ronda Este, ronda periférica en el tramo comprendido desde Las Longueras hasta el Camino del Cerro del Toro. Superficie: 111.316 m²

SG MOT V-6 : Ronda Este, ronda periférica en el tramo comprendido desde Camino de las Zorreras hasta San Fernando, al Sur. Superficie: 4.151 m²

SG MOT V-7 : Acceso Este a Motril por Camino de las Ventillas. Superficie: 9.232 m²

SG MOT V-9 : Ronda Sur, en el tramo comprendido desde el Km. 1 hasta La Colina. Superficie: 13.975 m².

SG MOT V-10 : Ronda Sur, ronda de circunvalación desde Polígono El Vadillo hasta Cuatro Caminos. Superficie: 20.573 m²

SG MOT V-12: Ronda de Poniente, ronda de circunvalación en el tramo comprendido desde la Fábrica del Pilar hasta la calle Alférez Reinoso. Superficie: 11.314 m²

SG TOR V-1: Circunvalación de Torrenueva, desde entorno Rambla de Villanueva hasta Cuesta Faro Sacratif. Superficie: 45.465 m²

La planificación en el tiempo de todas las actuaciones, según las distintas clases de suelo, queda recogida en 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 ordenación del territorio y de construcción de la ciudad de forma progresiva y sin saltos.

Pero ya han transcurrido diez años desde la aprobación del PGOU 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 PGOU, se puede apreciar que el ritmo de crecimiento previsto para la ciudad no ha sido el esperado, ocasionando desajustes y limitaciones en el modelo previsto.

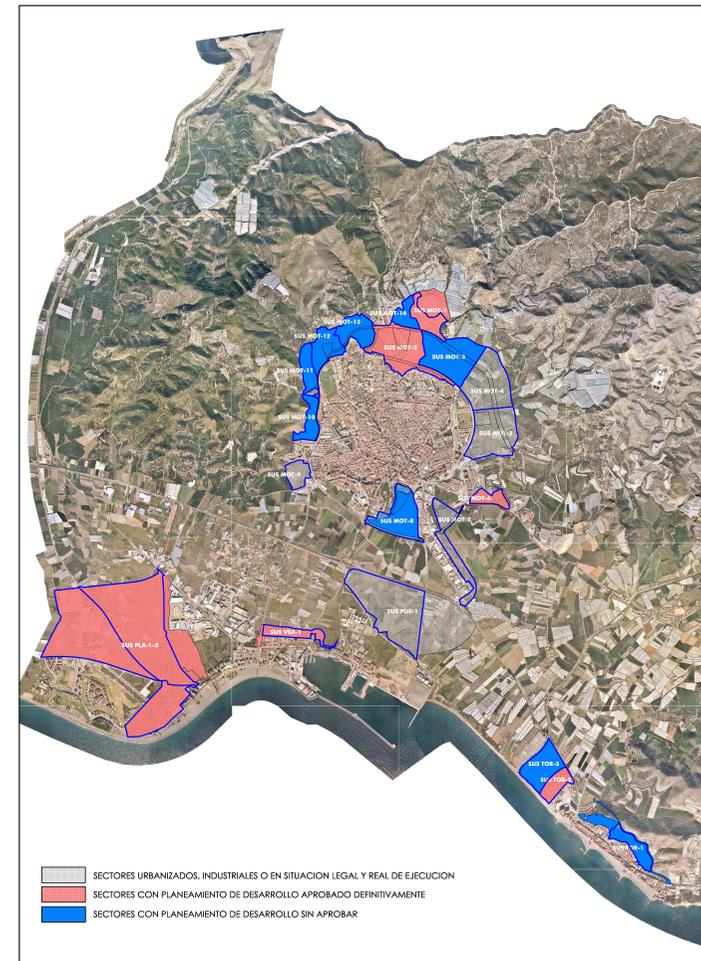
3. ESTADO DE EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Actualmente el desarrollo del planeamiento previsto en PGOU en Suelo Urbanizable Sectorizado se encuentra en la siguiente situación:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- Sectores ya urbanizados: SUS MOT-9
- Sectores en situación legal y real de ejecución, con el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas inscrito en el Registro de la Propiedad, se encuentran los sectores: SUS MOT-4 y SUS MOT-5
- Los sectores que tienen aprobada definitivamente la ordenación detallada mediante la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, son: SUS MOT-1, SUS MOT-2, SUS MOT-6, SUS PLA-1 y 2, SUS PUE-1, SUS VSA-1 y SUS TOR-2.
- Cuentan con aprobación Inicial de Planeamiento Parcial los siguientes sectores: SUS MOT-3 y SUS MOT-14
- Sectores que obtuvieron aprobación inicial de Plan Parcial, y posteriormente desistidos de su trámite: SUS MOT-7, SUS MOT-10 y SUS TOR-3
- Sin formulación de planeamiento parcial están los sectores: SUS MOT-8, SUS MOT-11, SUS MOT-12, SUS MOT-13 y SUS TOR-1.

Se recoge a continuación plano con el estado de desarrollo actual de los suelos urbanizables del municipio.



SISTEMAS GENERALES

En cuanto a los Sistemas Generales, que constituyen el conjunto de redes y unidades de servicios que garantizan la viabilidad y calidad de los desarrollos espaciales previstos, podemos resumir su estado así:

- Se encuentran inscritos a favor de la Administración procedentes de cesión a través de distintos proyectos de reparcelación:
 - SG MOT V4 (Ronda del SUS MOT-5)
 - SG MOT EQ-2 (Ciudad Universitaria “EVA-9 en SUS MOT-5)
 - SG MOT V4 (Ronda del SUS MOT-4).
- Los suelos inscritos a favor de la Administración obtenidos mediante procedimiento de Ocupación Directa son:
 - SG MOT V9 (Circunvalación Sur)
 - SG MOT V10 (Circunvalación Sur) –parcialmente-
 - SG MOT EQ7 (Aparcamiento en Avd. Constitución)
 - SG TOR V1 (Circunvalación Torrenueva).

4.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

El objetivo fundamental de la modificación que se propone no es otro que dar cobertura legal, mediante la reprogramación en dos períodos temporales, al modelo de ciudad que fija el PGOU de 2003 manteniendo todas sus determinaciones con la novedad de prefijar sus desarrollos en dos fases de ocho años, motivado en las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de ordenación del Territorio de Andalucía.

Partiendo de esta premisa, la de mantener el modelo del PGOU vigente y sus determinaciones generales en Suelo Urbanizable, ha de considerarse vigente por tanto los análisis de crecimiento y necesidades de la ciudad futura a la hora de planificar, pues se entiende que la ciudad de Motril no ha variado su vocación de capital comarcal de la Costa Tropical y por tanto se mantienen las previsiones de crecimiento establecidas en el PGOU de 2003, si bien se han visto ralentizadas en su consecución por la crisis económica acaecida durante los últimos años a nivel Nacional con importante afección en la ciudad de Motril.

En este sentido, cabe traer a colación la ratificación que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, aprobado mediante DECRETO 369/2011 de 20 de diciembre, hace de las previsiones del PGOU vigente, llegando a establecer entre sus determinaciones y en relación con la consolidación del asentamiento de Motril las siguientes:

Artículo 10. Composición del sistema de asentamientos. (N)

1. *El sistema de asentamientos de la Costa Tropical de Granada está compuesto por los suelos clasificados como urbanos y urbanizables ordenados por los instrumentos de planeamiento urbanístico general que se encuentren aprobados definitivamente a la entrada en vigor del Plan, y por los nuevos suelos que, con esta clasificación se incorporen por el planeamiento urbanístico en conformidad con las previsiones del presente Plan.*
5. *El sistema de asentamientos se divide, a los efectos de su regulación, en los siguientes tipos de núcleos: a) Capital comarcal. Se corresponde con los suelos urbanos y urbanizables ordenados del núcleo urbano sede de capitalidad municipal del municipio de Motril.*

Artículo 11. Objetivos para el sistema de asentamientos. (N) I.

1. Son objetivos específicos del Plan de Ordenación del Territorio para el sistema de asentamientos los siguientes: a) Potenciar su integración en el sistema urbano de Andalucía y en el resto del Arco Mediterráneo. b) Fomentar la ciudad compacta conforme a los modelos de ciudad mediterránea tradicional, y funcional y económicamente diversificada. c) Potenciar la recualificación de los núcleos rurales y la diversificación de los usos en ellos implantados, incluyendo la posibilidad de modalidades de turismo rural. d) Consolidar el sistema de asentamientos existentes, reforzar sus funciones urbanas y potenciar el funcionamiento en red de sus pueblos y ciudades. e) Mejorar los niveles de las dotaciones de servicios y equipamientos básicos, y garantizar un acceso equitativo a los mismos.
2. Son objetivos específicos para los distintos tipos de asentamientos los siguientes:

a) El fortalecimiento de Motril como capital funcional del ámbito para la prestación de servicios públicos y privados.

Es decir, casi 6 años después de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006 de 28 de noviembre (POTA), el Plan de Ordenación de la Costa Tropical de Granada de ámbito subregional y en desarrollo del primero, no sólo da por válido y vigente el Modelo Territorial establecido en el PGOU de 2003, sino que además establece en su normativa la obligación de mantener su sistema de asentamientos, incluyendo la parte en vías de consolidación y la necesidad de prever suelo suficiente para posibilitar el crecimiento de Motril como capital de la Comarca de la Costa Tropical.

Dicho esto, junto con el convencimiento de la validez del modelo previsto desde la visión municipal y unido a la dificultad y complejidad que representaría el plantear la desclasificación de suelos urbanizables, se llega a la conclusión de que las previsiones de suelo apto para poder ser urbanizado en los próximos 8 años, marco temporal fijado por el POTA, debería de aproximarse a los máximos permitidos por las limitaciones de dicho Plan, de forma que se asegure el modelo, la disponibilidad de suelo y no se induzca la desclasificación de suelos ya ordenados y/o sectorizados, siendo éstos la base para la consecución del Modelo.

5. NUEVA PROGRAMACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PROPUESTA.

Visto lo anterior se propone la nueva programación de los crecimientos previstos en suelo urbanizable por el PGOU vigente estableciendo un nuevo orden temporal vinculante a dos periodos de 8 años, manteniendo el modelo de ciudad previsto y teniendo en cuenta el grado de desarrollo del planeamiento en que se encuentra cada sector.

Primer periodo 2015-2023

La determinación de los sectores de suelo urbanizable y sistemas generales a incluir en el primer periodo, viene motivada fundamentalmente por: el mayor o menor grado de desarrollo de dichos sectores, dando preferencia a aquellos sectores más desarrollados frente a los más retrasados en el cumplimiento de requisitos para el desarrollo; la mayor relevancia del sector dentro de la consecución del modelo de ciudad a conseguir según las previsiones del PGOU, dándose por tanto prioridad a los sectores estratégicos para alcanzar los objetivos

del modelo del PGOU, tanto por posicionamiento en el territorio como por la diversidad y equilibrio necesario entre los diferentes usos así como la mayor vinculación de estos sectores con los Sistemas Generales de mayor interés para el cumplimiento de los objetivos de la ciudad planificada.

Siguiendo estas pautas, se ha dado prioridad a los suelos situados en la zona Nor-Este de la ciudad que se encuentran con Plan Parcial aprobado y aprovechando la dinámica de crecimiento iniciado por dos de los sectores de mayor interés para la consecución de objetivos en el casco de Motril, como así son los sectores SUS MOT 4 y 5 (cuya reparcelación esta inscrita en el registro de la propiedad) y conformando un borde de crecimiento fundamental para la ciudad existente, ya que contiene la solución de grandes equipamientos e infraestructuras demandadas por la ciudad consolidada y conforma un modelo de tipología intensiva. Así, se incluyen en este primer período los sectores denominados, SUS-MOT1 SUS MOT2 (cuyo plan parcial fue iniciado hace más de 10 años), SUS MOT6, SUS-MOT14.

Periodo 2015-2023

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROGRAMA			
			FP	PR	IUB	FED
MOT - 1	Cerro del Notario	93.865	(*)	24	12	48
MOT - 2	La Nacla	222.494	(*)	12	12	60
MOT - 6	San Fernando Este	65.870	(*)	24	12	24
MOT - 7	Vadillo	137.924	18	12	12	36
MOT - 8	Parque de los Pueblos de América	158.921	24	12	12	36
MOT-14	San Nicolás	69.193	12	18	12	48
PLA-1 y PLA-2	Playa Granada	1.710.624	(*)	12	12	72
VSA-1	Varadero Santa Adela	88.537	(*)	24	12	60
PUE-1	Parque Empresarial	564.134	(*)	12	12	60
TOR-2	Playa Torrenueva	82.575	(*)	24	12	60

La excepción de esta corona de crecimiento programada para el primer periodo es el sector SUS MOT-3, ya que si bien es cierto que se trata de un sector en posición territorial estratégica, habiendo contado con un fuerte impulso por parte de la Administración Local, llegando a suscribirse convenio de colaboración con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), para la gestión del sistema de actuación por Cooperación, la realidad es que las enormes dificultades detectadas en los análisis previos en base a los acuerdos mencionados, motivados fundamentalmente por una estructura de la propiedad muy fragmentada, con unos 80 propietarios con intereses muy diferentes, y la localización de bastantes actividades en funcionamiento dentro del sector, todo ello unido a una no menos difícil coyuntura económica que especialmente afecta a las posibilidades de inversión de la Administración Pública, y en particular, que ha hecho desaparecer del escenario a EPSA, por incapacidad para acometer la gestión de suelos, han aconsejado retrasar las previsiones de desarrollo de este sector a la espera de un momento más propicio y con mayores garantías. No obstante, como queda acreditado en el presente documento, la no inclusión de este Sector en la primera etapa no dificulta la consecución de los objetivos del planeamiento.

De interés estratégico resulta también el Sector SUS MOT8, tanto por la necesidad de resolver un céntrico vacío en la zona Sur del Casco, como por la importancia de las cesiones que se derivan de la gestión del mismo, como son suelos para aparcamiento público y espacio libre en al Avenida de la Constitución (ya ocupados) así como los clasificados como Sistema General para la Ampliación del Parque de Los Pueblos de América, sin duda uno de los signos de identidad de la Ciudad de Motril. A lo anterior hay que unir su estratégico reparto de usos, acogiendo una de las más importantes reservas de suelo de uso TERCARIO previstas en los suelos urbanizables del PGOU vigente.

Como suelo residencial estratégico y por su nivel de desarrollo con reparcelación en trámite, se incluye el sector SUS VSA-1, que representa la zona de crecimiento del núcleo de Varadero - Santa Adela, con fuertes expectativas de crecimiento apoyadas en la fuerte dinámica inducida por la colindante Zona Portuaria del Puerto de Motril y los suelos industriales adyacentes, donde se concentra la mayor bolsa de empleo industrial y de servicios del municipio.

También se han incluido en este primer periodo los suelos industriales (PUE-1 y MOT-7) así como los suelos turísticos en desarrollo (con planeamiento aprobado) de Playa Granada y Torrenueva (PLA1y2 y TOR-2). Se trata de los sectores que acogen los usos productivos estratégicos, siendo la base del equilibrio del modelo, pues serán necesarios para dar cabida a las actividades que a su vez den soporte de empleo a los nuevos habitantes que habrán de poblar las nuevas viviendas proyectadas. Recordemos que los Sectores PUE1 y MOT7 son los definidos para dar cabida a los usos industriales, de mediana y pequeña industria y escarparte, y zonas logísticas de apoyo al puerto y los usos de la ciudad.

SUS PLA1-PLA2 en Playa Granada y SUS TOR2 en Torrenueva, representan, las reservas estratégicas de suelo para el impulso a la actividad turística.

Periodo 2015-2023

REPARTO USOS		
USOS	TECHO EDIF.	PORCENTAJE
RESIDENCIAL	697.629 m ²	56%
TERCIARIO	291.815 m ²	23%
INDUSTRIAL	262.066	21%
TOTAL	1.251.510	100%

TECHO RESIDENCIAL

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERF. (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)	TECHO RESID. (m ² TC)	%	TECHO V. LIBRE (m ² TC)	%	TECHO VPO (m ² TC)	%
MOT - 1	93.865	37.077	37.077	100	25.954	70	11.123	30
MOT - 2	222.494	166.871	166.871	100	116.810	70	50.061	30
MOT - 6	65.870	45.286	45.286	100	31.700	70	13.586	30
MOT - 8	158.921	92.174	44.498	48	31.149	70	13.349	30
MOT-14	69.193	29.372	19.340	66	13.538	70	5.802	30
PLA-1 y PLA-2*	1.710.624	512.977	306.447	60	306.447	100	0	0
VSA-1	88.537	57.549	57.549	100	34.529	60	23.020	40
TOR-2*	82.575	24.690	20.561	83	20.561	100	0	0
	2.492.079	965.996	697.629		580.688		116.941	

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERF. (m ²)	TECHO (m ² TC)	N° MÁX. VIV.	VIV. LIBRES	%	VPO	%
MOT - 1	93.865	37.077	282	197	70	85	30
MOT - 2	222.494	166.871	1.335	935	70	400	30
MOT - 6	65.870	45.286	395	277	70	118	30
MOT - 8	158.921	92.174	477	334	70	143	30
MOT-14	69.193	29.372	208	146	70	62	30
PLA-1 y PLA-2	1.710.624	512.977	2.561	2.561	100	0	0
VSA-1	88.537	57.549	531	319	60	212	40
TOR-2	82.575	24.690	165	165	100	0	0
TOTAL	2.492.079	965.996	5.954	4.934	83	1.020	17

TECHO TERCIARIO

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)	TOTAL TERCIARIO	%	TERCIARIO COMERCIAL (m ² TC)	%	TERCIARIO NO COMERCIAL (m ² TC)	%
MOT-7	137.924	59.859	23.447	39	0	0	23.447	100
MOT-8	158.921	92.174	47.676	52	0	0	47.676	100
MOT-14	69.193	29.372	10.033	34	0	0	10.033	100
PLA-1 y 2	1.710.624	512.977	206.530	40	0	0	206.530	100
TOR-2	82.575	24.690	4.129	17	0	0	4.129	100
	2.159.237	719.072	291.815	41			291.815	

TECHO INDUSTRIAL

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)	TECHO INDUSTRIAL (m ² TC)	%
MOT - 7	137.924	59.859	36.412	61
PUE-1	564.134	225.654	225.654	100
	702.058	285.513	262.066	92

Respecto a los Sistemas Generales, se programan en el primer periodo los vinculados a los sectores previstos en ese plazo, incorporando también los que se consideran prioritarios para el buen desarrollo de la ciudad.

En concreto se prevé la obtención e implantación de los siguientes Sistemas Generales en el periodo 2015-2023:

Periodo 2015-2023

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	Año
-------	--------------	------------------------------	-----

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SG-MOT-EL-2 (Ord.Estruct.)	Parque La Nacla	Cesión SUS u Ocup. Directa	38.758	1
		Urbanización	38.758	7
SG-MOT-EL-3 (Ord.Estruct.)	Ampliación Parque Pueblos de América	Cesión SUS u Ocup. Directa	39.420	3
		Urbanización	39.420	4
SG-PLA-EL-1 (Ord.Estruct.)	Preparque	Cesión SUS u Ocup. Directa	197.726	2
		Urbanización	197.726	3
SG-VSA-EL-1 (Ord.Estruct.)	Vía Parque (Tramo Final)	Cesión SUS u Ocup. Directa	12.385	2
		Urbanización	12.385	3

Superficie Total: 288.289

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SG-MOT-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Ciudad Deportiva	Adquisición suelo	102.041	1
SG-MOT-EQ-2 (Ord.Estruct.)	Centro Universitario	Adquisición suelo	18.548	1
SG-MOT-EQ-3 (Ord.Estruct.)	Estación Autobuses	SUELO	12.839	1
		EDIFICACIÓN	6.000	1
		URBANIZACION	6.839	
SG-PUE-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Centro Transportes de Mercancías	SUELO	152.526	1
		EDIFICACIÓN	3.000	5
		URBANIZACION	149.526	
SG-MOT-EQ-7 (Ord.Estruct.)	Aparcamiento Público en Avda. La Constitución	SUELO	12.659	1
		EDIFICACIÓN	12.659	4
		URBANIZACION	12.659	
SG-PLA-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Aparcamiento Público en Avda. del Pelaillo	SUELO	15.305	1
		EDIFICACIÓN		3
		URBANIZACION	15.305	

Superficie total: 313.918

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	Año
-------	--------------	------------------------------	-----

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SG-MOT-V-2	Salida de Rotonda Norte a Curva de la "S"	SUELO	0	5
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	9.120	
SG-MOT-V-3	Ronda Este desde Cementerio a San Antonio	SUELO	0	4
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	31.815	
SG-MOT-V-4	Ronda Este Periférica Longueras-Cerro del Toro	SUELO	0	5
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	111.316	
SG-MOT-V-7	Acceso Este a Motril por Camino de Las Ventillas	SUELO	9.232	2
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	9.232	
SG-MOT-V-9	Ronda Sur El Vadillo-La Colina	SUELO	0	1
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	13.975	
SG-MOT-V-10	Ronda Sur Vadillo-Cuatro Caminos	SUELO	0	1
		EDIFICACIÓN	0	
		URBANIZACION	20.573	

Superficie total: 196.031

Con la propuesta, se modifica el programa de actuación y se recalculan los plazos para cada uno de los sectores que se incluyen en el primer periodo, modificándose en este sentido las fichas de gestión de todos los sectores.

Consecuentemente se modifica el estudio económico financiero recogiendo igualmente la separación en dos periodos de 8 años cada uno.

TOTAL SISTEMAS GENERALES **Periodo 2015-2023**

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (m ²)
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	288.289
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	313.918
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN	196.031
SUPERFICIE TOTAL SISTEMAS GENERALES	798.238

De la anterior superficie ya han sido obtenidos 561.211 m², por lo que únicamente faltan por obtener 237.027 m²

Segundo periodo 2023-2031

Se programan para el segundo periodo todas aquellas actuaciones en suelo urbanizable sectorizado, que estando incluidas en la programación del PGOU del 2003, no han sido incluidas en el primer periodo 2015-2023.

Los motivos por los cuales se da prioridad a los sectores del primer periodo ya han quedado justificados en el apartado anterior, pudiendo destacarse aquí que la mayoría de sectores que se incluyen en este segundo periodo no cuentan con actuación alguna conocida para impulso de su desarrollo, excepción hecha en el caso del SUS MOT3 ya argumentada. Además se trata de sectores en su mayoría en ladera, con tipologías extensivas y de menor repercusión para el logro de los principales objetivos del modelo de ciudad perseguido. No obstante, no debe pensarse que no aportan al modelo, pues, aunque en menor medida que los definidos en el primer periodo, estos sectores que se reprograman a un mayor plazo, vendrán a completar la trama de la ciudad en su borde Oeste (Sectores MOT 10, MOT11, MOT12 Y MOT13) aportando el cierre correcto para el casco de la ciudad por este extremo y reforzando con nuevos servicios estas zonas. Se trata en general de crecimientos en ladera con tipologías extensivas.

En el caso de Torrenueva, vendrán a completar el desarrollo turístico iniciado con el SUS TOR2 al Oeste del casco urbano de este anejo y a continuar con los crecimientos en ladera mediante el SUS TOR1.

Periodo 2023-2031

(*) Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROGRAMA (meses)			
			FP	PR	IUB	FED
MOT -3	Camino Cerro del Toro	273.216	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -10	Pataura Sur	84.031	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -11	Pataura Norte	86.325	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -12	Panata	112.652	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -13	La Partidora	121.673	(*)	(*)	(*)	(*)
TOR-1	Ladera Torrenueva	93.880	(*)	(*)	(*)	(*)
TOR-3	Playa Torrenueva	171.790	(*)	(*)	(*)	(*)

TECHO RESIDENCIAL

Periodo 2023-2031

SECTOR	SUPERF. (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)	TECHO RESIDENCIAL (m ² TC)	%	TECHO V LIBRE (m ² TC)	%	TECHO VPO (m ² TC)	%
MOT -3	273.216	198.082	198.082	100	114.888	58	83.194	42
MOT -10	84.031	30.671	30.671	100	21.470	70	9.201	30
MOT -11	86.325	31.509	31.509	100	22.056	70	9.453	30
MOT -12	112.652	38.865	38.865	100	27.205	70	11.660	30
MOT -13	121.673	41.977	41.977	100	29.384	70	12.593	30
TOR-1	93.880	35.205	35.205	100	21.123	60	14.082	40
TOR-3	171.790	51.537	43.537	84	43.537	100	0	0
TOTAL	943.567	427.846	419.846		279.663		140.183	

N° MÁXIMO DE VIVIENDAS

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERF. (m²)	TECHO (m²)	N° MÁX. VIV.	VIV. LIBRES	%	VPO	%
MOT -3	273.216	198.082	1.639	951	58	688	42
MOT -10	84.031	30.671	252	176	70	76	30
MOT - 11	86.325	31.509	259	181	70	78	30
MOT - 12	112.652	38.865	338	237	70	101	30
MOT -13	121.673	41.977	365	255	70	110	30
TOR-1	93.880	35.205	282	169	60	113	40
TOR-3	171.790	51.537	344	344	100	0	0
TOTAL	943.567	427.846	3.479	2.313	66	1.166	34

TECHO TERCIARIO

Periodo 2023-2031

SECTOR	SUPERF. (m²)	TECHO TOTAL (m²TC)	TOTAL TERCIARIO	%	TERCIARIO COMERCIAL (m²TC)	%	TERCIARIO NO COMERCIAL (m²TC)	%
TOR-3	171.790	51.537	8.000	16	0	0	8.000	100

Del mismo modo, completarán los servicios a la nueva ciudad los Sistemas Generales Adscritos a estos suelos en el segundo periodo:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUS Periodo 2023-2031

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)	Año
-------	--------------	-----------------	-----

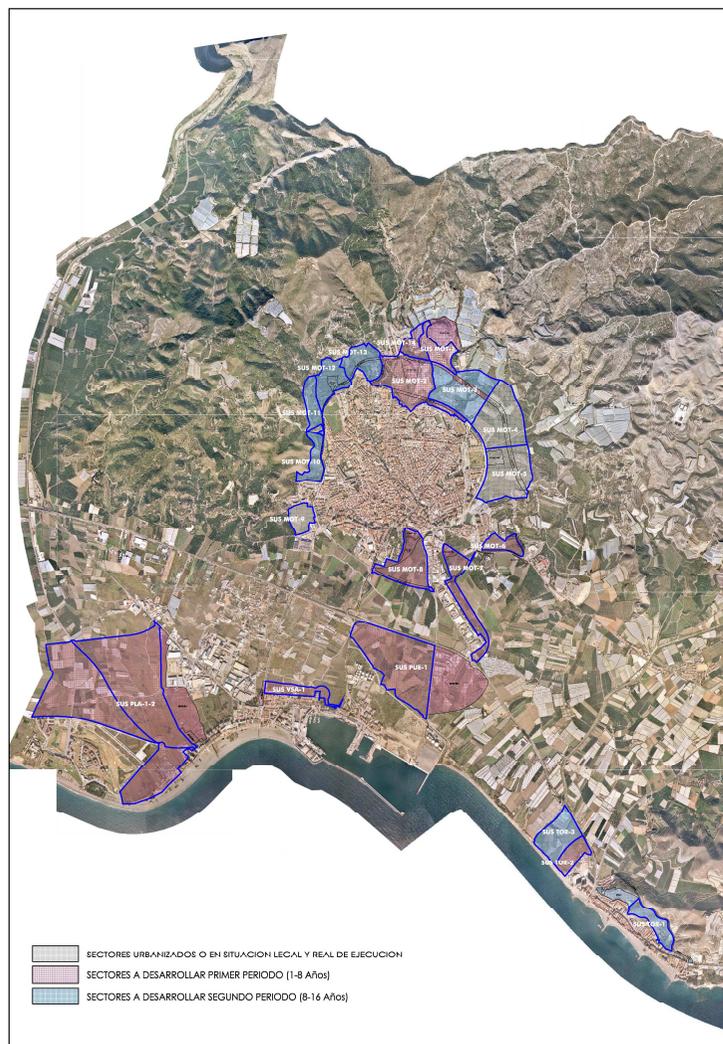
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SG-MOT-EL-1 (Ord.Estruct.)	Parque Botánico	Cesión SUS u Ocup. Directa	14.422	*
		Urbanización	14.422	*
SG-TOR-EL-1 (Ord.Estruct.)	Parque Arqueológico	Cesión SUS u Ocup. Directa	65.724	*
		Urbanización	65.724	*

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SG-MOT-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Ciudad Deportiva	EDIFICACIÓN	25.000	*
		URBANIZACION	77.041	*
SG-MOT-EQ-2 (Ord.Estruct.)	Centro Universitario	EDIFICACIÓN		*
		URBANIZACION		*

(*) Programación sujeta a evaluación 1º Periodo



6. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS.

1. Justificación en la tendencia al crecimiento de la población.

Aunque ha quedado justificado el motivo por el cual se reprograma el PGOU de 2003 en dos nuevos períodos de 8 años y la magnitud del crecimiento previsto en los ocho primeros años viene determinada básicamente por las limitaciones al crecimiento del POTA, ya que las expectativas de desarrollo del municipio de Motril como capital de la Costa y la necesidad de mantener el modelo territorial tal como fue planificado por el PGOU 2003 así lo aconsejan, se viene a continuación a analizar las tendencias de crecimiento y evolución de la superficie de la trama urbana y la población del municipio en los últimos 20 años, como justificación adicional y dando cumplimiento a las propias determinaciones legales que exigen justificar las propuestas de crecimiento planificadas sin título as.

En el análisis y justificación de la planificación establecida en el PGOU vigente, se acreditaba una tendencia de crecimiento medio de unas 650 viviendas/año, tomando como referencia el período 1990-2000. Si analizamos lo acontecido en el período 2001-2014 observamos que la tendencia global aumentó en los años previos al 2008, siendo en el periodo 2001-2007 la media de 776 viviendas/año y a partir de este año se produce un descenso notable debido a los efectos de la gravísima crisis económica que se padece en todo el país, cuyo principal sector afectado es precisamente el de la construcción. A pesar de este descenso, el conjunto del período 2001-2014 el crecimiento medio fue de 417 viviendas/año.

LICENCIAS OTORGADAS PARA CONSTRUCCIÓN NUEVAS VIVIENDAS Años 2001-2014

AÑO	Nº VIVIENDAS	AÑO	Nº VIVIENDAS	AÑO	Nº VIVIENDAS
2001	309	2006	694	2011	32
2002	1.391	2007	973	2012	21
2003	833	2008	140	2013	64
2004	705	2009	110	2014	8
2005	529	2010	9		

Si tomamos como referencia el crecimiento de la población, obtenemos datos similares, e incluso favorables, habiéndose mantenido la tendencia de crecimiento a pesar de la crisis económica de los últimos años.

La evolución de la población en el período 2000-2013 fue tal que creció en un total de 11022 habitantes, pasando de los 50.172 habitantes censados en el año 2000 a los 61.194 habitantes censados en 2013, lo que equivale a un porcentaje de crecimiento de más del 21,3%.

POBLACIÓN MUNICIPIO

AÑOS	CIFRA OFICIAL
1.1.2000	50.172
1.1.2001	50.812
1.1.2002	51.928
1.1.2003	53.597
1.1.2004	55.078
1.1.2005	56.605
1.1.2006	57.895
1.1.2007	58.501
1.1.2008	59.163
1.1.2009	60.279
1.1.2010	60.884
1.1.2011	60.887
1.1.2012	61.171
1.1.2013	61.194
1.1.2014	60.870

Si tenemos en cuenta estos datos de evolución de población, que podemos fijar en una media de un 2% anual y utilizando el valor medio de 2,4 hab/vivienda, la tendencia media de crecimiento demandaría un número de viviendas aproximado de **4080 viviendas** en los próximos 8 años.

Junto a esta estimación de crecimiento normal medio, hemos de considerar el más que previsible aumento del crecimiento de la población en los próximos años debido a:

- Recuperación económica a nivel nacional, lo que sin duda tendrá resultados positivos en Motril por ser ciudad emergente con cualidades propias para absorber demandas de servicios, mejoras en el sector industrial, la agricultura y el turismo.
- Crecimiento del sector turístico en la Comarca y en el Término municipal, lo que sin duda redundará en incremento de la demanda de mano de obra para este sector.
- Aumento de residentes estacionales o vacacionales como consecuencia de la puesta en marcha del proyecto turístico de Playa Granada.
- Crecimiento del Sector Agrícola, siendo éste un sector al alza en estos últimos años manteniendo valores positivos de crecimiento a pesar de la crisis.
- Incremento de la actividad ligada al Puerto de Interés General de Motril, en continuo crecimiento y en fase de desarrollo de proyectos de ampliación. Baste reseñar que en la actualidad se ejecutan obras para implantación de varias industrias dentro del recinto portuario con interesantes planteamientos de futuro.
- Culminación de la Autovía del Mediterráneo A-7 en su trazado por el término municipal, lo que sin duda ha de redundar en mejora de las actividades de logística y en una mejor consideración frente a agentes inversores externos, como así demuestran los análisis de municipios que han pasado por procesos similares. Baste recordar los caso de las cercanas Vélez Málaga a poniente o Roquetas de Mar a levante, donde la inclusión en el trazado de la Autovía A-7 supuso un despegue definitivo que llevó a un crecimiento exponencial de todos los sectores productivos del Municipio y consecuentemente a un importantísimo aumento de la población de dichos municipios.

Teniendo en cuenta la tendencia normal y las variables descritas, queda sobradamente justificada la previsión de suelo y techo programado para el primer periodo de 8 años, cifrado en 2.729.106 m² de suelo y 5.959 viviendas, máxime considerando que un buen número de estas viviendas se encuentran emplazadas en los sectores Pla1-Pla2 de vocación turística, sector que como ya ha quedado patente en el presente documento, tiene enormes expectativas de crecimiento en nuestra comarca y en nuestra ciudad, aliado a la llegada de las infraestructuras y a

las bondades del clima subtropical del que disfrutamos, cuestión ésta reafirmada además por el propio Plan Subregional de la Costa Tropical de Granada.

Conviene además reseñar, que las previsiones de crecimiento han de establecerse con cierta holgura con el fin de no coartar las posibilidades de respuesta ante fenómenos de demanda originados en las expectativas descritas por motivos de dificultad en la gestión de suelo, por titularidades contrarias al desarrollo, o por las frecuentes actuaciones opositoras con base en la mera especulación ante la escasez del bien preciado en el que se convierte el suelo en estas situaciones. Por ello, es más que recomendable prever el doble de suelo del estimado como necesario para corregir esta problemática que frecuentemente se da en la gestión de suelo. En nuestro caso nos quedaremos muy por debajo de las previsiones necesarias bajo esta última posición antiespeculativa, limitados por los parámetros que impone el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en su artículo 45.

2. Justificación cumplimiento Norma 45 POTA

A la vista de lo expuesto en el apartado anterior y considerando la reciente Instrucción 1/2014 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, de 7 de julio, en relación a la Incidencia Territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la Adecuación de los mismos a la Planificación Territorial, se han tomado como referente los criterios establecidos que esta incluye para valorar el dimensionado del crecimiento urbanístico propuesto en el presente documento para el Planeamiento vigente.

Como regla general para el cómputo temporal de los crecimientos se ha tomado lo que establece la **Norma 45 del POTA 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”.**

A tales efectos, se propone dividir el plazo de vigencia del Plan General en dos periodos sucesivos de ocho años contados desde la aprobación del presente documento de Modificación, comprobando en cada uno de estos periodos el cumplimiento de los parámetros de crecimiento establecidos en dicha Norma.

2.1.- Determinación de la población base de cálculo (población existente)

A los efectos de verificar la adecuación del crecimiento poblacional propuesto por el PGOU a la Norma 45 del POTA, se ha tomado como población existente para la

base de cálculo la que figura en el último Padrón de fecha 31 de octubre de 2014 que es de **61.734 habitantes**.

2.2.- Determinación de la superficie base de cálculo (suelo urbano existente)

La superficie base para el cálculo del crecimiento superficial es el resultado de la suma de superficies del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado. Según medición cartográfica realizada por los Servicios Técnicos, se han tomado los siguientes datos:

- Suelo urbano CONSOLIDADO: 5.095.500 m²
- Suelo urbano NO CONSOLIDADO: 1.895.200 m²
- SUS MOT-9 (ya urbanizado): 78.176 m²

Lo que supone una superficie base de cálculo de 7.068.876 m². Aplicando a esta cantidad el máximo crecimiento permitido del 40% de la superficie existente (según establece art. 45 POTA), se estaría **limitando el crecimiento del PGOU durante los ocho primeros años a una superficie máxima de 2.827.550,40 m².**

2.3.- Reglas generales para determinar el cómputo superficial del PGOU vigente y excepciones

- Para determinar el cómputo del crecimiento superficial se sumarán las superficies de los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado y sectorizado (sin tener en cuenta la superficie de Sistemas Generales): **4.745.723 m²**
- Se incluirán a esta superficie las correspondientes a los terrenos de los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase y categorías de suelo que tengan por objeto cubrir las necesidades del municipio: **1.122.911,77 m²**
- No se contabilizarán las superficies de los sistemas generales, infraestructuras y servicios que, aunque se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, cubran demandas de carácter supramunicipal justificadas en planes o programas que así lo establezcan. Es el caso del SG PUE EQ1 (Centro Transporte de Mercancías), SG MOT EQ 3 (Estación de autobuses) y SG PLA EL1 (Preparque), lo que supone una superficie total a descontar de **566.856,52 m²**
- Se consideran Sistemas Generales ya obtenidos e inscritos a favor de la Administración procedentes bien de distintos proyectos de reparcelación (SG MOT V4 “Ronda del SUS MOT-5”, SG MOT EQ-2 “Ciudad Universitaria

EVA-9” en SUS MOT-5 y SG MOT V4 “Ronda del SUS MOT-4”) o bien obtenidos mediante procedimiento de Ocupación Directa (SG MOT V9 “Circunvalación Sur”, y parcialmente el SG MOT V10 “Circunvalación Sur”, el SG MOT EQ7 “Aparcamiento en Avd. Constitución” y el SG TOR V1 “Circunvalación Torrenueva”), lo que supone una superficie total a descontar de **106.706,35 m2**.

- Se ha descontado también la superficie del SG MOT EQ-1 “Ciudad Deportiva” por proceder de una cesión de suelo mediante Convenio, que cuenta con una superficie de **102.041 m2**. No obstante, la propia naturaleza de este suelo, definido como una bolsa de suelo apto ya para edificar y su calificación como equipamiento, hacen que pueda considerarse ya como solar, por lo que se entiende que no computa a efectos de desarrollo considerándose ya urbanizado.
- No se computará para el crecimiento superficial aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas. Es el caso del SUS MOT-9, 4 y 5, lo que supone una superficie total a descontar de **608.019 m2**.
- No se computarán para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado con uso global industrial, así se encuentran el SUS MOT-7 y el SUS PUE-1 con una superficie a descontar de **702.058 m2**.

Expuesto lo anterior, podemos computar finalmente como crecimientos previstos actualmente por el PGOU en suelos urbanizables, descontando ya las excepciones consideradas, una superficie final de **3.782.954 m2**, como anteriormente hemos determinado el máximo crecimiento en 2.827.550,40 m2, estaríamos, en caso de mantenerse todas las actuaciones previstas, ante un **exceso de crecimiento de 955.403,60 m2** para los próximos 8 años.

Aunque estos sean los datos que se tendrán en cuenta en la justificación del crecimiento, cabe reseñar aquí, por la incidencia que tiene en el dimensionado de los desarrollos previstos, que de los 3.782.954m2 de suelo que estamos computando, del orden de **1.700.000 m2** se corresponden con los Sectores Pla1 y Pla2 de Playa Granada, que ya cuentan con ordenación pormenorizada definitiva,

que son sectores de uso turístico en los cuales se prevé una ocupación de unos 700.000m2 por campo de golf, y más de 300.000m2 destinados a cesiones a espacios públicos y equipamientos y que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, podría cuestionarse su cómputo a los efectos de crecimientos limitados por el POTA. No obstante, como ya ha quedado expuesto, se tendrá en cuenta tanto la superficie del sector como la población vinculada a las viviendas previstas en estos sectores turísticos en la justificación del cumplimiento de las limitaciones al crecimiento impuestas por el artículo 45 del POTA.

2.4.- Reglas generales para determinar el cómputo del crecimiento poblacional y excepciones

Se determinan los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes. Para el cálculo del incremento de población se multiplicará el número de nuevas viviendas propuestas por el índice de 2,4 habitantes/vivienda. Como el último dato oficial del padrón municipal (31 de octubre de 2014) es de 61.734 habitantes el máximo crecimiento de viviendas permitido, 30% de población según art. 45 de POTA, podrá ser de **18.520 nuevos habitantes**. Este dato pasado a número de viviendas (utilizando la equivalencia 2,4 habitantes/vivienda) nos lleva a que el **PGOU podría plantear en los siguientes 8 años un máximo de 7.717 viviendas nuevas en suelo urbanizable**.

Teniendo en cuenta que en los sectores de suelo urbanizable delimitados en el PGOU vigente se prevén **9.438 viviendas** (ya descontadas las de los sectores desarrollados como es el caso del SUS MOT 9, 4 y 5), habría un exceso de viviendas de **1.721** para el primer periodo de 8 años que habría que posponer.

A modo de resumen

2.5.- Comprobación del cumplimiento de las limitaciones de crecimiento por la propuesta de reprogramación.

En las tablas que se insertan a continuación quedan recogidos los principales datos relativos a los cómputos de crecimiento del PGOU vigente, así como la comprobación del ajuste de la propuesta de reprogramación de suelos urbanizables en sus dos periodos a las limitaciones fijadas por el artículo 45 del POTA.

COMPUTO CRECIMIENTO MAXIMO P.G.O.U VIGENTE (31/octubre/2014) (conforme art.45 POTA)

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			2.827.550,40	m2
a) Crecimiento previsto en PGOU (SUS+SUO superficie neta sector sin SG)			4.745.723,00	m2
- sectores en situación legal y real de ejecución (SUS MOT-9, MOT-4 y MOT-5)			-608.019,00	m2
- industriales (SUS MOT-7 y PUE-1)			-702.058,00	m2
b) Superficie SG incluidos y adscritos (en SUS)			1.132.625,26	m2
- SG de carácter supramunicipal (CTM, Est. Bus, Preparque)	computados		-566.856,52	m2
* SG PUE EQ1 (CTM): PGOU 362.644 m2		362.644		
* SG MOT EQ 3 (Est. Bus) PGOU 12.839 m2		6.486,52		
* SG PLA EL 1 (Preparque): PGOU 197.726 m2		197.726		
- SG ya obtenidos	inscritos		-106.706,35	m2
* SG MOT V4 (Ronda SUS MOT 5): Reparc 27.376 m2		27.376		
* SG MOT EQ2 (Ciudad Universitaria "EVA 9" SUS MOT 5): Reparc 28.084 m2		18.370,51		
* SG MOT V4 (Ronda SUS MOT 4): Reparc. 31.341 m2		31.341		
* SG MOT V9 (Circunvalación Sur): Exped OD 13.678,28 m2		13.678,28		
* SG MOT V10 (Circunvalación Sur): Exped OD 16.845,20 m2		5.269,29		
* SG MOT EQ7 (Aparc. Avd Constitución) Exped OD 12.695,78 m2		9.742,99		
* SG TOR V1 (Circunvalación Torrenueva) Exped OD 928,28 m2		928,28		
- SG ya cedido y con condiciones de solar.	cedidos		-102.041,00	m2
* SG MOT EQ1 (Ciudad Deportiva)		102.041		
- actuaciones urbanísticas contempladas en POTS			-	
- actuaciones declaradas de interés autonómico			-	
Cómputo final a efectos de Crecimiento Superficial			3.792.667	m2
Exceso superficial en SUS (PGOU vigente)			-965.116,60	m2

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)			7.717	viv
Número de nuevas viviendas previstas inicialmente en PGOU (SUS)			12.987	viv
- Número de viviendas desarrolladas ya (SUS MOT-9, MOT-4 y MOT-5)			-3.549	viv
Viviendas pendientes de desarrollo en SUS a efectos de cómputo			9.438	viv
Exceso poblacional (viviendas) en SUS (PGOU vigente)			-1.721	viv

PROPUESTA PROGRAMACION DESARROLLO SUELOS URBANIZABLES DEL PGOU DE MOTRIL

* Máximo Crecimiento permitido 40% superficie y 30% población (art 45 POT A)		2.827.550,40	7.717
DESARROLLO SUS 2º PERIODO OCHO AÑOS (APLAZAMIENTO)		2.827.550,40	7.717
		SUPERFICIENº 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			SUPERFICIENº 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 (Ampliacion 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 supramunicipa- NO COMPUTA		-	
* SG MOT EQ 7 (Aparcam. Avd Constitucion) *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 (circunvalacion este) *obtenidos 58.717 de 111.316 reparc. MOT4y5		52.599	
* SG MOT V6 (circunvalacion 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 Mercancias)*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

RESUMEN POR SUPERFICIE, NÚMERO DE VIVIENDAS Y CRECIMIENTO DE POBLACION

Primer Periodo 2015-2023

	Superficie (m²)	Nº viv	Incremento Población (habitantes)
Suelo Urbanizable Sectorizado	2.492.079	5.959	14.302
Sistemas Generales	237.027	-	.

TOTAL 1 ^{er} 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 m²	-1.758	-4.219

Como puede observarse con la programación de suelo propuesta para el período de los próximos 8 años se cumple con las limitaciones al crecimiento establecidas por el POTA, quedando margen de crecimiento tanto en superficie como en población.

Como ya ha quedado expuesto en la descripción de la propuesta de reprogramación, el segundo periodo recoge lo no incluido en el primer plazo de 8 años por los motivos expuestos, quedando no obstante la validez de este segundo periodo al análisis y evaluación previa de lo que acontezca con las previsiones fijadas como prioritarias en el primer periodo.

No obstante, se justifica el cumplimiento de las limitaciones por las previsiones del segundo periodo bajo la hipótesis del cumplimiento de objetivos del primer periodo. Para la justificación compararemos el crecimiento previsto con las limitaciones actuales, no considerando los aumentos acaecidos en el primer periodo.

Segundo Periodo 2023-2031

	Superficie (m²)	Nº viv	Incremento Población (habitantes)
Suelo Urbanizable Sectorizado	9911.777	3.479	8.350
Sistemas Generales	113.642	-	.

TOTAL 1 ^{er} periodo 8 años. Crecimiento propuesto	1.025.418 m ²	3.479	8.350
--	--------------------------	-------	-------

Máximo crecimiento permitido 40% superficie y 30% población (art. 45 POTA)	2.827.550,40 m ²	7.717	18.521
Diferencia	-1.802.132,4 m²	-4.238	-10.171

Motril, a 11 de febrero de 2015

Juan Fernando Pérez Estévez
Jefe del Servicio de Urbanismo del
Ayuntamiento de Motril

Periodo 2015-2023

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROGRAMA			
			FP	PR	IUB	FED
MOT - 1	Cerro del Notario	93.865	(*)	24	12	48
MOT - 2	La Nacla	222.494	(*)	12	12	60
MOT - 6	San Fernando Este	65.870	(*)	24	12	24
MOT - 7	Vadillo	137.924	18	12	12	36
MOT - 8	Parque de los Pueblos de América	158.921	24	12	12	36
MOT-14	San Nicolás	69.193	12	18	12	48
PLA-1 y PLA-2	Playa Granada	1.710.624	(*)	12	12	72
VSA-1	Varadero Santa Adela	88.537	(*)	24	12	60
PUE-1	Parque Empresarial	564.134	(*)	12	12	60
TOR-2	Playa Torrenueva	82.575	(*)	24	12	60

Periodo 2023-2031

(*) Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	PROGRAMA (meses)			
			FP	PR	IUB	FED
MOT -3	Camino Cerro del Toro	273.216	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -10	Pataura Sur	84.031	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT - 11	Pataura Norte	86.325	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT - 12	Panata	112.652	(*)	(*)	(*)	(*)
MOT -13	La Partidora	121.673	(*)	(*)	(*)	(*)
TOR-1	Ladera Torrenueva	93.880	(*)	(*)	(*)	(*)
TOR-3	Playa Torrenueva	171.790	(*)	(*)	(*)	(*)

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)		PROGRAMA	
						PERIODO	AÑO
SG-MOT-EL-1 (Ord.Estruct.)	Parque Botánico	Ronda de Poniente zona Las Angustias Pago	S.G.-AD	Cesión SUS u Ocup. Directa	14.422	2°	-
				Urbanización	14.422	2°	-
SG-MOT-EL-2 (Ord.Estruct.)	Parque La Nacla	Cerro de las Piedras, Paraje de la Nacla	S.G.-AD	Cesión SUS u Ocup. Directa	38.758	1°	1
				Urbanización	38.758	1°	7
SG-MOT-EL-3 (Ord.Estruct.)	Ampliación Parque Pueblos de América	Alrededores del Parque Pueblos de América	S.G.-AD	Cesión SUS u Ocup. Directa	39.420	1°	3
				Urbanización	39.420	1°	4
SG-PLA-EL-1 (Ord.Estruct.)	Preparque	Zona colindante a Charca Suárez, en Camino del Pelaillo	S.G.-AD	Cesión SUS u Ocup. Directa	197.726	1°	2
				Urbanización	197.726	1°	3
SG-TOR-EL-1 (Ord.Estruct.)	Parque Arqueológico	En las inmediaciones al Cementerio de Torrenueva	S.G.-AD	Cesión SUS u Ocup. Directa	65.724	2°	-
				Urbanización	65.724	2°	-
SG-VSA-EL-1 (Ord.Estruct.)	Vía Parque (Tramo Final)	En Suelo Urbanizable de Santa Adela	S.G.-AD	Cesión SUS u Ocup. Directa	12.385	1°	2
				Urbanización	12.385	1°	3
				SUPERFICIE TOTAL	368.435		

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

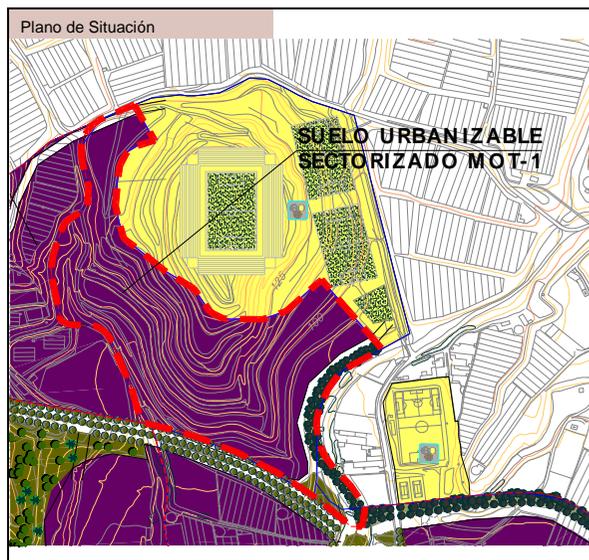
CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	CLASIFICACION	SUPERFICIE (m²)		PROGRAMA	
						PERIODO	AÑO
SG-MOT-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Ciudad Deportiva	Suelo cedido para instalaciones deportivas	S.G.AD	SUELO	102.041	1°	1
				EDIFICACIÓN	25.000	2°	-
				URBANIZACION	77.041		
SG-MOT-EQ-2 (Ord.Estruct.)	Centro Universitario	Suelo de cesión para la construcción de centro universitario	S.G.AD	SUELO	18.548	1°	1
				EDIFICACIÓN		2°	-
				URBANIZACION			
SG-MOT-EQ-3 (Ord.Estruct.)	Estación Autobuses	Suelo de cesión para nueva Estación de Autobuses	S.G.AD	SUELO	12.839	1°	1
				EDIFICACIÓN	6.000	1°	1
				URBANIZACION	6.839		
SG-PUE-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Centro Transportes de Mercancías	Suelo de cesión o para la instalación de centro de Transporte mercancías	S.G.AD	SUELO	152.526	1°	1
				EDIFICACIÓN	3.000	1°	5
				URBANIZACION	149.526		
SG-MOT-EQ-7 (Ord.Estruct.)	Aparcamiento Público en Avda. La Constitución	Suelo de cesión o para aparcamiento público en Avda. La Constitución	S.G.AD	SUELO	12.659	1°	1
				EDIFICACIÓN	12.659	1°	4
				URBANIZACION	12.659		
SG-PLA-EQ-1 (Ord.Estruct.)	Aparcamiento Público en Avda. del Pelaillo	Suelo de cesión para aparcamiento público en Cmno. del Pelaillo	S.G.AD	SUELO	15.305	1°	1
				EDIFICACIÓN		1°	3
				URBANIZACION	15.305		
SUPERFICIE TOTAL					313.918		

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	CLASIFICACION	SUPERFICIE (m²)		PROGRAMA	
						PERIODO	AÑO
SG-MOT-V-1	Ronda Norte, Madreselva-Curva de la "S"	Suelo de cesión para la ronda Exterior desde Alférez Reinoso a Curva de la "S"	S.G.AD	SUELO	0	2°	-
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	17.176		
SG-MOT-V-2	Salida de Rotonda Norte a Curva de la "S"	Suelo de cesión para la salida Norte desde la Rontonda Norte a Curva de la "S"	S.G.AD	SUELO	0	1°	5
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	9.120		
SG-MOT-V-3	Ronda Este desde Cementerio a San Antonio	Suelo público para la Ronda Interior desde Cementerio a San Antonio	S.G.AD	SUELO	0	1°	4
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	31.815		
SG-MOT-V-4	Ronda Este Periférica Longueras-Cerro del Toro	Suelo cedido para circunvalación Este desde las Longueras hasta Camino Cerro del Toro	S.G.AD	SUELO	0	1°	5
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	111.316		
SG-MOT-V-6	Ronda Periférica Las Zorreras-San Fernando	Suelo de cesión para circunvalación Este desde Camino Las Zorreras hasta San Fernando	S.G.AD	SUELO	0	2°	-
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	4.151		
SG-MOT-V-7	Acceso Este a Motril por Camino de Las Ventillas	Suelo para nuevos accesos a Motril desde la autovía	S.G.AD	SUELO	9.232	1°	2
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	9.232		
SG-MOT-V-9	Ronda Sur El Vadillo-La Colina	Suelo de cesión para circunvalación desde el Km. 1 hasta La Colina	S.G.AD	SUELO	0	1°	1
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	13.975		
SG-MOT-V-10	Ronda Sur Vadillo-Cuatro Caminos	Suelo de cesión para circunvalación desde Polígono El Vadillo hasta Cuatro Caminos	S.G.AD	SUELO	0	1°	1
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	20.573		
SG-MOT-V-12	Ronda Poniente-Fábrica del Pilar-Madreselva	Suelo de cesión para circunvalación desde la Fábrica del Pilar hasta C/ Alférez Reinoso	S.G.AD	SUELO	0	2°	-
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	11.341		
SG-TOR-V-1	Circunvalación Torrenueva	Suelo de cesión para circunvalación desde entorno Rambla Villanueva hasta Cuesta Faro Sacratif	S.G.AD	SUELO	0	2°	-
				EDIFICACIÓN	0		
				URBANIZACION	45.465		
SUPERFICIE TOTAL					274.164		

DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

PERIODO 2015-2023



Descripción

Sector de 93.865 m² situado al Norte del Núcleo de Motril, terreno de topografía compleja con pendientes superiores al 30%. Situación estratégica dominando todo el núcleo. Acceso desde el Camino del Canal en la cota 100 y futuro desde la Ronda periférica en su encuentro con el espacio libre de la Rambla de Los Alamos

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
(*)	24	12	48

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IA		28.160	0,50	14.080	1,1883	16.731	106	
RLC	EA		65.706	0,35	22.997	1,2650	29.091	176	
Total			93.865		37.077		45.823	282	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	9,387	Total Reservas para equipamientos	6,195
Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.			
Plazas de Aparcamiento	186	Total Reservas para Dotaciones	15,582

Objetivos

-Abrigo y protección al uso equipamental deportivo "ciudad deportiva" generando mezcla de usos que articulen la estructura urbana, rentabilizando espacio y acceso

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

Condiciones Particulares

- Adaptación a la topografía del sector con implantación de tipos que marquen las características del lugar singularizando su posición y generando hitos visuales.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 282 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a vivienda de protección pública
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La altura máxima permitida de B+2 se aplicará a la ordenación de las zonas de menor pendiente o sensiblemente llanas, en las zonas de mayor pendiente la altura máxima será de B+1.

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	93.865	Aprov. Máximo Sector	0,48818

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Subjetivo	Aprv. Lucrativo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	93.865	45.823	39.111	4.346	2.366
Importación de Aprv. Lucr.			2.129	237	
Asignación de Sist. Gen.	0		0	0	
Balance Final de Aprv. Obj.	93.865	45.823	41.240	4.582	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

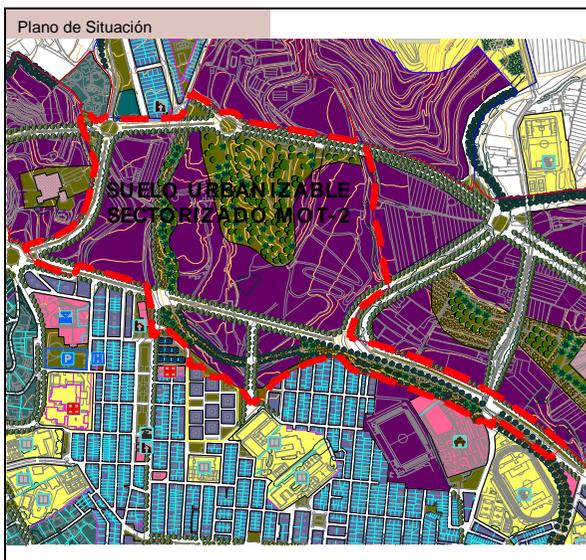
Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
	78.283		15.582	93.865	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	41.240	0	4.582	45.823	

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Convenio Cesión sistema general ciudad deportiva

102.041 m²



Descripción

Sector de 222.494 m² situado al Norte de Motril, formando parte del anillo de crecimiento. Topografía llana en 1/3 de la superficie y el resto con pendientes superiores al 20%. Incluye en su interior un área de protección arqueológica que se integra en espacio reservado para Parque. Rambla de Los Alamos

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
(*)	12	12	60

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IA		222.494	0,75	166.871	0,7833	130.715	1.070	
Total			222.494		166.871		130.715	1.070	60

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.13,5%	Reservas para equipamientos	17,40
Total Espacios Libres	30.037	Total Reservas para equipamientos	38.714
Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.			
Plazas de Aparcamiento	1.669	Total Reservas para Dotaciones	68.751

Objetivos

- Permitir nuevos desarrollos y, simultaneamente, terminar el borde Norte.
- Proteger la zona arqueológica integrándola en el Parque Norte.

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

Condiciones Particulares

- Los desarrollos se adecuarán a la topografía y procurarán la continuidad con el casco urbano consolidado.
- Los terrenos del cauce se habilitarán como espacio público previo entubamiento del mismo.
- La localización de la reserva de suelo docente se ajustará a las características demandadas por la Consejería de Educación.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 4.005 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a vivienda de protección pública
- En la redacción del Plan Parcial se emplearán porcentajes significativos de techo de los siguientes tipos edificatorios: manzana cerrada, bloque aislado y bloque abierto, con objeto de conseguir una trama de ciudad rica y variada.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

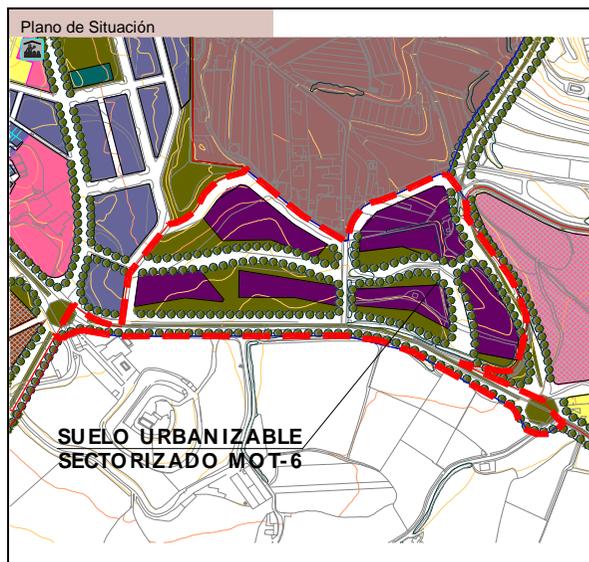
Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297		
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	222.494	Aprov. Máximo Sector	0,58750		
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo	Exceso ó Defecto (-)	
Balance Inicial de Aprv. Obj.	222.494	130.715	Aprv. Subjetivo	Cesión	27.707
Importación de Aprv. Lucr.			92.707	10.301	
Asignación de Sist. Gen.	99.916		0	0	
			41.632	4.626	
Balance Final de Aprv. Obj.	322.410	130.715	134.339	14.927	-18.551

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
	153.743		168.667		322.410
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	115.789	18.551	14.927		149.266

Cargas suplementarias urbaniz. Urbanización Sistema General SG MOT V 3 Ronda periférica cubrición Rambla San Nicolás 2.143.936,30 €

REC-IA: Residencial Extensión Ciudad Intensiva Alta



Descripción

Sector de 65.870 m² colindante al acceso de la Carretera de Gualchos, situado al Este de Motril, próximo al suelo urbano y colindante con suelos urbanizables en ejecución. Ocupa la ladera Sur del Monte de las Zorreras con pendientes comprendidas entre el 5% y el 15%. Presenta forma rectangular alargada con su dimensión mayor paralela al vial de acceso

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
(*)	24	12	24

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IM		49.403	0,70	34.582	0,8433	29.164	222	
REC	IB		16.468	0,65	10.704	0,9200	9.848	69	
Total			65.870		45.286		39.012	290	60

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.12,37%	Reservas para equipamientos	13,20
-----------------	---------	-----------------------------	-------

Total Espacios Libres	8.151	Total Reservas para equipamientos	8.695
-----------------------	-------	-----------------------------------	-------

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	453	Total Reservas para Dotaciones	16.846
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Generar características urbanas en el acceso Este, principal cuando la autovía del Mediterráneo está en funcionamiento.
- Asumir la función de cierre del ensanche de Levante, en construcción, y de envolvente de la Huerta Familiar.
- Permitir el acercamiento de la ciudad al Instituto de Secundaria y al futuro Edificio Multifuncional.

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

Condiciones Particulares

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera.
- Se conectarán los espacios libres y las zonas verdes de los sectores MOT-5 y MOT-3, dando continuidad también al viario.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 395 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- En la urbanización se observará la solución al desvío de la "acequia Gorda" y las construcciones de contención que fueran precisas para permitir el trazado del nuevo vial.
- Los edificios con la altura máxima permitida se ubicarán junto al camino de las Ventillas y en terrenos de topografía sensiblemente llana.

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Convenio Urbanización parcial Sistema General SG MOT V 7 Urbanización parcial Ronda Levante desde el Puente Toledano al Camino de las Ventillas

488.117,50 €

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

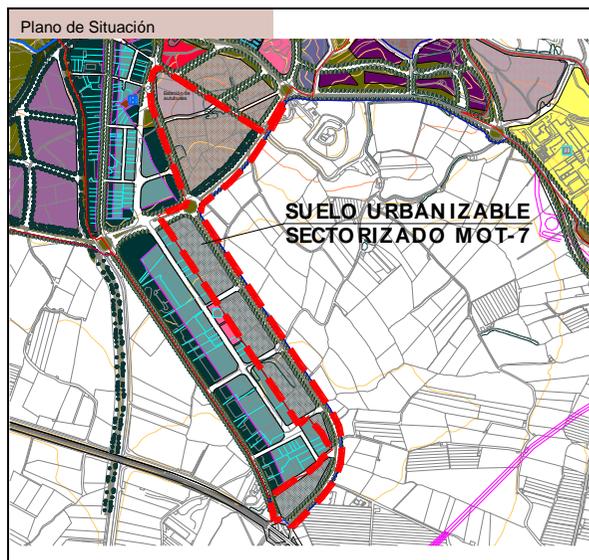
Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
---------------------------------	--------	---------------------------	---------

Superficie Neta Sector (sin S.G.)	65.870	Aprov. Máximo Sector	0,59225
-----------------------------------	--------	----------------------	---------

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo Aprv. Subjetivo	Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	65.870	39.012	27.446	3.050	8.516
Importación de Aprv. Lucr.			2.088	232	
Asignación de Sist. Gen.	13.383		5.576	620	
Balance Final de Aprv. Obj.	79.253	39.012	35.110	3.901	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
	49.024		30.229		79.253
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	35.110	0	3.901		39.012



Descripción

Sector de 137.924 m² de superficie, situado al Sureste del núcleo, a continuación y entre suelos urbanos de uso industrial. Topografía sensiblemente llana y gran proximidad al centro urbano y comercial.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Cooperación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
18	12	12	36

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
TER	NC		46.894	0,50	23.447	1,1625	27.257	0	
IND	ESC		91.030	0,40	36.412	1,2000	43.694	0	
Total			137.924		59.859		70.952	0	-

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	4,68
-----------------	------	-----------------------------	------

Total Espacios Libres	13.792	Total Reservas para equipamientos	6.455
-----------------------	--------	-----------------------------------	-------

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	599	Total Reservas para Dotaciones	20.247
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Cierre y cualificación de vacíos urbanos en zonas que, por su proximidad al centro, lo demandan con urgencia.
- Terminación de las traseras del suelo industrial con objeto de mejorar la imagen urbana de los nuevos accesos.
- Sustitución del actual vial de conexión con Torrenueva con objeto de mejorar el tráfico rodado y obtener unos flujos de entrada y salida equitativos.

Condiciones Particulares

- El saneamiento deberá resolverse mediante la construcción de una instalación de bombeo a la red municipal.
- El vial longitudinal de nuevo diseño incorporará en el borde Noreste una banda de arbolado denso con objeto de procurar un efecto "barrera", disuasor de actuaciones al otro lado.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 1.848 m².
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
---------------------------------	--------	---------------------------	---------

Superficie Neta Sector (sin S.G.)	137.924	Aprov. Máximo Sector	0,51443
-----------------------------------	---------	----------------------	---------

	Superficie (m ²)	Aprov. Objetivo (m ² TC)	Aprov. Subjetivo	Aprov. Lucrativo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	137.924	70.952	57.469	6.385	7.097
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	26.814		11.173	1.241	
Balance Final de Aprv. Obj.	164.738	70.952	68.642	7.627	-5.317

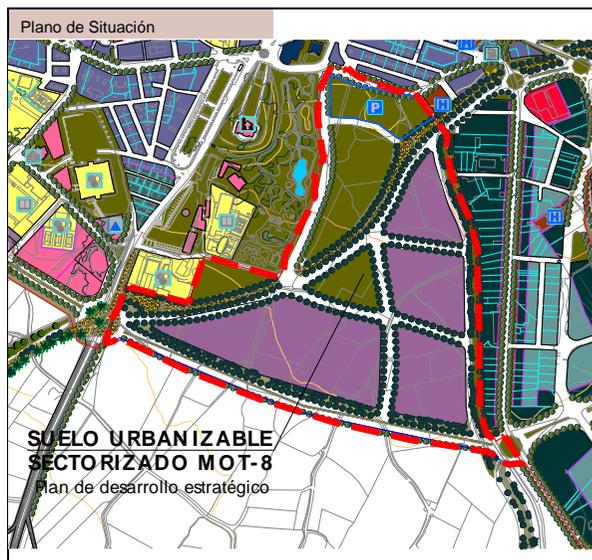
Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Vialario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión		Total
	117.677		47.061		164.738
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	63.325	5.317	7.627		76.269

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Urbanización parcial tramo colindante Ronda Sur Sistema General SG MOT V 9

786.761,00 €



Descripción

Sector de 158.921 m², situado al sur de Motril, en colindancia con el Parque de los Pueblos de América y las traseras del principal suelo de uso Industrial de la ciudad. El terreno es sensiblemente llano y se encuentra muy bien situado y orientado.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Cooperación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
18	12	12	36

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IM		63.568	0,70	44.498	0,8250	36.711	285	
TER	NC		95.353	0,50	47.676	1,1625	55.424	0	
Total			158.921		92.174		92.134	285	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10,44%	Reservas para equipamientos	10,20
-----------------	---------	-----------------------------	-------

Total Espacios Libres	16.590	Total Reservas para equipamientos	16.210
-----------------------	--------	-----------------------------------	--------

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	922	Total Reservas para Dotaciones	32.800
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Culminación del borde Sur de la ciudad y cierre hacia la Vega de los usos urbanos.
- Dotar de continuidad, ejerciendo como enlace, a dos barrios de la ciudad, y obtención de rendimiento social del gran espacio público formado por el Parque, el Santuario y la Alcohola; permitiendo incluso la ampliación, como gran pulmón de la unidad, por su situación estratégica respecto de la zona más densamente poblada.

Condiciones Particulares

- Los elementos edificatorios se dispondrán de forma que no cierren las perspectivas Norte-Sur, permitiendo la relación lineal entre el recorrido de la acequia, de trazo colindante con los viales Este-Oeste, y la visual de la Vega y el Mar.
- Se dará continuidad al vial límite de las instalaciones deportivas municipales.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 2.384 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	158.921	Aprov. Máximo Sector	0,57975

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo		Exceso ó Defecto (-)
			Aprv. Subjetivo	Cesión	
Balance Inicial de Aprv. Obj.	158.921	92.134	66.218	7.358	18.559
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	72.652		30.272	3.364	
Balance Final de Aprv. Obj.	231.573	92.134	96.490	10.721	-15.077

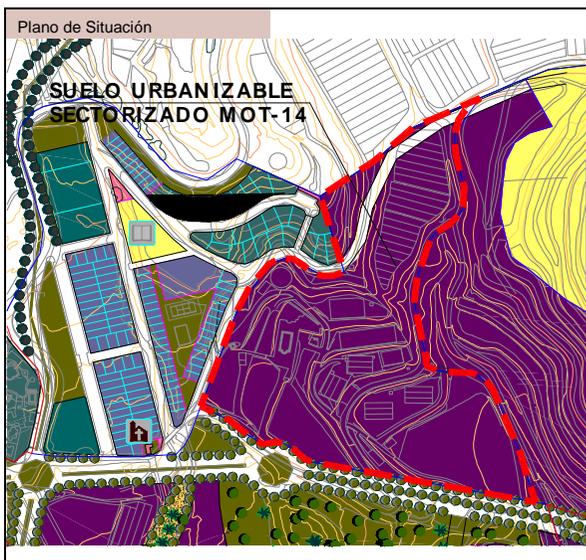
Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	81.413	15.077	10.721	107.211	

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Urbanización parcial Ronda Sur Sistema General SG MOT V 10 Urbanización ampliación parque de los pueblos de América 2.659.057,00 €

REC-IM: Residencial Extensión Ciudad Intensiva Media; TER-NC: Terciario No Comercial



Descripción

Sector de 69.193 m² situado al Norte del Núcleo de Motril, terreno de topografía compleja con pendientes que llegan al 30%. Situación estratégica dominando todo el núcleo.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
12	18	12	48

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IM		8.995	0,45	4.048	1,1825	4.787	32	
RLC	IB		24.909	0,40	9.964	1,2542	12.496	80	
RLC	EA		15.222	0,35	5.328	1,1825	6.300	43	
TER	NC		20.066	0,50	10.033	1,1108	11.145	0	
Total			69.193		29.372		34.728	155	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	5,34
-----------------	------	-----------------------------	------

Total Espacios Libres	6.919	Total Reservas para equipamientos	3.695
-----------------------	-------	-----------------------------------	-------

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	147	Total Reservas para Dotaciones	10.614
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Cierre norte de la trama residencial, procurando abrigo y protección al uso equipamental "Ciudad Deportiva", generando mezcla de usos que articulen la estructura urbana, rentabilizando espacio y acceso.

Condiciones Particulares

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera, además de evitar cualquier tipo de desmonte.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 609 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	69.193	Aprov. Máximo Sector	0,50190

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Subjetivo	Aprv. Lucrativo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	69.193	34.728	28.831	3.203	2.694
Importación de Aprv. Lucr.			2.424	269	
Asignación de Sist. Gen.	0		0	0	
Balance Final de Aprv. Obj.	69.193	34.728	31.255	3.473	0

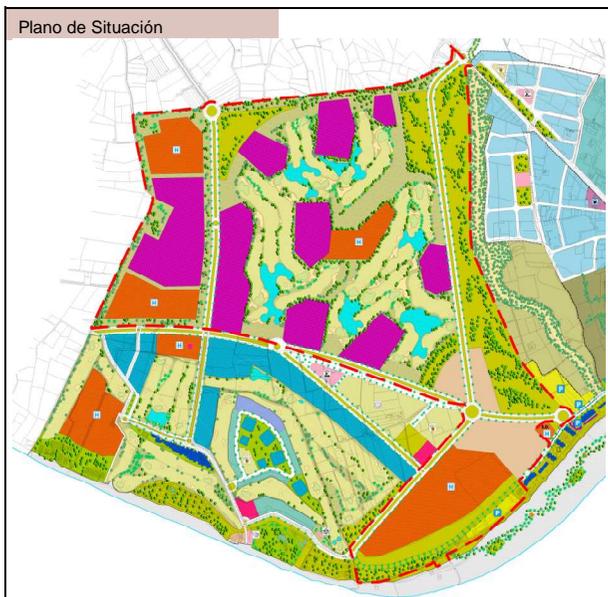
Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	31.255	0	3.473	34.728	

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Convenio

610.994,20 E



Descripción

Sector unificado PLA-1 y PLA-2 con una superficie de 1.710.624 m2. Situado en el Sur-Oeste del termino municipal en el borde marítimo y colindante con suelos en ejecución. Topografía horizontal. Presenta acceso desde la playa por el camino del pelaillo

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
(*)	18	12	72

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RTP	IA		374.254	0,65	243.265	1,6717	406.658	1.671	
RTP	EX		252.727	0,25	63.182	1,8683	118.045	429	
TER	HTA		513.187	0,35	179.615	1,9175	344.413	0	
TER	GLF		527.169	0,01	5.272	1,9667	10.368	0	
TER	NC		43.287	0,50	21.644	1,5242	32.988	0	
Total			1.710.624		512.977		912.471	2.100	14,97

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.20,1310%	Reservas para equipamientos	.5%
Total Espacios Libres	344.366	Total Reservas para equipamientos	85.531

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	5.130	Total Reservas para Dotaciones	429.897
------------------------	-------	--------------------------------	---------

Objetivos

- Poner en el mercado suelo en la proximidad al borde marítimo para completar los desarrollos turísticos.
- Equipar el litoral con instalaciones para la práctica del golf apoyado sobre una oferta hotelera de calidad.
- Disminuir la densidad del área para mejorar la calidad espacial resultante.
- Creación de lagunas artificiales con perímetro revegetado en los campos de golf.

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

Condiciones Particulares

- El tratamiento formal de los edificios se adecuará a las condiciones del entorno y no alterará la calidad visual del espacio n
- Las edificaciones en la parte Norte junto al SNU-Vega, deberán situarse como mínimo a cincuenta metros del borde .
- Los límites entre el trazado viario arterial y el terreno natural se resolverán evitando taludes superiores a 1'50 m.
- Se dará continuidad al tratamiento viario del sector PL-3.
- En la zona de protección marítimo-terrestre podrán realizarse instalaciones tipo marinas, previos los trámites preceptivos.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- El borde del espacio del Preparque deberá destinarse a espacio libre y equipamientos y se diseñará con un tratamiento diferenciado
- El Plan Parcial podrá introducir los viarios secundarios oportunos que facilite la conexión autónoma Este-Oeste.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 18.314 m2.
- El suelo de la Zona Golf no computa en cuanto a Reservas de Dotaciones por ser un uso asimilable a un Espacio Libre.
- En la redacción del Plan Parcial se emplearán porcentajes significativos de techo de los siguientes tipos edificatorios: viviendas unifamiliares, bloque aislado y bloque abierto, con objeto de conseguir una trama de ciudad rica y variada.
- Será obligatoria la constitución de Entidad de Conservación.
- La ordenación representada es orientativa. En caso de sugerirse cambios, éstos tendrán que estar suficientemente justifica

Cargas suplementarias

Carga como medida compensatoria derivada del E.s.I.A. -. Adquisición para cesión al Ayuntamiento del 100,00 % del suelo SNU PA PCC

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	1.710.624	Aprov. Máximo Sector	0,53341

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo Aprv. Subjetivo	Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	1.710.624	912.471	712.770	79.196	120.505
Importación de Aprv. Lucr.			19.690	2.188	
Asignación de Sist. Gen.	213.031		88.764	9.863	
Balance Final de Aprv. Obj.	1.923.655	912.471	821.224	91.247	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno	Sist. Gen. y Dotaciones	Total
	1.280.727	642.928	1.923.655

Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total
	821.224	0	91.247	912.471

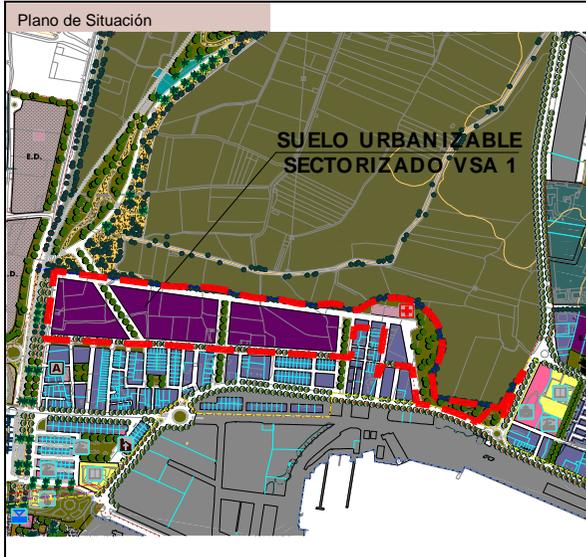
REPROGRAMACIÓN PGOU 2015

Periodo 2015-2023

Núcleo: **VARADERO - SANTA ADELA**

Sector de Suelo Urbanizable: **S.U.S. VSA-1 VARADERO - SANTA ADELA**

Area de Reparto: **SUS**



Descripción

Sector de 88.537 m², situado al Sur del término municipal, en el núcleo de Santa Adela. Terreno sensiblemente llano con desarrollo longitudinal. Tiene acceso por la avda. Julio Moreno y por la carretera del Puerto. Está bien comunicado y apoyado en la estructura urbana existente.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
(*)	24	12	60

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IB		88.537	0,65	57.549	0,8600	49.492	369	
Total			88.537		57.549		49.492	369	60

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.11,70%	Reservas para equipamientos	14,40
Total Espacios Libres	10.358	Total Reservas para equipamientos	12.749

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	575	Total Reservas para Dotaciones	23.107
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Resolver la demanda de viviendas existente en el núcleo de Santa Adela.
- Compensar la falta de espacios libres estructurantes.
- Terminación del borde Este de la rambla de las Brujas con reordenación de usos y cualificación del espacio resultante mediante un espacio público de nueva creación, la Vía Parque.
- Aumentar los suelos dotacionales del barrio.

Condiciones Particulares

- Se mantendrá la continuidad del trazado del viario principal existente.
- El encuentro entre el espacio libre de borde y el "Parque cultivado de la Caña" se resolverá de forma que no se manifieste espacialmente la diferencia entre ambos espacios, procurando la integración de ambos.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 1.062 m².
- Se destinará el 40% del techo residencial a viviendas de protección pública
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

Cargas suplementarias urbaniz. Urbanización parcial Vía Parque tramo final
 Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

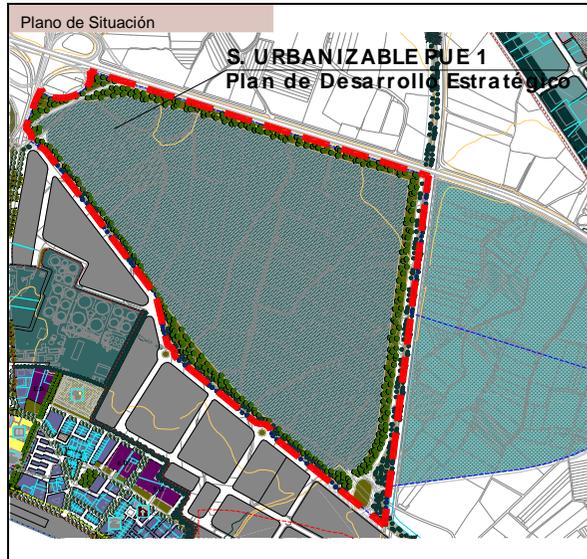
Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	88.537	Aprov. Máximo Sector	0,55900

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Subjetivo	Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	88.537	49.492	36.891	4.099	8.502
Importación de Aprv. Lucr.			2.492	277	
Asignación de Sist. Gen.	12.385		5.160	573	
Balance Final de Aprv. Obj.	100.922	49.492	44.543	4.949	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
	64.632		36.290		100.922
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	44.543	0	4.949		49.492



Descripción

Sector de 564.134 m², situado al sur de la variante, y colindante con la ctra. del Puerto -futuro acceso desde la autovía y zona de actividades logísticas- y la rambla de Los Alam. Presenta una topografía horizontal con una ligera pendiente Norte-Sur. Tiene acceso desde la carretera de Motril al Puerto en la proximidad del nudo de enlace con la N-340 y, en un futuro desde el ramal previsto entre la autovía y el Puerto.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
(*)	12	12	60

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
IND	PEM		564.134	0,40	225.654	1,4575	328.890	0	
Total			564.134		225.654		328.890	0	-

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	4,00
Total Espacios Libres	56.413	Total Reservas para equipamientos	22.565

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	2.257	Total Reservas para Dotaciones	78.978
------------------------	-------	--------------------------------	--------

Objetivos

- Equipar al municipio con suelo, dotado de últimas tecnologías, para la implantación de empresas industriales y de servicios.
- Eliminación de usos incompatibles con el suelo urbano y regeneración de bordes de contacto con la vega.

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

Condiciones Particulares

- El borde Norte se reservará para instalar actividades que mejoren le imagen del polígono.
- El sector se conectará a la Red General de Saneamiento en la carretera del Puerto, en el cruce de Cuatro Caminos, mediante bo...
- Se diseñarán parcelas de tamaños diversos para variar la oferta y dar respuesta a la demanda existente.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 5.641 m².
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

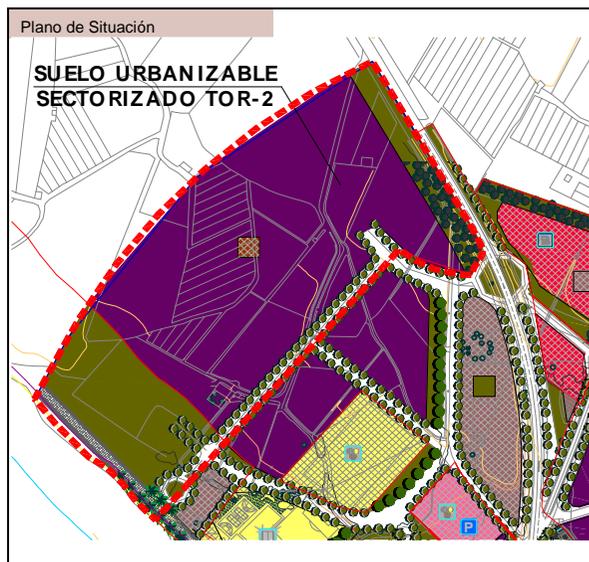
Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	564.134	Aprov. Máximo Sector	0,58300

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Subjetivo	Aprv. Lucrativo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	564.134	328.890	235.059	26.118	67.713
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	152.525		63.553	7.061	
Balance Final de Aprv. Obj.	716.659	328.890	298.612	33.179	-2.901

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión		Total
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	295.711	2.901	33.179		331.791



Descripción

Sector de 82.855 m² situado frente a la playa de las Azucenas, al Sur de la carretera N-340 en su entrada a Torre Nueva desde Motril. Presenta una topografía horizontal y facilidad de acceso tanto desde la variante como desde el núcleo urbano.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación (en meses):

FP	PR	IU	FUE
(*)	24	12	36

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RTP	IB		33.856	0,40	13.542	1,5400	20.855	87	
RTP	EX		28.076	0,25	7.019	1,7733	12.447	45	
TER	HTB		20.644	0,20	4.129	1,6800	6.936	0	
Total			82.575		24.690		40.238	132	20

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.20%	Reservas para equipamientos	5,00
Total Espacios Libres	16.515	Total Reservas para equipamientos	4.130

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	247	Total Reservas para Dotaciones	20.645
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Clasificación de suelo residencial y hotelero turístico de baja densidad que provea de dotaciones al sector occidental del núcleo con objeto de compensar el déficit existente en la actualidad.

(*) Plan Parcial aprobado definitivamente

Condiciones Particulares

- Bajo la línea de servidumbre de protección no se permitirán desarrollos residenciales. El uso hotelero se ubicará próximo a ella.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 495 m².
- En la redacción del Plan Parcial se emplearán porcentajes significativos de techo de los siguientes tipos edificatorios: manzana cerrada, bloque aislado y bloque abierto, con objeto de conseguir una trama de ciudad rica y variada.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- Será obligatoria la constitución de Entidad de Conservación.

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297		
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	82.575	Aprov. Máximo Sector	0,48729		
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo	Exceso ó Defecto (-)	
Balance Inicial de Aprv. Obj.	82.575	40.238	Aprv. Subjetivo	Cesión	2.009
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	45.465		18.944	2.105	
Balance Final de Aprv. Obj.	128.040	40.238	53.351	5.928	-19.040

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

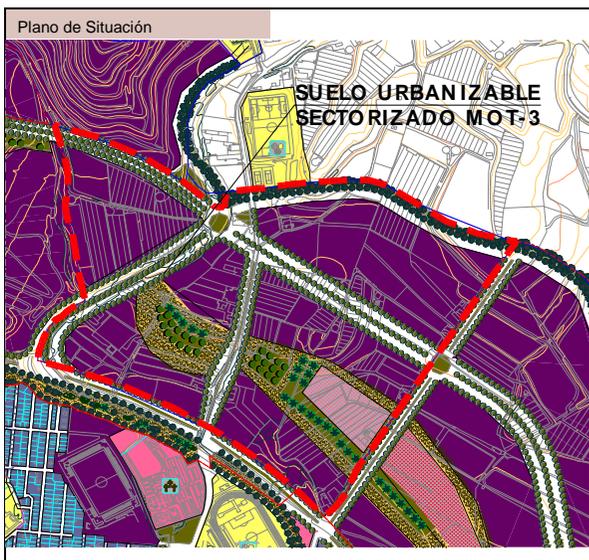
Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	34.310	19.040	5.928	59.279	

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Urbanización parcial Parque Atracciones

547.878,20 €

PERIODO 2023-2031



Descripción

Sector de 273.216 m² al Norte de Motril formando parte del anillo de crecimiento. Topografía en pendiente variable del 5% al 10% que discurre uniformemente. La parcelación es abundante incluyendo en su interior construcciones industriales y ganaderas inadecuadas para su desarrollo. En dirección Norte-Sur lo atraviesa la Rambla de los Alamos

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Cooperación
- Programación sujeta evaluación 1º Periodo

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
REC	IA		204.912	0,75	153.684	0,8000	122.947	985	
REC	IB		68.304	0,65	44.398	0,9600	42.622	285	
Total			273.216		198.082		165.569	1.270	60

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.13,5%	Reservas para equipamientos	17,40
-----------------	--------	-----------------------------	-------

Total Espacios Libres	35.655	Total Reservas para equipamientos	47.540
-----------------------	--------	-----------------------------------	--------

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	1.981	Total Reservas para Dotaciones	83.195
------------------------	-------	--------------------------------	--------

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Objetivos

- Resolver la continuidad del nuevo anillo de crecimiento previsto y, la comunicación y el cierre entre los futuros enlaces Norte y Este de la Autovía con Motril.
- Creación de nuevos bordes, y tratamiento de los inacabados, mediante la definición de nuevos espacios que faciliten tanto la integración como la continuidad urbana.

Condiciones Particulares

- Integración del espacio del cauce de la Rambla de los Alamos como elemento urbano cualificador del sector.
- La edificación plurifamiliar adyacente al vial con ancho de 50 metros asumirá la altura de B+ 5 como obligatoria.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 4.918 m².
- Se destinará el 42% del techo residencial a vivienda de protección pública.
- En la redacción del Plan Parcial se emplearán porcentajes significativos de techo de los siguientes tipos edificatorios: manzana cerrada, bloque aislado y bloque abierto, con objeto de conseguir una trama de ciudad rica y variada.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La ordenación que aparece en los planos es orientativa.

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	273.216	Aprov. Máximo Sector	0,60600

	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo Aprv. Subjetivo	Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	273.216	165.569	113.842	12.649	39.078
Importación de Aprv. Lucr.			21.682	2.409	
Asignación de Sist. Gen.	32.372		13.489	1.499	
Balance Final de Aprv. Obj.	305.588	165.569	149.012	16.557	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

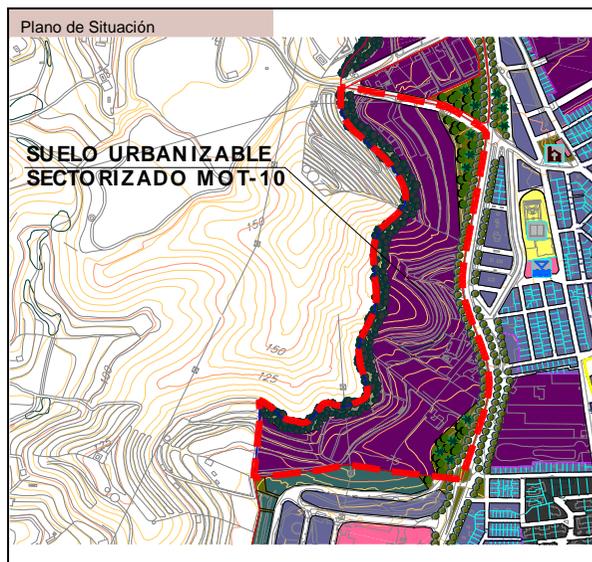
Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno	Sist. Gen. y Dotaciones	Total	
	190.022	115.566	305.588	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total
	149.012	0	16.557	165.569

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002

Urbanización parcial Ronda Periférica Sistema General SG MOT V 4

2.438.228,00 €

REC-IA: Residencial Extensión Ciudad Intensiva Alta; REC-IB: Residencial Extensión Ciudad Intensiva Baja



Descripción

Sector de 84.031 m² situado al Oeste de Motril, adyacente a la Ronda de Poniente. Consta de dos unidades, la primera se desarrollará en el tercio inferior, con pendiente suave terminando a cota inferior al vial de ronda, y la segunda, con pendientes más fuertes, que llegan al 25%.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IB		25.209	0,40	10.084	1,4292	14.411	81	
RLC	EA		58.822	0,35	20.588	1,3475	27.742	165	
Total			84.031		30.671		42.153	245	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	8.403	Total Reservas para equipamientos	5.546

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	154	Total Reservas para Dotaciones	13.949
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Abrigo y protección al uso equipamental deportivo "ciudad deportiva" generando mezcla de usos que articulen la estructura urbana, rentabilizando espacio y acceso
- Cierre del borde Oeste y eliminación de usos pseudo-urbanos.
- Ampliación de la ronda de Poniente con objeto de mejorar la movilidad y accesibilidad de la ciudad.
- Mejorar y variar la oferta tipológica demandada por la ciudad.

Condiciones Particulares

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera, además de adaptarse a las edificaciones preexistentes de forma que no se dejen manifiestas.
- Los accesos se realizarán por el camino de Pataura y se dará continuidad a aquéllos que ya existan en la Urb. el Pilar.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 252 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La altura máxima permitida de B+2 se aplicará a la ordenación de las zonas de menor pendiente o sensiblemente llanas, en las zonas de mayor pendiente la altura máxima será de B+1.

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	84.031	Aprov. Máximo Sector	0,50164

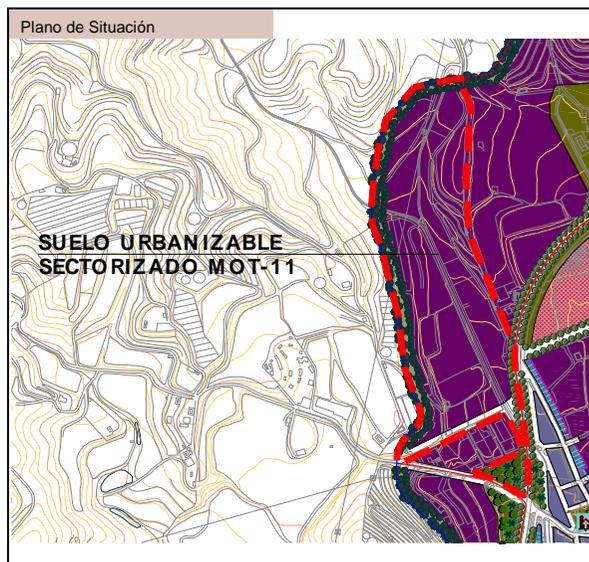
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Subjetivo	Aprv. Lucrativo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	84.031	42.153	35.013	3.890	3.249
Importación de Aprv. Lucr.			531	59	
Asignación de Sist. Gen.	5.744		2.393	266	
Balance Final de Aprv. Obj.	89.775	42.153	37.938	4.215	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión		
	70.082		19.693		89.775
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	37.938	0	4.215		42.153

Cargas suplementarias urbaniz.

Urbanización ensanche Ronda Poniente Sistema General SG MOT V 12 y espacios adyacentes	517.293,70 €
--	--------------



Plano de Situación

**SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO MOT-11**

Descripción

Sector de 86.325 m² situado al Oeste del núcleo, y adyacente a la ronda de Poniente. Presenta una pendiente ascendente en dirección Este-Oeste del 15%.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IB		25.898	0,40	10.359	1,4000	14.503	83	
RLC	EA		60.428	0,35	21.150	1,3200	27.918	169	
Total			86.325		31.509		42.420	252	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
-----------------	------	-----------------------------	------

Total Espacios Libres	8.633	Total Reservas para equipamientos	5.697
-----------------------	-------	-----------------------------------	-------

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	158	Total Reservas para Dotaciones	14.330
------------------------	-----	--------------------------------	--------

Objetivos

- Cierre del borde Oeste y eliminación de usos pseudo-urbanos.
- Ampliación de la ronda de Poniente con objeto de mejorar la movilidad y accesibilidad de la ciudad.
- Mejorar y variar la oferta tipológica demandada por la ciudad.

Condiciones Particulares

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera, además de adaptarse a las edificaciones preexistentes de forma que no se dejen r
- Los accesos se realizarán por los caminos de Panata yPataura y se dará continuidad a aquéllos que ya existan.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 259 m2.
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La altura máxima permitida de B+2 se aplicará a la ordenación de las zonas de menor pendiente o sensiblemente llanas, en las zonas de mayor pendiente la altura máxima será de B+1.

Balance de Aprovechamiento

m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
---------------------------------	--------	---------------------------	---------

Superficie Neta Sector (sin S.G.)	86.325	Aprov. Máximo Sector	0,49140
-----------------------------------	--------	----------------------	---------

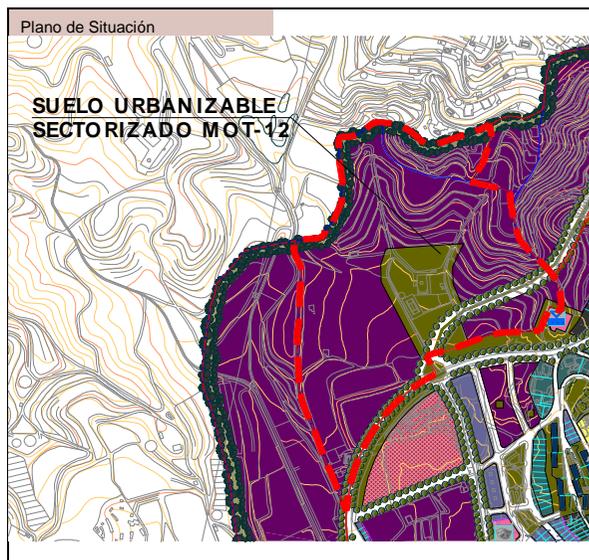
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo		Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	86.325	42.420	35.969	3.997	2.454
Importación de Aprv. Lucr.			1.099	122	
Asignación de Sist. Gen.	2.663		1.110	123	
Balance Final de Aprv. Obj.	88.988	42.420	38.178	4.242	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones	Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total
Destino del Suelo (m ²)	71.995		16.993	88.988
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	38.178	0	4.242	42.420

Cargas suplementarias urbaniz.

Urbanización ensanche Ronda Poniente Sistema General SG MOT V 12 y espacios adyacentes 533.194,00 €



Descripción

Sector de 112.652 m² situado al noroeste del núcleo, colinda con la ronda de Poniente presentando acceso desde ella. Presenta una topografía variable y compleja con pendientes entre el 12% y el 30% en el Este.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IM		33.796	0,45	15.208	1,3200	20.075	122	
RLC	EB		78.856	0,30	23.657	1,4000	33.120	189	
Total			112.652		38.865		53.194	311	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	11.265	Total Reservas para equipamientos	7.435

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	195	Total Reservas para Dotaciones	18.700
------------------------	-----	--------------------------------	--------

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Objetivos

- Obtención del espacio libre -Parque Botánico- de interés general para el municipio.
- Cualificación del borde norte y continuidad de los nuevos desarrollos con la ciudad existente.
- Ampliación de la ronda de Poniente.

Condiciones Particulares

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera, además de adaptarse a las edificaciones preexistentes de forma que no se dejen r
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 259 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública.
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La altura máxima permitida de B+2 se aplicará a la ordenación de las zonas de menor pendiente o sensiblemente llanas, en las zonas de mayor pendiente la altura máxima será de B+1.

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	112.652	Aprov. Máximo Sector	0,47220

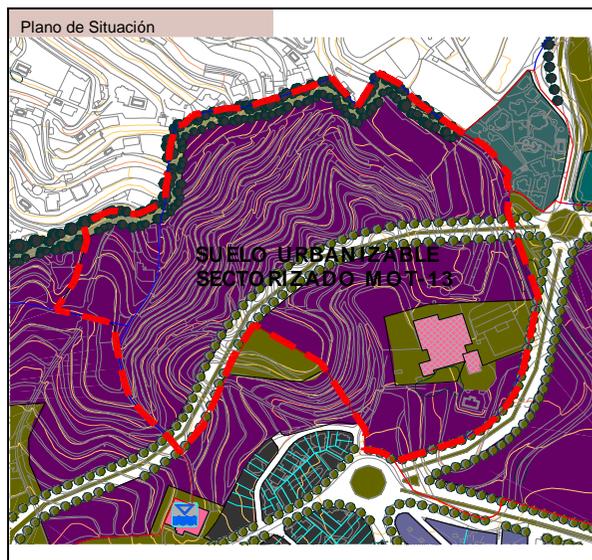
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo Aprv. Subjetivo	Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	112.652	53.194	46.939	5.215	1.040
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	23.484		9.785	1.087	
Balance Final de Aprv. Obj.	136.136	53.194	56.724	6.303	-9.833

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total	
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	46.892	9.833	6.303	63.027	

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002	Urbanización parcial Sistema General SG MOT V 1	Parque Botánico	630.714,70 €
--------------------------	---	-----------------	--------------



Descripción

Sector de 121.673 m² situado al Norte de Motril. Topografía compleja con grandes pendientes que varían entre el 20% y el 25%.

Sistema y Plazos de Ejecución

- Sistema de Actuación: Compensación
- Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IM		36.502	0,45	16.426	1,3200	21.682	131	
RLC	EB		85.171	0,30	25.551	1,4000	35.772	204	
Total			121.673		41.977		57.454	336	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	12.167	Total Reservas para equipamientos	8.030

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	210	Total Reservas para Dotaciones	20.197
------------------------	-----	--------------------------------	--------

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Objetivos

- Obtención de edificio "la Partidora" -antigua fábrica partidora de almendras- y área colindante para equipamiento singular.
- Cierre norte de la ronda periférica.

Condiciones Particulares

- La urbanización se adaptará a la topografía. La implantación de las unidades edificatorias será tal que su disposición manifieste la conformación natural de la ladera, además de evitar cualquier tipo de desmonte.
- Parte de la cesión de Espacio Libre se adosará al ya existente de la Partidora y el borde norte se terminará con arbolado.
- La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
- Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 365 m².
- Se destinará el 30% del techo residencial a viviendas de protección pública
- La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
- Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
- La altura máxima permitida de B+2 se aplicará a la ordenación de las zonas de menor pendiente o sensiblemente llanas, en las zonas de mayor pendiente la altura máxima será de B+1.

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	121.673	Aprov. Máximo Sector	0,47220

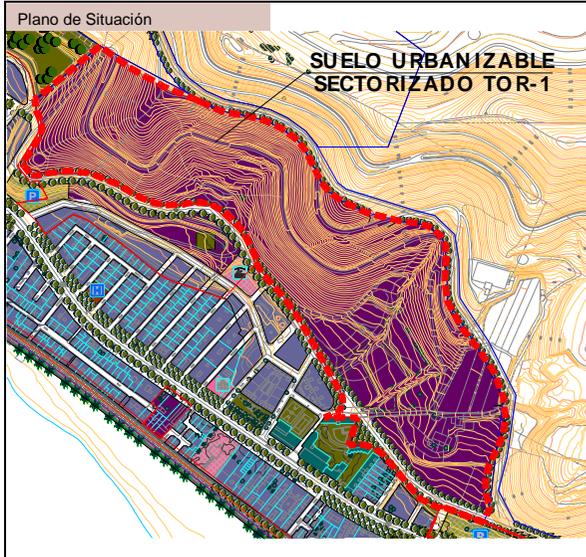
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo Aprv. Subjetivo	Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	121.673	57.454	50.698	5.633	1.123
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	11.048		4.603	511	
Balance Final de Aprv. Obj.	132.721	57.454	55.301	6.145	-3.992

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones	Total
	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión	Total
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	51.309	3.992	6.145	61.446

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002	Urbanización Sistema General SG MOT V 1	Urbanización parcial Sistema General SG MOT V 2	687.717,00 €
--------------------------	---	---	--------------



Descripción

Sector de 93.880m², situado al Norte de Torreneweva, en la ladera del Maraute, sobre terrenos de pendiente variable entre el 5% y el 20%, quedando bajo la cota de la futura variante de la N-340.

- Sistema y Plazos de Ejecución**
- Sistema de Actuación: Compensación
 - Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RLC	IB		46.940	0,40	18.776	1,2833	24.096	120	
RLC	EA		46.940	0,35	16.429	1,2100	19.879	105	
Total			93.880		35.205		43.975	226	30

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.10%	Reservas para equipamientos	6,60
Total Espacios Libres	9,388	Total Reservas para equipamientos	6,196

Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.

Plazas de Aparcamiento	176	Total Reservas para Dotaciones	15,584
------------------------	-----	---------------------------------------	--------

Objetivos

- Dotación de viviendas en ladera para el núcleo de Torreneweva de forma que se aumenta la "profundidad" del núcleo y se cree una nueva trama urbana que permita sustituir el actual esquema funcional "lineal" por otro nuevo "en peine".

- Condiciones Particulares**
- Las plataformas generadas por los desmontes de ladera necesarios para el trazado de la variante se destinarán a espacio libre.
 - Se proyectarán un mínimo de 3 uniones entre la calle intermedia y la nueva variante, y se continuarán las ya definidas por el PGC
 - La dotación Cultural y Social se ha estimado para una edificación de altura B+1 y una ocupación del 50%, si bien será el Plan Parcial el que defina y precise tales condiciones.
 - Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 282 m².
 - Se destinará el 40% del techo residencial a viviendas de protección pública
 - La edificación en ladera se atenderá a la longitud máxima establecida en las Normas Urbanísticas y, además, la separación entre construcciones será como mínimo 1/3 de la longitud del elemento más largo y nunca inferior a 12 metros.
 - Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	93.880	Aprov. Máximo Sector	0,46842

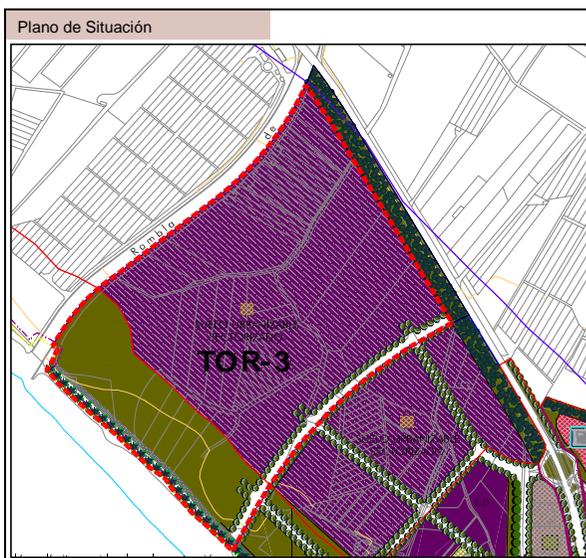
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Subjetivo	Aprv. Lucrativo Cesión	Exceso ó Defecto (-)
Balance Inicial de Aprv. Obj.	93.880	43.975	39.117	4.346	511
Importación de Aprv. Lucr.			0	0	
Asignación de Sist. Gen.	26.166		10.903	1.211	
Balance Final de Aprv. Obj.	120.046	43.975	50.020	5.558	-11.603

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	78.296		41.750		120.046
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión		Total
	38.417	11.603	5.558		55.578

Cargas suplementarias urbaniz. Urbanización parcial Circunvalación 634.620,70 €

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002



Descripción

Sector de 171,790m² situado frente a la playa de las Azucenas, al Sur de la carretera N-340 delimitado por el Oeste por la Rambla de Puntalón y por el Este con el Sector TOR 2. De topografía sensiblemente plana ocupa terrenos tradicionalmente agrícolas.

- Sistema y Plazos de Ejecución**
- Sistema de Actuación: Compensación
 - Programación sujeta a evaluación 1º Periodo

Condiciones Urbanísticas

Uso de Zona	Intens. de Zona	Altura Máxima	Superf. (m ²)	Coef. Edfc.	Techo Edificable	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Est. de Vivs.	Dens. máx. (vivs/ha)
RTP	IA	B+2+A1	26.474	0,65	17.208	1,5866	27.302	-	
RTP	EX	B+2+A1	105.316	0,25	26.329	1,7733	46.690	-	
TER	HTB	B+2+A1	40.000	0,20	8.000	1,6800	13.440	0	
Total			171.790		51.537		87.432	344	20

Reservas de Suelo para Dotaciones

Espacios Libres	.20%	Reservas para equipamientos	.5%
Total Espacios Libres	34.358	Total Reservas para equipamientos	8.590
Deberá darse cumplimiento a los Reglamentos vigentes.			
Plazas de Aparcamiento	515	Total Reservas para Dotaciones	42.948

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Objetivos

- Clasificación de suelo residencial y hotelero turístico de baja densidad que provea de dotaciones al sector occidental del núcleo con objeto de compensar el déficit existente en la actualidad.

- Condiciones Particulares**
- La superficie contenida en servidumbre de protección se destinará a espacios libres de uso y disfrute público de acuerdo con lo establecido en la LOUA.
 - Se deberá continuar con la estructura viaria de conexión con el núcleo urbano iniciada en el sector TOR-2.
 - Se preverá una Reserva de Suelo para Uso Comercial de, al menos, 700 m².
 - En la redacción del Plan Parcial se emplearán porcentajes significativos de techo de los siguientes tipos edificatorios: manzana cerrada, bloque aislado y bloque abierto, con objeto de conseguir una trama de ciudad rica y variada.
 - En la zona calificada como RTP-EX podrán implantarse tipologías unifamiliares y plurifamiliares.
 - Los plazos establecidos en la Programación podrán adelantarse.
 - Será obligatoria la constitución de Entidad de Conservación.
 - Se resolverá la comunicación del sector con una nueva rotonda de acuerdo con las directrices de la Demarcación de Carreteras
 - Se mantendrán las condiciones generales de ordenación propuestas en el sector SUS TOR 2
 - La recogida de aguas residuales se canalizará hacia la caseta de bombeo situada en la UE TOR 5

Balance de Aprovechamiento m²TC: m² de Techo Característico

Uso Característico Area Reparto	REC-IA	Aprov. Medio Area Reparto	0,46297		
Superficie Neta Sector (sin S.G.)	171.790	Aprov. Máximo Sector	0,50895		
	Superficie (m ²)	Aprv. Objetivo (m ² TC)	Aprv. Lucrativo	Exceso ó Defecto (-)	
Balance Inicial de Aprv. Obj.	171.790	87.432	Aprv. Subjetivo	Cesión	7.899
Importación de Aprv. Lucr.	17.061		71.580	7.953	
Asignación de Sist. Gen.	2.995		7.109	790	
			0	0	
Balance Final de Aprv. Obj.	191.846	87.432	78.689	8.743	0

Destino de Suelo y Aprv. Lucrativo

Destino del Suelo (m ²)	Usos Lucrativos y Viario Interno		Sist. Gen. y Dotaciones		Total
	128.843		63.004		191.846
Asignación Aprv. Luc. (m ² TC)	A Prop. en Sector	A Prop. a Exportar	De Cesión		Total
	78.689	0	8.743		87.432

Cargas suplementarias urbaniz. Art. 113 L.O.U.A. 7/2002	Urbanización parcial Circunvalación y Parque Arqueológico	750.000,00 €
Medidas compensatorias (EIA)	Financiación-Adquisición de Suelo No Urbanizable Vega.....	750.000,00 €

RTP-IA: Residencial Turístico Playa Intensiva Alta; RTP-EX: Residencial Turístico Playa Extensiva; TER-HTB: Terciario Hotelero B (EIA) Estudio de Impacto Ambiental

ANEXO al ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PGOU DE MOTRIL

Con motivo de la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se ha hecho necesaria la reprogramación de los sectores de suelo urbanizable y de los sistemas generales adscritos a ellos, al objeto de adaptarse a sus previsiones, habiéndose planificado su desarrollo en dos periodos de ocho años, el primero abarca de 2015 a 2023 y el segundo, de 2023 a 2031. Dicha reprogramación no supone cambio alguno en los parámetros contenidos en el documento del Estudio Económico Financiero del PGOU, exceptuando la incorporación del SUS TOR-3 y la actualización, en cuanto a superficie, del S.G. TOR-EL-1 y, por tanto, en los costes de urbanización, con motivo de la Modificación de PGOU aprobada definitivamente el 22 de diciembre de 2006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.

Se han incluido en el primer periodo (2015-2023), aquellos suelos urbanizables que tienen aprobado o en trámite el Plan Parcial, con la única excepción del SUS MOT-3 que, por la propia estructura de la propiedad del suelo, tiene difícil su desarrollo, habiéndose previsto en el segundo periodo (2023-2031) el resto de Sectores. En cuanto a los sistemas generales, se ha tenido en cuenta su adscripción a los suelos urbanizables para su inclusión en uno u otro periodo.

Actuaciones en Suelo Urbanizable. Periodo 2015-2023

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	AGENTE INVERSOR
MOT - 1	Cerro del Notario	93.865	Privado
MOT - 2	La Nacla	222.494	Privado
MOT - 6	San Fernando Este	65.870	Privado
MOT - 7	Vadillo	137.924	Privado
MOT - 8	Parque de los Pueblos de América	158.921	Privado
MOT-14	San Nicolás	69.193	Privado
PLA-1 y PLA-2	Playa Granada	1.710.624	Privado
VSA-1	Varadero Santa Adela	88.537	Privado
PUE-1	Parque Empresarial	564.134	Público
TOR-2	Playa Torrenueva	82.575	Privado

Actuaciones en Sistemas Generales adscritos a Suelos Urbanizables Sectorizados. Periodo 2015-2023

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-EL-2	Parque La Nacla	Cerro de las Piedras, Paraje de la Nacla. Motril	S.G.AD	SUELO CESION	0	30	1.162.740	1.162.740	0	1.162.740	0	0
				URBANIZACIÓN	38.758							
SG-MOT-EL-3	Ampliación Parque Pueblos de América	Alrededores del Parque Pueblos de América. Motril	S.G.AD	SUELO CESION	0	30	1.182.600	1.182.600	1.182.600	0	0	0
				URBANIZACIÓN	39.420							
SG-PLA-EL-1	Preparque	Zona colindante a Charca Suárez, en Camino del Pelaillo. Playa	S.G.AD	SUELO CESION	0	6,01	1.188.357	1.188.357	1.188.357	0	0	0
				URBANIZACIÓN	197.726							
SG-VSA-EL-1	Vía Parque (Tramo Final)	Tramo Urbanizable Santa Adela	S.G.AD	SUELO CESION	12.385	120,20	1.488.707	1.488.707	1.488.707	0	0	0
				URBANIZACIÓN	12.385							
T O T A L E S								5.022.404	3.859.664	1.162.740		

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-V-2	Salida de Rotonda Norte a Curva La "S"	Suelo de cesión para la Salida Norte desde la Rotonda Norte a Curva la "S"	S.U.S.	SUELO	0	-	0	459.533	459.533	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	9.120	50,39	459.533					
SG-MOT-V-3	Ronda Este desde cementerio a San Antonio	Suelo público para la Ronda Interior desde Cementerio a San Antonio	S.U.S.	SUELO	0	-	0	2.032.581	2.032.581	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	31.815	63,89	2.032.581					
SG-MOT-V-4	Ronda Este Periférica Longueras-Cerro del Toro	Suelo cedido para circunvalación Este desde las Longueras hasta Camino Cerro del Toro	S.U.S.	SUELO	0	-	0	8.899.126	8.899.126	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	111.316	79,94	8.899.126					
SG-MOT-V-7	Acceso Este a Motril por camino las Ventillas	Suelo para nuevos accesos a Motril desde Autovía	S.U.S.	SUELO	9.232	6,01	55.484	652.313	0	0	0	652.313
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	9.232	64,65	596.829					
SG-MOT-V-9	Ronda Sur el Vadillo-la Colina	Suelo de cesión para circunvalación desde el Km.1 hasta La Colina	S.U.S.	SUELO	0	-	0	783.219	783.219	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	13.975	56,04	783.219					
SG-MOT-V-10	Ronda Sur Vadillo-Cuatro Caminos	Suelo de cesión para circunvalación desde Polígono El Vadillo hasta Cuatro Caminos	S.U.S.	SUELO	0	-	0	1.153.001	1.153.001	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	20.573	56,04	1.153.001					
T O T A L E S								13.979.773	13.327.460	0	0	652.313

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-EQ-3	Estación Autobuses	Suelo de cesión para nueva Estación de Autobuses	S.G. _{AD}	SUELO	12.839	-	0	1.971.755	0	271.755	1.700.000	0
				EDIFICACIÓN	6.000	283	1.700.000					
				URBANIZACIÓN	6.839	40	271.755					
SG-PUE-EQ-1	Centro Transportes de Mercancías	Suelo de cesión para la instalación de centro de Transporte de Mercancías	S.G. _{AD}	SUELO	152.526	-	0	5.565.780	0	0	5.565.780	0
				EDIFICACIÓN	3.000	360	1.080.000					
				URBANIZACIÓN	149.526	30	4.485.780					
SG-MOT-EQ-7	Aparcamiento Público en Avda. La Constitución	Suelo de cesión para aparcamiento público en Avda. La Constitución	S.G. _{AD}	SUELO	12.659	-	0	1.898.850	1.898.850	0	0	0
				EDIFICACIÓN	12.659	120	1.519.080					
				URBANIZACIÓN	12.659	30	379.770					
SG-PLA-EQ-1	Aparcamiento Público en Avda. del Pelaillo	Suelo de cesión para aparcamiento público en Avda. del Pelaillo	S.G. _{AD}	SUELO	15.305	-	0	459.150	0	459.150	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	15.305	30	459.150					
T O T A L E S								9.895.535	1.898.850	730.905	7.265.780	

Actuaciones en Suelo Urbanizable. Periodo 2023-2031

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	AGENTE INVERSOR
MOT -3	Camino Cerro del Toro	273.216	Privado
MOT -10	Pataura Sur	84.031	Privado
MOT - 11	Pataura Norte	86.325	Privado
MOT - 12	Panata	112.652	Privado
MOT -13	La Partidora	121.673	Privado
TOR-1	Ladera Torrenueva	93.880	Privado
TOR-3	Playa Torrenueva	171.790	Privado

Actuaciones en Sistemas Generales adscritos a Suelos Urbanizables Sectorizados. Periodo 2023-2031

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-EL-1	Parque Botánico	Ronda de Poniente zona Las Angustias Pago. Motril	S.G.AD	SUELO CESION	0	6,01	86.676	86.676	86.676	0	0	0
				URBANIZACIÓN	14.422							
SG-TOR-EL-1	Parque Arqueológico	En las inmediaciones al Cementerio. Torrenueva	S.G.AD	SUELO CESION	65.724	30,05	1.975.006	1.975.006	0	987.503	987.503	0
				URBANIZACIÓN	65.724							
T O T A L E S								2.061.682	86.676	987.503	987.503	0

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-V-1	Ronda Norte, Madreselva-Curva la "S"	Suelo de cesión para la Ronda Exterior desde Alférez Reinoso a Curva la "S"	S.U.S.	SUELO	0	-	0	865.457	865.457	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	17.176	50,38	865.457					
SG-MOT-V-6	Ronda Periférica Las Zorreras-San Fernando	Suelo de cesión para circunvalación Este desde Camino Las Zorreras hasta S.Fernando	SUS	SUELO	0	-	0	471.494	0	471.494	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	4.151	113,59	471.494					
SG-MOT-V-12	Ronda Poniente-Fábrica del Pilar-Madreselva	Suelo de cesión para circunvalación desde la Fábrica del Pilar hasta C/ Alférez Reinoso	S.U.S.	SUELO	0	-	0	1.923.629	1.923.629	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	11.341	169,62	1.923.629					
SG-TOR-V-1	Circunvalación de Torrenueva	Suelo de cesión para circunvalación desde entorno Rambla Villanueva hasta Cuesta Faro Sacratif	S.U.S.	SUELO	0	-	2.562.114	2.562.114	1.281.057	1.281.057	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	45.465	56,35	2.562.114					
T O T A L E S								5.822.694	4.070.143	1.752.551	0	0

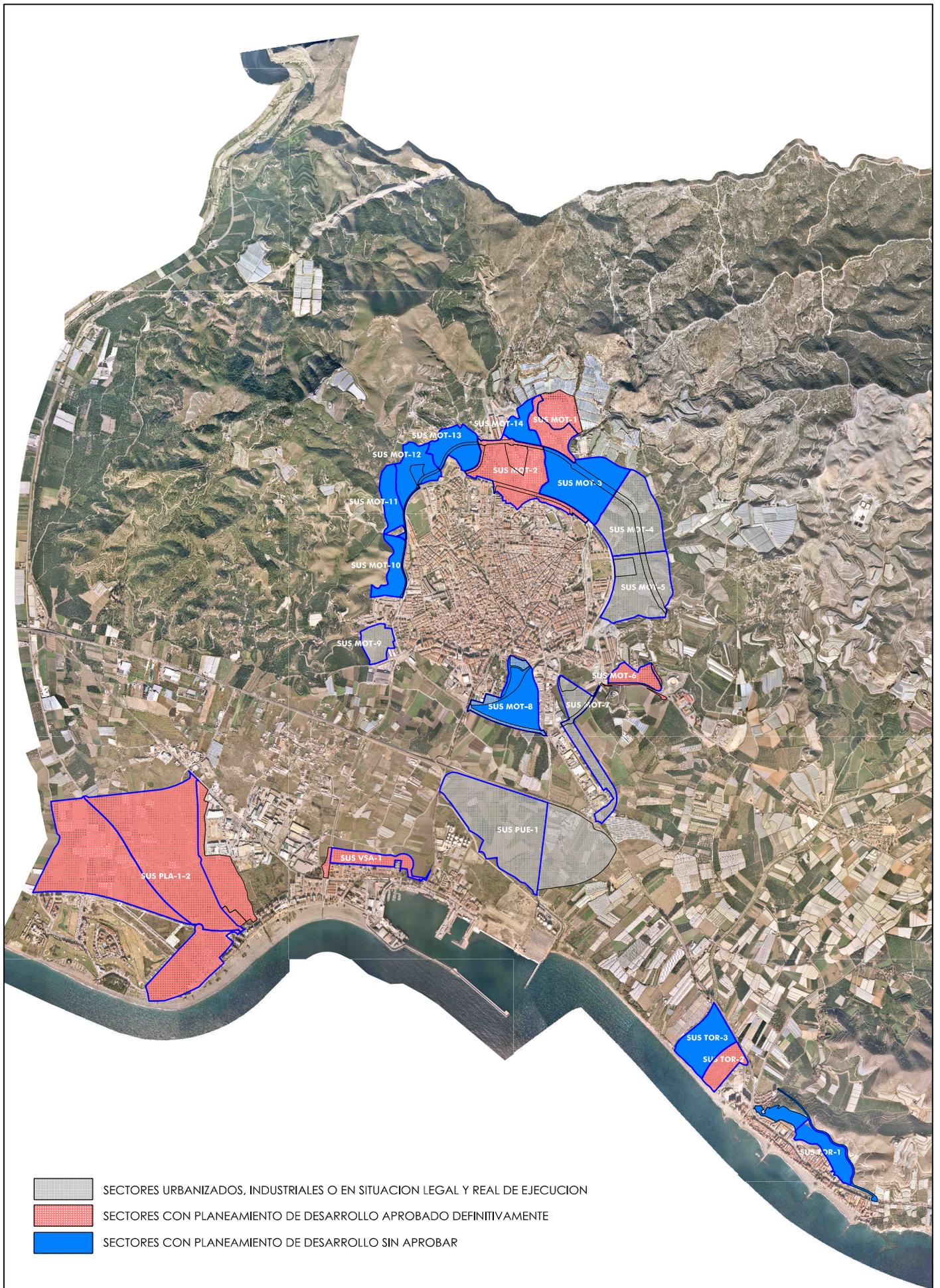
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-EQ-1	Ciudad Deportiva	Suelo cedido para instalaciones deportivas	S.G. _{AD}	SUELO	102.041	-	0	13.081.640	13.081.640	0	0	0
				EDIFICACIÓN	25.000	400	10.000.000					
				URBANIZACIÓN	77.041	40	3.081.640					
SG-MOT-EQ-2	Centro Universitario	Suelo de cesión para la construcción de centro universitario	S.G. _{AD}	SUELO	18.548	-	0	0	0	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	0	-	0					
T O T A L E S								13.081.640	13.081.640	0	0	0

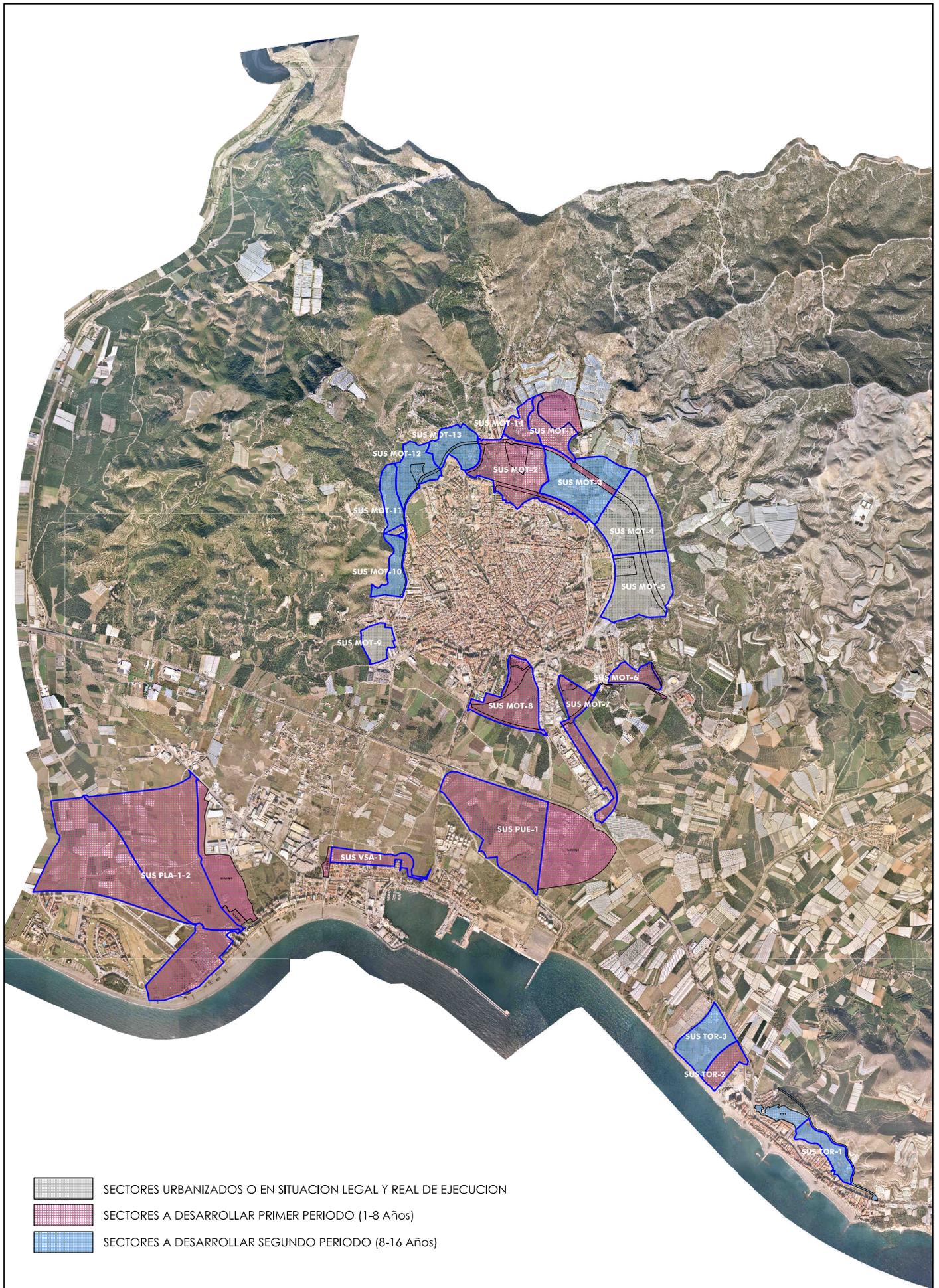
RESUMEN de Actuaciones en Sistemas Generales adscritos a Suelos Urbanizables Sectorizados

S.GENERAL	Sistemas Generales Espacios Libres				TOTAL	Sistemas Generales Comunicación				TOTAL	Sistemas Generales Equipamiento				TOTAL
	Privado	Ayto.	J.Andal.	Estado		Privado	Ayto.	J.Andal.	Estado		Privado	Ayto.	J.Andal.	Estado	
2015-2013	3.859.664	1.162.740			5.022.404	13.327.460			652.213	13.979.673	1.898.850	730.905	7.265.780		9.895.535
2023-2031	86.676	987.503	987.503		2.061.682	4.070.143	1.752.551			5.822.694	13.081.640				13.081.640
TOTAL	3.946.340	2.150.243	987.503		7.084.086	17.397.603	1.752.551		652.213	19.802.367	14.980.490	730.905	7.265.780		22.977.175

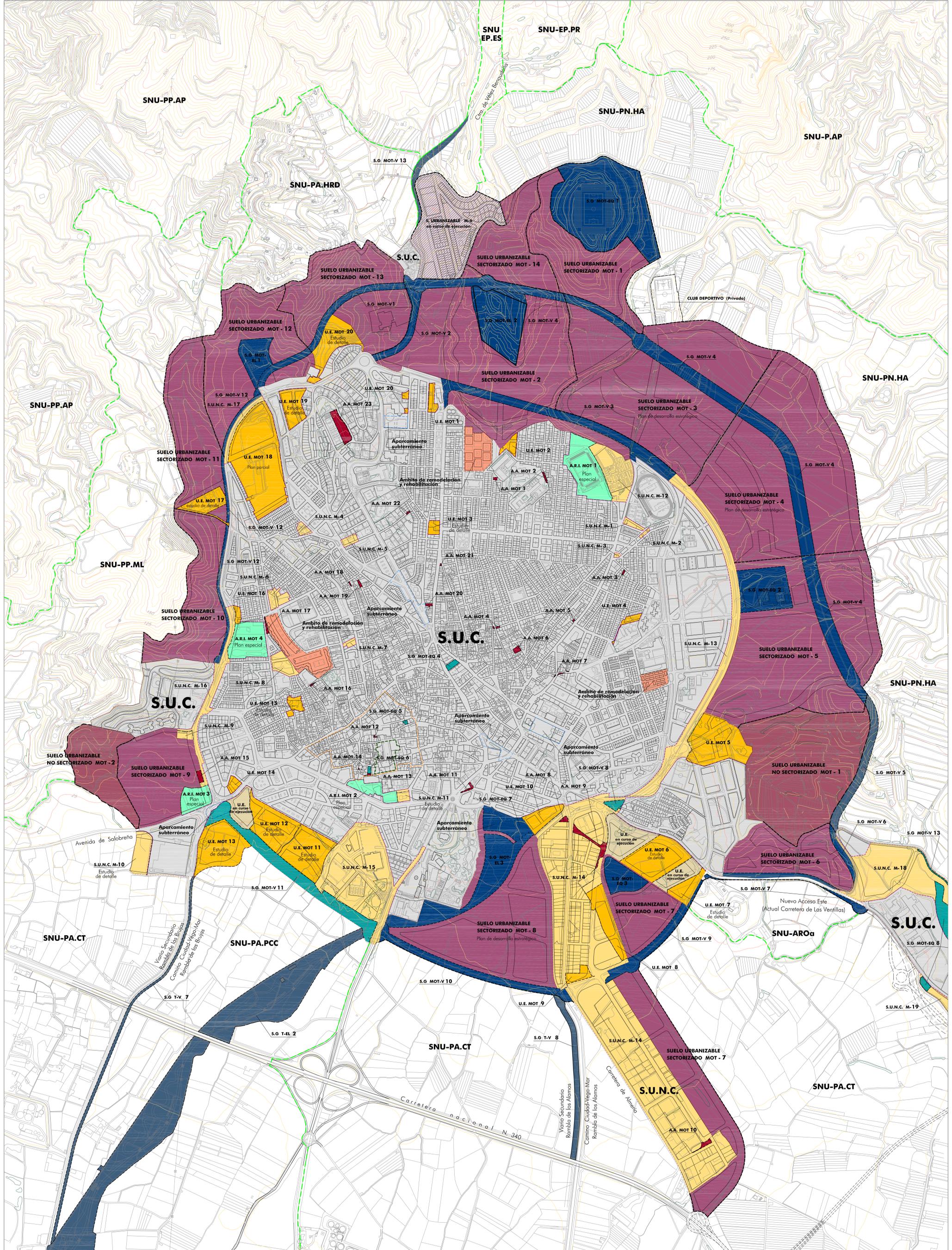
Sistema General Agente Inversor		S.G. Espacios Libres	S.G. Comunicación	S.G. Equipamiento	Totales Parciales	TOTAL
PRIVADO	2015-2023	3.859.664	13.327.460	1.898.850	19.085.974	36.324.433
	2023-2031	86.676	4.070.143	13.081.640	17.238.459	
AYUNTAMIENTO	2015-2023	1.162.740		730.905	1.893.645	4.633.699
	2023-2031	987.503	1.752.551	0	2.740.054	
J.ANDALUCÍA	2015-2023	0	0	7.265.780	7.265.780	8.253.283
	2023-2031	987.503	0	0	987.503	
ESTADO	2015-2023	0	652.213	0	652.213	652.213
	2023-2031	0	0	0	0	
TOTALES		7.084.086	19.802.367	22.977.175	50.335.122	49.863.628



- SECTORES URBANIZADOS, INDUSTRIALES O EN SITUACION LEGAL Y REAL DE EJECUCION
- SECTORES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE
- SECTORES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SIN APROBAR



- SECTORES URBANIZADOS O EN SITUACION LEGAL Y REAL DE EJECUCION
- SECTORES A DESARROLLAR PRIMER PERIODO (1-8 Años)
- SECTORES A DESARROLLAR SEGUNDO PERIODO (8-16 Años)

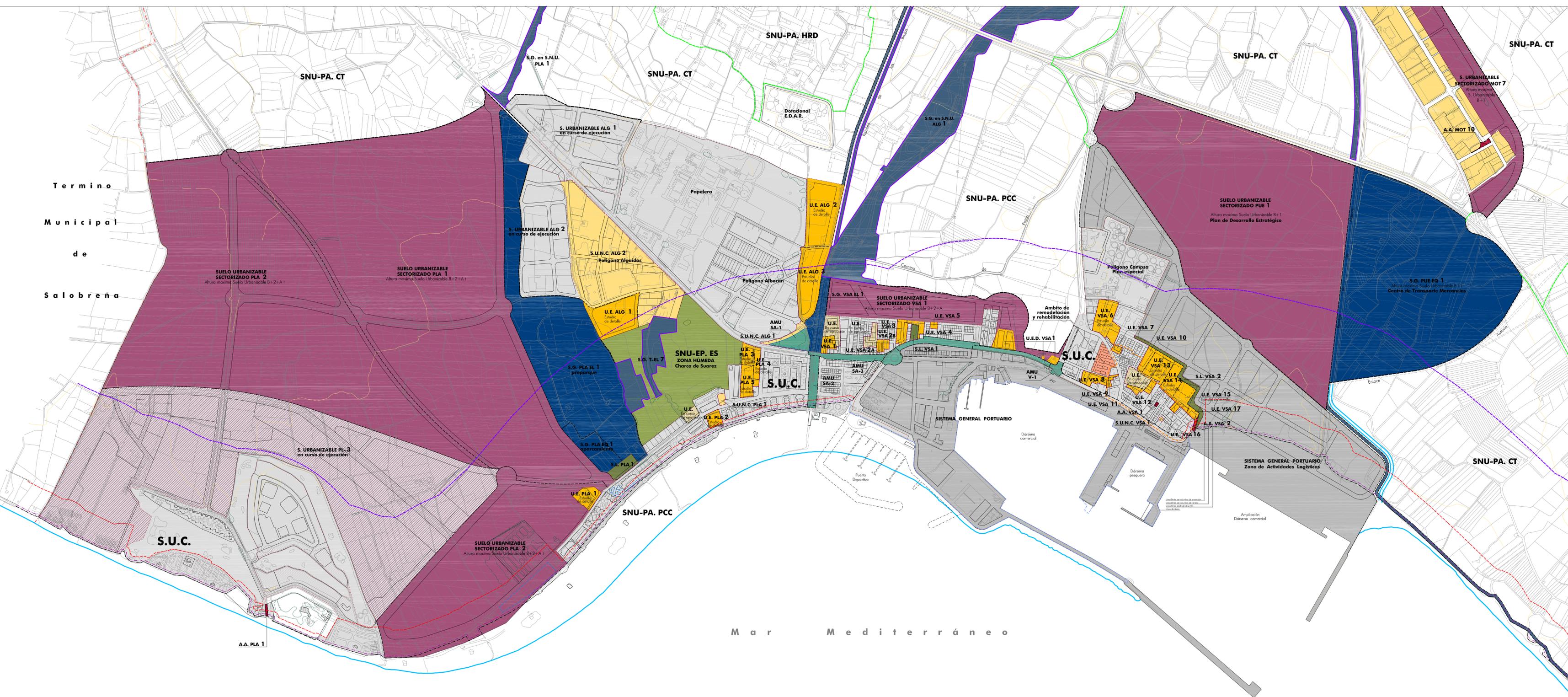


**MODIFICACIÓN P.G.O.U. :
REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**
P.G.O.U. Vigente
Febrero 2.015

Límite suelo urbano	Suelo urbano consolidado	Suelo urbanizable en curso de ejecución	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
Límite suelo urbano consolidado / no consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo urbano consolidado	Sistema local	Sistema general en suelo urbanizable	Ambito de remodelación y rehabilitación	
Límite suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo urbanizable sectorizado	Actuación aislada				
Límite suelo urbanizable no sectorizado	Suelo urbanizable sectorizado						
Perímetro plan especial de protección, renovación y mejora del casco histórico							

Termino
Municipal
de
Salobreña

M a r M e d i t e r r á n e o

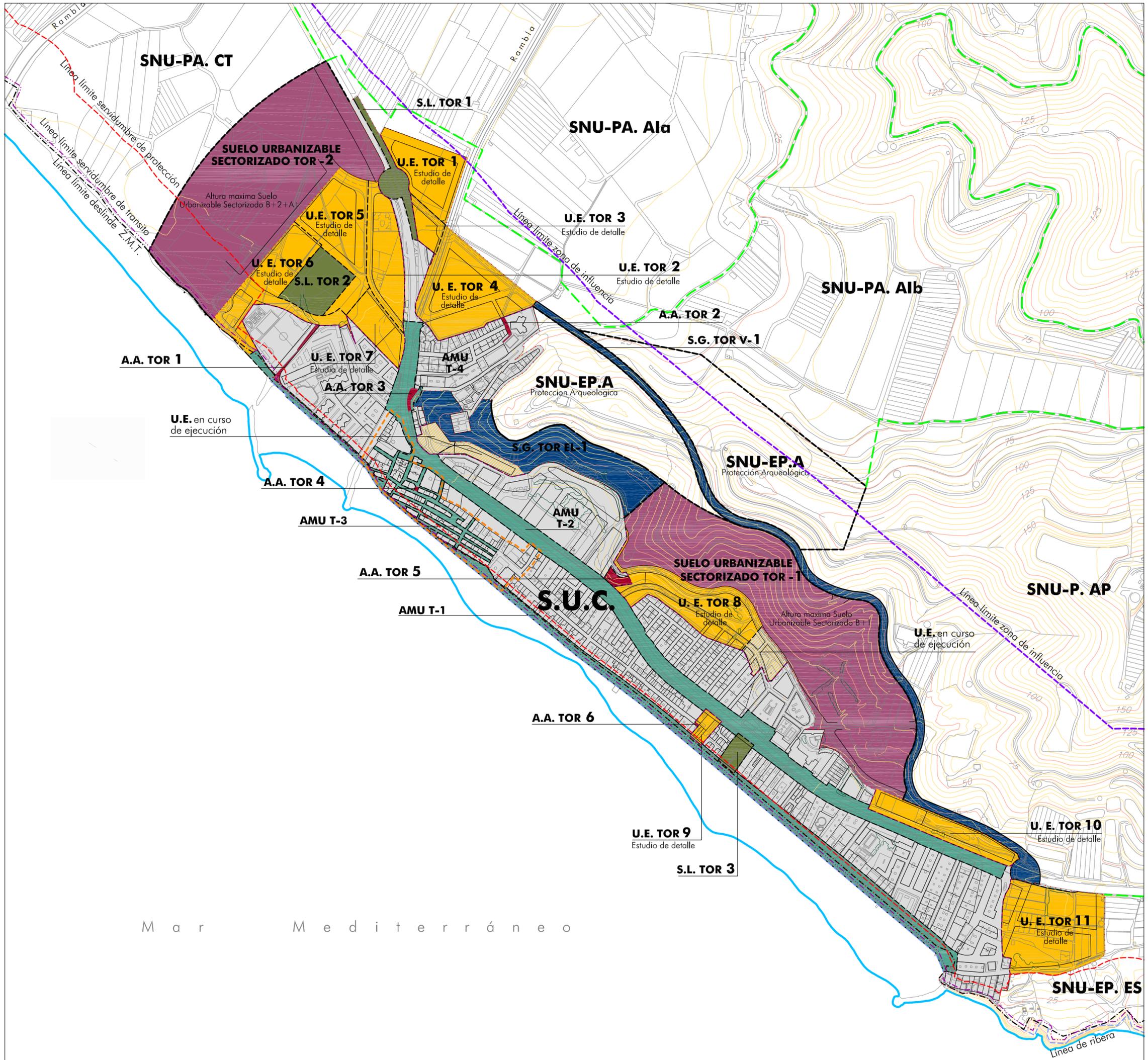


MODIFICACIÓN P.G.O.U. :
REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
P.G.O.U. Vigente
Febrero 2015

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
Revisión y adaptación
Gestion del suelo

- Límite termino municipal
- Límite suelo urbano
- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado
- Límite suelo urbanizable sectorizado
- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico
- Línea límite destino Z.M.T.
- Línea límite servidumbre de tránsito
- Línea límite servidumbre de protección
- Línea de ribera
- Línea límite zona de influencia
- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Unidad de ejecución
- Unidad de ejecución en curso de ejecución
- Suelo urbanizable en curso de ejecución
- Suelo urbanizable sectorizado
- Actuación aislada
- Sistema local
- Zona actividades logísticas
- Sistema general en suelo urbanizable
- Sistema general en suelo no urbanizable
- Ambito de remodelación y rehabilitación
- AMU (actuación de mejora urbana)





- Límite suelo urbano
- - - - - Límite suelo urbano consolidado / no consolidado
- - - - - Límite suelo urbanizable sectorizado
- - - - - Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico
- E.D.** Estudio de detalle
- - - - - Línea límite deslinde Z.M.T.
- - - - - Línea límite servidumbre de tránsito
- - - - - Línea límite servidumbre de protección
- - - - - Línea de ribera
- - - - - Línea límite zona de influencia

- Suelo urbano consolidado
- Unidad de ejecución
- Sistema local
- Actuación aislada
- Suelo urbanizable sectorizado
- Unidad de ejecución en curso de ejecución
- Sistema general en suelo urbanizable
- AMU (Actuación de Mejora Urbana)

MODIFICACIÓN P.G.O.U. : REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE P.G.O.U. Vigente

Febrero 2.015



SERVICIO DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS

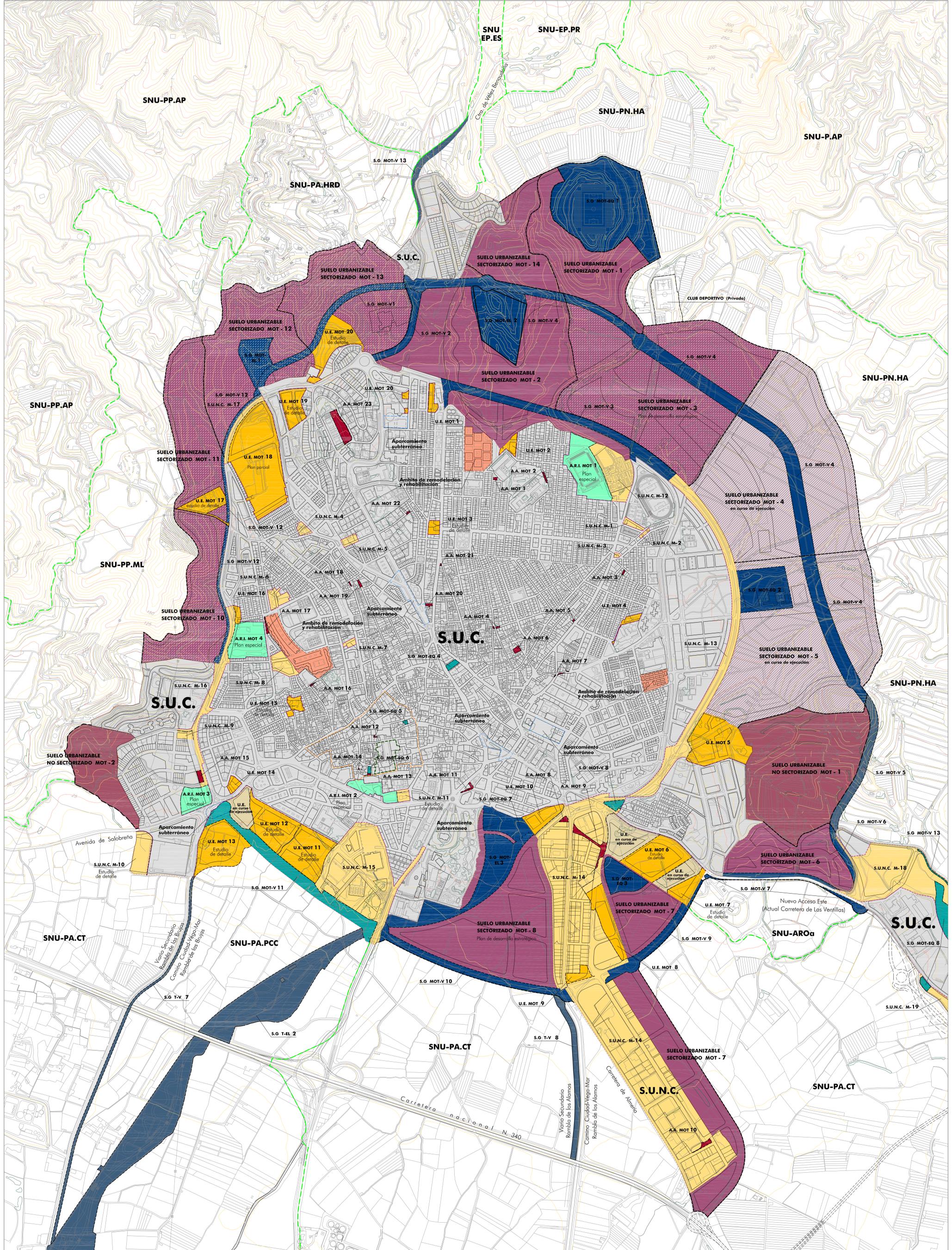
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
Revisión y adaptación

Usos del suelo
Gestión del suelo

torrenueva

41

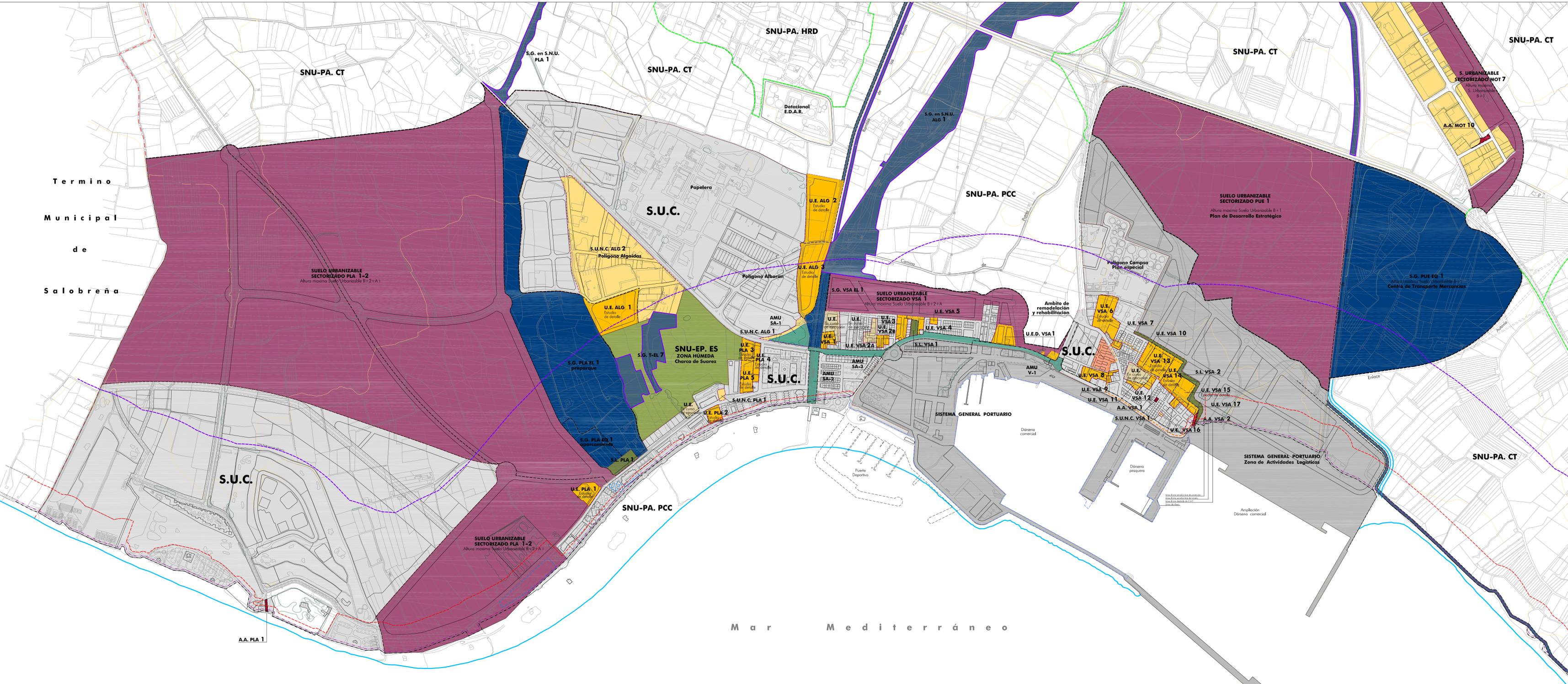
Jefe Equipo Redactor
M^a Felicidad Montero Pleite



**MODIFICACIÓN P.G.O.U. :
REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**
Modificación propuesta
Febrero 2.015

<ul style="list-style-type: none"> --- 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 	<ul style="list-style-type: none"> Suelo urbano consolidado Suelo urbano no consolidado Suelo urbanizable no sectorizado Suelo urbanizable en curso de ejecución Suelo urbanizable no sectorizado Suelo urbanizable sectorizado (Primer periodo) Suelo urbanizable sectorizado (Segundo periodo) 	<ul style="list-style-type: none"> Unidad de ejecución Activación aislada Sistema general en suelo no urbanizable Sistema local 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema general en suelo urbano Sistema general en suelo urbanizable no sectorizado Sistema general en suelo urbanizable sectorizado (Segundo periodo) A.R.I. Areas de reforma interior
---	---	---	--

Termino
Municipal
de
Salobreña



M a r M e d i t e r r á n e o

MODIFICACIÓN P.G.O.U. :
REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
Modificación propuesta

Febrero 2.015

- Límite termino municipal
- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado
- Límite suelo urbanizable sectorizado
- Perimetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico
- Línea límite de donde Z.M.T.
- Línea límite servidumbre de tránsito
- Línea límite servidumbre de protección
- Línea de ribera
- Línea límite zona de influencia
- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable sectorizado (Primer periodo)
- Actuación aislada
- Sistema local
- Zona actividades logísticas
- Sistema general en suelo urbanizable (Primer periodo)
- Sistema general en suelo no urbanizable
- Ambito de remodelación y rehabilitación
- AMU (actuación de mejora urbana)

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
Revisión y adaptación

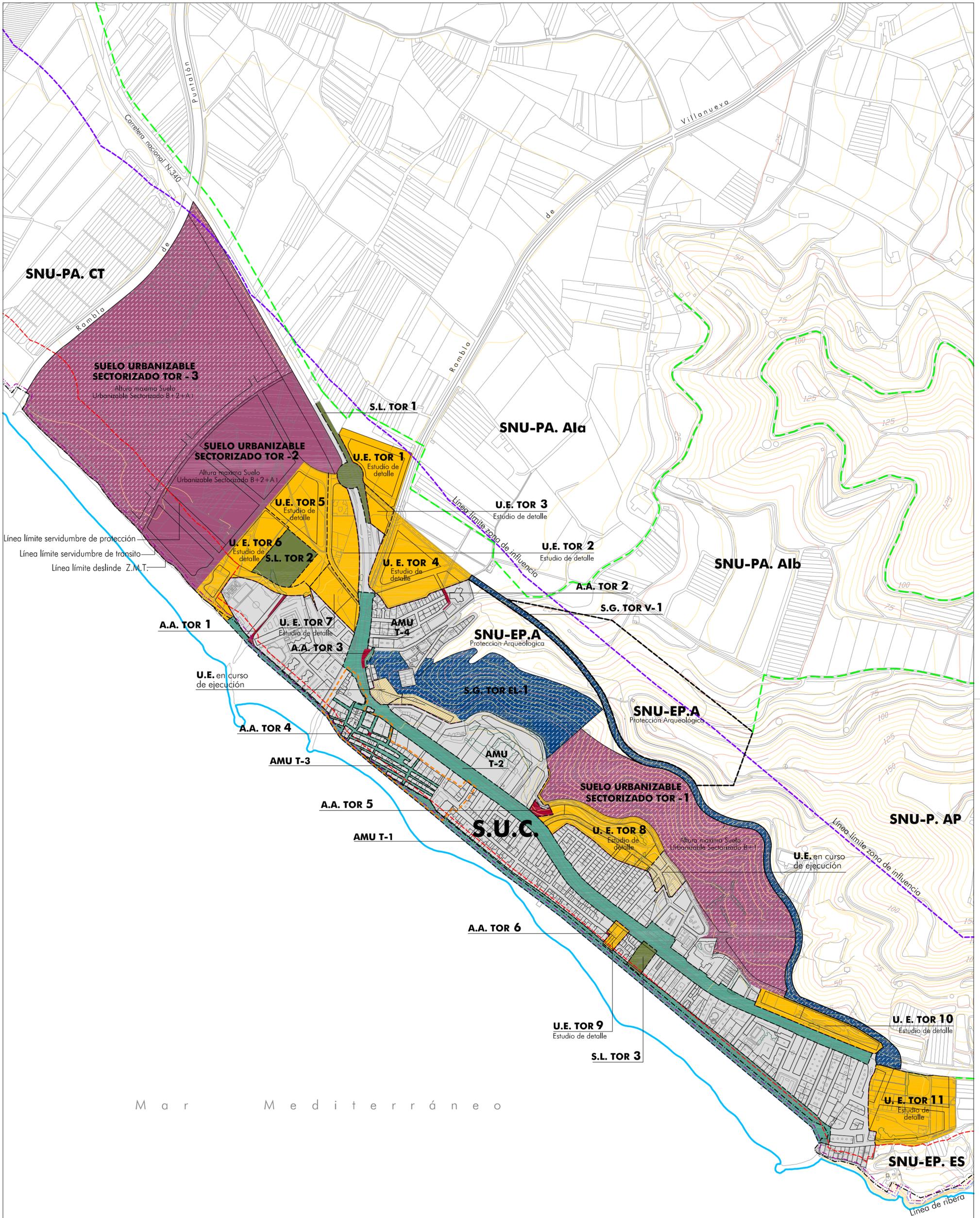
varadero
santa adela
algoidas
playa

34

Gestion del suelo

SEVICIO DE URBANISMO
CIUDAD PUBLICA

JEFE EQUIPO REVISOR
JUAN FERRANDEZ PARRA ESTEBAN



M a r M e d i t e r r á n e o

- Límite suelo urbano
- Límite suelo urbano consolidado / no consolidado
- Límite suelo urbanizable sectorizado
- Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico
- E.D.** Estudio de detalle
- Línea límite deslinde Z.M.T.
- Línea límite servidumbre de tránsito
- Línea límite servidumbre de protección
- Línea de ribera
- Línea límite zona de influencia

- Suelo urbano consolidado
- Unidad de ejecución
- Sistema local
- Actuación aislada
- Suelo urbanizable sectorizado (Primer periodo)
- Sistema general en suelo urbanizable (Primer periodo)
- Unidad de ejecución en curso de ejecución
- AMU (Actuación de Mejora Urbana)
- Suelo urbanizable sectorizado (Segundo periodo)
- Sistema general en suelo urbanizable (Segundo periodo)

MODIFICACIÓN P.G.O.U. : REPROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Modificación propuesta

Febrero 2.015

matril 2003

SERVICIO DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS

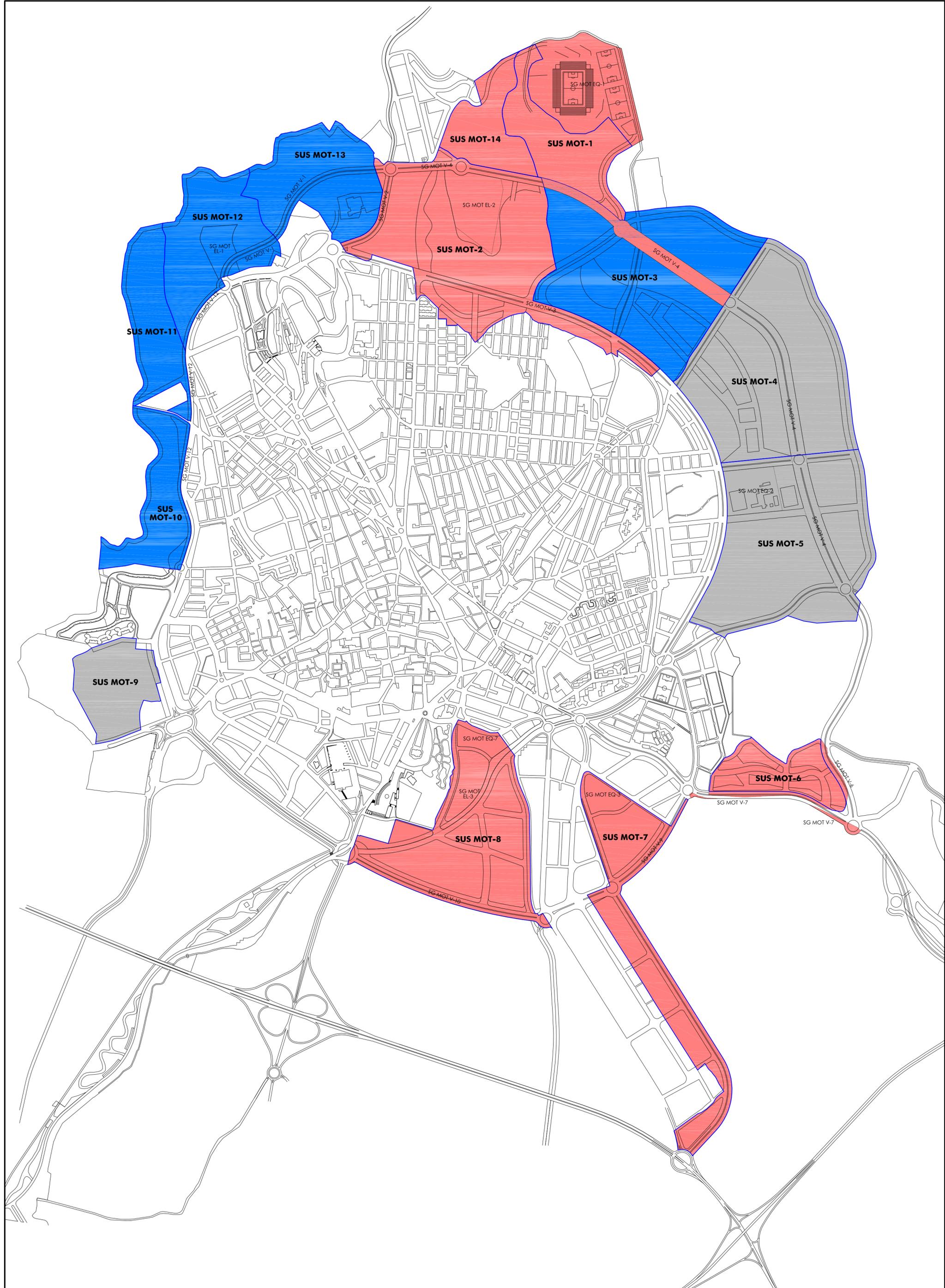
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
Revisión y adaptación

Gestión del suelo

torrenueva

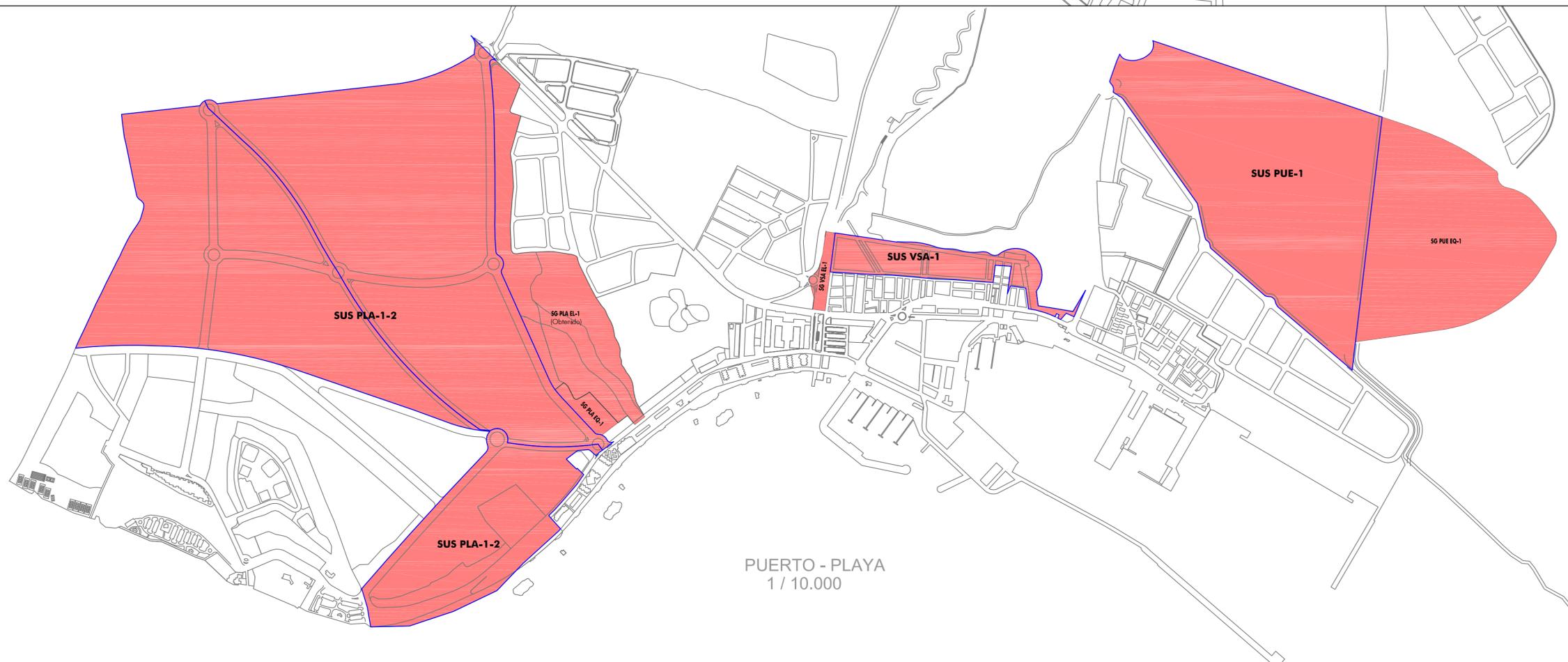
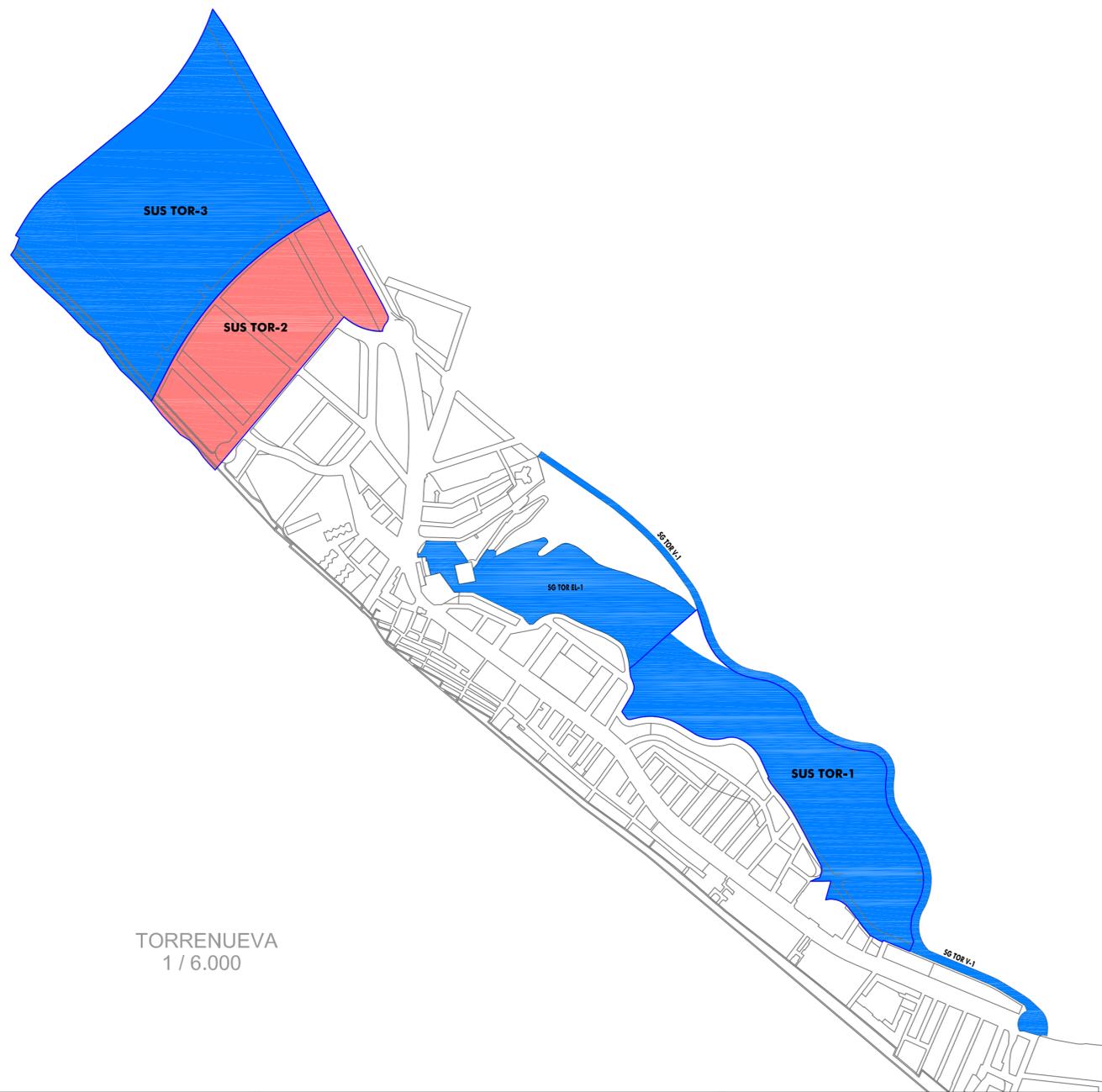
41

Jefe Equipo Redactor
Juan Fernando Pérez Estevez



■ SECTORES A DESARROLLAR PRIMER PERIODO (1-8 Años)
■ SECTORES A DESARROLLAR SEGUNDO PERIODO (8-16 Años)
■ SECTORES DESARROLLADOS O APROBADOS

■ S.G. A DESARROLLAR PRIMER PERIODO (1-8 Años)
■ S.G. A DESARROLLAR SEGUNDO PERIODO (8-16 Años)
■ SISTEMA GENERAL OBTENIDO



- SECTORES A DESARROLLAR PRIMER PERIODO (1-8 Años)
- SECTORES A DESARROLLAR SEGUNDO PERIODO (8-16 Años)
- SECTORES DESARROLLADOS O APROBADOS
- S.G. A DESARROLLAR PRIMER PERIODO (1-8 Años)
- S.G. A DESARROLLAR SEGUNDO PERIODO (8-16 Años)
- SISTEMA GENERAL OBTENIDO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE MODIFICACIÓN P.G.O.U. : REPROGRAMACIÓN SUELO URBANIZABLE

Febrero 2015

MOTRIL

GARNATILLA -
TABLONES

VENTILLAS -
PUNTALÓN

PUERTO

PLAYA
GRANADA

TORR NUEVA

CARCHUNA

CALAHONDA

Introducción

El artículo 15.4 del Texto Refundido 2/2008 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio (en adelante TRLS) establece la obligación de elaborar un «informe o memoria de sostenibilidad económica» a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Asimismo el Informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En el mismo sentido la legislación urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía, Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su modificación de 2012, la obligación de incorporar entre la documentación exigible en los diferentes Instrumentos de planificación de suelo, un informe de Sostenibilidad Económica con idéntica finalidad que en la legislación estatal. En concreto, se recoge en el artículo 19.1.3ª) LOUA: En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Particularidad de la REPROGRAMACIÓN

En el presente caso, como se justifica en más de una ocasión en la memoria de la Innovación que se propone, el objeto de la Modificación del Plan General (PGOU) que es el instrumento de planeamiento de referencia, no es introducir cambios en la ordenación, preservándose la totalidad de determinaciones de ordenación previstas desde la aprobación del PGOU, tratándose básicamente de modificar los plazos previstos en los que llevar a cabo dichas determinaciones de ordenación y todo ello para dar acomodo legal dentro de las determinaciones impuestas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Esta cuestión es fundamental a la hora de evaluar el impacto económico de las actuaciones que se proponen, pues realmente no se introduce novedad alguna que pudiera cuestionar la viabilidad económica del desarrollo del PGOU que no lo hubiera hecho con anterioridad. Es más, al limitarse las actuaciones en suelo urbanizable para los próximos 8 años, se produce una reducción considerable respecto a las previsiones de desarrollo de la ciudad en el PGOU vigente. Es decir, que si antes era viable y sostenible económicamente el desarrollo urbanístico previsto en el suelo urbanizable del municipio, más sostenible económicamente será ahora con la limitación al crecimiento y el marco temporal acotado a un periodo de 8 años.

No obstante lo anterior, se elabora el presente informe de Sostenibilidad económica en respuesta a las determinaciones legales vigentes con la particularidad de centrarse, en atención al objeto de la innovación, en las actuaciones previstas en Suelo Urbanizable durante los próximos 8 años.

1. Objeto

Es objeto del presente informe de Sostenibilidad Económica la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda local del Ayuntamiento de Motril como responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios en el ámbito de actuación definido por los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el primer periodo de 8 años.

2. Ámbito de Actuación

El ámbito de actuación del informe se ciñe a las actuaciones previstas en el primer periodo de 8 años en los suelos urbanizables, incluidos los Sistemas Generales en esta clase de suelo cuya implantación se prevé en dicho periodo.

Las actuaciones previstas en el segundo período no se evalúan, pues no serán ejecutadas hasta que finalice el primer periodo y siempre con posterioridad al análisis del cumplimiento de las previsiones establecidas para ese primer plazo de 8 años.

Respecto a la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, el mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

3. Contenido del análisis económico

El Informe de Sostenibilidad Económica analiza tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios. También evalúa si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación al uso residencial, para favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano.

3.1. Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

La lógica seguida en la memoria sobre «sostenibilidad económica» consiste en centrar el análisis en los Presupuestos de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante (Balance Fiscal), caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado (en función de las actuaciones previstas), comportaría la sostenibilidad económica del PGOU.

En el presente caso tratándose del impacto del desarrollo de las previsiones de Planeamiento General en el plazo programado de 8 años, se estudia el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de los 8 años previstos para la ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Se analiza la repercusión de la nueva ordenación prevista por el Plan General en los suelos urbanizables y SG adscritos a estos en el periodo de 8 años establecido como máximo por el POTA.

3.2. Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos

Se realiza un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

3.3. Conclusiones

Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de las actuaciones de urbanización sobre las Haciendas Públicas, se concluirá sobre la sostenibilidad económica de las mismas y, en su caso, se propondrán medidas correctoras que permitan neutralizar aquellos impactos negativos que se pudieran presentar.

4. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Local. Ayuntamiento de Motril.

4.1. Información Previa

Para la evaluación de la sostenibilidad de la Actuación necesitamos determinar:

1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
2. Evaluación del aumento Patrimonial derivado del desarrollo de las previsiones del Plan.
3. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
4. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
5. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
6. Análisis de los Estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación
7. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

Para la elaboración de los análisis anteriores, partiremos de la siguiente información:

- a. Parámetros urbanísticos de la actuación. (tomaremos las determinaciones establecidas por las fichas de Gestión fijadas para los próximos 8 años)
- b. Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria y valor de suelo. (conforme al estudio económico financiero elaborado)
- c. Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos.
- d. Último Presupuesto Municipal liquidado. Clasificación económica y por Programas.
- e. Ordenanzas Fiscales vigentes.

(reguladoras de las diferentes tasas con vinculación con el desarrollo urbanístico.)

f. Ponencia de valores catastrales. (Tomaremos la vigente en la actualidad fechada en 2005)

4.2. Cuantificación de la Inversión Municipal (gastos de Capital) durante el desarrollo de la Actuación y posterior a la Entrega de la Urbanización.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

I. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. De acuerdo con la legislación urbanística en vigor, los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. Por tanto no imputaremos gastos por este concepto.

En caso de que el Ayuntamiento tuviese terrenos incluidos en el interior de alguno de los sectores delimitados para su desarrollo, contribuirá de forma proporcional a la superficie y conforme a idénticas reglas que el resto de propietarios. No obstante, salvo error en la información obtenida para la elaboración del presente informe, el Ayuntamiento de Motril sólo sería titular de pequeños restos de finca incluidos en algún sector, por lo que las inversiones no serían significativas, pudiendo además ser compensadas por suelo en el propio procedimiento de gestión-ejecución de los sectores.

II. La ejecución de espacios libres, equipamientos e infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

De acuerdo con las previsiones de programación contenidas en la presente modificación, en el primer período de 8 años está previsto acometer las inversiones en Sistemas Generales vinculados al desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-EL-2	Parque La Nacla	Cerro de las Piedras, Paraje de la Nacla. Motril	S.G. _{AD}	SUELO CESION	0	30	1.162.740	1.162.740	0	1.162.740	0	0
				URBANIZACIÓN	38.758							
SG-MOT-EL-3	Ampliación Parque Pueblos de América	Alrededores del Parque Pueblos de América. Motril	S.G. _{AD}	SUELO CESION	0	30	1.182.600	1.182.600	1.182.600	0	0	0
				URBANIZACIÓN	39.420							
SG-PLA-EL-1	Preparque	Zona colindante a Charca Suárez, en Camino del Pelaillo. Playa	S.G. _{AD}	SUELO CESION	0	6,01	1.188.357	1.188.357	1.188.357	0	0	0
				URBANIZACIÓN	197.726							
SG-VSA-EL-1	Vía Parque (Tramo Final)	Tramo Urbanizable Santa Adela	S.G. _{AD}	SUELO CESION	12.385	120,20	1.488.707	1.488.707	1.488.707	0	0	0
				URBANIZACIÓN	12.385							
T O T A L E S								5.022.404	3.859.664	1.162.740		

De los Sistemas Generales de Espacios Libres, Sólo se prevé la inversión Municipal en la ejecución del Parque de la Nacla, cuyos suelos proceden de las cesiones de suelo de Sistema General Adscrito al Sector SUS MOT2.

La Inversión prevista por tanto en Sistemas Generales de Espacios Libres es de: **1.162.740,0€**

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-EQ-3	Estación Autobuses	Suelo de cesión para nueva Estación de Autobuses	S.G.AD	SUELO	12.839	-	0	1.971.755	0	271.755	1.700.000	0
				EDIFICACIÓN	2500	680	1.700.000					
				URBANIZACIÓN	6.839	40	271.755					
SG-PUE-EQ-1	Centro Transportes de Mercancías	Suelo de cesión para la instalación de centro de Transporte de Mercancías	S.G.AD	SUELO	152.526	-	0	5.565.780	0	0	5.565.780	0
				EDIFICACIÓN	3.000	360	1.080.000					
				URBANIZACIÓN	149.526	30	4.485.780					
SG-MOT-EQ-7	Aparcamiento Público en Avda. La Constitución	Suelo de cesión para aparcamiento público en Avda. La Constitución	S.G.AD	SUELO	12.659	-	0	1.898.850	1.898.850	0	0	0
				EDIFICACIÓN	12.659	120	1.519.080					
				URBANIZACIÓN	12.659	30	379.770					
SG-PLA-EQ-1	Aparcamiento Público en Avda. del Pelaillo	Suelo de cesión para aparcamiento público en Avda. del Pelaillo	S.G.AD	SUELO	15.305	-	0	459.150	0	459.150	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	15.305	30	459.150					
T O T A L E S								9.895.535	1.898.850	730.905	7.265.780	

La Inversión municipal prevista se concreta en la participación en la urbanización del entorno de la Nueva Estación de Autobuses, y en el nuevo aparcamiento en el Camino del Pelaillo, ascendente a: **730.905,0€**

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ZONA	SUPERFICIE (m ²)		VALOR (€/m ²)	COSTO (€)	TOTAL (€)	AGENTE INVERSOR			
									PRIVADO	AYTO.	JUNTA AN.	ESTADO
SG-MOT-V-2	Salida de Rotonda Norte a Curva La "S"	Suelo de cesión para la Salida Norte desde la Rotonda Norte a Curva la "S"	S.U.S.	SUELO	0	-	0	459.533	459.533	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	9.120	50,39	459.533					
SG-MOT-V-3	Ronda Este desde cementerio a San Antonio	Suelo público para la Ronda Interior desde Cementerio a San Antonio	S.U.S.	SUELO	0	-	0	2.032.581	2.032.581	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	31.815	63,89	2.032.581					
SG-MOT-V-4	Ronda Este Periférica Longueras-Cerro del Toro	Suelo cedido para circunvalación Este desde las Longueras hasta Camino Cerro del Toro	S.U.S.	SUELO	0	-	0	8.899.126	8.899.126	0	0	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	111.316	79,94	8.899.126					
SG-MOT-V-7	Acceso Este a Motril por camino las Ventillas	Suelo para nuevos accesos a Motril desde Autovía	S.U.S.	SUELO	9.232	6,01	55.484	652.313	0	0	0	652.313
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	9.232	64,65	596.829					
SG-MOT-V-9	Ronda Sur el Vadillo-la Colina	Suelo de cesión para circunvalación desde el Km.1 hasta La Colina	S.U.S.	SUELO	0	-	0	783.219	783.219	0	0*	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	13.975	56,04	783.219					
SG-MOT-V-10	Ronda Sur Vadillo-Cuatro Caminos	Suelo de cesión para circunvalación desde entorno Rambla Villanueva hasta Cuesta Faro Sacratif	S.U.S.	SUELO	0	-	0	1.153.001	1.153.001	0	0*	0
				EDIFICACIÓN	0	-	0					
				URBANIZACIÓN	20.573	56,04	1.153.001					
T O T A L E S								13.979.773	13.327.460	0	0	652.313

Como se observa en la anterior tabla, no se prevé participación económica municipal en la ejecución de las nuevas vías de comunicación previstas.

*Aunque en este documento no se prevé expresamente dotación económica con cargo a la Junta de Andalucía para la ejecución de los dos tramos pendientes de la Ronda Sur (SG-MOT-V-9 Ronda Sur el Vadillo-la Colina y SG-MOT-V-10 Ronda Sur Vadillo-Cuatro Caminos), lo cierto es que existe convenio suscrito entre dicha Administración y el Ayuntamiento de Motril, para que ejecutar los tramos pendientes de la Ronda Sur con cargo a los presupuestos de la Junta de Andalucía a cambio del Mantenimiento de los accesos a Motril de titularidad de la Junta que pasan a titularidad y conservación municipal.

La inversión Total prevista para ejecución de Sistemas Generales en el periodo 2015-2023 asciende a: **1.893.645€**

III. La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

No hay una previsión concreta para dotaciones locales. Cuando se vayan desarrollando los planeamientos parciales de los sectores incluidos en el primer período de 8 años y en función de las necesidades se irán concretando. Además, es más que probable que los equipamientos, sanitarios, educativos, deportivos, se ejecuten con acuerdos con otras administraciones e incluso por concesiones para gestión indirecta con terceros.

No obstante, haremos previsión de la participación del Ayuntamiento en la implantación de equipamientos en un 10%.

El suelo previsto para equipamientos resultante de la cesión gratuita del desarrollo urbanístico de los sectores contemplados en el primer período de 8 años es de: 204.939 m².

Si consideramos una ocupación media de parcela de un 25% (consideremos que por regla general estos equipamientos serán de baja ocupación, colegios, guarderías, instalaciones deportivas, centros de salud, ...), dos plantas de altura y por tanto una edificabilidad media de: $2 \times 0,25 = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicable a los 2014.939 m² resulta : 102.469,95 m² de techo.

Si estimamos una participación del Ayuntamiento de un 10%, la edificabilidad a desarrollar por el Ayuntamiento sería de 10.247m²

Si consideramos un reparto proporcional de este techo entre los diferentes tipos de equipamiento a efectos de coste unitario que de media pueden oscilar entre los 700€/m² de los equipamientos más cualificados y los 250€/m² de los de menor coste, podemos tomar un valor medio de 475€/m² de techo de equipamiento, pudiendo estimarse la inversión municipal en ejecución de nuevos equipamientos vinculados a los sectores de suelo urbanizable programados para el periodo 2015-2023 en **4.867.325 €**

4.3. Evaluación del aumento patrimonial

Los aumentos patrimoniales que se producirán con el desarrollo de las previsiones del PGOU en el primer periodo de 8 años serán:

I. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos.

El Ayuntamiento obtendrá parcelas con destino a equipamiento como cesión gratuita en todos y cada uno de los sectores de acuerdo con los estándares de la LOUA y que se fijan en las correspondientes fichas de gestión.

La superficie estimada es de **204.939 m²** tal que:

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			2015-2023
SECTOR	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	RESERVA E.LIBRES (m ²)	RESERVA EQUIPAMIENTOS (m ²)
MOT - 1	93.865	9.387	6.195
MOT - 2	222.494	30.037	38.714
MOT - 6	65.870	8.151	8.695
MOT-7	137.924	13.792	6.455
MOT – 8	158.921	16.590	16.210
MOT-14	69.193	6.919	3.695
PLA-1 y PLA-2	1.710.624	344.366	85.531
VSA-1	88.537	10.358	12.749
SUS PUE-1	564.134	56.413	22.565
TOR-2	82.575	16.515	4.130
	3.194.137	512.528	204.939

II. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento medio.

La estimación en m² de aprovechamiento característico correspondiente a la cesión del 10% es de: **125.151 m²tc**

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)
MOT - 1	93.865	37.077
MOT - 2	222.494	166.871
MOT - 6	65.870	45.286
MOT - 8	158.921	92.174
MOT-14	69.193	29.372
PLA-1 y PLA-2	1.710.624	512.977
VSA-1	88.537	57.549
TOR-2	82.575	24.690
MOT - 7	137.924	59.859
PUE-1	564.134	225.654
	3.194.137	1.251.509

El valor de medio de estas parcelas puede estimarse tomando como uso característico del área de reparto el Residencial (TR), y como uso propio del 10% el residencial VPO (RVPO) con un coeficiente de relación estimado de 1,20 m² RVPO = 1 m²TR

Por tanto, obtendríamos una estimación de cesión de **150.182m² de RVPO**

Tomando como referencia de valoración lo establecido en la legislación de vivienda protegida en cuanto que la repercusión de suelo para vivienda protegida no puede superar un 15% del valor en venta, y considerando que a fecha de hoy el valor del m² de techo útil VPO Régimen General es de 1390€/m² Útil, equivalente a 1112€/m² construido teniendo en cuenta un coeficiente 0,8 de relación entre

superficies útiles y construidas, obtenemos finalmente un valor de 166,8€/m² de Techo RES VPO.

Por tanto, el valor estimado de las parcelas de 10% cedidas será de 166,8€/m² x 150.182m² de RVPO = **25.050.204€**

III. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

1. Superficie de viario estimado: **702.710m²**
2. Superficie zonas verdes estimada: **512.528m²**
3. Importe estimado inversión privada en obras de urbanización: **127.765.480€**

4.4. Estudio de la Liquidación del Presupuesto Municipal

Partimos de la liquidación del Presupuesto Municipal de 2013

I. Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

AYUNTAMIENTO DE MOTRIL

Estado de ejecución de Ingresos

Periodo: 2013

Fecha de listado igual a 31/12/2013

Código de concepto Descripción	Inicial	Actual Modific.	Compromisos	DR DR Netos	DR Anul. DR Canc.	Deudores OI	I Dev. I	I Netos %DR s/Prev	Saldo % I Neto s/DRN
Total Capítulo 1 Impuestos directos.	24.550.011,49	24.550.011,49 0,00	0,00	25.773.563,06 25.287.261,35	198.216,07 9.314,79	4.499.239,47 21.066.792,73	21.066.792,73 278.770,85	20.788.021,88 103,00	-737.249,86 82,21
Total Capítulo 2 Impuestos indirectos.	69.121,23	69.121,23 0,00	0,00	408.570,80 401.167,36	0,00 0,00	2.950,80 405.620,00	405.620,00 7.403,42	398.216,58 580,38	-332.046,15 59,26
Total Capítulo 3 Tasas precios públicos y otros	10.353.072,94	10.640.569,09 287.496,15	0,00	9.265.525,82 9.121.810,27	75.089,89 2.948,12	1.760.654,59 7.426.842,74	7.426.833,22 65.677,54	7.361.155,68 85,73	1.518.758,82 80,70
Total Capítulo 4 Transferencia corrientes.	15.999.477,82	20.535.132,51 4.535.654,69	980.072,86	22.931.260,81 22.442.539,37	0,00 0,00	1.297.369,88 21.633.850,33	21.633.890,93 488.721,44	21.145.169,49 109,29	-1.907.406,86 94,22
Total Capítulo 5 Ingresos patrimoniales.	188.634,88	2.953.327,99 2.764.693,11	0,00	2.815.606,91 2.815.419,31	0,00 0,00	6.237,74 2.809.369,17	2.809.369,17 187,60	2.809.181,57 95,33	137.908,68 59,78
Total Capítulo 6 Enajenación de Inversiones reales.	0,00	1.274.185,00 1.274.185,00	0,00	2.548.370,00 2.548.370,00	0,00 0,00	1.274.185,00 1.274.185,00	1.274.185,00 0,00	1.274.185,00 200,00	-1.274.185,00 50,00
Total Capítulo 7 Transferencias de capital.	0,00	232.879,36 232.879,36	4.000,00	572.757,64 572.757,64	0,00 0,00	212.673,36 360.084,28	360.084,28 0,00	360.084,28 245,95	-339.878,28 62,87
Total Capítulo 8 Activos financieros.	90.151,82	37.478.564,86 37.388.413,04	0,00	47.700,00 47.700,00	0,00 0,00	31.717,00 15.983,00	15.983,00 0,00	15.983,00 0,13	37.430.864,86 33,51
Total Capítulo 9 Pasivos financieros.	0,00	0,00 0,00	0,00	3.508.621,57 3.508.621,57	0,00 0,00	0,00 3.508.621,57	3.508.621,57 0,00	3.508.621,57 0,00	-3.508.621,57 100,00
Total Ingresos	51.250.470,18	97.733.791,53 46.483.321,35	984.072,86	67.871.976,61 66.745.646,89	273.305,96 12.262,91	9.085.027,84 58.501.369,42	58.501.379,90 840.760,85	57.660.619,05 68,29	30.988.144,64 86,39

AYUNTAMIENTO DE MOTRIL

Estado de ejecución de Gastos

Periodo: 2013

Fecha de listado igual a 31/12/2013

Código de partida Descripción	Inicial	Modificación Inc. Ram.	Actual RC Pdt. + ND	A A pendiente	D D pendiente	O O pendiente	P P pendiente	RP Reintegros	Saldo Remanente	% %D s/Cr.	%O s/Cr. %RP s/O
Total Capítulo 1 GASTOS DE PERSONAL.	22,890,062.25	2,308,214.93 905,130.49	25,198,277.18 0.00	25,043,106.80 0.00	25,043,106.80 823,165.95	24,219,939.84 10,072.63	24,209,867.21 480,162.67	23,729,704.54 4,713.71	155,170.38 978,337.34	0.62 99.38	96.12 97.98
Total Capítulo 2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y	14,413,242.52	2,129,185.60 642,098.33	16,542,428.12 4,406.16	16,003,599.77 78,720.01	15,924,879.76 37,942.39	15,886,937.37 5,517,820.98	10,369,116.39 315,413.66	10,053,702.73 6,366.42	534,422.19 655,490.75	3.23 96.27	96.04 63.28
Total Capítulo 3 GASTOS FINANCIEROS.	1,486,805.97	182,217.34 0.00	1,669,023.31 0.00	1,666,214.20 0.00	1,666,214.20 0.00	1,666,214.20 6,484.88	1,659,729.32 106,497.55	1,553,231.77 0.00	2,809.11 2,809.11	0.17 99.83	99.83 93.22
Total Capítulo 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	5,121,999.69	4,648,127.08 193,759.64	9,770,126.77 12.00	6,847,743.40 0.00	6,847,743.40 6,183.14	6,841,560.26 267,207.43	6,554,352.83 35,730.79	6,518,622.04 18,994.10	2,922,371.37 2,928,566.51	29.91 70.09	70.03 95.28
Total Capítulo 6 INVERSIONES REALES.	58,363.82	37,384,545.18 35,644,613.36	37,442,909.00 0.01	9,704,006.37 1,633,034.81	8,070,971.56 4,093,010.65	3,977,960.91 1,582,566.38	2,395,394.53 674.32	2,394,720.21 0.00	27,736,902.62 33,464,948.09	74.08 21.56	10.62 60.20
Total Capítulo 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	0.00	21,031.22 2,811.22	21,031.22 0.00	14,248.34 0.00	14,248.34 0.07	14,248.27 6,725.71	7,522.56 5.74	7,516.82 0.00	6,782.88 6,782.95	32.25 67.75	67.75 52.76
Total Capítulo 8 ACTIVOS FINANCIEROS.	90,151.82	0.00 0.00	90,151.82 0.00	45,300.00 0.00	45,300.00 0.00	45,300.00 0.00	45,300.00 0.00	45,300.00 0.00	44,851.82 44,851.82	49.75 50.25	50.25 100.00
Total Capítulo 9 PASIVOS FINANCIEROS.	7,189,844.11	-190,000.00 0.00	6,999,844.11 0.00	5,609,072.55 0.00	5,609,072.55 0.00	5,609,072.55 1.00	5,609,071.55 791,077.50	4,817,994.05 0.00	1,390,771.56 1,390,771.56	19.87 80.13	80.13 85.90
Total Gastos	51,250,470.18	46,483,321.35 37,388,413.04	97,733,791.53 4,418.17	64,933,291.43 1,711,754.82	63,221,536.61 4,960,303.21	58,261,233.40 7,410,879.01	50,850,354.39 1,729,562.23	49,120,792.16 30,074.23	32,796,081.93 39,472,558.13	33.56 64.69	59.61 84.31

GASTOS LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
GASTOS	58261233,4	%	€/HABITANTE
OPERACIONES CORRIENTES			
Gastos de personal	24219939,84	41,57%	395,79 €
Gastos de Bienes Corrientes	15886937,37	27,27%	259,62 €
Gastos Financieros	1666214,2	2,86%	27,23 €
Transferencias Corrientes	6841560,26	11,74%	111,80 €
Total Operaciones Corrientes	48614651,67	83,44%	794,43 €

OPERACIONES DE CAPITAL			
Inversiones Reales	3977960,91	6,83%	65,01 €
Transferencias de Capital	14248,27	0,02%	0,23 €
Activos Financieros	45300	0,08%	0,74 €
Pasivos Financieros	5609072,55	9,63%	91,66 €
Total Operaciones de Capital	9646581,73	0,16557462	157,64 €

* Poblacion municipio año 2013: 61.194

INGRESOS LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
INGRESOS	67234368,33	%	€/HABITANTE^a
OPERACIONES CORRIENTES			
Impuestos Directos	25.287.261,35	37,61%	413,23 €
Impuestos Indirectos	401.167,38	0,60%	6,56 €
Tasas y Otros Ingresos	9.121.810,27	13,57%	149,06 €
Transferencias corrientes	22.931.260,81	34,11%	374,73 €
Ingresos Patrimoniales	2.815.419,31		
Total Operaciones Corrientes	60556919,12	90,07%	989,59 €

OPERACIONES DE CAPITAL			
Enajenación Inversiones Reales	2.548.370,00	3,79%	41,64 €
Transferencias de Capital	572.757,64	0,85%	9,36 €
Activos Financieros	47.700,00	0,07%	0,78 €
Pasivos Financieros	3.508.621,57	5,22%	57,34 €
Total Operaciones de Capital	6.677.449,21	0,09931601	109,12 €

* Poblacion municipio año 2013: 61.194

4.5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

a) Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

En este ejemplo, el planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Tomaremos como referencia los datos utilizados en el dimensionado y justificación del crecimiento previsto para los 8 años, considerando que se construyen todas las viviendas planificadas y se da el crecimiento poblacional asociado a las mismas.

Así, si a las 5959 viviendas programadas para el primer periodo de 8 años 2015-2023 le vinculamos un número medio de 2,4 habitantes por vivienda (Ratio aceptada como media en la actualidad para Andalucía), obtenemos un crecimiento de población de **14.302 nuevos habitantes**.

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (14.302 hab.) de la nueva ordenación urbanística prevista en el horizonte de los próximos 8 años será:

GASTOS CORRIENTES NUEVA ORDENACIÓN			
GASTOS	10.972.588,04 €	€/HABITANTE	%
Gastos Personal	5.660.580,77 €	395,79 €	52%
Gastos de Bienes Corrientes	3.713.027,07 €	259,62 €	34%
Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
Transferencias corrientes	1.598.980,21 €	111,80 €	15%
Total operaciones corrientes	10.972.588,04 €	767,21 €	100%

Siendo, por tanto, el gasto corriente previsto vinculado a los desarrollos de suelos urbanizables de los próximos años de **10.972.588,04 €**

b) Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

A continuación se muestra tabla resumen de los ingresos anuales por tributos municipales de los últimos años.

INGRESOS TRIBUTARIOS 2006-2014

INGRESOS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
I.B.I	9.757.341,29 €	21.907.953,36 €	12.227.645,61 €	14.040.524,22 €	15.313.867,77 €	14.431.468,33 €	16.548.760,07 €	17.174.275,92 €	18.519.124,51 €
Plusvalías	2.420.691,26 €	3.553.219,55 €	2.155.298,62 €	1.565.848,56 €	1.659.683,26 €	1.789.817,96 €	1.472.128,01 €	3.059.193,66 €	6.976.625,74 €
Recogida Basura	1.668.885,88 €	1.754.208,60 €	1.860.445,21 €	2.133.963,96 €	2.112.457,24 €	2.075.458,98 €	2.214.458,31 €	2.556.797,02 €	2.745.746,62 €
Licencias Urbanísticas	1.862.523,25 €	1.036.517,96 €	511.167,04 €	513.627,12 €	252.393,54 €	254.393,54 €	310.156,17 €	357.759,20 €	553.381,72 €
Vehículos Tracción Mecánica	2.703.793,75 €	2.869.719,25 €	2.951.842,13 €	2.917.457,61 €	954.008,72 €	2.902.099,77 €	2.896.661,73 €	2.863.671,68 €	2.859.580,82 €
I.C.I.O	1.974.489,47 €	2.251.178,39 €	1.023.118,50 €	687.182,80 €	67.904,72 €	118.399,86 €	277.487,87 €	399.928,13 €	214.546,16 €
T O T A L E S	20.389.730,90 €	33.374.804,11 €	20.731.525,11 €	21.860.613,27 €	20.362.325,25 €	21.573.649,44 €	23.721.664,16 €	26.413.638,61 €	31.871.019,57 €

Se distinguen dos formas de estimación, los de ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria y aquellos que no tienen vinculación con ésta.

1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),
3. El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

No cabe duda de la importancia de este tributo en la salud de las arcas municipales, representando, según el análisis de los últimos años, una media del 30% del valor de los ingresos contemplados en el presupuesto, llegando incluso esta cifra a elevarse en los últimos años hasta casi alcanzar el 35% del total de ingresos.

Tomando como referencia el último presupuesto liquidado, el de 2013, obtenemos un valor de ingreso en concepto de IBI de naturaleza urbana, que son los que nos interesan para este estudio de **17.174.275,92 €**.



AYUNTAMIENTO DE MOTRIL
Estado de ejecución de Ingresos
Período: 2013
Fecha de listado igual a 31/12/2013

Código de concepto Descripción	Inicial	Actual Modific.	Compromisos	DR DR Netos
11200 DE NATURALEZA RUSTICA	548.424,84	548.424,84	0,00	544.152,21
11300 I.B.I DE NATURALEZA URBANA	17.526.511,06	17.526.511,06	0,00	17.574.899,04
11400 I.B.I. CARACTERÍSTICAS ESPECIAL	312.525,45	312.525,45	0,00	310.473,07
11500 IMPUESTO VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA	2.873.974,45	2.873.974,45	0,00	2.882.362,26
11800 I.S/I VALOR TERRENOS NAT. URB	1.998.968,49	1.998.968,49	0,00	3.070.776,76
13000 IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.289.607,20	1.289.607,20	0,00	1.391.096,72
Total Capítulo 1 Impuestos directos.	24.550.011,49	24.550.011,49	0,00	25.773.563,06
		0,00		25.287.261,35

Nos interesa saber las cantidades a ingresar por concepto de IBI con el desarrollo de las previsiones de la Programación del PGOU en los próximos 8 años.

Calcular este dato con exactitud no es fácil, pues recordemos que no disponemos de planeamiento de desarrollo ni reparcelación en la mayor parte de los sectores de suelo urbanizable programados, por lo que no se sabe que unidades inmobiliarias podrán resultar con el desarrollo.

Utilizaremos un método de aproximación basado en el número de nuevas viviendas previstas y la estimación de un ingreso medio por vivienda por concepto de IBI a fecha de hoy. A este valor le incrementaremos un 20% por las construcciones e inmuebles vinculados al desarrollo de viviendas y que obviamente tributan IBI (Locales, cocheras, trasteros, usos terciarios,

naves...). A la resultante le aplicaremos un 8% de incremento presuponiendo un incremento de 1% el aumento de valoración y por tanto de aplicación a la posible revisión catastral que ocurra en los próximos años.

El valor medio de mercado de una vivienda media de 90m² es de unos 85.000€ (datos obtenidos de media de valores de operaciones recientes facilitadas por operadores inmobiliarios), lo que nos da un valor medio de unos 944€/m².

El valor medio de recibo de IBI, según datos obtenidos de la oficina de Catastro para vivienda media de 90m² de menos de 10 años de antigüedad, está en unos 270€/vivienda y año.

DENOMINACIÓN	INGRESOS ESTIMADOS IBI
IBI MEDIO VIVIENDA	270 €
Nº NUEVAS VIVIENDAS PREVISTAS	5.959
IBI PREVISTO NUEVAS VIVIENDAS	1.608.930€
+20% INMUEBLES VINCULADOS	1.930.716 €
+8% INCREMENTO PREVISIBLE EN 8 AÑOS	2.085.173 €
TOTAL	2.085.173 €

2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del valor de la construcción al que se detrae el importe correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial que se estiman en un 15% del (PEM).

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales, es 3,60%

La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen: $CICIO = BI \times ti$

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no aplicaremos ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada según la anterior expresión (CICIO = BI x ti).

INGRESOS ICIO					
	superficie Edif.	€/m ² cons	Base I	Tipo	Ingreso Estimado
RESIDENCIAL	697629	650	453458850	3,60%	16.324.518,60 €
TERCIARIO	291815	450	131316750	3,60%	4.727.403,00 €
INDUSTRIAL	262066	350	91723100	3,60%	3.302.031,60 €
TOTAL	1251510				24.353.953,20 €

3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

Analizando la liquidación de ingresos del presupuesto municipal de 2013, se obtiene un ingreso por este concepto en ese año de **3.059.193,66€**.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

IIVTNU // Base Imponible (BI) VT x IVa x Na // Na Número de Años // Valor del Terreno (VT) Vcatastral suelo //

Para el Valor VT, tomamos el valor medio catastral calculado para la estimación de IBI.

VALOR CATASTRAL MEDIO VIVIENDA	Nº NUEVAS VIVIENDAS PREVISTAS	IBI PREVISTO NUEVAS VIVIENDAS	+20% INMUEBLES VINCULADOS
42.500 €	5.959	253.257.500€	303.909.000 €

Incremento de Valor anual (IVa):

Hasta 5 años 3,20%	Hasta 10 años 2,90%
Hasta 15 años 2,80%	Hasta 20 años 2,80%

Tipo Impositivo (ti) 25% // Cuota Tributaria (CT) VT x IVa x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos en el periodo de estudio generados por la transmisión de inmuebles generados en el ámbito de los suelos urbanizable programados para el periodo 2015-2013.

Tomamos la hipótesis de que en el periodo de 8 años se transmiten el 25% de los terrenos/inmuebles del ámbito y que el incremento de valor se ha producido en un periodo medio de 4 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,20% del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (25\% \times 303909000 \text{ €}) \times 3,20\% / \text{año} \times 4 \text{ años} = 9.725.088 \text{ €}$$

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible:

$$CT = BI \times ti = 9.725.088 \text{ €} \times 25\% = 2.431.272 \text{ €}$$

Esta sería la cantidad estimada a ingresar en concepto de plusvalía generado por inmuebles desarrollados en el ámbito de la actuación en los próximos 8 años.

2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

1. El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
2. El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
3. Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013		
INGRESOS		€/HABITANTE*
OPERACIONES CORRIENTES		
Impuesto Vehículos IVTM	2.863.671,68	46,80 €
Impuesto Actividades Económicas	1.373.368,03	22,44 €
Tasas y Otros Ingresos	9.121.810,27	149,06 €
Transferencias corrientes	22.931.260,81	374,73 €
Ingresos Patrimoniales	2.815.419,31	46,01 €

Total Operaciones	39.105.530,10	639,04 €
--------------------------	----------------------	-----------------

* Población municipio año 2013: 61.194

INGRESOS CORRIENTES NUEVA ORDENACIÓN		
INGRESOS		€/HABITANTE*
OPERACIONES CORRIENTES		
Impuesto Vehículos IVTM	669.285,10	46,80 €
Impuesto Actividades Económicas	320.977,70	22,44 €
Tasas y Otros Ingresos	2.131.910,49	149,06 €
Transferencias corrientes	5.359.396,22	374,73 €
Ingresos Patrimoniales	658.007,76	46,01 €

Total Operaciones	9.139.577,27	639,04 €
--------------------------	---------------------	-----------------

* Incremento previsto población municipio estimada año 2023: 14.302 habitantes

Ascienden por tanto los ingresos previstos para el horizonte de 2023 por la actividad no vinculada directamente con la actividad inmobiliaria a la cantidad de: **9.139.577,27 €**

5. Suficiencia de suelo para usos productivos.

Respecto a la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, el mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

En la programación prevista se prevé el siguiente reparto de usos:

TECHO RESIDENCIAL

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERF. (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)	TECHO RESID. (m ² TC)	%	TECHO V. LIBRE (m ² TC)	%	TECHO VPO (m ² TC)	%
MOT - 1	93.865	37.077	37.077	100	25.954	70	11.123	30
MOT - 2	222.494	166.871	166.871	100	116.810	70	50.061	30
MOT - 6	65.870	45.286	45.286	100	31.700	70	13.586	30
MOT - 8	158.921	92.174	44.498	48	31.149	70	13.349	30
MOT-14	69.193	29.372	19.340	66	13.538	70	5.802	30
PLA-1 y PLA-2*	1.710.624	512.977	306.447	60	306.447	100	0	0
VSA-1	88.537	57.549	57.549	100	34.529	60	23.020	40
TOR-2*	82.575	24.690	20.561	83	20.561	100	0	0
	2.492.079	965.996	697.629		580.688		116.941	

Los Sectores PLA1-PLA2 y TOR2, aunque se enmarquen en el uso residencial tienen vocación turística, siendo los sectores que recogen los crecimientos previstos para implantación de servicios turísticos.

TECHO TERCIARIO

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)	TOTAL TERCIARIO	%	TERCIARIO COMERCIAL (m ² TC)	%	TERCIARIO NO COMERCIAL (m ² TC)	%
MOT-7	137.924	59.859	23.447	39	0	0	23.447	100
MOT-8	158.921	92.174	47.676	52	0	0	47.676	100
MOT-14	69.193	29.372	10.033	34	0	0	10.033	100
PLA-1 y 2	1.710.624	512.977	206.530	40	0	0	206.530	100
TOR-2	82.575	24.690	4.129	17	0	0	4.129	100
	2.159.237	719.072	291.815	41			291.815	

TECHO INDUSTRIAL

Periodo 2015-2023

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	TECHO TOTAL (m ² TC)	TECHO INDUSTRIAL (m ² TC)	%
MOT - 7	137.924	59.859	36.412	61
PUE-1	564.134	225.654	225.654	100
	702.058	285.513	262.066	92

Se plantea, por tanto, un equilibrio entre los tres usos de forma que se garantiza la suficiencia de suelos productivos para dar cabida a un desarrollo urbano sostenible.

Periodo 2015-2023

REPARTO USOS		
USOS	TECHO EDIF.	PORCENTAJE
RESIDENCIAL	697.629 m ²	56%
TERCIARIO	291.815 m ²	23%
INDUSTRIAL	262.066	21%
TOTAL	1.251.510	100%

6. Conclusiones del Informe.

A la vista del análisis efectuado no cabe duda de la viabilidad económica de la actuación desde la óptica de la Administración pública, pues las inversiones y gastos necesarios por parte de la Administración Local para llevar a cabo las previsiones del programa de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable en el período 2015-2023, se compensa sobradamente con los ingresos previsibles como consecuencia precisamente de ese desarrollo.

En concreto puede concluirse lo siguiente:

1. La reprogramación planteada para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable del PGOU de Motril es totalmente sostenible económicamente para las Arcas Municipales.
2. La reprogramación de sectores de suelo urbanizable que se plantea, no introduce obligación económica alguna para la Administración Local diferente a las ya previstas en el documento del PGOU aprobado definitivamente por acuerdo de la

Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 2003. Es más, podemos considerar que las obligaciones se reducen por cuanto se separan en dos periodos ordenados cronológicamente en plazos de 8 años, estableciéndose programación concreta de actuaciones para el primer periodo y quedando el segundo a expensas de la evaluación del cumplimiento del primero transcurrido el plazo.

3. El hecho de que la ejecución de las obras de urbanización sea a costa de los propietarios de suelo conforme a la legislación urbanística vigente, reduce la inversión necesaria por parte de la Administración Local a lo estrictamente necesario y asumible por ésta.

4. Como se ha dicho, la reprogramación no cambia las previsiones de inversión previstas en el PGOU, por lo que se mantienen las determinaciones relativas a las obligaciones de ejecución de la mayoría de los Sistemas Generales previstos con cargo a los propios desarrollos urbanísticos, siendo muy pocas las inversiones por este concepto que asume el Ayuntamiento. En concreto se prevé la participación en la urbanización de los terrenos de la nueva Estación de Autobuses, un Nuevo Parque en la Nacla y un aparcamiento en la zona de playa de Poniente, tratándose de inversiones puntuales y, excepto en el caso de la Estación, vinculadas a los desarrollos de sectores de suelo, por lo que su desarrollo estará condicionado a dichos desarrollos y por ende a los ingresos generados por los mismos.

5. En cuanto a los equipamientos locales, tales como colegios, guarderías, nuevas zonas deportivas, como en el caso anterior la necesidad de inversión estará condicionada a la demanda que generen los nuevos habitantes de los nuevos sectores, por lo que se garantizan sobradamente los recursos con los propios impuestos vinculados a los inmuebles y la población de los nuevos sectores en los que se produce la demanda. Además, se prevé la participación de otras administraciones (Junta y Estado) para la implantación de equipamientos, y la ejecución con cargo al sector privado para servicios que pueden prestarse mediante gestión indirecta.

6. Junto con las inversiones de la administración Local, se ha evaluado el incremento en el gasto corriente originado por el incremento de población que se vincula al desarrollo, incluyendo dentro de estos gastos los derivados del aumento de la demanda de servicios públicos de todo tipo y el incremento de costes de mantenimiento de los nuevos barrios, alumbrado, viario, zonas verdes.... En el

estudio se opta por prever un crecimiento lineal de la población durante los 8 años de programación establecidos por el planeamiento. En concreto se fija un crecimiento medio de 1788 habitantes al año, hasta alcanzar el tope de la planificación prevista que fija el incremento de población en un total de 14.302 habitantes en un horizonte de 8 años, pasando de los 61.194 habitantes actuales a los 75.496 habitantes posibles para 2023.

El crecimiento de la población tiene una doble consecuencia:

a) Se incrementan los gastos derivados de las nuevas demandas de los nuevos habitantes.

b) Se incrementan los ingresos por los impuestos derivados de los nuevos habitantes.

El análisis del balance nuevos ingresos menos nuevos gastos produce de entrada un saldo negativo si tomamos como referencia sólo los impuestos no vinculados a la actividad urbanística. En el momento que se tienen en cuenta los ingresos derivados del desarrollo urbanístico como son los impuestos puntuales por construcción (ICIO), plusvalías (IIVTNU) y el incremento de ingresos por impuesto de bienes inmuebles (IBI) que se produce por la construcción de unas 5959 viviendas y otras construcciones vinculadas a estas, el balance arroja saldo positivo en todo el periodo.

En la siguiente tabla es fácil ver las conclusiones expuestas:

BALANCE ECONOMICO											
	AÑO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
GASTOS	INVERSIONES	GASTOS URBANIZACION	0	0	0	0	0	0	0	0	
		SG ESPACIOS LIBRES							1.162.740,00 €		
		SG EQUIPAMIENTOS	271.755,00 €		459.150,00 €						
		SG COMUNICACIÓN									
		RED EQUIPAMIENTOS sec					1.216.831,00 €	1.216.831,00 €	1.216.831,00 €	1.216.831,00 €	
		incremento población nueva ord	1.788	3.576	5.363	7.151	8.939	10.727	12.514	14.302	
		Incremento Gasto corriente por Aumento Población. Crecimiento lineal en 8 años	1.371.573,51 €	2.743.147,01 €	4.114.720,52 €	5.486.294,02 €	6.857.867,53 €	8.229.441,03 €	9.601.014,54 €	10.972.588,04 €	
INGRESOS	INGRESOS	incremento IBI				1.042.586,50 €	1.303.233,13 €	1.563.879,75 €	1.824.526,38 €	2.085.173,00 €	
		ICIO	3.044.244,15 €	3.044.244,15 €	3.044.244,15 €	3.044.244,15 €	3.044.244,15 €	3.044.244,15 €	3.044.244,15 €	3.044.244,15 €	
		IIVTNU	303.909,00 €	303.909,00 €	303.909,00 €	303.909,00 €	303.909,00 €	303.909,00 €	303.909,00 €	303.909,00 €	
		Incremento ingresos por aumento poblac.	1.142.447,16 €	2.284.894,32 €	3.427.341,48 €	4.569.788,64 €	5.712.235,79 €	6.854.682,95 €	7.997.130,11 €	9.139.577,27 €	
	BALANCE	0	2.847.271,80 €	2.889.900,46 €	2.201.624,11 €	3.474.234,27 €	2.288.923,54 €	2.320.443,82 €	1.189.224,10 €	2.383.484,38 €	

Motril, a 11 de febrero de 2015

Juan Fernando Pérez Estévez
*Jefe del Servicio de Urbanismo del
Ayuntamiento de Motril*