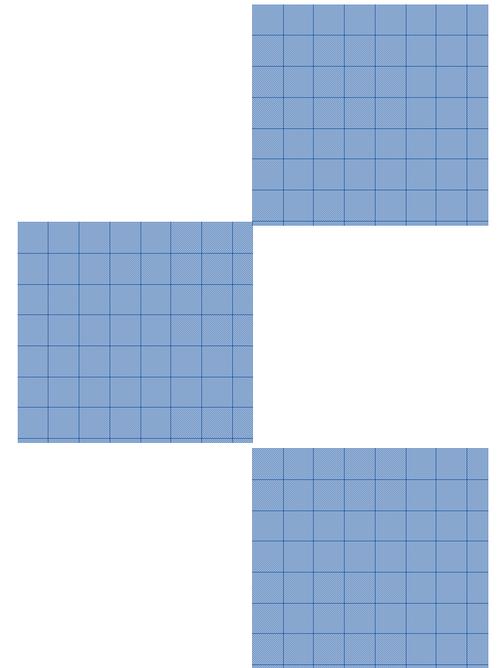


**NORMATIVA**





# ÍNDICE

<b>TÍTULO PRELIMINAR</b>	<b>119</b>		
Artículo 1. Naturaleza, finalidad y objetivos generales del Plan. (N)	119		
Artículo 2. Ámbito. (N)	119		
Artículo 3. Eficacia y carácter de las determinaciones del Plan. (N)	119		
Artículo 4. Documentación del Plan. (N)	120		
Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación del Plan. (N)	121		
Artículo 6. Ajustes del Plan. (N)	121		
Artículo 7. Actualización del Plan. (N)	121		
Artículo 8. Informe de seguimiento y evaluación. (N)	121		
Artículo 9. Programación de acciones y seguimiento del Plan. (D)	122		
<b>TÍTULO PRIMERO. EL SISTEMA DE ARTICULACIÓN</b>	<b>122</b>		
<b>Capítulo I. El sistema de asentamientos</b>	<b>122</b>		
Artículo 10. Composición del sistema de asentamientos. (N)	122		
Artículo 11. Objetivos para el sistema de asentamientos. (N)	123		
Artículo 12. Determinaciones para el mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos. (D)	123		
Artículo 13. Localización de dotaciones de equipamientos supramunicipales. (D)	124		
Artículo 14. Las Áreas de Oportunidad del ámbito. (D)	125		
<b>Capítulo II. Sistema de comunicaciones y transportes</b>	<b>126</b>		
Artículo 15. Objetivos para el sistema de comunicaciones y transportes. (N)	126		
<i>Sección 1ª. Red ferroviaria</i>	126		
Artículo 16. Compatibilidad trazados ferroviarios. (D y R)	126		
<i>Sección 2ª. Servicios e infraestructuras del transporte</i>	126		
Artículo 17. Determinaciones del sistema de transporte público de viajeros por carretera. (D)	126		
Artículo 18. Transporte de mercancías. (D)	126		
<i>Sección 3ª. Red viaria</i>	127		
Artículo 19. Categorías funcionales de la red viaria. (D)	127		
Artículo 20. Nodos estratégicos. (D)	127		
Artículo 21. Red viaria de conexión exterior. (D y R)	127		
Artículo 22. Red viaria de conexión interna. (N y D)	128		
Artículo 23. Desarrollo de la red viaria. (D)	129		
Artículo 24. Inserción ambiental y paisajística del viario. (D)	129		
Artículo 25. Red viaria de interés paisajístico. (D y R)	129		
<b>Capítulo III. Red de espacios libres</b>	<b>130</b>		
Artículo 26. Objetivos y composición del Sistema de Espacios libres. (N, D y R)	130		
Artículo 27. Corredor litoral. (N, D y R)	131		
Artículo 28. Accesibilidad y equipamiento de las playas. (D y R)	131		
Artículo 29. Itinerarios fluviales (D)	132		
Artículo 30. Parques litorales. (D y R)	132		
Artículo 31. Itinerarios recreativos. (D y R)	133		
Artículo 32. Miradores paisajísticos. (D y R)	135		
Artículo 33. Entorno del embalse de Rules. (D)	135		
<b>TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN DE LOS USOS</b>	<b>136</b>		
<b>Capítulo I. Disposiciones sobre la ordenación de los usos urbanos</b>	<b>136</b>		
Artículo 34. Objetivos generales. (N)	136		
Artículo 35. Determinaciones para la ordenación de los usos urbanos. (D)	136		
Artículo 36. Determinaciones para la ordenación e integración territorial de los nuevos crecimientos. (D)	136		
Artículo 37. Criterios para la integración paisajística y sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas. (D)	137		
Artículo 38. Determinaciones para la ordenación de los usos urbanos en el litoral. (D)	139		
Artículo 39. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos residenciales. (D)	139		

Artículo 40. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos industriales. (D y R)	140		
Artículo 41. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos terciarios. (D)	141		
Artículo 42. Determinaciones territoriales generales para la ordenación de las Áreas de Oportunidad para actividades productivas o terciarias de interés supramunicipal. (D)	141		
Artículo 43. Protección cautelar del suelo afectado a las Áreas de Oportunidad. (N)	142		
Artículo 44. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos turísticos. (D y R)	142		
<b>Capítulo II. Ordenación de los usos náuticos y recreativos</b>	<b>143</b>		
Artículo 45. Instalaciones náutico-deportivas. (N y D)	143		
Artículo 46. Instalaciones turísticas y recreativas de ámbito supramunicipal. (N, D y R)	144		
<b>Capítulo III. Ordenación de los usos agrarios</b>	<b>145</b>		
Artículo 47. Objetivos. (N)	145		
Artículo 48. Criterios de ordenación para las áreas de cultivos intensivos en invernaderos. (D y R)	145		
Artículo 49. Criterios de ordenación para las áreas de cultivos subtropicales. (D)	147		
Artículo 50. Caminos rurales. (N y D)	147		
<b>TÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y RECURSOS CON VALORES NATURALES, CULTURALES Y PAISAJÍSTICOS Y CON LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS</b>	<b>148</b>		
<b>Capítulo I. Zonas de especial protección</b>	<b>148</b>		
Artículo 51. Objetivos. (N)	148		
Artículo 52. Delimitación de las zonas de protección. (N)	148		
Artículo 53. Zonas de Protección Ambiental. (N, D y R)	148		
Artículo 54. Zonas de Protección Territorial. (N y D)	149		
Artículo 55. Zonas de Paisajes Sobresalientes. (N y D)	150		
Artículo 56. Zonas de Interés Paisajístico. (N y D)	150		
Artículo 57. Zonas con Potencial Paisajístico. (N y D)	151		
<b>Capítulo II. Recursos culturales</b>	<b>152</b>		
Artículo 58. Objetivos. (N)	152		
Artículo 59. Recursos culturales de interés territorial. (D y R)	152		
<b>Capítulo III. Riesgos naturales y tecnológicos</b>	<b>152</b>		
Artículo 60. Objetivos generales. (N)	152		
Artículo 61. Prevención de riesgos naturales. (D)	153		
Artículo 62. Riesgos hídricos. (D y R)	153		
Artículo 63. Zonas inundables. (D)	154		
Artículo 64. Erosión litoral. (D y R)	155		
Artículo 65. Protección y regeneración de playas. (D)	156		
Artículo 66. Protección frente a la contaminación de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos. (D)	156		
Artículo 67. Protección contra incendios forestales. (D)	156		
<b>TÍTULO CUARTO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES BÁSICOS</b>	<b>157</b>		
<b>Capítulo I. Infraestructuras básicas</b>	<b>157</b>		
Artículo 68. Objetivos generales. (N)	157		
Artículo 69. Directrices para el Desarrollo de las infraestructuras Básicas. (D)	157		
<b>Capítulo II. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento</b>	<b>157</b>		
Artículo 70. Objetivos. (N)	157		
Artículo 71. Determinaciones para el ciclo del agua. (D)	158		
Artículo 72. Organización de la gestión de las infraestructuras del ciclo del agua. (D)	158		
Artículo 73. Infraestructuras de abastecimiento de agua. (D)	158		
Artículo 74. Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales. (N y D)	159		
<b>Capítulo III. Infraestructuras energéticas y de telecomunicación</b>	<b>160</b>		
Artículo 75. Objetivos. (N)	160		
Artículo 76. Trazados de la red eléctrica en alta tensión. (D)	160		
Artículo 77. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo. (D)	160		

Artículo 78. Energías renovables. (N y D)	161
Artículo 79. Instalaciones de telecomunicación (N, D y R)	161
<b>Capítulo IV. Instalaciones de residuos sólidos urbanos y agrícolas</b>	<b>162</b>
Artículo 80. Objetivos. (N)	162
Artículo 81. Gestión de residuos. (D)	162





## TÍTULO PRELIMINAR

### Artículo 1. Naturaleza, finalidad y objetivos generales del Plan. (N)

1. El presente Plan tiene la naturaleza de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, conforme a lo establecido en el artículo 5.1 apartado b) de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su elaboración se ha realizado de acuerdo con lo que determina el artículo 13 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y el Decreto 59/2006, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral de Granada.

2. De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, el Plan tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y ser el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para las actividades de los particulares.

3. Son objetivos generales del Plan los siguientes:

- a) Consolidar la Costa Tropical como un ámbito funcional unitario y contribuir a incrementar su nivel jerárquico en el sistema de ciudades de Andalucía.
- b) Contribuir a una mayor integración del ámbito del Plan en el eje costero de Andalucía.
- c) Potenciar la articulación territorial interna mediante la mejora de las infraestructuras viarias y de transportes y las dotaciones de equipamientos.
- d) Promover un desarrollo ordenado de los usos del suelo que asegure su integración en el territorio.
- e) Mejorar la funcionalidad del espacio productivo de la agricultura de regadío y su ordenación, y propiciar un mayor ahorro de los recursos hídricos.
- f) Potenciar y ordenar el espacio turístico así como la diversificación económica del mismo.

g) Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito.

h) Reducir la incidencia de los riesgos naturales.

i) Ordenar las infraestructuras del ciclo del agua, energéticas y de telecomunicaciones y establecer las medidas que aseguren la demanda previsible.

j) Impulsar el aprovechamiento de las energías renovables en el ámbito del plan.

4. Los objetivos del Plan se desarrollarán tomando como referencia las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que afecten a este ámbito de ordenación, en especial las referidas al litoral y a los ámbitos y redes de ciudades medias.

### Artículo 2. Ámbito. (N)

El ámbito territorial de este Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada es el establecido en el artículo 2 del Decreto 59/2006, de 14 de marzo, y está integrado por los términos municipales completos de Albondón, Albuñol, Almuñécar, Los Guájares, Gualchos, Ítrabo, Jete, Lentegí, Lújar, Molvízar, Motril, Otívar, Polopos, Rubite, Salobreña, Sorvilán y Vélez de Benaudalla.

### Artículo 3. Eficacia y carácter de las determinaciones del Plan. (N)

1. Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares en la costa tropical de Granada se ajustarán al contenido del presente Plan de Ordenación del Territorio, que les vinculará en función del carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y en esta Normativa.

2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, las determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas (N), Directrices (D) y Recomendaciones (R), indicándose para cada artículo o epígrafe su carácter con estas iniciales.

3. Las Normas son determinaciones de aplicación directa, vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables.
4. Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines.
5. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del Plan.
6. Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento general.
7. En cualquier caso las determinaciones de este Plan, sea cual sea su carácter, estarán sometidas al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aplicación.

#### **Artículo 4. Documentación del Plan. (N)**

1. Los documentos que integran el Plan constituyen una unidad cuyas determinaciones se interpretarán y aplicarán procurando la coherencia entre sus contenidos y de conformidad con los objetivos y criterios expuestos en la Memoria de Ordenación.
2. De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, el Plan de Ordenación del Territorio consta de los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Memoria Económica, Normativa y Planos de Ordenación.
3. La Memoria Informativa contiene una síntesis de los estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

4. La Memoria de Ordenación establece los objetivos generales y expresan el sentido de la ordenación, la justificación de la misma y la descripción y ubicación de las propuestas. Constituye el documento básico para la interpretación del Plan en su conjunto. Las determinaciones de la Memoria de Ordenación que no tengan reflejo en la Normativa se entenderán que tienen el carácter de Recomendación. Los Planos de Ordenación contienen los elementos y las zonas establecidas en la Normativa. En caso de contradicción entre los contenidos de los diferentes Planos de Ordenación prevalecerá aquél que desarrolle de manera más específica el aspecto objeto de controversia.

5. La Memoria Económica comprende el conjunto de actuaciones inversoras que deben ser desarrolladas en cumplimiento de los objetivos y determinaciones del Plan, la evaluación económica global de las mismas, las prioridades y la indicación de los órganos y agentes responsables de su ejecución. Las prioridades y la vinculación entre acciones establecidas en la Memoria Económica tienen el carácter de Directriz. La valoración de los programas y subprogramas tienen el carácter de Recomendación.

6. La Normativa contiene las determinaciones para la ordenación territorial de la Costa Tropical de Granada. Su contenido prevalece sobre los restantes documentos del Plan.

7. En las posibles discrepancias entre la Normativa y el contenido del Anexo prevalece la Normativa y en las posibles discrepancias entre los gráficos que acompañan el Anexo de la Normativa y el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos prevalecerá este último. En caso de posible conflicto entre distintas determinaciones, la Memoria de Ordenación opera, con carácter supletorio, como instrumento interpretativo.

8. En caso de contradicción entre las determinaciones escritas y los Planos de Ordenación prevalecerán las primeras. En las posibles discrepancias entre los gráficos que ilustran la Memoria de Ordenación y los Planos de Ordenación prevalecerán estos últimos.

9. Si aplicados los criterios establecidos en los apartados anteriores subsiste la imprecisión, prevalecerá la interpretación más favorable para la sostenibilidad, la



protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos y al interés público y social.

#### **Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación del Plan. (N)**

1. El Plan tendrá vigencia indefinida.
2. El Plan será revisado cuando así lo acuerde el Consejo de Gobierno, cuando lo prevea el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, o cuando concurren otras circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la ordenación y puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos en este Plan.
3. En todo caso, cuando transcurran 5 años desde la aprobación del Plan, el órgano responsable de la gestión y seguimiento del Plan emitirá un informe en el que se justifique la procedencia de su revisión, de acuerdo con el grado de cumplimiento de sus previsiones.
4. El Plan será modificado cuando se considere necesario para el mejor cumplimiento de sus objetivos, siempre que no sea consecuencia de las determinaciones señaladas en el apartado 2 anterior.
5. No se consideran modificaciones del Plan los ajustes resultantes de su desarrollo y ejecución.

#### **Artículo 6. Ajustes del Plan. (N)**

1. Se entiende por ajuste del Plan la delimitación precisa y justificada de las zonificaciones y trazados propuestos en las escalas cartográficas apropiadas a los instrumentos de planeamiento o de los estudios informativos y anteproyectos para su ejecución.
2. Se consideran además ajustes del Plan las alteraciones en el plazo de ejecución de las actuaciones previstas en la Memoria Económica.
3. Los instrumentos de planeamiento general aplicarán las determinaciones y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en este Plan de acuerdo a sus

escalas cartográficas. La regularización de límites no puede suponer una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite deberá estar constituido por elementos físicos o territoriales reconocibles.

4. No se considerarán modificaciones del Plan los ajustes en la delimitación de zonas, o en el trazado de las infraestructuras y aquellos otros que se efectúen como consecuencia del desarrollo y ejecución de sus previsiones.
5. Los ajustes efectuados se incluirán en la siguiente actualización del Plan a que se hace referencia en el artículo siguiente.
6. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general supondrá el ajuste del Plan.

#### **Artículo 7. Actualización del Plan. (N)**

1. Se entiende por actualización del Plan la refundición en documento único y completo de sus determinaciones vigentes, así como de las modificaciones aprobadas y, en su caso, de los ajustes resultantes del desarrollo y ejecución del Plan.
2. Se procederá a la actualización del Plan cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido y, en todo caso, coincidiendo con el informe de seguimiento a que se hace referencia en el artículo siguiente.
3. La actualización del Plan corresponderá al titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y su aprobación deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

#### **Artículo 8. Informe de seguimiento y evaluación. (N)**

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio, o el organismo en quien delegue, elaborará cada cuatro años un Informe de Seguimiento del Plan.

2. Los Informes de seguimiento del Plan tendrán por finalidad analizar el grado de cumplimiento de las determinaciones del Plan y proponer las medidas que se consideren necesarias en el corto plazo para incentivar el cumplimiento de sus objetivos.

#### **Artículo 9. Programación de acciones y seguimiento del Plan. (D)**

1. Las acciones que en desarrollo de este Plan corresponda llevar a cabo por los órganos de la Administración Autónoma serán incorporadas a sus respectivos programas de inversiones con el orden de prioridad establecidos para las mismas.

2. Las Administraciones y organismos públicos de los que dependan las acciones previstas en la Memoria Económica deberán dar cuenta al órgano de seguimiento del Plan de los plazos de ejecución de las inversiones, a fin de la más correcta programación y seguimiento de las mismas.

3. El órgano de gestión del Plan podrá proponer la alteración del ritmo de inversiones previstas en la Memoria Económica a fin de adecuarlo al desarrollo territorial y urbanístico del ámbito. Esta alteración no se considerará modificación del Plan sino ajuste de las previsiones inversoras.

## **TÍTULO PRIMERO. EL SISTEMA DE ARTICULACIÓN**

### **Capítulo I. El sistema de asentamientos**

#### **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.

2. En el municipio de Los Guájares se incluyen en el sistema de asentamientos los suelos que puedan entenderse como urbanos en aplicación de los criterios establecidos por el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Las Áreas de Oportunidad que se identifican en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos se integrarán en el sistema de asentamientos una vez que se produzca su incorporación al proceso urbanístico, con las condiciones establecidas en esta Normativa.

4. La delimitación del suelo urbanizable reflejada en la cartografía de ordenación tiene un carácter meramente informativo del estado de planeamiento vigente en el momento de la redacción 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.
- b) Ciudades con funciones supramunicipales. Se corresponden con los suelos urbanos y urbanizables ordenados de las ciudades cabeceras municipales de



Almuñécar, Salobreña, Albuñol y los núcleos de Castell de Ferro (Gualchos) y La Mamola (Polopos).

- c) Ciudades con funciones de carácter municipal/local. Se corresponden con los suelos urbanos y urbanizables ordenados siguientes:
- Núcleos cabeceras municipales de Albondón, Los Guájares, Gualchos, Ítrabo, Jete, Lentegí, Lújar, Molvízar, Otívar, Polopos, Rubite, Sorvilán y Vélez de Benaudalla.
  - Núcleos de La Herradura, El Varadero, Torrenueva, Velilla-Taramay, Carchuna, La Rábita, Calahonda, La Caleta-La Guardia y Lobres.
- d) Núcleos de carácter rural. Se corresponden con los suelos urbanos y urbanizables ordenados de los pequeños núcleos de población permanente con predominio del uso residencial definidos en la cartografía de la Memoria de Ordenación, que no están incluidos en las categorías definidas anteriormente.

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

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.
- b) Las ciudades con funciones supramunicipales y de carácter municipal/local deberán contribuir a la articulación funcional del área de la Costa Tropical y a su estructuración territorial mediante la implantación preferente en ellas de dotaciones, servicios y equipamientos públicos del nivel correspondiente.
- c) Los núcleos de carácter rural deberán mantenerse como núcleos ligados a la explotación del medio rural y como una alternativa al turismo litoral orientada al turismo rural y de naturaleza. Se procurará su crecimiento y la diversificación de usos, y el mantenimiento del paisaje y de las condiciones tipológicas de la edificación y urbanización tradicional.

#### **Artículo 12. Determinaciones para el mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general evitarán la formación de nuevos núcleos de población mediante la localización de desarrollos urbanos colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.
3. En los núcleos urbanos cabeceras municipales de Albondón, Ítrabo, Jete, Lentegí, Lújar, Otívar, Polopos, Rubite, Sorvilán, y en los tres núcleos del municipio de Los Guájares, la cuantificación de las necesidades de suelo para uso residencial que se efectúe por el planeamiento urbanístico municipal se podrá incrementar para atender la demanda exógena, cumpliendo los siguientes requisitos:
  - a) Se respetarán las tipologías y densidades medias de cada núcleo.

- b) El nuevo suelo sectorizado para uso residencial podrá superar los límites al crecimiento urbano establecidos en la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía hasta un máximo del 50% del suelo urbano de cada núcleo.
  - c) La ordenación de los suelos se adaptará al soporte territorial, sin alterar las características naturales de la topografía, drenaje y vegetación.
  - d) Se incluirá un estudio que garantice la integración paisajística de los nuevos crecimientos.
4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán identificar los ámbitos que contengan edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable. Excepcionalmente, estas actuaciones se podrán incorporar al proceso urbanístico, con los condicionantes y limitaciones establecidos en este Plan y por la normativa urbanística y sectorial de aplicación, y previa incorporación de un estudio de incidencia paisajística y ambiental que resuelva su integración en el modelo general del municipio y compatibilice su impacto sobre el entorno.
5. La incorporación al proceso urbanístico de los ámbitos delimitados según lo establecido en este artículo se efectuará en la medida y con el ritmo que el propio planeamiento urbanístico general determine, siempre y cuando se garanticen los siguientes aspectos:
- a) Conexión al sistema viario definido en este Plan.
  - b) Disponibilidad de infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua, saneamiento y energía.
  - c) Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos acordes a la potencial población del ámbito.
  - d) Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación.
  - e) Medidas para impedir su expansión estableciendo, en su caso, una corona de suelo no urbanizable de especial protección territorial.
6. Lo establecido en el apartado anterior no será de aplicación en los suelos especialmente protegidos por este Plan o por cualquier otra legislación específica,

que deberán quedar en situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de las posibles actuaciones disciplinarias, sancionadoras o de protección de la legalidad y restitución de la realidad física alterada que contra las mismas se acuerden.

7. Los municipios que formen un continuo urbano garantizarán, desde la coordinación de sus planeamientos locales, la continuidad de los viarios estructurantes y otras redes de infraestructuras, la continuidad de la red de espacios libres y la complementariedad del sistema de equipamientos y dotaciones.

### **Artículo 13. Localización de dotaciones de equipamientos supramunicipales. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios de Motril, Almuñécar y Salobreña deberán prever dotaciones de suelo para la instalación de equipamientos y servicios especializados acordes a niveles de ciudades medias, y delimitar los suelos correspondientes. A tal efecto, los municipios solicitarán a los organismos públicos competentes, en el proceso de elaboración de los planes o en sus revisiones, las previsiones de necesidades de suelo para nuevas dotaciones o para la ampliación de las existentes.

2. Las actuaciones de iniciativa pública para la implantación de equipamientos de carácter supramunicipal podrán ser declaradas de Interés Autonómico, conforme a los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, en cuyo caso se incorporarán automáticamente al planeamiento urbanístico municipal.

3. Las dotaciones de equipamientos y servicios de carácter intermedio y superior gestionados por la Administración pública se ubicarán preferentemente en Motril.

4. Las dotaciones de equipamientos y servicios gestionados por la Administración pública a localizar en las redes de ciudades medias se ubicarán preferentemente en Motril, Almuñécar y/o Salobreña.

5. Las dotaciones de equipamientos y servicios gestionados por la Administración pública a localizar en las redes de asentamientos rurales se ubicarán preferentemente en Albuñol y/o Castell de Ferro.



6. La localización de las dotaciones se efectuará por cada una de las entidades y organismos públicos competentes en aquellos núcleos de los citados en los apartados 4 y 5 que mejor cumplan los criterios de eficacia en sus prestaciones y proporcionen la mejor accesibilidad territorial al conjunto de los habitantes del ámbito a los que se prevé servir. Para su ubicación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Complementariedad con las dotaciones de carácter supramunicipal ya existentes en cada cabecera municipal, especialmente en el caso de necesidad de grandes inversiones.
- b) Atención a las dificultades de articulación del interior de La Contraviesa con el resto del ámbito.
- c) Preferencia a emplazamientos con fácil acceso desde la red de transporte público supralocal.
- d) Reparto equilibrado de los usos dotacionales, en función de su naturaleza, entre los centros urbanos existentes y sus zonas de crecimiento.
- e) Vinculación de los equipamientos de mayor relevancia por su incidencia económica al desarrollo de los suelos productivos ligados a ellos.

7. En las previsiones respecto a la oferta de equipamientos se tendrá en cuenta los incrementos de la demanda derivados de la afluencia turística.

8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general de los municipios de Motril, Almuñécar, Salobreña, Albuñol y Gualchos deberán prever reservas de suelo para la implantación de equipamientos de carácter supramunicipal, que sirvan para cualificar la oferta turística, apoyar la creación de nuevas centralidades y mejorar la oferta general de dotaciones y servicios del ámbito.

9. Se fomentará el funcionamiento mancomunado de los equipamientos supramunicipales, la organización unitaria de la oferta y la complementariedad entre las instalaciones.

#### **Artículo 14. Las Áreas de Oportunidad del ámbito. (D)**

1. El Plan incorpora al sistema de asentamientos, como Áreas de Oportunidad de carácter supramunicipal, los ámbitos identificados en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos, que tienen por finalidad contribuir a la recualificación territorial y mejorar la organización y estructuración interna del ámbito, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal.

2. El presente Plan establece las siguientes Áreas de Oportunidad:

- a) Área de Oportunidad de carácter industrial y logístico: Parque de actividades económicas de Vélez de Benaudalla.
- b) Área de Oportunidad para la implantación de actividades de ocio, comerciales y de servicios, en Motril.
- c) Área de Oportunidad de carácter industrial, apoyada en la autovía A-7 y la carretera de acceso al puerto de Motril.

3. La localización propuesta por el presente Plan para cada Área de Oportunidad tiene carácter vinculante, debiendo el planeamiento urbanístico o, en su caso, el Proyecto de Actuación, delimitar con precisión el suelo afectado a cada Área.

4. La ordenación de las Áreas de Oportunidad se efectuará conforme a lo establecido en el Título Segundo de esta Normativa y en las Fichas correspondientes a cada Área de Oportunidad.

5. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las Áreas de Oportunidad no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

## Capítulo II. Sistema de comunicaciones y transportes

### Artículo 15. Objetivos para el sistema de comunicaciones y transportes. (N)

1. Son objetivos del sistema de comunicaciones y transportes de la Costa Tropical de Granada:

- a) Promover la movilidad sostenible, el transporte público y el incremento de la accesibilidad.
- b) Adaptar la oferta de movilidad a las demandas de la población autóctona y de la población flotante.
- c) Mejorar la accesibilidad de Motril y de su puerto desde el viario de primer nivel y desde el resto del ámbito.
- d) Potenciar el papel de Motril y de su puerto en relación con las actividades logísticas y el transporte de mercancías.
- e) Resolver los déficits de accesibilidad del interior del ámbito, especialmente en los accesos desde el litoral.

#### Sección 1ª. Red ferroviaria

### Artículo 16. Compatibilidad trazados ferroviarios. (D y R)

1. Se recomienda estudiar la viabilidad de los corredores ferroviarios que conecten el ámbito con las aglomeraciones urbanas de Málaga, Almería (corredor litoral) y Granada (corredor Granada-Motril) y su posible acceso al puerto de Motril. (R)
2. Estudiar la viabilidad de extender a largo plazo la línea de tranvía de la Costa del Sol de Málaga hasta Motril, mediante cualquiera de los sistemas de transporte en plataforma reservada. (D)

#### Sección 2ª. Servicios e infraestructuras del transporte

### Artículo 17. Determinaciones del sistema de transporte público de viajeros por carretera. (D)

1. Las líneas de transporte público de viajeros por carretera se organizarán garantizando la accesibilidad a todos los núcleos cabeceras municipales, la conexión sin trasbordo de éstos con Motril y la mejora del servicio a las áreas residenciales y turísticas del litoral.
2. Los núcleos de Motril, Almuñécar y Salobreña contarán con estaciones /apeaderos adecuados a la demanda de la población existente y prevista en periodo estival.
3. Los instrumentos de planeamiento general preverán suelo para estas instalaciones.
4. Los restantes núcleos, así como las paradas entre núcleos deberán contar, al menos, con marquesinas adecuadas para el refugio de viajeros. La mejora de los puntos de parada será prioritaria en los núcleos de La Herradura, El Varadero, Albuñol, Molvízar, Vélez de Benaudalla, Torrenueva, La Rábida, Calahonda y Castell de Ferro.
5. El cálculo de la demanda tendrá en cuenta el carácter estacional de la misma.
6. En las actuaciones de mejora de las infraestructuras viarias se preverán, en su caso y de acuerdo con el organismo competente en materia de transporte, espacios colindantes a los arcenes para la localización de paradas con el fin de no impedir la fluidez del tráfico y mejorar la seguridad de acceso de los viajeros al transporte público.

### Artículo 18. Transporte de mercancías. (D)

1. Integran las infraestructuras del transporte de mercancías las siguientes instalaciones:
  - a) Las instalaciones existentes, y las propuestas en la futura ampliación, del puerto de Motril.



- b) La Zona de Actividades Logísticas del puerto de Motril.
  - c) El Área Logística de Motril.
2. Las instalaciones relacionadas en el apartado anterior deben coordinar su ordenación espacial y los usos a implantar de acuerdo con los siguientes criterios:
- a) El acceso desde la red viaria de carácter nacional-regional se producirá para todo el conjunto a través del enlace entre la A-7 y el puerto de Motril.
  - b) El acceso desde la red viaria de carácter comarcal se producirá para todo el conjunto a través del vial Motril-Puerto, sobre o en las inmediaciones del acceso a la Zona de Actividades Logísticas.
3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Motril preverá la conexión del conjunto de instalaciones para el transporte de mercancías con las áreas industriales situadas al oeste de la barriada de Santa Adela, con la finalidad de liberar de tráficos pesados la actual travesía por El Varadero y la citada barriada de Santa Adela.
4. La ordenación de las distintas zonas garantizará la permeabilidad peatonal y ciclista entre Motril y la playa de las Azucenas, prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.
5. El Área Logística de Motril tendrá la consideración de interés autonómico y se desarrollará conforme a lo establecido en la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regula las áreas de transporte de mercancías de Andalucía.
6. El Estudio Informativo o Anteproyecto de trazado del corredor ferroviario litoral deberá prever la localización de una estación de mercancías, tomando en consideración los usos y criterios establecidos en este Plan.

Sección 3ª. Red viaria

#### **Artículo 19. Categorías funcionales de la red viaria. (D)**

1. La red viaria de la Costa Tropical se divide, según su funcionalidad, en las siguientes categorías:

- a) Red viaria de conexión exterior: compuesta por las vías señaladas como tales en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos, que conectan la Costa Tropical con el resto de la Comunidad Autónoma y con el exterior.
  - b) Red viaria de articulación interna: compuesta por las vías señaladas como tales en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos, cuyo objeto es la canalización de los flujos entre las áreas urbanas y productivas del ámbito.
  - c) Red viaria local, compuesta por el resto de las vías señaladas en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos, cuyo objeto es completar la malla viaria y servir a las relaciones locales.
2. Los trazados, capacidad y condiciones técnicas de los viarios de cada uno de los niveles considerados se definirán por el organismo competente en materia de carreteras de acuerdo con su planificación sectorial. Los trazados y la posición de los enlaces que figuran en el correspondiente Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos tienen carácter indicativo.

#### **Artículo 20. Nodos estratégicos. (D)**

1. Se consideran Nodos estratégicos los enlaces entre viarios de conexión exterior y/o de conexión interna definidos en este Plan, que tienen una especial función para garantizar la movilidad y accesibilidad de personas y mercancías, y que se identifican en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos.
2. El planeamiento urbanístico general, en el establecimiento de la ordenación de usos e intensidades, incorporará medidas específicas para preservar la funcionalidad de estos nodos.

#### **Artículo 21. Red viaria de conexión exterior. (D y R)**

1. La red viaria de conexión exterior se compone de los siguientes elementos: (D)
  - a) Conexión con el interior de Andalucía: A-44 y N-323 (Motril-Granada-Bailén).
  - b) Conexión con el litoral andaluz y peninsular: A-7 y N-340.
  - c) Conexión con las Alpujarras: A-345 (Albuñol-Cádiar) y A-346 (Vélez de Benau-dalla-Órgiva).

2. La N-340, corredor Este-Oeste actual, y la N-323, de conexión de Motril con la capital provincial, compatibilizarán estas funciones con la de distribuidor interno del ámbito. La N-340 debe cumplir además las condiciones establecidas en el Artículo 22. 3. (D)

3. Se establecen las siguientes actuaciones sobre la red viaria de conexión exterior: (D)

a) Acondicionamiento y mejora de trazado de la A-346 entre Vélez de Benaudalla y Órgiva para mejorar la conexión con las Alpujarras.

b) Acondicionamiento y mejora de trazado de la A-345.

4. Las intersecciones entre la red de conexión exterior y la red de conexión interna asegurarán la suficiente capacidad para que no afecte al conjunto del sistema viario ni repercuta negativamente en los tiempos de recorrido. (D)

5. Se recomienda a la Administración competente la realización de los estudios pertinentes que analicen la viabilidad de un nuevo enlace de la A-7 a la N-340 y a la A-4131 (de A-348 a Albuñol), con la doble finalidad de conectar dichas vías y de facilitar el acceso a los núcleos de La Mamola, al sur, y de Polopos, Rubite y Sorvilán, al norte. (R)

6. Por la Administración competente se estudiará la resolución del acceso de los núcleos urbanos del valle del río Verde a la A-7. (D)

#### **Artículo 22. Red viaria de conexión interna. (N y D)**

1. La red viaria de conexión interna se compone de los siguientes itinerarios (N):

a) Vélez de Benaudalla - puerto de Motril (N-323).

b) La Herradura - La Rábida (N-340).

c) Lentegí - Almuñécar (GR-4301 y A-4050).

d) Ítrabo - Lobres (GR-5300).

e) Itinerario de Los Guájares (GR-3204 y GR-4300).

f) Vélez de Benaudalla – puerto de Motril (A-4133 y N-353).

g) Lagos - conexión Vélez de Benaudalla-Motril (GR-5208).

h) Motril - Castell de Ferro, por Gualchos (GR-5209).

i) Lújar - conexión Motril-Gualchos (GR-5207).

j) De la A-4131 a la N-340, por Rubite (GR-5206).

k) De la A-4131 a la N-340, por Polopos (GR-6204).

l) De la A-4131 a la N-340, por Sorvilán (GR-6203).

m) Albuñol – Rubite (GR-5206 y A-4131).

n) Alforfón – A-4131 (GR-5203 y GR-5204).

2. Para mejorar y completar el sistema viario se establecen las siguientes actuaciones (D):

a) Desdoble y remodelación de la N-340 entre Salobreña y el nuevo acceso al puerto de Motril, incluyendo el nudo con la N-323.

b) Circunvalación Sur de Motril. Tramo Este.

c) Mejora y acondicionamiento del acceso oeste a Motril desde la N-340.

d) Acondicionamiento de la N-353.

e) Acondicionamiento de la A-4133, acceso norte a Motril.

f) Adecuación de la N-340 como viario comarcal en los tramos entre Castell de Ferro y El Lance, y entre las ramblas de Albuñol y Huarea.

g) Acondicionamiento y mejora de la GR-6204, como conexión de la N-340 y la A-4131.

h) Acondicionamiento y mejora de la GR-6203 entre Sorvilán y Los Yesos.

i) Acondicionamiento y mejora de la GR-5206 entre Rubite y la A-4131.

j) Acondicionamiento y mejora de la GR-5204.

k) Acondicionamiento y mejora de la GR-5208, de acceso a Lagos.



- l) Acondicionamiento y mejora de la GR-5300.
  - m) Acondicionamiento y mejora de la GR-5207, de acceso a Lújar.
  - n) Acondicionamiento y mejora de las carreteras de acceso a Los Guájares (GR-3204 y GR-4300).
  - o) Cualificación y aumento de la seguridad vial de la carretera Motril-Puntalón-Calahonda.
  - p) Aumento de la seguridad vial de la GR-4301, de acceso a Lentegí.
  - q) Implantación de nuevo viario entre el núcleo urbano de Lújar y la GR-5206.
3. Para la articulación de la zona litoral, al sur de la A-7 se establecen las siguientes actuaciones (D):
- a) Mejora de la conexión de Motril con su puerto, y adecuación como vía urbana, con inclusión de carril bici, del tramo entre Motril y el núcleo de El Varadero.
  - b) Adaptación del viario N-340 como eje costero de carácter urbano para los tráficos de corto y medio recorrido, ajustando sus condiciones físicas y geométricas a la movilidad interurbana y a la demanda de los modos de movilidad no motorizada.
4. La readaptación de la N-340 debe posibilitar el uso del transporte público en plataforma reservada, priorizando el mismo en las zonas urbanas consolidadas donde no sea posible la ampliación de la calzada. (D)
5. El planeamiento urbanístico preverá el viario principal de los nuevos crecimientos, garantizando la continuidad de la trama viaria y los accesos al frente costero y a los desarrollos turísticos existentes y previstos, posibilitando el uso del transporte público y, en su caso, los tráficos no motorizados. (D)
6. Los desarrollos urbanísticos de los suelos clasificados en el delta del río Guadalfeo de los municipios de Motril y Salobreña, preverán la conexión de dichos suelos desde El Varadero al núcleo de La Caleta, mediante viario de carácter urbano, y, en su caso, inclusión de carril bici. (D)

#### **Artículo 23. Desarrollo de la red viaria. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general o sectorial, los estudios informativos o los proyectos de construcción concretarán los trazados viarios previstos en este Plan coordinando sus propuestas.
2. Los viarios cuyos trazados se definan por los instrumentos de planeamiento urbanístico se ejecutarán en los mismos plazos que éstos establezcan para el desarrollo de los suelos que requieran sus servicios, siendo vinculante su ejecución para la puesta en carga urbanística de dichos suelos.
3. La concreción de los trazados a que se hace referencia en el apartado 1 se entenderá como ajuste del Plan no dando lugar a su modificación.

#### **Artículo 24. Inserción ambiental y paisajística del viario. (D)**

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitando su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos, incluyendo expresamente vegetación autóctona en taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.
2. En los trazados que transcurran por lugares de vistas de especial valor paisajístico se preverán miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.
3. En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados serán proyectados de manera que se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruidos. En caso de que sean necesarias, éstas serán pantallas vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

#### **Artículo 25. Red viaria de interés paisajístico. (D y R)**

1. El órgano competente de la Administración Autonómica en materia de carreteras en colaboración con la Diputación Provincial y con la Consejería de Medio Ambiente elaborarán un plan de la red viaria del ámbito en el que se determinen los tramos que deban tener tratamiento paisajístico. (D)

2. Se recomienda que el plan al que se refiere el apartado anterior analice conjuntamente los viarios que deben tener tratamiento paisajístico, y las vías pecuarias propuestas como itinerarios paisajísticos a fin de adoptar criterios comunes de diseño que permitan contribuir a una imagen común del ámbito. (R)
3. Se recomienda la inclusión en dicha red de la N-340, en sus tramos entre Torrenueva y La Chucha y entre Calahonda y La Rábida, y de aquellos tramos de la Red de conexión interna que atraviesan espacios protegidos por este Plan. (R)
4. Se recomienda la realización de convenios de colaboración entre las administraciones concernidas para la realización de las actuaciones de adecuación paisajística que resulten del Plan, así como la actuación prioritaria sobre los tramos de la N-340 indicados en el apartado anterior. (R)

### Capítulo III. Red de espacios libres

#### Artículo 26. Objetivos y composición del Sistema de Espacios libres. (N, D y R)

1. Son objetivos del Plan para la Red de Espacios Libres los siguientes (N):
  - a) Contribuir a una mejor estructuración física del territorio, en especial de las zonas turísticas litorales y entornos de núcleos urbanos, asegurando una adecuada relación entre áreas urbanas y los suelos objeto de protección por sus valores.
  - b) Poner en valor el conjunto de recursos territoriales (naturales y culturales) con los que cuenta la comarca, contribuyendo a su conservación y favoreciendo el acceso a los mismos, adaptándolos a un uso público respetuoso con sus valores.
  - c) Favorecer la implantación de una red articulada de espacios libres y recreativos destinados al ocio, recreo y desarrollo de actividades naturalísticas.
  - d) Favorecer la utilización activa de los paisajes del ámbito.
  - e) Mejorar las condiciones de acceso y uso de las playas, y fomentar su uso recreativo.

- f) Potenciar el uso recreativo de las vías pecuarias, de los cauces y de los caminos como elementos de conexión entre los espacios recreativos del interior y la franja costera.
  - g) Favorecer la diversidad de los usos en la franja costera.
2. Constituyen la red de espacios libres de la Costa Tropical de Granada los elementos que se indican a continuación y se delimitan en el Plano de Protección y Riesgos (N):
    - a) El corredor litoral.
    - b) Itinerarios fluviales.
    - c) Los parques litorales.
    - d) Los itinerarios recreativos.
    - e) Los miradores paisajísticos.
    - f) Entorno del Embalse de Rules.
  3. Forman también parte de la red de espacios libres de la Costa Tropical de Granada las zonas de uso público de los montes de dominio público y de los Espacios Naturales Protegidos establecidas por sus correspondientes instrumentos de planificación, que se regirán por sus respectivas normas y planes de ordenación y gestión. (D)
  4. Las Administraciones Públicas asegurarán la preservación de los suelos incluidos en la Red de Espacios Libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población. A tal fin, los instrumentos de planeamiento general clasificarán estos suelos como no urbanizables de especial protección o, como sistema de espacios libres, respetando en todo caso la normativa específica que le sea de aplicación. (D)
  5. En los suelos destinados al desarrollo del Sistema de Espacios Libres no podrán realizarse edificaciones, construcciones o instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legisla-



ción sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres (N).

6. El planeamiento general que establezca espacios libres que se incluyan como sistemas generales sin clasificación de suelo deberá establecer la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención. (N)

7. Los espacios libres que se mantengan como suelo no urbanizable no contabilizarán su superficie a los efectos del cálculo del estándar establecido en el artículo 10. 1. A). c. 1.1, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (N)

8. La delimitación de los espacios libres propuesta por el presente Plan tiene carácter indicativo y cautelar. Justificadamente, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial que lo desarrolle deberán ajustar dicha delimitación. (N)

9. Se recomienda adoptar un mismo concepto de diseño de miradores y adecuaciones recreativas a fin de ofrecer una imagen común. (R)

#### **Artículo 27. Corredor litoral. (N, D y R)**

1. El corredor litoral comprende los terrenos del dominio público marítimo-terrestre y los afectados por sus servidumbres de tránsito y de protección en los términos establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. La regulación de usos en este ámbito estará a lo dispuesto en dicha Ley. (N)

2. Asimismo, forman parte del corredor litoral los suelos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre clasificados a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizables o urbanizables no sectorizados en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. (N)

3. Se exceptúa de lo establecido en el párrafo anterior los núcleos existentes y los suelos que el planeamiento urbanístico general clasifique para satisfacer la demanda de crecimiento de dichos núcleos, cuando no sea posible satisfacer dicha demanda en contigüidad con los mismos fuera del corredor. (D)

4. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios de Albuñol, Almuñécar, Gualchos, Lújar, Motril, Polopos, Rubite, Salobreña y Sorvilán incorporarán la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, sus servidumbres de protección y tránsito, y la zona de influencia litoral, y contendrán la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral. (D)

5. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística reubicarán los usos, edificaciones e instalaciones existentes no acordes con lo establecido por la legislación de Costas y por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para el dominio público y sus zonas de servidumbre e influencia. (D)

6. En el corredor litoral no se permitirán nuevos cambios de uso para la implantación de agricultura bajo plástico. (N)

7. Se recomienda que en los tramos en que la N-340 discurre integrada o constituye el límite del corredor litoral, los aparcamientos que se estimen necesarios para el adecuado uso de las playas o para el disfrute del paisaje se dispongan de forma prioritaria en las proximidades de los espacios libres vinculados al litoral definidos por este Plan, y, preferentemente, asociados a la margen interna de esta vía. En cualquier caso, se mantendrá libre de edificación una franja de al menos 100 metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera. (R)

8. Se evitará la construcción de viario en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. (D)

9. En los terrenos del corredor litoral incluidos en Espacios Naturales Protegidos prevalecerá lo dispuesto en la normativa sectorial. (D)

#### **Artículo 28. Accesibilidad y equipamiento de las playas. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento preverán, fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito, la ubicación de instalaciones de equipamiento de playa. Si esto no fuera posible, se ubicarán adosadas al límite interior de la playa y las instalaciones deberán ser desmontables. (D)

2. Las unidades de equipamiento deberán tener resuelto el sistema de evacuación de las aguas residuales, quedando prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a los suelos, a las arenas de las playas o a la calidad de las aguas de baño. (D)

3. Se recomienda que los equipamientos de las playas respondan a un mismo concepto de diseño que permita contribuir a una imagen común como destino turístico de Costa Tropical de Granada. (R)

4. Para el acceso y el uso de las playas libres se establecerán por los planes de playa los accesos para el tráfico rodado y las superficies de suelo para aparcamientos de acuerdo con los siguientes criterios: (D)

a) Las superficies de aparcamiento se situarán fuera de la ribera del mar y servidumbre de tránsito y, en su caso, se ocultará su visión desde las playas mediante pantallas vegetales u otros elementos que se determinen.

b) Las superficies de los aparcamientos se ubicarán junto a los accesos y en los mismos no se admitirá ningún tipo de edificación, ni marquesinas u otro tipo de instalaciones.

c) Los accesos peatonales desde los aparcamientos salvarán la diferencia de cota hasta el mar mediante estructuras integradas en la morfología y paisaje costeros.

#### **Artículo 29. Itinerarios fluviales (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. La zona de servidumbre de los cauces públicos será clasificada como suelo no urbanizable de especial protección o como espacios libres supramunicipales de uso y disfrute público en suelo no urbanizable.

2. A los efectos del apartado anterior, se considera prioritario el deslinde o la delimitación del dominio público hidráulico de los siguientes cauces:

a) Río Guadalfeo.

b) Río Verde.

c) Río Seco.

d) Río Jate.

3. La administración competente desarrollará actuaciones tendentes a recuperar la funcionalidad hidráulica de estos cauces y potenciar su capacidad para dar soporte a actividades de uso público.

#### **Artículo 30. Parques litorales. (D y R)**

1. Constituyen la red de parques litorales de la Costa Tropical los siguientes espacios definidos en el Plano de Protección y Riesgos: (D)

a) Barranco de Enmedio (término municipal de Almuñécar).

b) Cerro de Castell de Ferro (término municipal de Gualchos).

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general incluirán los suelos de los parques litorales como sistema general de espacios libres de interés territorial, y en el caso de no asignarles clasificación de suelo, deberán asimismo determinar la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención. (D)

3. La delimitación propuesta por el presente Plan de los parques litorales tiene carácter indicativo y cautelar hasta que el Proyecto de Actuación o el planeamiento urbanístico general delimiten el suelo afectado a cada parque, que en cualquier caso deberá venir definido por elementos físico o territoriales reconocibles. (D)

4. Para la gestión y ejecución de los parques litorales se procederá por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía a través del planeamiento urbanístico general o, en su caso, mediante la correspondiente declaración de Interés Autonómico, según la regulación establecida en los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994 de 11 de enero. En tal caso, la ordenación de la actuación se realizará mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. (D)



5. En la ordenación de los parques litorales se tendrán en cuenta los siguientes criterios: (D)

- a) Se respetarán y potenciarán los valores naturales y paisajísticos. Sólo se permitirán los usos y actividades didácticas, de ocio y disfrute del espacio rural y de la naturaleza y los destinados a servicios de restauración.
- b) Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido, garantizando, en su caso, la compatibilidad con los terrenos y actividades agrícolas circundantes.
- c) Se favorecerá su conexión con los itinerarios recreativos propuestos por este plan, con la red de vías pecuarias o con el dominio público hidráulico, para fomentar las conexiones entre el litoral y el interior.
- d) Se acondicionarán estructuras de acogida blandas para el uso recreativo y de ocio (senderos peatonales y de bicicletas, pequeñas áreas para la estancia, etc.).
- e) Se protegerán e integrarán en la ordenación los elementos culturales de interés territorial, en compatibilidad con la normativa sectorial vigente.
- f) Las actuaciones de restauración ambiental y paisajística o las ligadas al uso público y recreativo no perjudicarán la capacidad de evacuación de los cauces afectados y buscarán la potenciación de las características naturales del paisaje costero.
- g) Para la accesibilidad a la costa se estará a lo dispuesto en el Artículo 28.

6. Se recomienda la desclasificación de los suelos urbanizables no desarrollados y ejecutados a la aprobación del Plan incluidos en el parque litoral del Barranco de Enmedio. (R)

7. La ordenación y adecuación del parque Barranco de Enmedio se efectuará de acuerdo con lo siguiente: (D)

- a) Se protegerán e integrarán en la ordenación los restos arqueológicos existentes, con la señalización y puesta en valor de la Atalaya de Los Diablos.
- b) Se llevarán a cabo tareas de restauración de taludes, regeneración de la vegetación de ribera y restauración de paratas.

c) Se habilitarán los miradores existentes.

d) Se permitirá la instalación de un hotel de categoría mínima 4 estrellas en la zona próxima a la N-340 y fuera de la zona de influencia del litoral fijada en 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. La autorización del hotel no impedirá la vinculación al uso público de los terrenos del parque y la accesibilidad a la costa.

8. La ordenación y adecuación del parque Cerro de Castell de Ferro se efectuará de acuerdo con lo siguiente: (D)

- a) Se adoptarán medidas de eliminación de vertidos y limpieza del entorno, regeneración de la vegetación autóctona, restauración y señalización del conjunto monumental.
- b) Se crearán itinerarios, miradores y áreas recreativas para uso público.
- c) Se tratarán las zonas de contacto con los usos urbanos existentes garantizando la accesibilidad y la integración paisajística.

### **Artículo 31. Itinerarios recreativos. (D y R)**

1. Forman parte del sistema de espacios libres los siguientes itinerarios definidos en el Plano de Protección y Riesgos: (D)

- a) Itinerario La Axarquía-Sierra de Almijara (ReverMed), cuya función será conectar el litoral occidental con La Axarquía y el Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama.
- b) Itinerario del río Seco, cuya función será conectar Almuñécar y la zona turística de la costa con la Sierra de Almijara.
- c) Itinerario del río Verde, cuya función será conectar Almuñécar y la zona turística de la costa con la Sierra de Cázulas.
- d) Itinerario de la Sierra de Almijara a Los Guájares por Lentegí, cuya función será la conexión transversal entre la Sierra de Almijara y la Sierra de Los Guájares.

- e) Itinerario de Almuñécar-Salobreña al Valle de Lecrín, cuya función será, además de la conexión con el interior, la cualificación y puesta en valor del territorio que atraviesa.
  - f) Itinerario Embalse de Rules-Lagos, cuya función será conectar la zona recreativa del embalse con la Sierra de Lújar.
  - g) Itinerario Cabo Sacratif- Sierra de Lújar, cuya función será conectar el núcleo urbano de Torrenueva y el cabo Sacratif con la sierra y con el itinerario Embalse de Rules-Lagos.
  - h) Itinerario Torre del Cautor- Polopos- Haza del Lino, cuya función será conectar el litoral con la Sierra de La Contraviesa y el Alcornocal de Haza del Lino.
  - i) Itinerario El Saltadero-La Rábida, cuya función será conectar los núcleos urbanos de Melicena (Sorvilán) y de La Rábida (Albuñol) a través de un recorrido litoral.
  - j) Itinerario Rambla de Albuñol-Las Angosturas, cuya función será el reconocimiento del patrimonio geológico, geomorfológico y cultural.
  - k) Itinerario de Los Guajares por el río de La Toba (El Castillejo-Pie del Moro- Tajo Fuerte), cuya función será el reconocimiento de la ribera fluvial y el patrimonio cultural y arqueológico de Los Guajares.
  - l) Itinerario del Guadalfeo, desde las proximidades de Lobres a Vélez de Benaudalla, cuya función será el reconocimiento de los Tajos y ribera del Guadalfeo y el patrimonio paisajístico y cultural del Cerro Escalate y Vélez de Benaudalla.
  - m) Ruta de las minas, cuya función es el reconocimiento del patrimonio existente relacionado con la actividad minera en Vélez de Benaudalla y Motril.
  - n) Itinerario Molvízar-Jete, cuya función será conectar el itinerario Almuñécar-Valle de Lecrín con el del río Verde siguiendo el curso del arroyo Nacimiento.
2. Los itinerarios recreativos permitirán el recorrido en todo su trazado mediante medios no motorizados. (D)
3. Los trazados definidos en el Plano de Protección y Riesgos que requieran ser modificados en el marco de la normativa que le sea de aplicación, mantendrán en el nuevo trazado la funcionalidad establecida en el apartado 1 de este artículo. (D)

4. Serán prioritarias las actuaciones de deslinde y mejora de las vías pecuarias indicadas como parte de los itinerarios de la Sierra de Almirajara a Los Guájares por Lentegí, de Almuñécar-Salobreña al Valle de Lecrín y de la Rambla de Albuñol-Las Angosturas. (D)

5. Se adoptarán medidas de protección, reducción de impactos y vertidos sobre los lechos de los cauces, restauración y acondicionamiento de márgenes y riberas, y se potenciarán sus funciones ambientales, paisajísticas y culturales. (D)

6. Los itinerarios estarán debidamente señalizados y contarán con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza, así como áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. (D)

7. La señalización y las instalaciones de miradores y adecuaciones recreativas y sus accesos deben diseñarse de manera que se adapten al entorno natural. Estas instalaciones deben adoptar un mismo concepto de diseño a fin de ofrecer una imagen común. (R)

8. En los casos en que los itinerarios recreativos se discurran junto a cauces fluviales, se adecuarán los caminos de acceso y de recorrido lineal aprovechando preferentemente las franjas de servidumbre de paso colindantes al cauce, y se acondicionarán las zonas y miradores para el uso recreativo y de ocio fuera de las zonas de riesgo frecuente de inundación. (D)

9. Se podrán establecer otros itinerarios adicionales a los considerados en este Plan, que deben cumplir las condiciones establecidas en los apartados anteriores. (D)

10. Se recomienda potenciar la interconexión entre los itinerarios citados en el apartado 1 de este artículo para favorecer el reconocimiento global de la Costa Tropical de Granada. (R)

11. Se recomienda la colaboración de las Administraciones Públicas para la realización de un plan de actuaciones de establecimiento de itinerarios recreativos. A tal efecto, los Ayuntamientos, la Diputación Provincial y la Consejería competente en materia de medio ambiente, en caso de las vías pecuarias, y el órgano



competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía, en caso de afectar a márgenes de ríos y arroyos, realizarán los convenios de colaboración necesarios para la planificación, programación, y coordinación de las actuaciones. (R)

### **Artículo 32. Miradores paisajísticos. (D y R)**

1. Se instalarán miradores paisajísticos en los puntos indicados en el Plano de Protección y Riesgos y, en especial, en los parques litorales identificados por este Plan. (D)
2. Podrán acondicionarse como miradores espacios accesibles que ofrezcan panorámicas amplias y diversas del paisaje comarcal y que permitan su contemplación e interpretación. (D)
3. Los miradores y sus entornos se acondicionarán de modo que permitan la estancia y la visión del paisaje, con señalización y material adecuado para su interpretación. (D)
4. Se recomienda la adopción de un mismo concepto de señalización y diseño para ofrecer una imagen común. (R)
5. El planeamiento urbanístico podrá modificar, de forma justificada, la ubicación de los miradores señalados en este Plan, siempre que la nueva ubicación mantenga las potencialidades de percepción de la establecida por el Plan. (D)
6. El planeamiento urbanístico regulará los usos, de acuerdo con la clasificación urbanística de los suelos afectados, de modo que quede garantizada la integridad y calidad paisajística de los primeros planos y la visión de panorámicas. (D)
7. Hasta tanto no se establezca la delimitación y regulación del mirador, las autorizaciones y licencias a otorgar por las administraciones competentes, en un entorno no inferior a 500 metros, se condicionarán a la realización de un estudio paisajístico que valore su potencial incidencia sobre las funciones del mirador. (D)

### **Artículo 33. Entorno del embalse de Rules. (D)**

1. Se realizará un estudio para la ordenación del uso turístico-recreativo del entorno del embalse de Rules, con los siguientes criterios:
  - a) El ámbito incluirá las zonas limítrofes a la totalidad del perímetro del embalse correspondientes a los términos municipales de Vélez de Benaudalla, El Pinar, Lanjarón y Órgiva.
  - b) Se incluirá la restauración paisajística del espacio afectado por las obras y la extracción de materiales relacionados con la construcción de la presa y el viario próximo.
  - c) Se analizarán las potencialidades del espacio para acoger instalaciones destinadas al uso público recreativo, alojamientos turísticos, equipamientos vinculados al turismo deportivo y de naturaleza, relacionados con la lámina de agua y el entorno natural del embalse.
  - d) Se definirán los accesos desde la red viaria propuesta por este Plan y la garantía de acceso desde los itinerarios recreativos.
2. Los usos a ubicar en el entorno del embalse de Rules deberán ser compatibles con el destino de las aguas del embalse.

## TÍTULO SEGUNDO. ORDENACIÓN DE LOS USOS

### Capítulo I. Disposiciones sobre la ordenación de los usos urbanos

#### Artículo 34. Objetivos generales. (N)

1. Son objetivos generales del Plan en materia de ordenación de los usos urbanos los siguientes:
  - a) Aprovechar las potencialidades del territorio para cualificar y diversificar su estructura económica y, en especial, las potencialidades del Puerto de Interés General del Estado de Motril para desarrollar actividades productivas industriales y logísticas en su entorno.
  - b) Potenciar la ubicación de usos productivos de interés supramunicipal.
  - c) Procurar el uso eficiente del suelo, priorizando el aprovechamiento de la ciudad existente y de los espacios degradados, y encauzando el crecimiento urbano para la formación de ciudades compactas y sostenibles.
  - d) Promover la adecuada localización de los usos industriales, logísticos y comerciales de interés comarcal.
  - e) Asegurar la integración ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas en el territorio y acrecentar la diversidad paisajística, reduciendo las tendencias a la uniformización.
  - f) Procurar la diversificación y cualificación de los suelos urbanos y favorecer la implantación de alojamientos hoteleros e instalaciones y servicios que mejoren la competitividad del destino turístico.
  - g) Garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones garantizando la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.
  - h) Procurar la mejora de las condiciones generales de las áreas urbanas consolidadas, cualificar espacios degradados en la edificación y en las condiciones de urbanización o usos, fomentar la implantación de vivienda a precio ase-

quible, y ubicar equipamientos y dotaciones que contribuyan a la integración social y al fomento de las actividades económicas.

#### Artículo 35. Determinaciones para la ordenación de los usos urbanos. (D)

1. En las áreas urbanas consolidadas, el planeamiento urbanístico municipal procurará la mejora de las condiciones generales mediante la recualificación de los espacios degradados y la renovación de la escena urbana, mejorando para ello las condiciones de la edificación, el espacio público, los servicios comerciales y la movilidad y accesibilidad, impulsando la implantación de vivienda a precio asequible y la ubicación de equipamientos y dotaciones que contribuyan a la integración social y al fomento de las actividades económicas.
2. Los instrumentos de planeamiento municipal establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes. En todo caso, en las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia, los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos.
3. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje urbano y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo. Especialmente deberán identificar las estructuras paisajísticas principales (bordes, vistas, cornisas, skyline, fachadas, frentes litorales, áreas monumentales, simbólicas, itinerarios, etc.) y establecer criterios para su recualificación. Se dispondrán también medidas para la renovación del espacio público y la edificación, en función de los aspectos identitarios y necesidades sociales de cada núcleo.

#### Artículo 36. Determinaciones para la ordenación e integración territorial de los nuevos crecimientos. (D)

1. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de agua,



de infraestructuras de telecomunicaciones y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.

2. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Adoptar como referencia estructural las preexistencias morfológicas territoriales existentes, tratando de adaptarse a las mismas, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos e integrándolos en la ordenación, incorporando las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.
- b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.
- c) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras hidráulicas y energéticas y de los espacios libres con los suelos urbanos de cada núcleo y, en su caso, con los núcleos colindantes.
- d) Analizar la incidencia de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.
- e) Mantener el principio de contigüidad en el orden temporal de crecimiento de las áreas de desarrollo.
- f) Introducir acciones para la integración paisajística, aplicables desde la fase de diseño urbanístico hasta la culminación de las obras de urbanización.
- g) Reducir los desplazamientos motorizados y favorecer la mayor eficacia del transporte público.

3. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán justificadamente una franja de protección de los suelos urbanos y urbanizables en la que no se permitirá la construcción de nuevos invernaderos.

4. Los instrumentos de planeamiento general que, en aplicación del Artículo 54, incorporen como suelo urbanizable terrenos incluidos en las Zonas de Protección Territorial establecerán, además, la ordenación de estos suelos de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Se justificarán las medidas que aseguren la preservación de los valores naturales y paisajísticos existentes.
- b) Se destinarán los suelos, preferentemente, a sistema de espacios libres.
- c) La red viaria se adaptará a la topografía natural.

5. La ordenación de los suelos que den frente a arroyos establecerán, en su caso, y de forma preferente, los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua.

6. Los instrumentos de planeamiento general que incluyan los núcleos urbanos de Albondón, Alforón, Guájar Alto, Guájar Faragüit, Guájar-Fondón, Jete, Lagos, Lújar, Otívar, Polopos, Rubite y Sorvilán introducirán medidas tendentes a preservar los valores paisajísticos del entorno urbano y a conservar la tipología arquitectónica tradicional. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento general deberán establecer, según sea el caso:

- a) Los suelos de especial protección paisajística en los que no estarán permitidos las nuevas extensiones urbanas.
- b) Los suelos urbanizables en los que estarán limitadas la altura y longitud de fachada de las edificaciones para evitar efectos de barrera visuales.
- c) Los suelos urbanizables en los que será necesario la determinación de la altura, densidad, fragmentación de las piezas urbanas y características volumétricas y tipológicas de la edificación para su adaptación armoniosa a la configuración del caserío tradicional existente.
- d) Los suelos no urbanizables en los que será necesaria la realización de estudios paisajísticos para que las edificaciones, infraestructuras e instalaciones permitidas tengan la mínima interferencia visual sobre los núcleos.

#### **Artículo 37. Criterios para la integración paisajística y sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo introducirán criterios ambientales y de integración paisajística que garanticen que en la ejecución de las actuaciones urbanísticas se respeten los siguientes criterios:

- a) Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
- b) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que éstas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural. Para ello se estimarán los caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias antes, durante y con posterioridad a la ejecución de la actuación.
- c) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes de pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
- d) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
- e) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración. La superficie ocupada por los terrenos con perfiles edáficos naturales o modificados pero con capacidad filtrante suficiente tendrán como mínimo una extensión superior al doble de la abarcada por las superficies impermeabilizadas.
- f) Evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación a fin de su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.
- g) Restituir las formaciones vegetales alteradas por la urbanización. En las urbanizaciones de baja densidad edificatoria la superficie objeto de regeneración será como mínimo la equivalente al doble de la vegetación arbórea y arbustiva desbrozada. Los árboles que ineludiblemente deben ser eliminados se transplantarán en lugares acondicionados para ello.

2. Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, para que el diseño de las actuaciones urbanísticas se efectúe conforme a los siguientes criterios:

- a) Incorporar las medidas tendentes a la corrección de los principales factores que intervienen en el cambio climático y el fomento de medidas que favorezcan la adaptación a sus efectos.
- b) Mejorar la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
- c) Gestionar los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
- d) Mejorar la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
- e) Reducir la contaminación acústica a través del control de tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
- f) Mejorar la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.
- g) Fomentar el uso de las energías renovables.
- h) Minimizar la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
- i) Dotar las infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para la prestación de servicios avanzados con la cobertura y la capacidad adecuadas.

3. Las distintas fases de desarrollo urbano de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:



- a) Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.
- b) La topografía y las condiciones de visibilidad.
- c) Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.
- d) Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.
- e) La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales.

5. En las urbanizaciones que excepcionalmente se clasifiquen de baja densidad con viviendas aisladas o pareadas, el planeamiento urbanístico garantizará que las explanaciones en laderas con pendientes iguales o superiores al 15%, destinadas a acoger la edificación residencial, se construirán con su eje mayor paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

6. En las urbanizaciones en laderas, con edificaciones en bloques lineales compactos o bloques escalonados, los desmontes no podrán quedar vistos una vez concluida la intervención en la parcela. A estos efectos el corte de mayor cota no superará el nivel del último forjado de piso del edificio y se garantizará en los laterales del desmonte la integración paisajística con el suelo no afectado por la intervención.

**Artículo 38. Determinaciones para la ordenación de los usos urbanos en el litoral. (D)**

1. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de influencia litoral se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios vinculados a la población y a la actividad turística y a alojamientos hoteleros. No se permitirán los usos residenciales o industriales, a excepción de las instalaciones vinculadas a las zonas portuarias y los usos residenciales que tengan por objeto satisfacer la demanda natural de crecimiento de los núcleos urbanos existentes, cuando no sea posible satisfacer en contigüidad dicha demanda fuera de este ámbito.

2. Las actuaciones en los suelos urbanos existentes en la zona de influencia del litoral tendrán como objetivos la cualificación del espacio y la diversificación de los usos económicos, y su ordenación se hará conforme a los siguientes criterios:

- a) Prever acciones de reforma interior tendentes a solucionar los déficits de urbanización y los problemas de movilidad interior, en especial los de accesibilidad a la costa que garanticen el acceso público a la misma.
- b) Priorizar la recalificación paisajística de las zonas degradadas y el tratamiento urbano del frente costero.

3. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán los suelos urbanizables no desarrollados y los futuros crecimientos colindantes con estas zonas según los siguientes criterios:

- a) Procurar evitar la conurbación entre núcleos urbanos existentes en el frente litoral.
- b) Garantizar que la calificación de suelo permita la diversificación de los usos urbanos.

**Artículo 39. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos residenciales. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general localizarán los nuevos usos residenciales en situación de contigüidad con los suelos urbanos y urbanizables existentes de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Atender prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el municipio.
- b) Procurar que los parámetros urbanísticos se dirijan a 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.
- c) Adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libres y el transpor-

te público y a la disponibilidad y la suficiencia de los recursos hídricos y energéticos.

**Artículo 40. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos industriales. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general localizarán usos productivos industriales en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos de acuerdo con los siguientes criterios: (D)

a) Se efectuará una previsión expresa de las necesidades de suelo para actividades industriales y logísticas del municipio, teniendo en cuenta que a la demanda de carácter supramunicipal se da respuesta mediante las Áreas de Oportunidad de carácter productivo propuestas por este Plan.

b) Los nuevos suelos industriales y logísticos deberán ser contiguos a los suelos urbanos o urbanizables existentes, con la excepción de los destinados a acoger actividades que, por su naturaleza, sean incompatibles con la cercanía a las zonas residenciales. En su caso, se deberá justificar la imposibilidad o conveniencia de localización no contigua.

c) En caso de localizarse en las proximidades de usos residenciales, estarán separados de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas que garanticen la no interferencia ambiental, morfológica o funcional con aquéllas.

d) Se valorará su impacto en el modelo de ciudad y en especial su incidencia sobre la movilidad y sobre la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transporte.

e) Se establecerán medidas para evitar su impacto ambiental y paisajístico.

2. El planeamiento urbanístico general de Motril mantendrá como suelo no urbanizable los suelos situados al sur de la N-340 y entre el nuevo acceso al puerto y la rambla de Puntalón, a fin de garantizar la disponibilidad de suelo para futuras ampliaciones de la zona portuaria o para usos vinculados a la misma. (D)

3. El planeamiento urbanístico general de Vélez de Benaudalla incorporará el Área de Oportunidad propuesta "Parque de actividades económicas" y desarro-

llará los criterios de ordenación establecidos en esta normativa y en la ficha que sobre esta Área de Oportunidad aparece como anexo a la normativa. (D)

4. El planeamiento urbanístico general de Motril incorporará el Área de Oportunidad propuesta como "Zona Productiva apoyada en la autovía A-7 y la carretera de acceso al puerto de Motril", y desarrollará los criterios de ordenación establecidos en esta normativa y en la ficha que sobre esta Área de Oportunidad aparece como anexo a la normativa. (D)

5. Se recomienda a los municipios de Albondón y Albuñol que acuerden la ubicación de un Parque de actividades agroindustriales que, apoyado en la carretera A-345 y sin afectar a su funcionalidad, esté destinado a actividades industriales y de almacenamiento vinculadas a la agricultura bajo plástico de la rambla de Albuñol, y a usos terciarios y dotacionales de apoyo a estas actividades, entre las que se incluirá un punto limpio para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en esas actividades. (R)

6. Se recomienda a los municipios de Gualchos, Lújar, Rubite y Polopos que acuerden la ubicación de un Parque de actividades agroindustriales destinado a actividades industriales y de almacenamiento vinculadas a la agricultura bajo plástico de estos municipios, principalmente en la rambla de Gualchos y Llanos de Carchuna, y a usos terciarios y dotacionales de apoyo a estas actividades, entre las que se incluirá un punto limpio para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en esas actividades. (R)

7. Se recomienda a los municipios de Almuñecar, Jete, Ítrabo y Molvízar que acuerden la ubicación de un Polígono agroindustrial destinado a actividades industriales y de almacenamiento vinculado a los cultivos subtropicales y a la implantación de centro de investigación y desarrollo ligado a los mismos y la ubicación de un punto limpio para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en esas actividades. La ubicación debe garantizar la accesibilidad desde la A-7. (R)



**Artículo 41. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos terciarios. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general localizarán los nuevos usos terciarios en situación de contigüidad con los suelos urbanos y urbanizables existente de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Los usos terciarios en general, y especialmente los de carácter comercial, serán objeto de calificación expresa y diferenciada por tipologías, localizándose con criterios de proximidad a las zonas residenciales, integración en las tramas urbanas existentes, sinergia con las centralidades de la red actual de asentamientos y evitando la saturación del viario.
- b) Se valorará su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad, la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transporte, y la integración urbana y paisajística.
- c) Se identificarán expresamente los suelos con uso terciario en los que se permita la implantación de grandes superficies minoristas, y se garantizará que estas actuaciones no afectarán de forma negativa a la funcionalidad de las infraestructuras del transporte.

2. Se exceptúan del criterio de contigüidad los suelos para uso terciario que el planeamiento urbanístico general clasifique en lugares de máxima accesibilidad respecto a los núcleos urbanos del entorno y a la A-7 y la N-340, y que por su dimensión y carácter se justifique su interés supramunicipal. Los instrumentos de planeamiento general identificarán expresamente estos sectores atendiendo a los criterios generales establecidos en los artículos 36 y 37 y a los siguientes criterios específicos:

- a) En dichos sectores se considerará incompatible el uso residencial.
- b) Deberá garantizarse que las actuaciones no afecten de forma negativa a la funcionalidad de las infraestructuras del transporte, debiendo asumir los promotores la gestión y ejecución de los enlaces necesarios de conformidad con los organismos sectoriales responsables.
- c) Deberá justificarse adecuadamente que no existe otra alternativa para la localización de dichos sectores en contigüidad con los núcleos urbanos y que

exista una demanda real para estos usos no satisfecha por otros sectores ya clasificados.

3. El planeamiento urbanístico general de Motril incorporará el Área de Oportunidad propuesta como "Centro Comercial y de Ocio" y desarrollará los criterios de ordenación establecidos en esta normativa y en la ficha que sobre esta Área de Oportunidad aparece como anexo a la normativa.

**Artículo 42. Determinaciones territoriales generales para la ordenación de las Áreas de Oportunidad para actividades productivas o terciarias de interés supramunicipal. (D)**

1. Las Áreas de Oportunidad se incorporarán a la estructura general y orgánica de cada municipio mediante la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico, con el alcance que en cada actuación demande.

2. La ubicación de las Áreas de Oportunidad y los criterios establecidos en el presente plan para su ordenación no condicionan ni supeditan los informes y pronunciamientos que las distintas administraciones y organismos gestores de intereses públicos hayan de emitir en el proceso de innovación de planeamiento, tanto en relación con otros condicionantes relacionados con la aptitud de los terrenos como con la suficiencia de recursos hídricos o la suficiencia y funcionalidad de las redes de infraestructuras y servicios.

3. Para la ordenación de las áreas de oportunidad el planeamiento urbanístico desarrollará los siguientes criterios generales:

- a) Se deberá prever los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17, 1, 2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbánica de Andalucía. Las reservas de suelo para actividades dotacionales se ubicarán en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados.
- b) La ordenación deberá favorecer la riqueza y cualificación dotacional, la diversidad morfológica y tipológica, así como garantizar la resolución de las infraestructuras necesarias para eliminar los efectos de la contaminación sobre las

aguas, el suelo y la atmósfera, favoreciendo la utilización de energías renovables, e incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte.

c) Se deberán incorporar al sistema de espacios libres los elementos naturales existentes, en especial las formaciones arbóreas y las márgenes de los ríos, ramblas y arroyos.

d) Se preservarán de la edificación los terrenos con pendientes superiores al 35%.

4. El planeamiento urbanístico deberá prever la infraestructura hidráulica y energética necesaria para garantizar el suministro eléctrico a las mismas, considerando tanto el suministro a través de fuentes de energía renovable como a través de las infraestructuras eléctricas existentes y básicas en el ámbito del Plan.

5. Las fichas incluidas en los Anexos a esta normativa establecen, con rango de Directriz, la localización y superficie aproximadas, el tipo de área, así como la justificación, condicionantes y criterios de ordenación para cada una de ellas.

#### **Artículo 43. Protección cautelar del suelo afectado a las Áreas de Oportunidad. (N)**

1. Los Ayuntamientos delimitarán los terrenos vinculados a las Áreas de Oportunidad propuestas con carácter previo a la concesión de licencias en las zonas afectadas.

2. Excepcionalmente, una vez delimitadas las Áreas de Oportunidad, podrá autorizarse por los órganos competentes en materia urbanística la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones se encuentre comprendido entre los señalados como preferentes para las Áreas de Oportunidad y resulte autorizable según las disposiciones del planeamiento urbanístico general.

#### **Artículo 44. Determinaciones territoriales específicas para la ordenación de los usos turísticos. (D y R)**

1. El planeamiento urbanístico general de los municipios de Albondón, Los Guájares, Itrabo, Jete, Lentegí, Lújar, Motril, Otivar, Polopos, Rubite, y Sorvilán, podrá localizar en continuidad e integrados con los suelos urbanos existentes de los nú-

cleos cabeceras municipales, y en el caso de Motril con el núcleo de Los Tablones, suelos de uso turístico, destinados a la implantación de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos rurales y a dotaciones turísticas complementarias vinculadas con el entorno natural. En la ordenación de estos suelos se cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 12.3, incrementándose el número de plazas residenciales en igual número que las plazas hoteleras previstas. (D)

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán prever suelos turísticos contiguos a los núcleos existentes ubicados en el litoral con los siguientes condicionantes territoriales para su ordenación: (D)

a) Se destinarán mayoritariamente a alojamientos turísticos y dotaciones deportivas y turísticas complementarias que contribuyan a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo.

b) Se destinarán a espacios libres de uso público, al menos, los primeros 200 metros desde el límite interior de la ribera del mar.

3. No computarán, a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, los sectores urbanizables de uso turístico a los que se hace referencia en el apartado anterior que cumplan, además, los siguientes criterios: (D)

a) El techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.

b) La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas de alojamientos turísticos en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.

c) Se garantizará el desarrollo y ejecución de los suelos destinados a alojamientos turísticos con carácter previo o, al menos, simultáneo al de los suelos destinados a uso residencial.

d) No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies minoristas.



- e) No serán edificables los terrenos con pendientes superiores al 35%.
- f) Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- g) El número máximo de viviendas a incluir en los suelos que se clasifiquen para uso turístico no podrá exceder de las siguientes cifras:
- Municipios de menos de 2000 habitantes: 150 viviendas.
  - Municipios entre 2000 y 10000 habitantes: entre 150 y 250 viviendas.
  - Municipios mayores de 10000 habitantes: entre 250 y 500 viviendas
4. Se recomienda que los campos de golf de interés turístico que se declaren por el Consejo de Gobierno se desarrollen con los siguientes criterios: (R)
- a) Los terrenos soportes del proyecto no deben estar incluidos en las Zonas de Protección Territorial identificadas en el Plano de Protección y Riesgos de este Plan. Excepcionalmente, los proyectos podrán afectar parcialmente a las zonas de protección territorial, en cuyo caso sus determinaciones deberán adaptarse al régimen de usos admisibles establecido para las mismas por el presente Plan.
- b) Los proyectos se ajustarán a los criterios específicos establecidos en el apartado anterior.
- c) El instrumento de planeamiento general que clasifique y ordene urbanísticamente los terrenos soportes del campo de golf se adecuará a las determinaciones y condicionantes de la Declaración de Interés Turístico.

## Capítulo II. Ordenación de los usos náuticos y recreativos

### Artículo 45. Instalaciones náutico-deportivas. (N y D)

1. Se incluyen en el sistema náutico-deportivo las siguientes instalaciones: (N)

- a) El puerto deportivo de Motril.
- b) El puerto deportivo de Marina del Este, en Almuñécar.
2. La ordenación del sistema náutico-deportivo se orientará a la consecución de los siguientes objetivos: (N)
- a) Potenciar la oferta de amarres e instalaciones náuticas y recreativas mediante el desarrollo de puertos deportivos y marinas.
- b) Preservar el espacio costero de las actuaciones que puedan afectar a la dinámica litoral, dando soluciones a las demandas y carencias, preferentemente, mediante la ampliación y mejora de las instalaciones existentes.
3. Se priorizará la reordenación del puerto de Motril para la implantación de nuevo puerto deportivo. (D)
4. Las Administraciones competentes valorarán la viabilidad técnica, ambiental y económica para la creación de nuevos puertos deportivos, quedando limitado su emplazamiento a las siguientes zonas: (D)
- a) El tramo de litoral entre la punta de San José y la playa de San Cristóbal.
- b) El tramo de litoral entre Punta Velilla y el núcleo urbano de La Guardia (Salobreña), con la excepción del ZEC Fondos Marinos Tesorillo-Salobreña.
- c) El tramo de litoral entre el núcleo urbano de Castell de Ferro (Gualchos) y Punta de Baños.
- d) El tramo de litoral entre las ramblas de Albuñol y Huarea.
5. Independientemente de lo especificado en el apartado anterior se fomentará la implantación de marinas de interior en el marco de la legislación sectorial de aplicación. (D)
6. El dominio público marítimo-terrestre destinado a zona de servicio portuario debe ser soporte, fundamentalmente, de las actividades propias relacionadas con la práctica náutico-recreativa, sin perjuicio de que, de forma complementaria, se ordenen usos de carácter terciario. (D)

7. La ordenación de los usos de los puertos garantizará la disponibilidad de espacios abiertos y locales comerciales destinados a actividades de hostelería y comercio relacionados con el mar y las actividades náuticas, así como la adecuada articulación del puerto con las áreas urbanas del entorno, mejorando los accesos y efectuando reservas de suelo para la ampliación y dotaciones para espacios libres y para el sistema de transportes. Asimismo, se preverá un porcentaje en proporción suficiente de la capacidad de atraque para tránsitos. (D)

8. La ordenación de puntos de atraque para embarcaciones ligeras destinadas a excursionismo marítimo-costero atenderá a los siguientes criterios: (D)

a) La implantación de puntos de atraque fuera de las zonas de servicio de los puertos podrán ser pantalanes flotantes u otras instalaciones que no afecten al transporte sedimentario. No incluirá obras de defensa que reduzcan la agitación del oleaje y sólo podrán disponer de estructuras de protección para garantizar el acceso a las embarcaciones y amarre de las mismas.

b) Se ubicarán en las zonas que aseguren adecuadas condiciones de resguardo que impidan riesgo a los usuarios.

c) Se podrá establecer una instalación desmontable para venta de billetes aneja a cada embarcadero que, en su caso, se situará fuera de la playa.

**Artículo 46. Instalaciones turísticas y recreativas de ámbito supramunicipal. (N, D y R)**

1. Son instalaciones recreativas de interés territorial los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, deporte e interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supralocal. (N)

2. Las instalaciones recreativas de interés territorial deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación, sin que se vean afectados los nive-

les de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes. Los instrumentos de planeamiento general analizarán expresamente la capacidad de las infraestructuras y recursos existentes para absorber el incremento de demanda derivado de la actuación prevista y definirán, en su caso, las dotaciones de infraestructuras y la procedencia de los recursos necesarios. (D)

3. Las instalaciones recreativas de interés territorial no podrán incorporar en suelo no urbanizable otras edificaciones que las vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativa y/o deportiva, club social, alojamiento hotelero y restauración. (N)

4. La implantación de estas instalaciones en suelo no urbanizable se ajustará a la normativa que le sea de aplicación, y, en ausencia de ésta, a los siguientes criterios de ordenación: (D)

a) Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y, en su caso, la vegetación arbolada.

b) El riego y saneamiento de aguas se organizará de tal manera que se optimice el uso de los recursos hídricos.

c) El proyecto incluirá un estudio paisajístico que garantice su armonización con el entorno.

d) La energía necesaria para las instalaciones y edificaciones deberá obtenerse, al menos en un 50% de la demanda media anual, a través de fuentes renovables mediante sistemas de generación incluidos en la actuación.

5. Las instalaciones recreativas de interés territorial, excepto los campos de golf cuyas prescripciones sobre el ciclo del agua se regirán por la normativa específica, deberán contar con dispositivos de depuración de agua. Asimismo, deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro. (N)

6. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones recreativas de interés territorial, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Las estaciones de tratamiento de agua potable de las que se



abastezcan deberán contar con tecnologías de potabilización acorde al destino de sus aguas. (D)

7. Se recomienda la localización de las siguientes instalaciones: (R)

- a) Complejo turístico rural de Guadarrama y Aguablanquilla (Lentegí).
- b) Complejo turístico rural Cortijo del Cura (Polopos).
- c) Centro de vigilancia y estudio de la posidonia oceánica en Los Yesos (Sorvilán).
- d) Centro de interpretación de la zona minera en Lagos (Vélez de Benaudalla).
- e) Centro de interpretación de la zona minera de Molvizar.

### Capítulo III. Ordenación de los usos agrarios

#### Artículo 47. Objetivos. (N)

1. En relación con los usos agrarios son objetivos del Plan los siguientes:

- a) Establecer criterios para el mantenimiento de las áreas agrícolas de mayor productividad, mejorar su ordenación y potenciar sus funciones agrarias, sociales y ambientales.
- b) Establecer las condiciones para la ordenación y mejora de los cultivos intensivos en invernadero.
- c) Fomentar la mejora de las infraestructuras de riego y de ahorro del agua y procurar un reparto equilibrado de las aguas superficiales para el riego.
- d) Establecer los condicionantes territoriales para la implantación de los caminos y las edificaciones agrarias en el medio rural.
- e) Disminuir los riesgos derivados de la transformación de usos forestales o agrícolas tradicionales a cultivos en invernadero.
- f) Preservar los espacios agrarios tradicionales de la presión urbanística.

#### Artículo 48. Criterios de ordenación para las áreas de cultivos intensivos en invernaderos. (D y R)

1. Se fomentará la adaptación de los cultivos agrícolas intensivos a los efectos del cambio climático en un marco de sostenibilidad agroecológica y uso racional de los recursos hídricos. (D)

2. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán justificadamente las zonas en las que por motivos paisajísticos no se permitirá la construcción de nuevos invernaderos. (D)

3. Queda prohibida la implantación de nuevas áreas de cultivos intensivos en invernaderos en las siguientes zonas: (D)

- a) En el Corredor litoral.
- b) En el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.
- c) En los terrenos con pendientes superiores al 5% y en los que las transformaciones generen taludes de más de 3 metros de alto o pendientes superiores al 1:1, excepto que se aporte un informe técnico sobre las repercusiones ambientales de la transformación y la estabilidad de los terrenos.
- d) En los suelos que los instrumentos de planeamiento general determinen en desarrollo del apartado anterior y del artículo 36.3 de esta normativa.
- e) En los suelos protegidos por la legislación sectorial o por el presente Plan por sus valores naturales o paisajísticos.

4. En los nuevos invernaderos y proyectos de renovación de los existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales, en el ámbito del Plan, serán de aplicación las siguientes determinaciones: (D)

- a) Se mantendrá la organización natural del drenaje y, en las zonas en que éste haya sido modificado se adecuará a las condiciones de organización natural de la escorrentía.

- b) Se procurará la revegetación y fitoestabilización de los taludes y escarpes artificiales de balsas y parcelas de cultivo, así como de los márgenes de los cauces modificados a la aprobación de este Plan.
  - c) En las parcelas soportes de las explotaciones deberá habilitarse una zona destinada a satisfacer las necesidades de manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria, drenaje, y acopio y gestión de los residuos agrícolas.
  - d) Los residuos procedentes de la actividad de producción agrícola deberán ser almacenados, depositados o eliminados en la forma que se establezca en la legislación específica y en las Ordenanzas Municipales Regulatoras correspondientes.
  - e) Se establecerá un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 metros.
  - f) La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de ésta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio), o a inducir la recarga en pozos o sondeos próximos, en caso contrario.
  - g) Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento general establecerán las medidas necesarias para limitar su impacto visual.
5. Los terrenos forestales, agrícolas de secano o de regadío tradicional que puedan transformarse en regadíos intensivos se ordenarán de acuerdo a las presentes normas y con las autorizaciones sectoriales que en cada caso procedan. En cualquier caso, para la licencia urbanística de las actuaciones que superen los 25.000 m<sup>2</sup> de superficie de proyecto del área a invernarse, ya sea en una única actuación o como agregación espacial de actuaciones de menor superficie, se deberá aportar documentación que garantice el cumplimiento de los siguientes criterios: (D)
- a) Viario de acceso a las distintas fincas y tipo de firme del mismo.
  - b) Estructura interna de la red de riego y reutilización y conexión con la red general.
  - c) Estructura de la red de energía eléctrica.
  - d) Proyecto de evacuación de los residuos agrícolas.
  - e) Proyecto de construcción de las instalaciones y edificaciones anexas al invernadero.
  - f) Soluciones de integración paisajística de los taludes de las parcelas de cultivo, si procede su ejecución.
6. Los municipios en los que sea posible la implantación de nuevas áreas de cultivos tramitarán y aprobarán una Ordenanza reguladora de la instalación de explotaciones agrícolas en invernaderos que desarrolle los criterios establecidos en los apartados anteriores, en la que se establezca al menos la regulación de los siguientes aspectos: (D)
- a) Disposiciones sobre instalación, distancias, ocupación y forma de las parcelas para invernaderos.
  - b) Disposiciones sobre las características y funcionalidad del viario.
  - c) Disposiciones sobre movimientos de tierras y transformaciones del relieve.
  - d) Disposiciones sobre la gestión de los residuos.
  - e) Disposiciones específicas en relación al entorno de los núcleos urbanos.
  - f) Procedimiento para la solicitud de licencias de instalación de invernaderos.
  - g) Régimen sancionador.
7. Los instrumentos de planeamiento general reconocerán las edificaciones o agrupaciones de edificaciones ligadas a las explotaciones agrícolas e invernaderos y establecerán medidas para su control y su posible erradicación. (D)
8. Se recomienda a la Administración competente la consideración de las siguientes áreas prioritarias para la mejora de las infraestructuras y servicios asociados a la actividad agrícola en invernaderos: Ramblas de Albuñol y las Angosturas,



Rambla del Cautor, Ramblas de Haza del Trigo y del Acebuchal, Rambla de Gualchos, Llanos de Carchuna y Puntalón-vega oriental de Motril. (R)

9. Las mejoras previstas en los apartados anteriores deben incluir la jerarquización del viario rural y la racionalización de las intersecciones con la Red viaria prevista en este Plan, con el objeto de garantizar sus funciones en condiciones de seguridad y capacidad de servicio adecuadas. (D)

**Artículo 49. Criterios de ordenación para las áreas de cultivos subtropicales. (D)**

1. A los efectos de este Plan se consideran áreas de cultivos subtropicales todas aquellas que se destinen mayoritariamente al cultivo estable del aguacate, el chirimoyo y el mango, así como aquellos otros cultivos de similares características.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística clasificarán las áreas de cultivos subtropicales no incluidas en las Zonas de Protección Territorial como suelo no urbanizable de carácter rural, dotándolos de la protección adecuada para mantener sus características paisajísticas, y limitando la posibilidad de construcciones e instalaciones a las estrictamente necesarias para el desarrollo de la explotación.

3. Las autorizaciones para cambios de uso y para la instalación de construcciones o edificaciones de interés público deberán acompañarse de un estudio en el que se valore la incidencia paisajística de la actuación.

4. Excepcionalmente, se podrán clasificar nuevos suelos urbanizables en cualquiera de sus categorías en las áreas de cultivos subtropicales cuando sean necesarias para el crecimiento residencial o productivo de los núcleos urbanos, y se localicen en continuidad con dichos núcleos.

**Artículo 50. Caminos rurales. (N y D)**

1. La red de caminos mantendrá sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado salvo en los casos de incorporación como sistemas genera-

les por los instrumentos de planeamiento general, en lo que se estará a lo que éste determine. (D)

2. En los caminos rurales sólo estarán permitidas obras de acondicionamiento y conservación que impliquen: (D)

a) La mejora puntual de trazado y sección.

b) La mejora y refuerzo del firme.

c) La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

3. No podrán abrirse nuevos caminos rurales con el fin de dotar de acceso a usos o actividades no autorizados. (N)

4. Los nuevos caminos rurales trazados sobre laderas dispondrán de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, como los de reducción de acarreos, de disipación de la velocidad de las corrientes, y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural. (D)

### **TÍTULO TERCERO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y RECURSOS CON VALORES NATURALES, CULTURALES Y PAISAJÍSTICOS Y CON LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS**

#### **Capítulo I. Zonas de especial protección**

##### **Artículo 51. Objetivos. (N)**

Son objetivos del Plan en relación con las zonas de especial protección, los siguientes:

- a) Preservar y poner en valor el patrimonio territorial, ambiental, cultural y paisajístico.
- b) Garantizar su protección y mejora, preservando de la urbanización y de la agricultura intensiva de regadío los espacios de valor ambiental y paisajístico.
- c) Contribuir al desarrollo de la política y de las iniciativas de gestión de la biodiversidad sobre los ecosistemas de mayor interés y mejor estado de conservación.
- d) Propiciar la conexión territorial de los hábitats serranos y litorales dentro y fuera de la comarca, garantizando la conexión entre el Parque Natural Sierras de Almirajara, Tejeda y Alhama y el Paraje Natural Acantilados de Maro-Cerro Gordo.
- e) Regular los usos de forma diferenciada, atendiendo a las particularidades biofísicas, culturales y paisajísticas del territorio, y de acuerdo con los objetivos prioritarios de protección y mejora del patrimonio ecológico y paisajístico.
- f) Fomentar las acciones para la mejora de la cubierta vegetal natural atendiendo a las características ambientales y ecológicas singulares.
- g) Favorecer el acceso al paisaje y su integración en el conjunto de planes y actuaciones.
- h) Favorecer el uso y disfrute públicos, con las limitaciones requeridas por las particularidades ambientales y paisajísticas de cada espacio en concreto.

- i) Proteger, conservar y regenerar el espacio litoral y los recursos hídricos, y poner estos espacios en valor.
- j) Prever los daños a las personas y a los bienes frente a los riesgos de carácter natural.

##### **Artículo 52. Delimitación de las zonas de protección. (N)**

1. El sistema de protección de los recursos territoriales establecido por el presente Plan esta formado por zonas y elementos seleccionados en razón a sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, o que por su valor territorial estratégico deben quedar excluidos del proceso de urbanización.

2. Se diferencian en el Plan las siguientes zonas:

- a) Zonas de Protección Ambiental. Se integran en las mismas los terrenos pertenecientes al dominio público natural y las zonas con valores ambientales reconocidos por la normativa sectorial y cuya protección y delimitación es exigida por ésta de forma vinculante para este Plan.
- b) Zonas de Protección Territorial. Se integran en esta categoría las zonas delimitadas en este plan por sus valores singulares, paisajísticos, agrarios o culturales o aquellas con potencialidad o valor singular estratégico que deban quedar preservadas de los procesos de urbanización.

##### **Artículo 53. Zonas de Protección Ambiental. (N, D y R)**

1. Se integran en esta categoría las siguientes zonas: (N)

- a) Los Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almirajara y Alhama, Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo, Monumento Natural Peñones de San Cristobal y Reserva Natural Concertada Charca de Suárez.
- b) Los montes de dominio público.
- c) Los espacios incluidos en la Red Natura 2000.
- d) Las vías pecuarias.



e) El dominio público hidráulico.

f) El dominio público marítimo-terrestre.

2. El Parque Natural de las Sierras de Tejeda, Almijara y Alhama se ordenará conforme a lo que se establezca en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y en el Plan Rector de Uso y Gestión. El Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo, las vías pecuarias, los montes de dominio público, el dominio público marítimo-terrestre y el dominio público hidráulico tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica. (D)

3. La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con la normativa específica y/o los instrumentos de planificación derivados de la misma que le sea de aplicación. (N)

4. En los lugares designados Red Natura 2000 no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, y tras la evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron su designación. (N)

5. El planeamiento urbanístico clasificará y ordenará las Zonas de Protección Ambiental de acuerdo con su normativa y planificación específica. (N)

6. La modificación de los límites de los espacios incluidos en las Zonas de Protección Ambiental por sus respectivas normativas sectoriales supondrá un ajuste del Plan, sin que implique modificación del mismo. (N)

7. Las actuaciones en los montes de dominio público se dirigirán a contribuir a la creación de una red de espacios libres de carácter comarcal y de dotaciones recreativas y de interpretación de la naturaleza; restaurar las áreas degradadas, especialmente las afectadas por incendios forestales o por agentes bióticos nocivos; y desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios. (D)

8. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán los deslindes del dominio público y sus zonas de servidumbre y protección. (D)

9. Se recomienda, en desarrollo de lo establecido en el artículo 27.2 de esta Normativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, incrementar la franja de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre hasta 200 metros en los suelos incluidos por este Plan en el corredor litoral. (R)

10. Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo-terrestre y/o a sus servidumbres de tránsito y de protección, estarán a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (N)

#### **Artículo 54. Zonas de Protección Territorial. (N y D)**

1. Se integran en esta categoría las siguientes zonas delimitadas en el Plano de Protección y Riesgos: (N)

a) Zonas de Paisajes Sobresalientes.

b) Zonas de Interés Paisajístico.

c) Zonas con Potencial Paisajístico.

2. Los suelos incluidos en las Zonas de Protección Territorial recogidas en los apartados a) y b) tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de los suelos urbanos y urbanizables existentes en su interior y los colindantes que se clasifiquen por planeamiento urbanístico municipal de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 36.4 de esta normativa. (N)

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos urbanos ubicados en estas zonas cuando sean necesarios para el crecimiento residencial o productivo de los núcleos urbanos y se localicen en continuidad con dichos núcleos, así como cuando incorporen al planeamiento las Áreas de Oportunidad identificadas en el Plano de Articulación Territorial y Ordenación de Usos. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación

Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación de la Zona de Protección Territorial. (D)

4. Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en las Zonas de Protección Territorial adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y acceso a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística. (D)

#### **Artículo 55. Zonas de Paisajes Sobresalientes. (N y D)**

1. Se integran en esta zona los terrenos identificados como tales en la Memoria de Ordenación y en el Plano de Protección y Riesgos. (N)

2. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios afectados preservarán estos espacios de la urbanización y establecerán las medidas necesarias para el mantenimiento de los usos forestales y su puesta en valor, de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Plan. (D)

3. En estos espacios se prohíben expresamente: (D)

a) La construcción de viviendas o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las vinculadas a adecuaciones recreativas y los miradores, y aquellas instalaciones o actuaciones de interés público que justifiquen su compatibilidad con los valores naturales y paisajísticos.

b) Cualquier instalación que pueda alterar las condiciones paisajísticas del ámbito, en relación con su magnitud, visibilidad y dificultad de integración en el entorno, o que pueda inducir riesgos graves de erosión, salvo las infraestructuras e instalaciones sujetas a evaluación ambiental que hayan integrado las correspondientes medidas de restauración e integración paisajísticas.

c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional,

para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, y los que exijan las instalaciones o usos autorizables.

d) Los cultivos en invernadero.

e) Las nuevas roturaciones en terrenos con pendientes superiores al 10%.

4. Se potenciará la conexión e integración de estos espacios con la Red de espacios libres y con los Itinerarios recreativos previstos en este Plan. (D)

#### **Artículo 56. Zonas de Interés Paisajístico. (N y D)**

1. Se integran en estas zonas los terrenos identificados como tales en la Memoria de Ordenación y en el Plano de Protección y Riesgos. (N)

2. Las Administraciones competentes favorecerán la permanencia de la agricultura tradicional o, en su caso, la forestación del espacio con especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. (D)

3. Las actuaciones a desarrollar en estos espacios pondrán especial atención en la protección de los enclaves naturales existentes y de la protección o restauración en su caso, de la vegetación de ribera. (D)

4. En estos espacios se prohíben expresamente: (D)

a) La construcción de viviendas o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las necesarias para la explotación agrícola, las vinculadas a adecuaciones recreativas y los Miradores y demás instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio que justifiquen su compatibilidad con los valores naturales y paisajísticos.

b) Las nuevas instalaciones industriales excepto las relacionadas con la gestión de residuos, con la explotación de recursos minerales y las instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.

c) Los cultivos en invernadero.

d) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para actuaciones permitidas o de mejora ambien-



tal del lugar, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional o, en su caso, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, y los que exijan las instalaciones o usos autorizables.

5. Las autorizaciones para cambios de uso y para la instalación de construcciones o edificaciones de interés público deberán acompañarse de un estudio en el que se valore la incidencia paisajística de la actuación. (D)
6. Se potenciará la conexión de estos espacios con la Red de espacios libres y los Itinerarios recreativos previstos en este Plan. (D)
7. Las infraestructuras e instalaciones adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. (D)
8. Las nuevas concesiones de actividades extractivas o la ampliación de las existentes incluirán en su procedimiento de evaluación ambiental un estudio con medidas de restauración e integración paisajísticas. (D)

#### **Artículo 57. Zonas con Potencial Paisajístico. (N y D)**

1. Se integran en estas zonas los terrenos identificados como tales en la Memoria de Ordenación y en el Plano de Protección y Riesgos. (N)
2. El planeamiento urbanístico clasificará estas zonas como suelo no urbanizable de carácter rural, e incluirá un estudio paisajístico en el que se establezcan medidas para la restauración paisajística de las zonas especialmente afectadas por la presencia de usos urbanos. (D)
3. Las Administraciones competentes establecerán las medidas necesarias para la restauración ambiental y paisajística, mediante la regeneración de zonas incendiadas, eliminación de vertidos e intrusiones, integración paisajística de balsas e infraestructuras agrícolas, y revegetación de taludes. (D)
4. En la restauración de las Zonas con Potencial Paisajístico, las Administraciones competentes darán prioridad a aquellas zonas que presentan riesgos de erosión o puedan inducir a riesgos en los suelos colindantes, y a las zonas incluidas como Espacios Libres vinculados al litoral por este Plan. (D)

5. Las actuaciones a desarrollar en estos espacios pondrán especial atención en la protección de los enclaves naturales existentes y de la protección o restauración en su caso, de la vegetación de ribera. (D)

6. En estos espacios se prohíben expresamente: (D)

a) La construcción de viviendas o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones excepto las necesarias para la explotación agrícola, las vinculadas a adecuaciones recreativas y los miradores, y demás instalaciones de interés público para infraestructuras, instalaciones recreativas, de ocio o turísticas previa elaboración de un estudio que incluya medidas de restauración e integración paisajísticas.

b) Las nuevas instalaciones industriales excepto las relacionadas con la gestión de residuos, con la explotación de recursos minerales y las instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.

c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios en actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral y los que exijan las instalaciones autorizables.

7. Las autorizaciones para cambios de uso y para la instalación de construcciones o edificaciones de interés público deberán acompañarse de un estudio en el que se valore la incidencia paisajística de la actuación y se incluyan medidas de restauración paisajísticas. (D)

8. Se potenciará la conexión de estos espacios con la Red de espacios libres y los Itinerarios recreativos previstos en este Plan. (D)

9. Las nuevas concesiones de actividades extractivas o la ampliación de las existentes incluirán en su procedimiento de evaluación ambiental un estudio del paisaje con medidas de restauración e integración paisajísticas. (D)

10. Las infraestructuras e instalaciones adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. (D)

## Capítulo II. Recursos culturales

### Artículo 58. Objetivos. (N)

En relación con los recursos culturales son objetivos del Plan:

- a) Fomentar la protección de los bienes y recursos culturales. A efectos de este Plan se entienden como recursos culturales todos aquellos bienes que ostenten notorios valores artísticos, históricos, paleontológicos, científicos e industriales, arqueológicos y etnológicos para el área de la Costa Tropical de Granada y/o para la Comunidad Autónoma.
- b) Potenciar el uso público de aquellos recursos culturales susceptibles de ello.
- c) Incorporar los recursos culturales susceptibles de ello a la oferta turística del territorio.
- d) Favorecer la puesta en valor de los recursos patrimoniales mediante su integración en la estructura territorial.

### Artículo 59. Recursos culturales de interés territorial. (D y R)

1. Se consideran Recursos culturales de interés territorial los elementos y lugares que contengan valores expresivos de la identidad de la comarca en relación a usos tradicionales vinculados al medio rural, a la costa y/o a la defensa histórica del litoral, y en concreto, los núcleos urbanos y entornos de Albondón, Alforfón, Castell de Ferro, Los Guájares, Gualchos, Jete, Lújar, Ofivar, Polopos, Rubite y Sorvilán; los núcleos rurales menores de Lagos, La Bernardilla y Jolúcar, y los elementos relacionados en la Memoria de Ordenación e identificados en el Plano de Protección y Riesgos. (D)

2. Los instrumentos de planeamiento general calificarán de especial protección, además de los recursos culturales de interés territorial señalados en este Plan, los elementos aislados o conjuntos de inmuebles que se identifiquen en el futuro, que contengan valores expresivos de la identidad del ámbito en relación con el patrimonio histórico y con los usos tradicionales del medio rural. (D)

3. Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer perímetros de protección en torno a los espacios y elementos aislados o conjuntos de edificaciones y bienes inmuebles de interés territorial objeto de catalogación por el planeamiento, en las que se determinarán las condiciones urbanísticas necesarias para la debida protección y/o preservación y para mantener, en su caso, sus efectos visuales y/o de ambientación. (D)

4. Se recomienda la realización de un inventario de los edificios, construcciones e instalaciones de interés cultural, etnológico e histórico o tradicional del ámbito, la adopción de directrices y/o criterios de protección para su progresiva incorporación por los respectivos instrumentos de protección sectorial o urbanísticos y su puesta en valor mediante su inserción en programas destinados a fomentar el desarrollo de la Costa Tropical como destino turístico. (R)

5. Se recomienda al Ayuntamiento de Motril, en colaboración con la Diputación Provincial de Granada y la Mancomunidad de la Costa Tropical, la elaboración de un plan para el desarrollo de la "Ruta del Azúcar", con la inclusión de intervenciones que permitan recuperar el patrimonio vinculado a esta actividad y el reconocimiento y la divulgación de su existencia. (R)

## Capítulo III. Riesgos naturales y tecnológicos

### Artículo 60. Objetivos generales. (N)

Son objetivos del Plan en relación a los riesgos:

- a) Contribuir al incremento de la seguridad integral y calidad de vida de la población.
- b) Contribuir a disminuir la incidencia de los fenómenos catastróficos y de los daños que se pudieran provocar en futuras situaciones de emergencia.
- c) Establecer medidas de prevención de riesgos naturales y tecnológicos.
- d) Integrar las distintas normas y planes sectoriales en la planificación territorial y urbanística.
- e) Recuperar y proteger el frente litoral y favorecer el uso recreativo.



### **Artículo 61. Prevención de riesgos naturales. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general zonificarán el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, y establecerán los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten.
2. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en invernaderos, en coherencia a la entidad que en cada caso tenga la actuación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Se realizarán estudios del medio físico.
  - b) Se realizarán estudios geotécnicos en las zonas de elevada inestabilidad.
  - c) Se arbitrarán procedimientos para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural.
  - d) La ordenación de usos tomará en consideración situaciones potenciales de riesgo.
  - e) Se establecerán medidas y mecanismos de prevención a aplicar durante el periodo transitorio que transcurre desde la situación previa hasta que la actuación consolide sus sistemas de protección de suelos y escorrentías.
  - f) Se establecerán medidas destinadas a la coordinación de distintas actuaciones urbanísticas y/o agrícolas coetáneas y a la consideración de posibles efectos acumulativos.
3. Cualquier actuación urbanizadora sobre terrenos con pendiente natural superior al 10% en más del 50% de su superficie deberá adoptar soluciones constructivas que proporcionen la seguridad adecuada contra riesgo de deslizamiento o corrimientos de tierras, tanto durante su vida útil como durante las fases de construcción, teniendo en cuenta las condiciones climáticas (lluvias torrenciales), sísmicas, de drenaje y geomorfológicos del ámbito.
4. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de transformación definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las

pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

5. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan.
6. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.
7. Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.
8. Los taludes con pendientes superiores al 20% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

### **Artículo 62. Riesgos hídricos. (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales proponiendo las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos. (D)
2. Las Administraciones competentes para la autorización de la transformación del uso forestal y la implantación de invernaderos deberán valorar los efectos potenciales sobre la red de drenaje y su capacidad de evacuación, y sobre el espacio productivo aguas abajo. (D)
3. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. La zona de servidum-

bre deberá clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección o destinarse a espacio libre de uso y disfrute público en suelo no urbanizable. (D)

4. Los cauces que drenen suelos urbanizables deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de retorno. (D)

5. Los cauces, riberas y márgenes deberán estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento. (D)

6. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan. (D)

7. Las infraestructuras de drenaje evitarán los entubados, embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. Sólo estarán permitidos los encauzamientos cerrados cuando se requiera para la defensa de los núcleos urbanos frente a los riesgos de inundación. (D)

8. Las administraciones públicas competentes deberán abordar un programa de inversiones para eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce. Siempre que sea posible estas modificaciones tenderán a reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubriciones. (D)

9. Las administraciones públicas competentes verificarán la capacidad de desagüe de los arroyos e infraestructuras de drenaje que atraviesan suelos urbanos y zonas pobladas expuestas a riesgos, así como los vinculados a los suelos urbanizables previstos, y analizarán el nivel de respuesta ante las avenidas extraordinarias. (D)

10. Las administraciones públicas competentes valorarán la necesidad de desarrollar un Programa de Medidas de Restauración Hidrológica-Forestal en las cuencas altas de La Contraviesa, así como en las de los ríos Jate y Seco, y en las vertientes a los núcleos de Haza del Trigo y La Mamola (Polopos). (D)

11. Se recomienda a los ayuntamientos del ámbito del Plan la realización de sendos programas de actuaciones que contengan, al menos, el siguiente contenido: (R)

a) Inventario, estabilización y acondicionamiento o eliminación de escombreras y vertederos.

b) Establecimiento de disposiciones preventivas referentes a la regulación de aterrazados agrícolas, movimientos de tierras y almacenamiento de vertidos y residuos.

c) Verificación técnica de las condiciones de evacuación de los cauces y elaboración, junto con la administración sectorial competente, de un programa integral de mantenimiento y conservación.

d) Adecuación, en cada municipio, del Plan de Emergencias municipal a la nueva situación y condiciones de riesgo conocidas.

### **Artículo 63. Zonas inundables. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán las zonas sometidas a riesgo de inundación, delimitadas en el Plano de Protección y Riesgos, incluidas en el Estudio hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral de Granada, así como los puntos de riesgos de inundación inventariados por la normativa sectorial.

2. Las zonas inundables de la cuenca baja del río Guadalfeo delimitadas en el Plano de Protección y Riesgos son las resultantes de las obras de defensa contra inundaciones de los núcleos urbanos proyectadas por la administración competente en materia de aguas. Mientras no se ejecuten las obras previstas deben considerarse como zonas cautelares ante el riesgo de inundación las determinadas en el estudio hidráulico especificado en el apartado anterior y recogidas en la memoria de ordenación de este Plan.



3. Los instrumentos de planeamiento general deberán incluir un estudio hidráulico en relación con las cuencas vertientes de los cauces que afecten a suelos urbanos y urbanizables no incluidos en el estudio al que se hace referencia en el apartado 1 de este artículo.

4. Las Zonas inundables que delimite la administración competente estará definida exteriormente por la línea correspondiente a la avenida de 500 años de período de retorno. La administración competente deberá definir, asimismo, las zonas sometidas a riesgo cierto de inundaciones en el marco de las determinaciones de la legislación urbanística, a los efectos de la delimitación de los terrenos que deben clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.

5. Las zonas a las que se hace referencia en los apartados anteriores, ubicadas en suelo no urbanizable o urbanizable sin instrumento de desarrollo aprobado, tendrán la consideración por el planeamiento urbanístico de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, no admitiéndose en los mismos ningún tipo de cerramientos.

6. En las zonas inundables podrá autorizarse la ocupación de terrenos con fines urbanísticos cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Resulte inevitable por no haber alternativa técnica, económica o ambientalmente viable.
- b) Se justifique la necesidad de la incorporación en relación al normal crecimiento del núcleo urbano.
- c) El crecimiento sea contiguo a los suelos urbanos existentes.

7. A los efectos del apartado anterior las zonas inundables podrán incorporarse al proceso urbanístico, previo informe positivo de la administración competente en materia de aguas al estudio hidráulico que aporte el promotor de la actuación, en el que se demuestre que:

- a) El riesgo medido principalmente en términos de calado de lámina de agua es fácilmente eliminable y las medidas de defensa y protección necesarias no tengan repercusiones negativas en otros suelos.

b) No se disminuye la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

c) No se incrementa la superficie de la zona sometida a riesgo, ni la gravedad del mismo.

d) Se preserva, en su caso, la integración del cauce y las riberas en la trama urbana y se favorece el desarrollo de la vegetación de ribera.

8. Cuando, en virtud de las actuaciones realizadas para la eliminación del riesgo, se modifique la condición de inundabilidad de las zonas sometidas a riesgo de inundación, la administración competente en materia de aguas deberá comunicar la nueva delimitación al órgano competente en materia de ordenación del territorio y a los ayuntamientos afectados. Dicha modificación de límites se considerará ajuste del Plan sin que sea necesario proceder a su modificación. Los terrenos sobrantes de la nueva delimitación de las zonas inundables se incorporarán a las zonas propuestas por el Plan para los suelos limítrofes.

9. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial.

#### **Artículo 64. Erosión litoral. (D y R)**

1. Las obras destinadas a defender los recursos y bienes situados en la costa y a limitar el alcance de la erosión se ubicarán, preferentemente, fuera del dominio público marítimo-terrestre. (D)

2. Se recomienda a la Administración General del Estado la regeneración de los tramos de playa actualmente en regresión, en especial las playas de: Velilla (Almúñecar); La Guardia, La Charca y La Cagadilla (Salobreña); playa Granada, Las Azucenas, Torrenueva y La Chucha (Motril); Casarones (Rubite); Castillo de Baños (Polopos); Melicena y Los Yesos (Sorvilán); y La Rábita, El Pozuelo, El Bujo y La Juana (Albuñol). (R)

3. En los tramos de costa actualmente en regresión y/o con tendencias regresivas se evitará la existencia de trampas de sedimentos que reduzcan la alimentación de las playas, la presencia de edificaciones que impidan o dificulten el flujo de materiales finos en sentido transversal a la línea de costa, y la construcción de cualquier elemento que pueda impedir la dinámica de sedimentos litorales. (D)

**Artículo 65. Protección y regeneración de playas. (D)**

1. La creación, defensa o estabilización de las playas y zonas de baño se podrá efectuar mediante el aporte de sedimentos, la instalación de espigones o de diques exentos y paralelos a la línea de costa.
2. La realización de diques y espigones debe cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La cota de coronación no superará en 1 metro la cota de máxima marea.
  - b) En ningún caso cerrarán un espacio acuático al libre flujo de la marea y su longitud será la mínima para conseguir los efectos perseguidos.
  - c) Los espigones, en su caso, estarán acondicionados para su uso como plataforma de baño y/o paseo.
  - d) Sólo se permitirán obras destinadas a la contención de sedimentos siempre que se demuestre su nula influencia en las zonas externas a las playas a recuperar.
3. La regeneración de playas mediante la aportación de sedimentos requerirá los siguientes requisitos:
  - a) La realización de los estudios precisos que garanticen la no contaminación de la playa y el mantenimiento de las características físicas de los sedimentos existentes, tanto en su granulometría como en su coloración.
  - b) En todo caso, se debe justificar que en las áreas de extracción no se alterarán los procesos físicos y biológicos existentes.
  - c) Los promotores de puertos y marinas deportivas estarán obligados a la reposición periódica de las arenas y regeneración de las playas y otras formaciones naturales que se vean afectadas por las instalaciones.

**Artículo 66. Protección frente a la contaminación de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos. (D)**

No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a po-

sibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.

**Artículo 67. Protección contra incendios forestales. (D)**

1. En el contorno exterior de los terrenos forestales no estará permitida en una banda de al menos 100 metros la localización de nuevas viviendas u otras edificaciones destinadas a uso público, excepto el establecimiento de instalaciones destinadas a soportar actividades relacionadas con las funciones que en aplicación de la normativa sectorial se reconocen a los terrenos forestales.
2. La clasificación de suelo urbanizable colindante a terrenos forestales deberán establecer una banda de al menos 100 metros en la que sólo se permitirán los sistemas de espacios libres.
3. Las actuaciones urbanísticas deberán prever en su diseño y ordenación, las medidas destinadas a la prevención, lucha contra incendios y evacuación, previstas en la normativa sectorial.



## **TÍTULO CUARTO. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES BÁSICOS**

### **Capítulo I. Infraestructuras básicas**

#### **Artículo 68. Objetivos generales. (N)**

Son objetivos del Plan en relación con las infraestructuras básicas, la energía y los residuos sólidos los siguientes:

- a) Asegurar la prestación de servicios básicos a las áreas urbanas consolidadas y extender las redes para garantizar el suministro en cantidad y calidad en las áreas de crecimiento urbano.
- b) Diseñar y gestionar el ciclo del agua de acuerdo con los recursos del territorio y en particular con la limitada disponibilidad de recursos hídricos y la fragilidad del medio para la evacuación de residuos.
- c) Adecuar el trazado de las redes a las características del territorio y en especial a los recursos naturales y el paisaje.

#### **Artículo 69. Directrices para el Desarrollo de las infraestructuras Básicas. (D)**

1. Las Administraciones Públicas y las empresas suministradoras, dentro de sus respectivas competencias, reservarán el suelo, programarán y ejecutarán las actuaciones previstas por este Plan.
2. Los instrumentos de planeamiento general deberán resolver la totalidad de las infraestructuras generales para cada municipio: red viaria, gestión de residuos, abastecimiento de agua, saneamiento, reutilización del agua reciclada, electricidad, telecomunicaciones y gas natural, y concretarán las etapas y los repartos de cargas a los suelos sectorizados que deberán garantizar su ejecución previamente a su desarrollo urbanístico.
3. El planeamiento urbanístico deberá prever y asignar las cargas nuevas infraestructuras generales para garantizar el abastecimiento de agua y la evacuación

de las aguas residuales hasta las estaciones depuradoras que en cada caso correspondan.

4. Las nuevas líneas eléctricas de tensiones iguales o superiores a 66 kV que discurran por el ámbito del presente Plan, lo harán preferentemente por los pasillos definidos, o bien ajustándose al trazado de otras infraestructuras existentes.
5. Las líneas que discurran por los suelos urbanizables podrán realizarse mediante tendidos de líneas aéreas de tensión igual o superior a 66 kV, hasta tanto no esté concluida la urbanización o se disponga de las cotas previstas en el proyecto de urbanización.
6. El planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, así como en suelo urbano o urbanizable, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.
7. Para las infraestructuras soterradas deberá reservarse una banda de 10 metros de ancho que discurrirá, preferentemente, por la zona de servidumbre de las carreteras y líneas férreas.

### **Capítulo II. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento**

#### **Artículo 70. Objetivos. (N)**

Son objetivos del Plan en relación con las infraestructuras del ciclo del agua las siguientes:

- a) Promover una adecuada gestión de las infraestructuras hidráulicas mediante la agrupación de los municipios en sistemas de gestión.
- b) Depurar las aguas residuales de todos los núcleos urbanos, aprovechar las aguas pluviales y eliminar los vertidos directos al mar.

- c) Procurar la contención del consumo y la gestión eficiente e integral y sostenible del ciclo del agua.

**Artículo 71. Determinaciones para el ciclo del agua. (D)**

1. Se incorporarán las aguas residuales depuradas a la planificación y gestión de los recursos disponibles.
2. Los sistemas de captación de aguas subterráneas estarán interconectados con los sistemas de abastecimiento de aguas superficiales para garantizar el suministro.
3. Las redes de saneamiento considerarán e implementarán las distintas alternativas de separación. Se establecerán distintas redes de distribución de las aguas según su calidad y posibilidades de uso.
4. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionamiento de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.
5. Se ajustará el uso a la calidad de las aguas, utilizando cada recurso en función de las exigencias de calidad de los usos. No se permitirá el agua potabilizada para riego de jardines y zonas verdes.
6. Se fomentará el ahorro del agua. La jardinería será fundamentalmente de características xéricas o de bajos requerimientos hídricos. Cuando no se disponga de recursos hídricos reutilizados se minimizarán las superficies puestas en riego. Los riegos garantizarán el arraigo y las primeras etapas de crecimiento de las plantaciones y siembras realizadas así como su conservación en periodos de sequía.

**Artículo 72. Organización de la gestión de las infraestructuras del ciclo del agua. (D)**

1. Los municipios de la Costa Tropical de Granada se agruparán en los siguientes sistemas de gestión del ciclo integral del agua:
  - a) Subsistema Motril-Salobreña-Almuñécar. Se conforma con los municipios de Lentegí, Otívar, Jete, Ítrabo, Molvízar, Los Guájares, Vélez de Benaudalla, Almuñécar, Salobreña y Motril. Estos municipios se vincularán con los municipios externos al ámbito constituyendo aglomeraciones urbanas para el tratamiento de Aguas Residuales conforme a la normativa vigente.
  - b) Subsistema de La Contraviesa. Se conforma con los municipios de Albondón, Albuñol, Sorvilán, Polopos, Rubite, Gualchos y Lújar.
2. Los municipios podrán pertenecer a más de un sistema de gestión siempre que parte de su territorio tenga un mejor servicio adscrito a otro sistema.
3. Los sistemas de gestión podrán, en todo caso, agruparse a fin de una mayor funcionalidad y eficacia en la gestión de los recursos.
4. Los órganos competentes en materia de aguas de la Administración Autonómica tomarán estos sistemas de gestión o sus agrupaciones como ámbitos prioritarios para la prestación de auxilios técnicos y económicos.

**Artículo 73. Infraestructuras de abastecimiento de agua. (D)**

1. El planeamiento urbanístico general deberá establecer los puntos de conexión a la red en alta y la red de distribución para la población existente y prevista con los crecimientos planificados atendiendo a los siguientes criterios:
  - a) Se establecerán redes separativas para abastecimiento, de aguas potables y no potables.
  - b) Los depósitos de regulación deberán preverse globalizando los sectores urbanos o urbanizables que se ubiquen en cotas semejantes, con derivaciones que lleguen a todas las cabeceras de los sistemas de distribución de los núcleos de



población. La capacidad de los depósitos debe de ser de al menos 1,5 días la demanda punta de la población.

- c) En las zonas consolidadas se estudiarán los sistemas de distribución de agua existentes procurando mejorar las capacidades de regulación, de acuerdo a los criterios establecidos en el apartado anterior.
  - d) Se estudiará la posibilidad de potenciar en estas zonas el consumo de agua reciclada, al menos para zonas verdes públicas y baldeos de viales, así como la realización de una red mallada de aguas recicladas.
  - e) Cada uno de estos escalones de impulsión de las infraestructuras globales de primer nivel acabarán en depósitos o aljibes, minimizando las longitudes de las tuberías de impulsión.
  - f) Se procurará la implantación de caudalímetros que permitan evaluar las pérdidas de las redes.
2. A fin de mejorar la gestión del recurso y asegurar la eficacia y calidad del suministro se recomienda la gestión unitaria de los servicios de abastecimiento de aguas y la interconexión entre subsistemas. Para ello el órgano competente estudiará la viabilidad de abastecer el litoral de La Contraviesa desde el embalse de Rules.
3. Se realizarán las obras necesarias para la conducción de agua bruta del embalse de Rules a la ETAP de Los Palmares (Molvizar), y para la construcción de un ramal de impulsión desde ésta hasta Lentegí (Molvizar-Ítrabo-Jete-Oívar-Lentegí).
4. El órgano competente estudiará la viabilidad de incorporar el municipio de Los Guájares al subsistema Motril-Salobreña-Almuñécar, mediante un ramal en la dirección del río de la Toba.

**Artículo 74. Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales. (N y D)**

1. Todos los núcleos de población del ámbito deberán depurar sus aguas residuales, de acuerdo con la Directiva 91/271/CEE, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, con sistemas de tratamiento acordes a la carga contaminante y características del medio receptor. (N)

2. La Administración competente realizará las siguientes actuaciones: (D)

- a) Construcción de EDAR en Vélez de Benaudalla y estudio de la viabilidad de incorporación de los vertidos de Los Guájares, o de depurar éstos mediante tecnología blanda.
  - b) Estudio de alternativas y ejecución para la depuración de los núcleos urbanos de Ítrabo, Jete, Oívar y Lentegí.
  - c) Estudio de la viabilidad de incorporar los vertidos de Lagos, Los Tablones y La Garnatilla a la EDAR de Motril-Salobreña o depuración de éstos mediante tecnología blanda.
  - d) Construcción de EDAR de tecnología blanda en Lújar, Rubite, Polopos, Sorvilán y Alforón.
  - e) Estudio de alternativas y ejecución para la depuración de los núcleos urbanos del litoral de La Contraviesa (Haza del Trigo, La Guapa y los núcleos litorales comprendidos entre El Lance y Melicena).
  - f) Ampliación de las EDAR de La Herradura y Castell de Ferro.
3. Las urbanizaciones, los núcleos secundarios de población y las zonas destinadas a actividades logísticas e industriales no conectadas a los sistemas generales de depuración deberán contar con sistemas de depuración de vertidos. (D)
4. Las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas y las viviendas agrarias aisladas que se ubiquen en suelo no urbanizable deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. (D)
5. No estarán permitidos sistemas de drenaje o absorción que puedan contaminar los suelos o los recursos hídricos subterráneos. (D)
6. Los sistemas de depuración de aguas residuales incorporarán el tratamiento adecuado que posibilite la reutilización de la totalidad de los recursos procedentes de la depuración para riego urbano y/o agrícola. (D)

7. El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. (D)

8. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia. (D)

9. Los caudales y la carga contaminante de las aguas residuales deben de ser tratados en su totalidad en las EDAR, y no interferirán en los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al Dominio Público Hidráulico que el municipio tenga concedida. (D)

10. La administración competente realizará las siguientes actuaciones en infraestructuras para la recogida de aguas pluviales: (D)

- a) E.B.A.P. y emisario de pluviales en La Herradura (Almuñécar).
- b) E.B.A.P. y emisario de pluviales en Velilla (Almuñécar).
- c) Colector de pluviales en el paseo marítimo de La Herradura (Almuñécar).
- d) Colector de pluviales en Torrenueva (Motril).
- e) Colector de aguas pluviales en Salobreña y Lobres.

### **Capítulo III. Infraestructuras energéticas y de telecomunicación**

#### **Artículo 75. Objetivos. (N)**

En relación con las infraestructuras energéticas y de telecomunicación son objetivos del Plan los siguientes:

- a) Garantizar el abastecimiento energético y la cobertura de los servicios de telecomunicación, de acuerdo con las previsiones de crecimiento demográfico y socioeconómico.
- b) Contribuir a la más adecuada implantación y cobertura de las infraestructuras energéticas y de telecomunicación en el territorio, y propiciar la integración paisajística de las instalaciones con la menor afección a los espacios protegidos.

c) Impulsar el aprovechamiento de las energías renovables.

d) Desarrollar las líneas prioritarias de la planificación energética de la Comunidad Autónoma, recogidas en el Plan Energético de Andalucía.

#### **Artículo 76. Trazados de la red eléctrica en alta tensión. (D)**

En el caso de nuevas necesidades de tendidos no previstos por este Plan, los mismos no podrán discurrir por las zonas de especial protección, los parques litorales, el corredor litoral y las áreas de oportunidad definidos por este Plan. Excepcionalmente, en caso de no existir alternativas posibles fuera de tales espacios, se garantizará su preservación ambiental y paisajística mediante su trazado por las zonas que supongan menor impacto.

#### **Artículo 77. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo. (D)**

1. Los nuevos trazados de conducciones de la red primaria de transporte de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estarán situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables definidos por los instrumentos de planeamiento general, excepto si se ejecuta para dar servicio a una actividad que requiera acometer directamente a la red de transporte, o se justifique por la Administración competente la inviabilidad de otro trazado alternativo.

b) Los tramos de la red que deban discurrir en superficie adoptarán medidas paisajísticas que favorezcan su integración en el entorno.

2. Se propiciará la ejecución de infraestructuras de distribución para la gasificación de las principales zonas urbanas de los municipios de Motril, Almuñécar y Salobreña.

3. Los instrumentos de planeamiento general establecerán una reserva de suelo de una anchura de 20 metros para la más correcta instalación de las conducciones de la red de transporte y de los ramales de distribución necesarios para atender a los núcleos de población. Esta reserva se efectuará con carácter cau-



telar hasta tanto no se efectúe la correspondiente evaluación de impacto ambiental.

#### **Artículo 78. Energías renovables. (N y D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general y las ordenanzas de edificación establecerán las medidas necesarias para facilitar el aprovechamiento de las energías renovables y minimizar su impacto paisajístico. (D)

2. El planeamiento urbanístico adoptará las medidas necesarias para que los nuevos desarrollos cuenten con medios propios de generación de energía a partir de fuentes renovables que proporcionen el mayor nivel posible de autosuficiencia. (D)

3. A excepción de las instalaciones de energía eólica, termosolar y fotovoltaica autorizadas por la Administración competente a la entrada en vigor del presente Plan, no estarán permitidas dichas instalaciones en: (N)

- a) Las zonas de paisaje sobresaliente.
- b) La zona de influencia del litoral.
- c) Los parques litorales.

4. Se excluyen de la prohibición señalada en el apartado anterior las siguientes instalaciones: (N)

- a) Los parques minieólicos y microeólicos y la repotenciación de los existentes.
- b) Las instalaciones de energía fotovoltaica ubicadas en cubiertas o fachadas de construcciones fijas, cerradas, hechas de materiales resistentes, dedicadas a usos residencial, de servicios, comercial o industrial, incluidas las de carácter agropecuario.
- c) Las instalaciones que estén ubicadas sobre estructuras fijas de soporte que tengan por objeto un uso de cubierta de aparcamiento o para la creación de zonas de sombra, en ambos casos de áreas dedicadas a alguno de los usos señalados en el apartado anterior, y se encuentren ubicadas en una parcela con referencia catastral urbana.

d) El resto de las instalaciones de energía renovable destinadas a prestar servicio a las Actuaciones de Interés Público que pudieran autorizarse en suelo no urbanizable o las que tengan por objeto el abastecimiento de los suelos urbanos próximos.

5. Los instrumentos de planeamiento general a fin de no condicionar la localización futura de los desarrollos urbanísticos podrán determinar justificadamente aquellos suelos en los que sea de aplicación criterios específicos de implantación de energías renovables, en consonancia con los establecidos en este Plan. (D)

6. Los parques eólicos, las instalaciones de energía termosolar y las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superiores a 2.000 m<sup>2</sup> incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras principales, así como las medidas adoptadas de integración paisajística en el entorno. (D)

#### **Artículo 79. Instalaciones de telecomunicación (N, D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las medidas necesarias para garantizar la cobertura de servicios de telecomunicaciones a la población en las condiciones establecidas por la normativa sectorial, preverán estas infraestructuras en los nuevos desarrollos urbanos y en las actuaciones de reforma interior. (D)

2. Salvo que la Consejería competente en materia de telecomunicaciones determine que no exista otra alternativa viable, no estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telecomunicación en: (N)

- a) Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
- b) Los Recursos culturales de interés territorial identificados por este Plan y sus perímetros de protección, así como los edificios catalogados y bienes protegidos por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección y de influencia.

c) El corredor litoral.

d) Las zonas de paisaje sobresaliente.

3. La instalación de infraestructuras de telecomunicaciones procurarán el mínimo impacto ambiental o paisajístico al entorno en que se ubican, procurando la utilización de materiales, colores y sistemas de camuflaje que minimicen su impacto visual. (D)

4. En la construcción de las infraestructuras de comunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público en los casos en que sea técnicamente posible y la minimización de su impacto visual. (N)

5. Se recomienda que los instrumentos de planeamiento general establezcan las determinaciones para la eliminación, en su caso, o el reagrupamiento de las instalaciones de telefonía móvil en soportes compartidos, en los lugares y espacios a que se hace referencia en el apartado 2 de este artículo. (R)

#### **Capítulo IV. Instalaciones de residuos sólidos urbanos y agrícolas**

##### **Artículo 80. Objetivos. (N)**

En relación con los residuos sólidos urbanos y agrícolas son objetivos del Plan los siguientes:

- a) Se procurará la reducción de la contribución al cambio climático de la generación de residuos conforme a las determinaciones del Plan Director de Gestión de residuos no Peligrosos de Andalucía
- b) Contribuir a una adecuada gestión de los residuos agrícolas.
- c) Evitar la contaminación ambiental y paisajística.
- d) Minimizar la producción de residuos y acercar la gestión a los centros emisores.

##### **Artículo 81. Gestión de residuos. (D)**

1. Los centros de transferencia y tratamiento de residuos urbanos se localizarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Se localizarán a la distancia necesaria de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos para que, conjuntamente con las medidas de control establecidas por la legislación sectorial, se garantice la adecuada protección del medio ambiente y de la salud de las personas.
- b) Se ubicarán en suelo no urbanizable, en el marco de la regulación específica establecida para las zonas de protección definidas en este plan.
- c) La localización de vertederos se realizará en atención a la característica de los suelos, la extensión del acuífero subterráneo y la fragilidad del paisaje.
- d) Deberán situarse en lugares no visibles desde las áreas residenciales y desde las carreteras principales de la aglomeración y alejadas de las líneas de cumbreras, cauces y vaguadas abiertas.

2. Los centros de transferencia y tratamiento de residuos dispondrán de sistemas que eviten filtraciones y vertidos a acuíferos y cursos de agua.

3. En las instalaciones destinadas a la recepción de enseres domésticos, escombros y restos de obras, el apilamiento de materiales no superará los cinco metros de altura desde la rasante natural del terreno.

4. El reciclado de escombros se integrará funcionalmente con el acondicionamiento de escombreras, sellado de vertederos y recuperación de canteras.

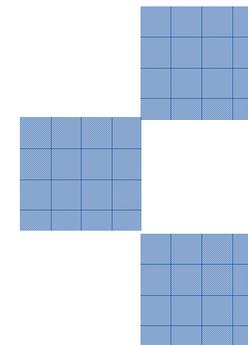
5. Todas las instalaciones deberán estar valladas y rodeadas por una pantalla visual que será vegetal en aquellos casos en los que esto resulte compatible con el paisaje del entorno, o con materiales constructivos y colores que limiten su impacto visual.

6. Los municipios promoverán acciones para la reducción efectiva de la producción de residuos y la recogida separativa de la fracción orgánica.



7. Las condiciones establecidas en este artículo tienen carácter complementario a la legislación sectorial en materia de localización y funcionamiento de las instalaciones de gestión de residuos.



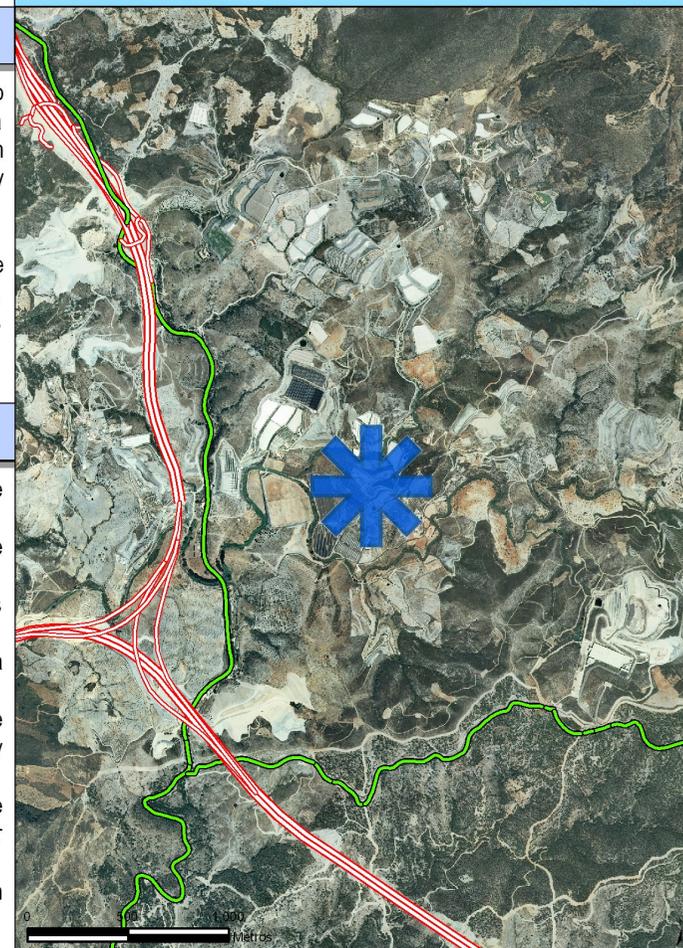


## **ANEXO. ÁREAS DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO**



## PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA

ÁREA DE OPORTUNIDAD PRODUCTIVA	
<b>NOMBRE</b>	P-1 Parque de actividades económicas de Vélez de Benaudalla
<b>MUNICIPIO</b>	Vélez de Benaudalla
<b>SUPERFICIE</b>	150 hectáreas
JUSTIFICACIÓN	
<p>El Área de Oportunidad “Parque de actividades económicas de Vélez de Benaudalla” se sitúa en el extremo sur del término municipal, en la confluencia entre la A-7 y la A-44 y al norte del núcleo urbano de Motril. En este ámbito, que forma parte de una zona deprimida situada por debajo de las cumbres que delimitan el término municipal con el de Motril, se ha producido un importante movimiento de tierras debido a las obras de la autovía, de manera que el paisaje y los suelos del entorno han sido muy alterados.</p> <p>El emplazamiento tiene una posición estratégica, ya que una vez finalizadas las autovías estará comunicado a través de vías de alta capacidad con las aglomeraciones urbanas de Málaga, Almería y Granada. A ello se une la proximidad del puerto de Motril, con el que también estará conectado por autovía. Todo ello permitirá además atender actividades relacionadas con usos logísticos e industriales que requieran buenas comunicaciones con las aglomeraciones urbanas del entorno.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"><li>- El Área de Oportunidad se destinará a usos industriales, siendo compatible los usos terciarios. No se admitirá la gran superficie minorista.</li><li>- Se deberá establecer una ordenación interna de la movilidad que no afecte a la funcionalidad de los dos ejes viarios entre los que se sitúa esta área, así como al enlace que los conecta.</li><li>- Para garantizar su accesibilidad desde la autovía A-44 se realizarán las actuaciones necesarias que se ejecutarán a cargo de los desarrollos del Área de Oportunidad.</li><li>- La ordenación de la actuación planteará la integración en la misma de la Cañada Real de Sierra Nevada a Motril y la Cañada Real de Gualchos de manera que conserven sus valores para su utilización según lo establecido en este Plan.</li><li>- El extremo meridional del sector se ordenará en concordancia con las protecciones forestales del término municipal de Motril. Se delimitarán espacios naturalizados de transición. Se protegerán los barrancos situados al norte, incluyendo su vegetación natural y el curso de agua dentro de las cesiones a espacios libres públicos.</li><li>- La ubicación de la edificación y su altura se determinará realizando estudio del paisaje y topografía del ámbito, tratando de adaptar la estructura de la ordenación a los mejores valores del entorno y procurando un resultado integrador y que ponga en valor el lugar.</li><li>- Se preverá el desarrollo del Área de Oportunidad por fases, procurando que cada fase sucesiva se desarrolle en contacto con suelos calificados para el mismo uso y en las zonas de mayor accesibilidad.</li></ul>	



## PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA

### ÁREA DE OPORTUNIDAD PRODUCTIVA

**NOMBRE** P-2 Centro comercial y de ocio

**MUNICIPIO** Motril

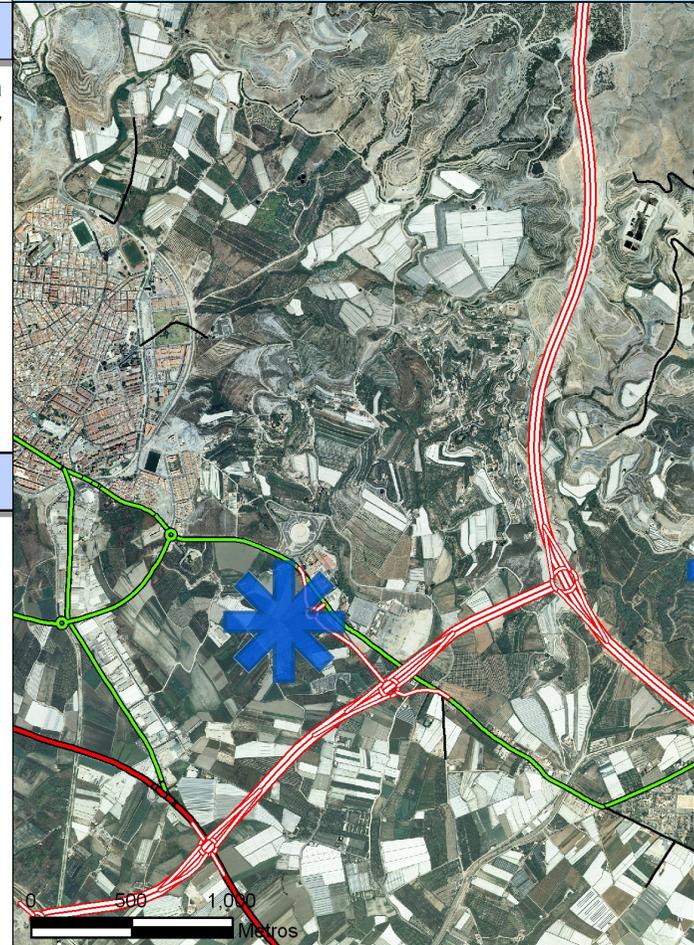
**SUPERFICIE** 40 hectáreas

### JUSTIFICACIÓN

El Área de Oportunidad se destina al desarrollo de actividades comerciales y de ocio de interés supramunicipal, vinculadas a la nueva accesibilidad que proporcionan los viarios de gran capacidad previstos: nuevas autovías, nuevo acceso al puerto de Motril y ampliación de capacidad de las carreteras N-340 y N-323 a su paso por el término municipal de Motril.

### CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- Se destinará para la ubicación de un gran centro comercial y de ocio de interés supramunicipal que compatibilice el uso comercial con usos deportivos, recreativos y hoteleros.
- Los instrumentos de planeamiento preverán criterios de integración con el tejido urbano existente.
- El uso comercial será como máximo del 60% de la superficie total.
- No se considera compatible el uso industrial.



## PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA

ÁREA DE OPORTUNIDAD PRODUCTIVA	
<b>NOMBRE</b>	P-3 Zona industrial A-7
<b>MUNICIPIO</b>	Motril
<b>SUPERFICIE</b>	100 hectáreas
JUSTIFICACIÓN	
<p>El Área de Oportunidad se destina al desarrollo de actividades industriales y de almacenaje de carácter supramunicipal, de apoyo al sistema de transporte de las industrias asociadas al puerto de Motril y vinculadas a la accesibilidad que proporcionan la autovía A-7 y el nuevo acceso al puerto.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Los suelos se destinarán, preferentemente, a usos industriales y de almacenaje. No será compatible el uso residencial ni las grandes superficies minoristas.</li><li>- El desarrollo del Área de Oportunidad estará condicionado a que los promotores de la misma aseguren su conexión con el viario de acceso a la autovía A-7.</li><li>- En caso de afectar a la Cañada Real de Gualchos, se integrará y garantizará la funcionalidad de la misma.</li><li>- Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinte por ciento (20%) de la superficie de la actuación y se procurará su integración con la rambla del Puntalón.</li><li>- Se preverá el desarrollo del Área de Oportunidad por fases, procurando que cada fase sucesiva se desarrolle en contacto con suelos calificados y desarrollados para el mismo uso y en las zonas de mayor accesibilidad.</li></ul>	

