

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ANEXO I

RESOLUCIÓN de 27 de abril de 2007, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22 de diciembre de 2006 por la que se aprueba definitivamente la Innovación del PGOU en SUS-TOR-3 de Motril.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Motril y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 22 de diciembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Innovación del PGOU en SUS-TOR-3.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento, recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

Motril: Innovación del PGOU en SUS-TOR-3. Ref.ª: 1007-A-2003-7.

«Examinado el expediente de Innovación de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Motril en el Sus TOR-3 aprobado por el Ayuntamiento en fecha 30 de diciembre de 2005 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y el emitido por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo.

Segundo. Esta resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía una vez se haya procedido al depósito en el Registro de Planeamiento del Ayuntamiento y en el Autonómico, según lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA y se notificará al Ayuntamiento de Motril e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Granada, 27 de abril de 2007.- El Delegado, José Luis Torres García.

MEMORIA

1. Memoria descriptiva
 - 1.1. Objeto
 - 1.2. Ámbito
 - 1.3. Planeamiento Vigente
 - 1.4. Innovación Propuesta
2. Memoria Justificativa
 - 2.1. Procedencia

DETERMINACIONES SECTORIALES

1. Protección del Dominio Público
 - Marítimo-terrestre
 - Hidráulico
2. Comunicaciones
3. Protección arqueológica
4. Infraestructuras
5. Protección forestal

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- Fichas de determinaciones Propuestas

PLANOS

1. Clasificación General
 - 1.1. Planeamiento Vigente, PGOU 2003
 - 1.2. Modificación propuesta
2. Ordenación Estructural
 - 2.1. Planeamiento Vigente, PGOU 2003
 - 2.2. Modificación propuesta
3. Usos del suelo. Gestión del suelo
 - 3.1. Planeamiento Vigente, PGOU 2003
 - 3.2. Modificación propuesta
4. Líneas de afección. Normativa sectorial. Gestión del suelo

MEMORIA

1. Memoria descriptiva.
 - 1.1. Objeto.

Es objeto de la presente innovación de planeamiento dar respuesta a la demanda de suelo para nuevos desarrollos turísticos en el núcleo de Torrenueva, ampliando el suelo urbanizable sectorizado de uso turístico mediante la modificación de la clasificación de suelo establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística Vigente en el ámbito de referencia que a continuación se describe. En concreto se propone un cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado, para crear el nuevo sector SUS TOR-3, y la ampliación del Sistema General de Espacios Libres SG TOR EL-1 definido como parque arqueológico.

- 1.2. Ámbito.

El ámbito de la presente modificación se localiza dentro de los límites administrativos del núcleo Anejo de Torrenueva, afectando a las siguientes zonas:

Zona 1. En este ámbito se propone la localización del nuevo sector de suelo urbanizable, SUS TOR-3; es un terreno de vega que se sitúa al oeste del núcleo urbano de Torrenueva y esta delimitado al Este por el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Torrenueva 2 (SUS TOR 2); al Norte por la Carretera Nacional 340; al Oeste por el cauce de la Rambla de Puntalón y al Sur por la línea que define el Límite de la Zona Marítimo Terrestre.

Actualmente esta zona está denominada como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Cultivo Tradicional. Se encuentra caracterizada por una topografía prácticamente llana con ausencia de pendientes que actualmente está destinada al cultivo tradicional y bajo plásticos, uso fundamentalmente agrícola. Cuenta con una superficie total de 171.790 m². En

el siguiente plano se aprecia la localización y delimitación del nuevo sector propuesto.

Zona 2. Esta zona en la que se propone la ampliación del denominado Parque Arqueológico (Sistema General de Espacios Libres SG TOR EL-1 en suelo urbanizable) es un terreno clasificado por el actual PGOU como Suelo No Urbanizable Especial Protección Arqueológica, SNU-EP. A, y está situado al Norte de Torrenueva en la ladera del Maraute, en las proximidades del yacimiento arqueológico del que toma nombre. Esta zona queda delimitada al Norte por la delimitación del suelo no urbanizable de Protección arqueológica del yacimiento del Maraute; al Este por la traza de la vía de circunvalación de Torrenueva (SG TOR V1) y el límite del suelo urbanizable sectorizado Torrenueva 1 (SUS TOR 1); al Sur y al Oeste con la delimitación actual en PGOU vigente del Parque Arqueológico (SG TOR EL-1). Está caracterizado por una topografía abrupta, ya que se trata de la ladera de una serranía costera, en la que abunda el matorral mediterráneo de escaso porte. La superficie del ámbito que se pretende ampliar asciende a 20.056 m² suponiendo una superficie total de Sistema General de 65.724 m². Aunque para la aprobación inicial se había propuesto como consecuencia de la ampliación del Sistema General la afección de los límites del Sector de Suelo Urbanizable, SUS TOR-1, ampliándose la superficie del sector en 3.236 m², finalmente no se ha estimado viable esta ampliación debido a la Declaración Previa emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente a la vista de las conclusiones y propuestas realizadas en el Estudio de Impacto Ambiental, debiendo mantener la clasificación actual de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica. A continuación se presenta plano donde se puede apreciar la situación de la ampliación del Sistema General SG TOR EL-1.

1.3. Planeamiento Vigente.

Según PGOU vigente, aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2003, los terrenos objeto de la presente modificación están clasificados como Suelo No Urbanizable y en concreto:

Zona 1. Este ámbito destinado al nuevo sector SUS TOR-3, está clasificado por el planeamiento actual como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Cultivo Tradicional (SNU-PA.CT).

Zona 2. Esta es la zona destinada a la ampliación del sistema general, SG TOR EL-1, clasificada por el planeamiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica (SNU-EPA).

1.4. Innovación Propuesta. En el presente documento se propone la modificación de la clasificación del suelo establecida por el PGOU vigente en dos zonas del núcleo de Torrenueva.

- Por un lado la modificación que afecta a la anteriormente denominada zona 1, supone la ampliación del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Turístico mediante la delimitación de un nuevo sector (SUS TOR-3) de 171.790 m² adyacente al Sector SUS TOR-2 (con planeamiento Parcial en trámite), lo que significa el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado. La ordenación de este nuevo sector, que se define con uso turístico, continuará las directrices establecidas para el SUS TOR 2 siendo los usos globales Residencial Turístico Playa (Intensiva Alta y Extensiva) y Terciario Hotelero, respetando además las determinaciones de ordenación que desde la LOUA se establecen para los usos con calificación turística. Las consideraciones particulares que determinarán la ordenación del nuevo sector SUS TOR-3 son:

- Destinar a espacio libre de uso y disfrute público la superficie contenida en servidumbre de protección, de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- Continuar la estructura viaria de conexión con el núcleo urbano iniciada en el SUS TOR-2.

- Reservar para uso comercial 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 rica y variada.

- En la zona calificada como Residencial Turística de Playa Extensiva se podrán implantar tipologías unifamiliares y plurifamiliares.

Será obligatoria la constitución de Entidad de Conservación Urbanística.

Se propone para el nuevo sector un techo total edificable de 87.432 m²TC, repartido en una altura máxima de baja más dos más ático, y suponiendo un reparto entre los distintos usos del siguiente modo: 31% para uso Residencial turístico playa intensiva alta, 54% para uso Residencial turístico playa extensiva, 15% para uso Terciario hotelero. Además se proponen unas reservas de suelo para dotaciones del 20% para espacios libres, que suponen 34.358 m², y del 5% para equipamientos, 8.590 m², lo que finalmente suma un total de reservas para dotaciones de 42.948 m². Este sector de suelo cuenta con un exceso de aprovechamiento de 7.899 m²TC que se destinará para compensar el aprovechamiento urbanístico de sistema general que se adscriba al sector.

En base al artículo 113 de la LOUA, Gastos de Urbanización, se impone a la propiedad del suelo de este sector la carga económica de urbanizar parcialmente la Circunvalación y el Parque Arqueológico.

- Además de la ampliación del suelo turístico, en la modificación propuesta se propone la ampliación del denominado Parque Arqueológico (SG TOR EL-1), denominada en este documento como zona 2, en 20.056 m² modificando la clasificación vigente de Suelo No Urbanizable a Sistema General. Finalmente incluida la ampliación supone una superficie total de sistema general de 65.724 m². Si bien la ampliación del Sistema General es una propuesta que parte de esta innovación del PGOU, el estudio de impacto ambiental apoya esta ampliación de 20.056 m² y la introduce como medida compensatoria para mejorar la sostenibilidad ambiental de esta Modificación de Torrenueva. Se consigue de este modo ampliar los espacios libres y zonas verdes permitiendo así que los habitantes de los suelos urbanos consolidados y urbanizables disfruten de espacios suficientes para el esparcimiento y el ocio.

2. Memoria justificativa.

2.1. Procedencia.

La presente innovación de planeamiento que viene motivada por el inminente desarrollo urbanístico conforme a PGOU, puede llevar a pensar en una desviación de las directrices o previsiones establecidas en el mismo, sin embargo esta necesidad de crecimiento se ha producido en un período de tiempo muy inferior al previsto por el PGOU, lo que ha originado la necesidad de disponer suelo sectorizado para hacer frente al desarrollo turístico también antes de lo previsto.

Ya en el documento de información y análisis que sirvió de base para la redacción del PGOU vigente, elaborado a finales del año 2000, se apuntaba el potencial de los terrenos al oeste del núcleo de Torrenueva como emplazamiento idóneo para un posible desarrollo turístico residencial, apoyado en la proximidad al mar, compenetración con el núcleo urbano existente y existencia de buenas infraestructuras de comunicación que además se iban a mejorar sustancialmente durante la vigencia del PGOU con la ejecución de las Autovías del Mediterráneo y la de Bailén-Motril.

Apoyándonos en los datos obtenidos en el estudio de impacto ambiental, aunque la zona de ubicación del nuevo sector de suelo SUS TOR-3 conlleva la supresión de una parte de la vega de Motril-Salobreña que tradicionalmente ha sido lugar de aprovechamiento agrícola, se le ha asignado un valor de calidad paisajística media. La urbanización propuesta de las parcelas quedará integrada en el núcleo urbano, además la altura permitida en todas ellas (baja+2+ático) ayudará a que la agresión paisajística no sea severa, considerando que la fragilidad una vez llevada a cabo la actuación proyectada será media.

Sin embargo considera que producirán un impacto positivo sobre el núcleo urbano elementos como la ejecución de la red de saneamiento, ya que mejorará la calidad de aguas y repercutirá de forma positiva en el crecimiento de la vegetación. Otras actuaciones positivas sobre el núcleo urbano serán el control de la disciplina urbanística y el fomento de la cultura de ocio y recreo, aumentando así el beneficio social de los habitantes de las áreas urbanizadas y generando empleo.

Con estos datos de partida y fijados los objetivos a cumplir por el planeamiento, se propuso una ampliación del núcleo de Torrenueva consolidado hacia el Oeste que acogiera nuevos desarrollos turístico-residenciales que vinieran a completar la estructura del núcleo existente con aportación de nuevas dotaciones y servicios y generando una imagen renovada de la Torrenueva turística adoptando un modelo de desarrollo urbanístico acorde con las exigencias de calidad actuales, basado en una baja ocupación de suelo y bajas densidades, así como la incorporación de suelo para la implantación de servicios hoteleros.

La delimitación de suelo para dar cabida a los objetivos planteados ha variado a lo largo de la tramitación de la Revisión del PGOU vigente. En el documento que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, se proponía una delimitación de suelo urbanizable para acoger el desarrollo turístico coincidente con la que ahora se propone, definiendo un sector de suelo urbanizable sectorizado 82.855 m² (SUS TOR-2) y el resto hasta los 171.990 m² se clasificaba como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNP-TOR-1), dejando prevista la ampliación del sector turístico mediante sectorización de este suelo si finalmente la potencialidad de estos suelos se materializase y surgiera la demanda real, como finalmente así ha ocurrido.

No obstante, en el periodo de exposición pública al que fue sometido el documento de Aprobación Inicial, se estimó la alegación que solicitaba la desclasificación del Suelo Urbanizable No Sectorizado por «no estar plenamente justificada la clasificación en las tendencias de evolución del núcleo», quedando por tanto en la aprobación provisional y definitiva como suelo no urbanizable de protección agrícola (SNU-PA.CT).

La realidad actual es que en menos de un año desde la aprobación definitiva del PGOU se han confirmado e incluso superado las expectativas de crecimiento y desarrollo turístico en Torrenueva, estando en tramitación actualmente todos los sectores de suelo previstos para implantación de usos turístico residenciales, tanto los establecidos en suelo urbano como en suelo urbanizable (SUS TOR-2), existiendo una demanda real de suelo para nuevos desarrollos no satisfecha con las delimitaciones vigentes.

Ante esta situación se propone la delimitación de un sector de suelo urbanizable sectorizado recogiendo el ámbito que se había delimitado en la aprobación inicial como urbanizable no sectorizado retomando esta propuesta inicial y llegando a la sectorización por existir en la actualidad la demanda real del suelo para culminar el desarrollo turístico iniciado con el Sector SUS TOR-2 y dar cumplimiento a la imagen final prevista para Torrenueva desde los objetivos iniciales del PGOU.

A continuación se acompaña esta modificación de PGOU de documentación gráfica, plano de gestión y de usos, donde aparece la ampliación del nuevo sector de suelo, SUS TOR-3 y la ampliación del sistema general, SG TOR-EL 1.

DETERMINACIONES SECTORIALES

Serán de aplicación en el ámbito de la propuesta de modificación durante la tramitación del planeamiento y hasta su efectiva ejecución las determinaciones, normas y ordenanzas del PGOU vigente, así como todas las normativas de afección sectorial que le sean de aplicación.

A la vista de los distintos informes de los organismos sectoriales emitidos con motivo de la presente innovación, para el desarrollo del nuevo sector habrá de justificarse el cumplimiento expreso de las siguientes determinaciones:

1. Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

- Los proyectos que se pretendan tramitar deberán cumplir las condiciones que el art. 30 de la Ley de Costas establece para la zona de influencia en la que se localiza el sector, así como los expedientes de deslinde aprobados en su frente litoral cuyos datos ante cualquier desajuste prevalecerán sobre los planos aportados.

En relación a la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, sólo se permitirán los usos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Costas.

En caso de contradicción prevalecerán las líneas de delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre, servidumbres de protección, de tránsito y zona de Influencia, aprobadas por Costas.

Hidráulico

- La Rambla de Puntalón tiene una franja de 6 m de ancho adyacente al muro del encauzamiento de Dominio Público en la que no se puede construir.

- Se establece una franja de servidumbre de 5 m en la que no se puede construir y una zona de policía de 100 m en la que se condiciona el uso. Cualquier actuación en zona de policía requiere informe previo de la Agencia Andaluza del Agua. Consejería de Medio Ambiente.

Cualquier actuación que se vaya a realizar en zona de policía deberá contar con autorización de este Organismo, tramitándose un expediente en el que se estudiará el proyecto con arreglo a dichos riesgos.

2. Comunicaciones.

Respecto al nuevo sector SUS TOR 3, se deberá resolver en el Planeamiento Parcial las comunicaciones del sector con una nueva rotonda de acuerdo con las directrices de la Demarcación de Carreteras.

3. Protección Arqueológica.

Este apartado sólo es de aplicación en las obras de Ampliación del Sistema General de Espacios libres SG TOR EL-1.

Cualquier actuación dentro del ámbito del Sistema General no podrá afectar al yacimiento arqueológico ni el uso que se dé a este espacio supondrá ninguna afección al mismo. Por tanto cualquier proyecto que se pretenda desarrollar deberá ser informado por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

4. Infraestructuras.

- Para resolver el saneamiento del Sector TOR-3 se conectará la recogida de aguas residuales a la caseta de bombeo emplazada en los terrenos colindantes al nuevo sector, UE TOR-5, conectada a su vez con la EDAR de Motril.

5. Protección forestal.

Este apartado sólo es de aplicación para las obras de urbanización y edificación que se realicen en el Sistema General de Espacios Libres SG TOR EL-1.

- Cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización, deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, que será integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales (en cumplimiento de lo establecido en la Sección IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 de su reglamento de desarrollo (Decreto 247/2002)).

- Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo 1 del Título III del Decreto 247/2001, relativo a las distancias de seguridad y limpieza de cunetas y vías.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- Ficha de determinaciones Propuestas

Se incorpora ficha resumen de determinaciones del nuevo sector SUS TOR 3, así como superficie de Sistema General adscrito, manteniendo las mismas condiciones del suelo urbanizable SUS TOR-2 colindante.

Núcleo: TORRENUEVA

Sector de Suelo Urbanizable: S.U.S. TOR-3 TORRENUEVA PLAYA OESTE

Area de Reporto: SUS

Plano de Situación		Descripción		Condiciones Urbanísticas											
		Sector de 171.790m² situado frente a la playa de los Azucenas, al Sur de la carretera N.340 delimitado por el Ceste por la Rambla de Puntillón y por el Este con el Sector TOR 2. De topografía sensiblemente plana ocupa terrenos tradicionalmente agrícolas.		Uso de Zona	Intens.	Altura Máxima	Superf. Edif.	Techo Edificable	Coef. Pouv.	Aprorch. (m ² TC)	Nº Est. de Vías	Dens. máx. (vías/ha)			
				RTP	IA	B+2+A1	26.474	0,65	17.208	1,5966	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	0		
				Total											171.790
				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.											
				Plazos de Aparcamiento		515		Total Reservas para Dotaciones		42.948					
				m ² TC: m ² de Techo Característico											
				REC-IA		Aprox. Medio Area Reporto		Aprox. Medio Area Reporto		0,46297					
				Superficie Neto Sector (sin S.G.)		171.790		Aprox. Máximo Sector		0,50895					
				Superficie (m ²)		Aprov. Objetivo (m ² TC)		Aprov. Subjetivo		Exceso ó Defecto (-)					
				Balance Inicial de Aprov. Obj.		171.790		87.432		71.580					
				Importación de Aprov. Lucr.		17.061		7.109		790					
				Asignación de Sist. Gen.		2.995		0		0					
				Balance Final de Aprov. Obj.		191.846		87.432		78.689					
				Destino de Suelo y Aprov. Lucrativo		Usos Lucrativos y Varios Internos		Sist. Gen. y Dotaciones		Total					
				Destino del Suelo (m ²)		128.843		63.004		191.846					
				A Prop. en Sector		A Prop. a Exportar		De Casión		Total					
				Asignación Aprov. Luc. (m ² TC)		78.689		0		87.432					
				Cargas suplementarias urbaniz. AT 113 L.U.D.A. 7/2002		Urbanización parcial Circunvalación y Parque Arqueológico		Financiación: Adquisición de Suelo No Urbanizable Vega		750.000,00 €					
				Medidas compensatorias (EIA)		RTP-EX: Residencial Turístico Playa Extensiva, TER-HTB: Terciario Hotelero B		(EIA) Estudio de Impacto Ambiental		MOD. d eliminaciones 2003					
				Plan General de Ordenación Urbanística		Metril 2003									