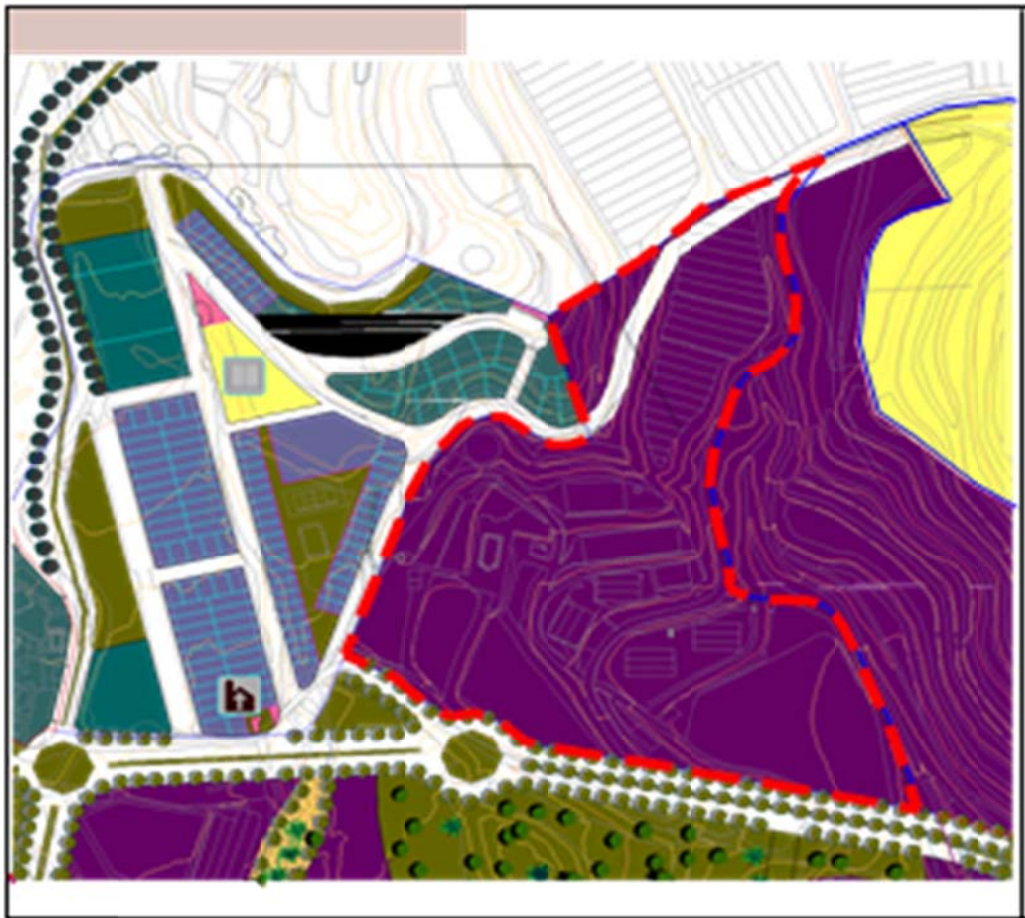


MEMORIA PARA LA SUBSANACION DEL TEXTO  
REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
MOT-14, "SAN NICOLAS", DEL PGOU DE  
MOTRIL



DICIEMBRE 2020

# MEMORIA PARA LA SUBSANCION DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS. MOT-14 “SAN NICOLAS”, DEL PGOU DE MOTRIL

---

## I. ANTECEDENTES.-

Con fecha 23 de Abril del presente año 2.020, se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Motril (en adelante, “el AYUNTAMIENTO”), el TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS. MOT-14 “SAN NICOLAS”, de la localidad (en adelante, “el PP”).

Con fecha 4 del presente mes de Diciembre, se ha recibido en el seno de la Secretaría de la Junta de Compensación del Plan Parcial (en adelante “la JC”), informe emitido por los Servicios Técnicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO, por el que se requiere de la subsanación de una serie de defectos observados en el documento presentado del PP.

Mediante el presente, la JC pretende subsanar los defectos observados, a cuyo fin, se analizan individualizadamente siguiendo el mismo orden que consta en la notificación recibida.

## II.- LOS REQUERIMIENTOS DE LOS SERVICIOS TECNICOS.-

**II.I.- En relación a la cesión de uso del camino y los terrenos patrimoniales de la Administración. Gestiones con la Junta de Compensación del Plan Parcial para adherirse a la entidad urbanística.-**

Si bien es cierto que la Junta de Andalucía, a través de la Jefe de Servicio de la Administración General, comunicó al AYUNTAMIENTO que la Delegación de Medio Ambiente estimaba “*que no es necesario formar parte de la Junta de Compensación*”, con posterioridad, esta entidad solicitó los justificantes de propiedad que acreditasen la titularidad de la Administración en el ámbito, siendo citados por esta última para comparecer en una reunión en la que se aclarase su participación en el sector.

Sobre esta circunstancia, se interesó por la Administración que se le tuviera como partícipe de la JC, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 163.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana** (en adelante “RGU”), que dice:

*“La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen”.*

Desde entonces, así se le ha tenido en el seno de la JC, de forma que el organismo ha sido citado como un miembro más de la entidad, haciéndole partícipe de cuantos acuerdos se han tratado en todas y cada una de las Asambleas Generales.

Los terrenos de titularidad pública, han sido tenidos en cuenta según su origen (tanto demaniales como patrimoniales), quedando afectos al desarrollo de la actuación, cada uno con sus respectivas calificaciones.

**II.II.- Inclusión de un plano de usos pormenorizados del ámbito que localice e identifique la calificación de todas las parcelas resultantes, conforme a las superficies del cuadro resumen y la leyenda de usos. Inclusión de superficies pormenorizadas de los sobrantes de vía pública del conjunto.**

Esta exigencia queda resuelta en el **ANEXO I**, que incluye, no sólo el plano requerido, sino también el cuadro de superficies solicitado.

**II.III.- El resumen ejecutivo deberá incluir plano de situación, conforme a lo establecido en el art. 19.1. a).3ª de la LOUA.**

Esta exigencia se atiende conforme el **ANEXO II**, que se acompaña a la presente memoria.

**II.IV.- Reserva de suelo para uso comercial.**

El Texto Refundido del PP se refiere a esta reserva de suelo de uso comercial cuya localización se ubica en las plantas bajas de las parcelas de uso **TERCIARIO NO COMERCIAL**, tal y como se puede comprobar en el plano P.01, que se adjunta como **ANEXO III**.

**II.V.- Justificación de la parcela mínima establecida por el Plan Parcial para la tipología bloque aislado SUS MOT-14 en 1.000 m<sup>2</sup>.**

Los factores que han condicionado la ordenación general del sector y que justifican la dimensión de la parcela mínima en el PP, la zonificada en el plano P.01 o en 1.000 m<sup>2</sup>, son los siguientes:

- La especial orografía del sector donde la superficie se presenta organizada en diversas plataformas escalonadas para su adaptación al cultivo, con pendientes que en la parte inferior son suaves y en su parte más elevada son del orden del 25% (borde SUR-ESTE) con una diferencia de cota de hasta 55 m. El diseño se adapta a los actuales viales internos de manera que se minimiza el impacto del movimiento.
- Inventario de especies vegetales de interés con distintos niveles de protección (plano P.02)
  - NIVEL 1: Conservación íntegra de la especie vegetal. Debe mantenerse su ubicación
  - NIVEL 2: La vegetación deberá conservarse en todas las zonas compatibles con la ordenación del sector.
  - NIVEL 3: Nivel de conservación ambiental. La vegetación podrá trasplantarse o sustituirse por otra de características similares, manteniendo el carácter paisajístico ambiental.
- Dominio Público Hidráulico. Barranco Cerro del Toro y sus zonas de servidumbre. (plano P.04)
- Servidumbre Canal Cota 100. Acueducto (plano P.04)

**II.VI.- La consideración de los terrenos de Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres, del barranco del Cerro del Toro.**

Dado que la clasificación del suelo es una determinación de carácter estructural conforme al **artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía** (en adelante “LOUA”), y el servicio competente del Dominio Público Hidráulico (en adelante “DPH”), entiende que no es necesaria la modificación de la clasificación de los terrenos de estas características, el documento del PP respeta la clasificación vigente de dichos terrenos estableciendo para ellos un uso pormenorizado compatible con sus características y con la legislación sectorial aplicable, reconociéndole el aprovechamiento correspondiente, cuya adjudicación será resuelta en el proyecto de reparcelación.

En particular, se crea una ordenanza específica, distinguiendo los terrenos de DPH y su servidumbre, al tener distinta consideración:

**ORDENANZA:**

*Las márgenes de los terrenos que lindan con dicho cauce están sujetas en toda su extensión longitudinal:*

- *A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula por el reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/ 1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 9/2008*
- *A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

- *En el espacio comprendido dentro de la franja de 5 metros podrán sembrarse libremente especies no arbóreas. Con carácter general no podrá realizarse ningún tipo de construcción salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico precisando autorización administrativa del organismo de cuenca.*
- *En el espacio comprendido entre la línea de 100 m de servidumbre de policía y la franja de 5 m de servidumbre de uso hidráulico, se podrá actuar de acuerdo a las previsiones del presente plan parcial.*
- *No obstante cualquier innovación o alteración sustancial de las condiciones previstas en el Plan Parcial, así como cualquier actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar degradación o deterioro del dominio público hidráulico precisará autorización administrativa del organismo de cuenca.*

Por último, se hace constar que será en el correspondiente Proyecto de encauzamiento del Barranco del Cerro del Toro, que se desarrollará y tramitará de forma paralela al Proyecto de Urbanización en la parte que afecte al sector, donde quedarán definidas las obras necesarias.

**II.VII.- Garantía del uso residencial como dominante.-**

Las ordenanzas del PP establecen las restricciones de compatibilidad de usos conforme a la Norma 165 del PGOU, Norma General de compatibilidad de usos, si

bien, por exigencia del Ayuntamiento, se modula estas compatibilidades para cada tipología específica, ya sea residencial plurifamiliar bloque aislado y terciario no comercial.

**ORDENANZA:**

**4.1.- RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO S.U.S. MOT-14.**

**4.1.12.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

*Serán usos compatibles con esta calificación:*

- *Residencial Plurifamiliar: 100 % \**  
*\*Salvo en las zonas donde específicamente el planeamiento impone alguna restricción a las plantas bajas*
  
- *Almacén: Sobre rasante: 25 % \**  
*Bajo rasante: 100 % \**  
*\*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales y artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.*
  
- *Gran establecimiento comercial: 100 %*
- *Superficies medias: 100 %*
- *Comercio Local gran superficie: 100 %*
- *Local comercial: 100 %*
- *Oficinas: 100 %*
- *Hospedaje: 100 %*
- *Recreativo: 100 % \**  
*\*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos que podrán implantarse como uso exclusivo y separadas un mínimo de 250 m de uso residencial equipamientos sanitario y hospedaje.*
- *Garaje: 100 % \**  
*\*En planta sótano / semisótano y / o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.*
  
- *Equipamiento comunitario: 100 %*  
*Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable*

**4.2.- EDIFICACION USO TERCIARIO NO COMERCIAL- S.U.S. MOT-14.**

**4.2.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO.**

*La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:*

- *Almacén: 25%\**

*\*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.*

- *Pequeños talleres: 25%\**  
*\* inferior a 250m<sup>2</sup> útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.*
- *Talleres artesanales: 25%\**  
*\* Solo en planta baja.*
- *Local comercial y local comercial de gran superficie: 25%\**  
*\* Solo en locales de planta baja.*  
*(La superficie mínima y máxima está limitada para cada parcela calificada como USO NO COMERCIAL tal y como se recoge en la documentación gráfica: PLANO P01*
- *Oficinas: 100%*
- *Hospedaje: 100%\**  
*\* Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como recreativo, en cuyo caso sólo se implantará el 25% de hospedaje.*
- *Recreativo: 100%\**  
*\* Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo, de actividad acorde con el uso hotelero.*
- *Garaje:*  
*En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.*
- *Equipamiento comunitario: 100%*  
*Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.*

## **II.VIII.- Ordenanzas para usos de “espacios libres” y “sobrantes de vías”.-**

### **II.VIII.1- Ordenanzas para uso de “espacios libres”.-**

Se incluye en el PP una ordenanza específica para este tipo de uso con un contenido igual a lo establecido en el artículo 21 y siguientes de las ordenanzas de urbanización de espacios libres y zonas verdes del PGOU.

#### **ORDENANZA:**

##### **4.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

*Las condiciones que se exponen serán de aplicación a los espacios libres y a zonas verdes, ajardinados en su totalidad o con tratamiento mixto de pavimentos y jardinería. Cuando los espacios libres sean pavimentados, el firme y acabado de éstos se hará de acuerdo con las condiciones expuestas para los viarios de uso peatonal.*

*Su ámbito es el grafiado en el plano de Usos Pormenorizados (Plano P.01)*

##### **4.4.2. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y DEFINICIÓN.**

#### *4.4.2.1. Definición*

*En la consideración de espacios libres se engloba toda área de forma y extensión no determinada que no se destina a los usos característicos lucrativos propios de la actividad urbanística –residencial, industrial o terciario-, y que no es viario.*

*Caso particular en esta definición son las llamadas en el PGOU, “bandas de protección”, ubicadas en los límites de los suelos urbanos actuales o transformados desde el urbanizable o urbano no consolidado. Son de aplicación los criterios generales de este artículo, si bien, deben atender prioritariamente a los objetivos propios de “barrera” impuestos a estas zonas.*

#### *4.4.2.2. Del diseño*

*Estas áreas deberán tener una configuración acorde con el diseño de urbanización en las que se insertan, observando, también, las condiciones del entorno y relación con otras áreas consolidadas o pendientes de hacerlo.*

*Contemplará el diseño la inclusión de itinerarios de paseo, zonas de estancia y descanso, áreas de juego infantil y/o áreas para actividades deportivas. Los acabados de estas zonas podrán estar pavimentados con materiales diversos que reunirán las condiciones mínimas exigidas del artículo 16 de esta Ordenanza. Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a las determinaciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad de Andalucía y el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.*

*La jardinería acompañará y/o condicionará el diseño y distribución de las zonas mencionadas y serán parte fundamental del espacio libre o zona verde, recurriéndose a los distintos tratamientos y especies en función de la extensión y complejidad del área que se acondicione.*

*El equipamiento responderá al carácter más o menos urbano del espacio libre, pero en todo caso estará condicionado al cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza a este respecto, y las observaciones y condiciones aportadas desde el Servicio Municipal competente.*

#### *4.4.2.3. Ubicación*

*La localización de estas zonas debe favorecer su integración en el ámbito en el que se incluyen, ocupando preferentemente zonas centrales y bien comunicadas que permitan el acceso y mejor disfrute de todos los habitantes del sector. Debe evitarse la ubicación marginal e inconexa del resto de la ordenación.*

#### *4.4.2.4. Dimensiones*

*Los ámbitos destinados a zonas verdes o espacios libres deberán ser tales que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro. Esta condición debería cumplirse en todo el ámbito del mismo, salvo que técnica y objetivamente se justifique la imposibilidad de cumplir el parámetro en toda su extensión. En los espacios libres y zonas verdes que procedan de la ordenación de planes parciales se cumplirán, además, las dimensiones que especifique el Reglamento vigente de desarrollo de la L.O.U.A.*

#### *4.4.2.5. Documentación:*

*Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico o anexo dentro del correspondiente proyecto de urbanización donde queden definidas las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arboleda, espacios pavimentados con materiales duros y blandos, edificaciones auxiliares, equipamiento específico e infraestructura al servicio de zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.*

*El Proyecto de urbanización o Anexo correspondiente contendrá al menos los siguientes apartados:*

- *Memoria descriptiva y justificativa del diseño y propuesta. Con definición de pavimentos y jardinería, la cual contendrá una descripción del ajardinamiento, una relación de plantas a emplear indicando sus características de altura, diámetro de tronco, forma de presentación (maceta, con cepellón, escayolado, a raíz desnuda, etc), así como un programa de los trabajos de ajardinamiento a realizar (por ej. Desbroce, instalación de riego y alumbrado, albañilería, aporte de tierra vegetal, etc.)*
- *Documentación gráfica suficiente para la definición de todos los parámetros, equivalente al nivel de concreción exigido en proyecto de urbanización, contemplando los movimientos de tierras y explanaciones precisas, rasantes definitivas, infraestructuras y su trazado, pavimentos y equipamientos.*
- *Documentación gráfica que precise la correcta y completa definición de la jardinería, así como su implantación y emplazamiento.*
- *Presupuesto detallado, en el que se indiquen precios de las unidades incluidas en la intervención.*
- *Inclusión en los criterios y procesos del Plan de Control de calidad.*
- *Inclusión de aquellas unidades de obra no contempladas anteriormente en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.*
- *Inclusión de las labores propias de la ejecución en los Estudios de Seguridad y Salud*

#### *4.4.2.6. Recepción*

*La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización corresponde al promotor o entidad ejecutora hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la LOUA; tratamiento distinto tendrán los casos en que esté prevista la constitución de Entidad de Conservación.*

*En todo caso para el acto de recepción de las obras, se estará a lo dispuesto en el artículo 154 de la LOUA –Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía-.*

*En garantía de la calidad y terminación completa de las obras de urbanización, que sean objeto de recepción municipal, se impondrá la presentación de aval, en cuantía que se determine y cuya cancelación tendrá carácter indefinido.*

*La recepción parcial de obras de urbanización, corresponderá necesariamente con la sectorización establecida en el propio proyecto de urbanización, en*



*donde se justificará la procedencia, coherencia y viabilidad de la ejecución por partes de la urbanización y, por tanto, de su recepción.*

#### **4.4.3. RIEGO**

*Todo proyecto y obra de ajardinamiento deberá contener instalación de riego con indicación expresa de todos y cada uno de sus componentes cuyas características se atenderán a lo establecido en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical y de acuerdo con las indicaciones del Servicio Municipal de Parques y Jardines.*

*Como mínimo todo proyecto deberá contener bocas de riego distribuidas de forma que se sitúen a una distancia máxima de 100 metros.*

*En caso de existir arbolado implantado en alcorques, se dispondrá red de riego por goteo con tubería de polietileno y programadores horarios, de acuerdo con las indicaciones del Servicio municipal de Parques y Jardines.*

*Cuando se proyecten zonas ajardinadas incorporarán sistemas de riego localizado o aspersión (aspersor y difusor de ángulo adecuado a la zona a regar y las especies a implantar). En cualquier caso deberá ir siempre con caja de programación siguiéndose las directrices marcadas por el Servicio de Parques y Jardines de este Ayuntamiento a fin de homogeneizar el tipo de programación empleada en todas las zonas del Término Municipal.*

*El proyecto deberá resolver y justificar la captación de agua para riego. Como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable. Cuando esto no sea posible el proyecto deberá resolver la conexión a la red municipal en caso de espacios de mantenimiento público; y a nombre de entidades de conservación en caso de haberse constituido éstas para su mantenimiento.*

#### **4.4.4. CONDICIONES DEL SUELO PARA JARDINES.**

*Deberá implantarse una base de suelo adecuado a la plantación proyectada, implementando la tierra vegetal precisa para la mejora del suelo existente o para la constitución de suelo nuevo. Esto debe quedar reflejado en presupuesto y su medición no será menor a 50 cm. de espesor.*

*Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.*

#### **4.4.5. ESPECIES**

*Las determinaciones referidas a las especies a implantar quedarán sujetas al contenido de este artículo y a las propias de la Ordenanza Municipal de Arbolado vigente; será de aplicación el contenido de la segunda en caso existir contradicción.*

*La elección de especies atenderá a los siguientes criterios:*

- a) Integración en el entorno en el que se implanta*
- b) Adecuación al clima y condiciones de soleamiento y humedad. Será preferente la utilización plantas autóctonas.*

- c) *Compatibilidad con otras especies*
- d) *Posibilidad de crecimiento sin causarafección al entorno (problemas de raíces, visibilidad, altura no adecuada al entorno).*
- e) *Velocidad de crecimiento.*

*No obstante la elección de especies a implantar en zonas ajardinadas estará supervisada por los Servicios Técnicos municipales de Parques y Jardines y estará sujeta a las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Arbolado que, en cada momento esté vigente.*

*En todo caso, la especies arbóreas implantadas en viario público que pretenda complementar la imagen de la calle y diseño de la calle, cumplirán:*

1. *Altura de cruz de árbol mínimo 2'5 m.*
2. *Perímetro mínimo tronco 16cm.*
3. *Palmeras dispuestas alineadas en la vía, tendrán altura de tronco mínima de 3 m. (desde base hasta capitel).*
4. *El sistema radicular de la especie no será superficial para evitar rotura de pavimentos.*

#### **4.4.6. ALCORQUES**

*El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad, se excavará toda la superficie del alcorque hasta al menos 1 metro de profundidad. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles de 1 x 1 m.*

*Dimensiones útiles mínimas alcorques para palmeras 1'2 x 1'2 m.*

*Los alcorques podrán ser “in situ”, o prefabricados de hormigón*

*Cuando los alcorques se dispongan sobre espacios de tránsito peatonal, deberán adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento al Decreto 293/2009 de 7 de Julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.*

*Cuando en cumplimiento de estas medidas los alcorques deban estar provistos de rejilla, o plataforma de tapa, esta ser del tamaño, forma, material y dimensión que determine el Servicio Municipal competente. Dispondrá de medidas antirrobo permitiendo a la vez el fácil desmontaje para facilitar la labor de mantenimiento.*

#### **II.VIII.2- Ordenanzas para uso de “sobrantes de viales”.-**

Estos espacios tienen las mismas condiciones y características que el uso “red viaria” del P.G.O.U.

## **II.IX.- Respecto del informe previsto en el art.18.3.c LOUA en relación con los plazos de ejecución de las viviendas protegidas.-**

Con fecha 21 de julio de 2020, se emitió informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de la Junta de Andalucía, a efectos del art. 18.3.c) de la LOUA, y que fue debidamente recibido por el Ayuntamiento.

Según este informe, *“respecto a la reserva de las viviendas protegidas, los promotores disponen del plazo de 30 meses a contar desde la fecha de calificación provisional –INICIO DE OBRAS- para presentar la calificación definitiva una vez finalizada la obra. (Con posibilidad de ampliarlo 15 meses más a instancia del promotor y mediando causa justificada).”*, lo que se hace constar en el presente documento de subsanación a los efectos oportunos.

## **II.XII.- Informe de sostenibilidad económica.-**

Entre otras cosas, dispone el **artículo 19 de la LOUA**, que los instrumentos de planeamiento deben incluir *“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”*.

Según consta en el PGOU de Motril, la delimitación de unidades de ejecución suponen el elemento principal de gestión en el suelo urbano no consolidado, para eliminar vacíos urbanos que interrumpen la conexión de la trama urbana, indefinidos y faltos de relación entre el espacio interior y exterior.

El PGOU de Motril delimita un total de 20 unidades de ejecución que afectan a una superficie bruta total de 269.744 m<sup>2</sup>, representando muy distinto carácter, extensión y ubicación.

En relación al MOT-14, el documento de plan general lo identifica como una situación especial, según la cual es muy necesario el cambio de calificación edificatoria en un ámbito urbano. La antigua clasificación como residencial unifamiliar es inadecuada, pues la centralidad y potencial intensidad de los usos demandados en un ámbito de interés comercial se aleja de este tipo de ocupación; por ello se determina la edificación plurifamiliar en bloque aislado, con objeto de rentabilizar desde el punto de vista social un suelo con grandes e importantes dotaciones. Con el objetivo de contribuir a la comunidad en proporción a las plusvalías generadas, prevé la imposición de cargas suplementarias, consistente en la urbanización de sistemas generales.

Partiendo de la redacción utilizada por el **artículo 19.1.a.3<sup>a</sup> de la LOUA**, al referirse al **uso productivo**, debe concretarse qué tipos de usos engloba, ya que la definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios se recogerá en las correspondientes ordenanzas incorporadas al presente documento de Plan Parcial.

En este sentido, por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la

producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales en sus distintas categorías (extensiva, intensiva, etc), de servicios, tecnológicos, de servicios avanzados, comerciales, terciarios, turísticos, etc.

Con este principio, y dado que el uso global del sector es el de residencial, entendemos que no es de aplicación la exigencia de incluir el estudio de sostenibilidad económica, es decir, que en el caso que nos ocupa, resulta **INNECESARIO** su emisión.

En Motril, a 15 de Diciembre 2.020.

El Arquitecto

El Abogado

Fdo.: FERNANDO VALLEJO MONTES

Fdo.: MATIAS M. GARCIA FRASQUET