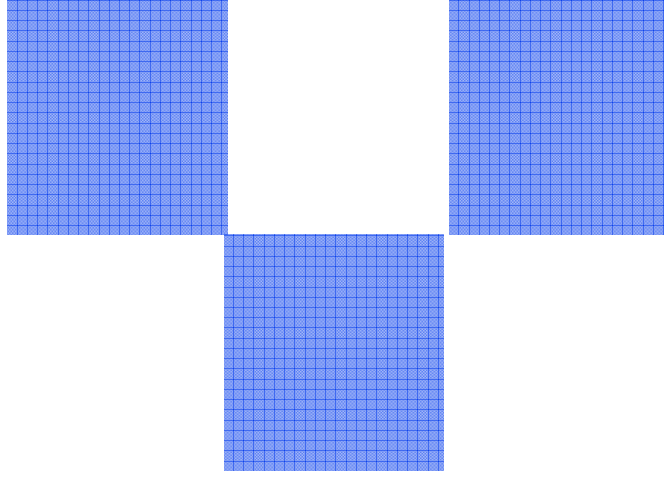


# NORMATIVA





# ÍNDICE

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

Artículo 38. Criterios para la integración ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas. (D)	137
Artículo 39. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas. (D)	138
Artículo 40. Determinaciones para la ordenación de los usos urbanos en el litoral. (D)	139
Artículo 41. Determinaciones específicas para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D)	139
<b>Capítulo II. Áreas de Oportunidad para actividades de interés supramunicipal.</b>	<b>140</b>
Artículo 42. Definición. (D)	140
Artículo 43. Criterios para la ordenación de las Áreas de Oportunidad. (D)	141
Artículo 44. Protección cautelar del suelo afectado a las Áreas de Oportunidad. (N)	142
Artículo 45. Caducidad de las Áreas de Oportunidad. (D)	142
<b>Capítulo III. Ordenación de los usos náuticos y recreativos.</b>	<b>142</b>
Artículo 46. Instalaciones náutico-deportivas. (N)	142
Artículo 47. Instalaciones turísticas y recreativas de ámbito supramunicipal. (N, D y R)	143
<b>Capítulo IV. Ordenación de los usos agrarios.</b>	<b>144</b>
Artículo 48. Objetivos. (N)	144
Artículo 49. Criterios de ordenación para las áreas de cultivos intensivos en invernaderos. (D y R)	144
Artículo 50. Criterios de ordenación para las áreas de cultivos subtropicales. (D)	146
Artículo 51. Caminos rurales. (N y D)	146
<b>TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y RECURSOS CON VALORES NATURALES, CULTURALES Y PAISAJÍSTICOS. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.</b>	<b>147</b>
<b>Capítulo I. Zonas de especial protección.</b>	<b>147</b>
Artículo 52. Objetivos. (N)	147
Artículo 53. Delimitación de las Zonas de protección. (N)	147
Artículo 54. Zonas de protección ambiental. (N y D)	147

Artículo 55. Zonas de Protección Territorial. (N y D)	148
Artículo 56. Zonas de Paisajes Sobresalientes. (N y D)	148
Artículo 57. Zonas de Interés Paisajístico. (N, D y R)	149
Artículo 58. Zonas con Potencial Paisajístico. (N, D y R)	149
<b>Capítulo II. Recursos culturales</b>	<b>150</b>
Artículo 59. Objetivos. (N)	150
Artículo 60. Recursos culturales de interés territorial. (D y R)	150
<b>Capítulo III. Riesgos naturales y tecnológicos.</b>	<b>151</b>
Artículo 61. Objetivos generales. (N)	151
Artículo 62. Prevención de riesgos naturales. (D)	151
Artículo 63. Riesgos hídricos. (D y R)	152
Artículo 64. Zonas inundables. (D)	153
Artículo 65. Erosión litoral. (D y R)	154
Artículo 66. Protección y regeneración de playas. (D)	154
Artículo 67. Protección frente a la contaminación de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos. (D)	154
<b>TÍTULO CUARTO. OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES BÁSICOS.</b>	<b>155</b>
<b>Capítulo I. Infraestructuras básicas.</b>	<b>155</b>
Artículo 68. Objetivos generales. (D)	155
Artículo 69. Directrices para el Desarrollo de las Infraestructuras Básicas. (D)	155
<b>Capítulo II. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.</b>	<b>155</b>
Artículo 70. Objetivos. (N)	155
Artículo 71. Determinaciones para el ciclo del agua. (D)	155
Artículo 72. Organización de la gestión de las infraestructuras del ciclo del agua. (D)	156
Artículo 73. Infraestructuras de abastecimiento de agua. (D)	156
Artículo 74. Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales. (N, D y R)	157
<b>Capítulo III. Infraestructuras energéticas y de telecomunicación.</b>	<b>157</b>
Artículo 75. Objetivos. (D)	157
Artículo 76. Trazados de la red en alta de energía eléctrica. (D)	158

Artículo 77. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo. (D)	158
Artículo 78. Energías renovables. (D y R)	158
Artículo 79. Instalaciones de telefonía móvil. (N, D y R)	158
<b>Capítulo IV. Instalaciones de residuos sólidos urbanos y agrícolas.</b>	<b>159</b>
Artículo 80. Objetivos. (N)	159
Artículo 81. Gestión de residuos. (D y R)	159





## 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.

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 del Litoral 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, Guatchos, Ítrabo, Jete, Lentegí, Lújar, Molvízar, Motril, Oñívar, 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 el litoral 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.

#### **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 y los Planos de Ordenación establecen 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.

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 del litoral de Granada. Su contenido prevalece sobre los restantes documentos del Plan. En caso de posible conflicto entre distintas determinaciones, la Memoria de Ordenación opera, con carácter supletorio, como instrumento interpretativo.
7. 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 las fichas de la Áreas de Oportunidad, y los Planos de Ordenación prevalecerán estos últimos.
8. 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. 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 Autonómica serán incorporadas a sus respectivos programas de inversiones con el orden de prioridad establecidos para las mismas.
2. A los efectos de la programación se entiende por acción el conjunto de trabajos económicamente indivisibles que ejerce una función técnica precisa y que contempla objetivos claramente definidos.
3. Las Administraciones y organismos públicos de los que dependan las acciones previstas en la Memoria Económica deberán dar cuenta al órgano de seguimiento.



to del Plan de los plazos de ejecución de las inversiones, a fin de la más correcta programación y seguimiento de las mismas.

4. 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.
5. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la realización de las actividades relacionadas con el seguimiento del Plan.

#### **Artículo 6. 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 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 7. 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 8. 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 9. 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.



## **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 suelos urbanizables sectorizados y ordenados por las innovaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general que se realicen de 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 Ordenación I 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 Almuñecar, Salobreña, Albuñol y del núcleo de Castell de Ferro (Gualchos).

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, Ífrabo, Jete, Lentegí, Lújar, Molvízar, Ofívar, Polopos, Rubite, Sorvilán y Vélez de Benaudalla.

- Núcleos de La Herradura, El Varadero, Torrenueva, Veilla-Taramay, Carचना, La Rábita, Calahonda, La Caleta-La Guardia, Lobres y La Mamola.

d) Núcleos de carácter rural. Se corresponden con los suelos urbanos y urbanizables ordenados de los pequeños núcleos de población permanente con pre-dominio 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 recalificación 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, Sorvilán, Polopos, Rubite y Lújar, y en los tres núcleos del municipio de Los Gújares, la cuantificación de las necesidades de suelo para uso residencial se podrá incrementar para atender la demanda exógena, manteniendo las tipologías y densidades medias de cada núcleo. En ningún caso, el número de viviendas en suelo sectorizado podrá significar incrementos de población superiores al 40% de la población de cada núcleo.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán identificar los ámbitos que contengan edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable, con carácter previo a la aprobación del presente Plan, para su posible incorporación 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 que resuelva su integración en el modelo general del municipio.

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 de la aglomeración que formen un continuo urbano garantizarán, desde la coordinación de sus planeamientos locales, la continuidad de los varios 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 Confradesa 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 rotacionales, 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 Ordenación I, 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. 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, con los condicionantes establecidos en esta normativa y en la ficha correspondiente a cada Área de Oportunidad.

3. 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.

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 correspondiente a cada Área de Oportunidad.

## **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) Adaptar la oferta de movilidad a las demandas de la población autóctona y de la población flotante.
- b) Mejorar la accesibilidad de Motril desde el viario de primer nivel y desde el resto del ámbito.
- c) Potenciar el papel de Motril y de su puerto en relación con las actividades logísticas y el transporte de mercancías.
- d) 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. (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).

2. Se recomienda 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.

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 se realizará considerando las demandas estivales y su carácter estacional.

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 arceles 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 y R)**

1. Integran las infraestructuras del transporte de mercancías las siguientes instalaciones: (D)

- a) El Puerto de Motril.
- b) La Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril.
- c) El Centro de Transporte de Mercancías 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: (D)

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 Centro de Transporte de Mercancías de Motril tendrá la consideración de interés autonómico y se desarrollará conforme a lo establecido en la Ley 5/2001.

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. (D)

#### **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 Ordenación I, que conectan la Costa Tropical con el resto de la Comunidad Autónoma.

b) Red viaria de articulación interna: compuesta por las vías señaladas como tales en el Plano de Ordenación I, 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 Ordenación I, 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 Ordenación I 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 Ordenación I.

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 Benaudalla-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. 2. h). (D)
3. Se establecen las siguientes actuaciones sobre la red viaria de conexión exterior: (D)
  - a) Mejora del acceso oeste a Motril desde la N-340 para facilitar el acceso a Motril desde Málaga.
  - b) Acondicionamiento y mejora de trazado de la A-346 entre Vélez de Benaudalla y Órgiva para mejorar la conexión con las Alpujarras.
  - c) 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; y de otro enlace de la A-7 a la A-4050 con la finalidad de facilitar el acceso a la misma desde los núcleos del valle del río Verde. (R)

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

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) Alformón – 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.
    - b) Circunvalación Sur de Motril. Tramo Este.
    - c) Acondicionamiento de la N-353.
    - d) Acondicionamiento de la A-4133, acceso norte a Motril.
    - e) 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.
    - f) Acondicionamiento y mejora de la GR-6204, como conexión de la N-340 y la A-4131.



- g) Acondicionamiento y mejora de la GR-6203 entre Sorvilán y Los Yesos.
- h) Acondicionamiento y mejora de la GR-5206 entre Rubite y la A-4131.

- i) Acondicionamiento y mejora de la GR-5204.
- j) Acondicionamiento y mejora de la GR-5208, de acceso a Lagos.
- k) Acondicionamiento y mejora de la GR-5300.
- l) Acondicionamiento y mejora de la GR-5207, de acceso a Lújar.
- m) Cualificación y aumento de la seguridad vial de la carretera Motril-Puntalón-Calahonda.
- n) Aumento de la seguridad vial de la GR-4301, de acceso a Lentegí.
- o) 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 prevendrá 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. (D)
- 6. Los desarrollos urbanísticos de los suelos clasificados en el delta del río Guadalfeo de los municipios de Motril y Salobreña, prevendrá la conexión de dichos suelos

desde El Varadero al núcleo de Salobreña, mediante viario de carácter urbano, y, en su caso, inclusión de carril bici. (R)

#### **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. (N y 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, y la plantación adecuada de arboleda en calles y espacios abiertos de aparcamientos. (D)
- 2. En los trazados que transcurran por lugares de vistas de especial valor paisajístico se prevendrá miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje. (D)
- 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 antirruídos. En caso de que sean necesarias, éstas serán pantallas vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación. (D)

#### **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 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 y D)**

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 Sistema de Transporte, Ordenación de Usos y Protección de Recursos (N):
    - a) El corredor litoral.
    - b) El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre.
    - c) Los parques litorales.
    - d) Los itinerarios recreativos.
    - e) Los miradores paisajísticos.
    - f) Entorno del Embalse de Rules.
    - g) El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre
  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 registrarán 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 pro-



tección o, como sistema general 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 realizarse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior y/o que no estén permitidas por la legislación sectorial. (D)

6. En los suelos destinados al desarrollo del Sistema de Espacios Libres no podrán realizarse edificaciones, construcciones o instalaciones, ni realizarse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior y/o que no estén permitidos por la legislación sectorial (N).

7. Los espacios libres que se incluyan como sistemas generales sin clasificación de suelo, deberán establecer la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención. (N)

8. 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., de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (N)

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

10. 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 de Dominio Público Marítimo Terrestre y las zonas de servidumbre de tránsito y protección en los términos establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

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 sin instrumento de desarrollo aprobado en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. (N)

3. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios de Albuñol, Almuñécar, Gualchos, Lújar, Motril, Polopos, Rubife, Sabobreña 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)

4. 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)

5. En el corredor litoral se considera incompatible la agricultura bajo plástico. (N)

6. 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)

7. Se evitará la construcción o modificación de trazado de viario que se sitúe en la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre. (D)

8. 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 general considerarán las playas, atendiendo al grado de urbanización del frente litoral y a su intensidad de ocupación, como: playas urbanas; playas de baja densidad de ocupación y playas libres. (D)
2. Los planes de ordenación de playas, de acuerdo con esta consideración, establecerán las dotaciones adecuadas para su uso, respetando las características físicas de las mismas y de su entorno. (D)
3. Los cambios sobrevenidos en el uso de las playas por urbanización del frente litoral u otras circunstancias darán lugar al cambio de su calificación, debiendo los planes de ordenación de playas adaptarse a los nuevos niveles de ocupación. (D)
4. En las playas urbanas y de baja densidad de ocupación, los instrumentos de planeamiento ubicarán las instalaciones de equipamiento de playa fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito, y procurarán su conexión con los restantes servicios e infraestructuras urbanas. Si esto no fuera posible se ubicarán adosadas al límite interior de la playa mediante instalaciones desmontables, o integradas en las edificaciones existentes. (D)
5. Las unidades de equipamiento deben 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)
6. Las unidades de equipamiento en las playas de baja densidad de ocupación se situarán, en su caso, en las proximidades de los accesos a las playas. (D)
7. 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 del litoral del ámbito. (R)
8. Para el acceso y el uso de las playas libres se establecerán por la administración competente 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) En los accesos y aparcamientos sólo se permitirá la compactación del terreno.
- d) 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. El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre (D y R)**

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, que podrán ser clasificadas como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en los suelos urbanizables limítrofes con los siguientes cauces: (D)
  - a) Río Guadalfeo.
  - b) Río Verde.
  - c) Río Seco.
  - d) Río Jafe.
2. Se recomienda a la administración competente priorizar el deslinde del dominio público hidráulico de los cauces a que se refiere el apartado anterior. (R)
3. Se recomienda a la administración competente el desarrollo de actuaciones tendientes a recuperar la funcionalidad hidráulica de estos cauces y potenciar su capacidad para dar soporte a actividades de uso público. (R)

#### **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 Ordenación II: (D)



- a) Barranco de Enmedio (término municipal de Almuñécar).
  - b) Arroyo del Cambrón (término municipal de Salobreña).
  - c) Cabo Sacratif (término municipal de Motril).
  - d) Cerro de Castell de Ferro (término municipal de Guatichos).
  - e) Torre del Cautor (término municipal de Polopos).
  - f) El Saltadero (término municipal de Albuñol).
  2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general incluirán los suelos de los parques litorales como sistema general de espacios libres o como suelo no urbanizable de especial protección. El dominio público marítimo terrestre y, en su caso, el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección. (D)
  3. Los parques que se incluyan como sistemas generales sin clasificación de suelo deberán establecer la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención. (D)
  4. Los parques litorales que se mantengan como suelo no urbanizable no contabilizarán su superficie a los efectos del cálculo estándar establecido en el artículo 10.1.A) c.c.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (D)
  5. La delimitación propuesta por el presente Plan de los parques litorales tiene carácter indicativo y cautelar. Justificadamente el planeamiento urbanístico podrá ajustar la delimitación propuesta por el presente Plan que, en cualquier caso, deberá incluir el corredor litoral y, en su caso, la zona de policía en los suelos acualmente clasificados como no urbanizables. (D)
  6. 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.
- b) 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.
  - c) Se acondicionarán estructuras de acogida blanda para el uso recreativo y de ocio (senderos peatonales y de bicicletas, pequeñas áreas para la estancia, etc.).
  - d) Se protegerán e integrarán en la ordenación los elementos culturales de interés territorial, en compatibilidad con la normativa sectorial vigente.
  - e) 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.
  - f) Para la accesibilidad a la costa se estará a lo dispuesto en el Artículo 28.
  7. La delimitación recogida en la cartografía de Ordenación tiene carácter indicativo y cautelar hasta que el planeamiento urbanístico general delimite el suelo afectado definitivamente por cada parque, que en cualquier caso deberá venir definido por elementos físicos o territoriales reconocibles y tendrá una superficie no inferior a 15 has. (D)
  8. Se recomienda la desclosificación de los suelos urbanizables no desarrollados y ejecutados a la aprobación del Plan incluidos en el parque litoral del Barranco de Enmedio. (R)
- Artículo 31. Itinerarios recreativos. (D y R)**
1. Forman parte del sistema de espacios libres los siguientes itinerarios definidos en el Plano de Ordenación II: (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 Alhama, Tejeda y Almijara.
    - 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 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 Sacrafi-Sierra de Lújar, cuya función será conectar el Parque litoral 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 Parque litoral con la Sierra de La Contraviesa y el Alcornocal de Haza del Lino.
- i) Itinerario El Saltadero-La Rábita, cuya función será conectar el Parque litoral con el principal núcleo urbano de la costa de Albuñol.
- 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 Guájares.
- l) Itinerario del Guadalfeo, desde la Rambla de Escalate 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 Molvizar-Jefe, 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 Ordenación II 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 Almijara a Los Guájares por Lentegí, de Almuñécar-Salobreña al Valle del 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 apoyan sobre 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)



### **Artículo 32. Convenio de colaboración. Itinerarios recreativos. (R)**

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 la Agencia Andaluza del Agua u 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.

### **Artículo 33. Miradores paisajísticos. (D y R)**

1. Se instalarán Miradores paisajísticos en los puntos indicados en el Plano de Ordenación II 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. (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.
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 34. 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 35. Objetivos generales. (D)**

1. Son objetivos específicos 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 36. 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 (bordas, vistas, cornisas, skyline, fachadas, frentes litorales, áreas monumentales, simbólicas, itinerarios, etc.) y establecer criterios para su recualificación. Se pondrán también medidas para la renovación del espacio público y la edificación, en función de los aspectos identitarios y necesidades sociales de cada núcleo.

#### **Artículo 37. Determinaciones para la ordenación 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 y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.



2. Las dotaciones y equipamientos y los suelos productivos de alcance supramunicipal se ubicarán contiguos o próximos entre sí, y se garantizará la disponibilidad de todos los servicios urbanos, procurando su accesibilidad mediante transporte público.
3. 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.
  - 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 y de los espacios libres con los municipios colindantes.
  - d) Analizar la impronta 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) Mantener el principio de contigüidad en el orden temporal de crecimiento de las áreas de desarrollo.
  - g) Introducir acciones para la integración paisajística, aplicables desde la fase de diseño urbanístico hasta la culminación de las obras de urbanización.

**Artículo 38. Criterios para la integración ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas. (D)**

1. 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) 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.
  - b) Gestionar los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
  - c) Mejorar la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
  - d) 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.
  - e) 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.
  - f) Minimizar la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
  - g) Dotar las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.
2. 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) Resituir 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.

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

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.

### **Artículo 39. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas. (D)**

1. A efectos de la más adecuada integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en ladera el proyecto de urbanización definirá:

a) Los tratamientos topográficos y las medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.

b) Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en materiales, tipologías constructivas, y características físicas.

c) Los tipos de plantaciones y siembras según su funcionalidad: protectora de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística, especialmente en los espacios libres, así como los criterios para una adecuada utilización de la arboleda en las parcelas de las urbanizaciones de baja densidad.

2. Se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.

3. En las urbanizaciones de baja densidad las explanaciones en laderas destinadas a acoger la edificación residencial adoptarán dos o más rasantes alimétricas y se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

4. Los muros de contención de taludes y laderas no tendrán como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, o cuando queden ocultos por la edificación. Se rematarán con revestimientos en piedra natural o con elementos prefabricados que favorezcan los recubrimientos vegetales.

5. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes



acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

- a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
- b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
- c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

**Artículo 40. 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 estando permitidos 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.

2. Las actuaciones en las urbanizaciones 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) Disponer de una mayoría relativa entre usos en términos de edificabilidad para alojamiento hotelero, equipamientos y dotaciones.
- c) Garantizar que la calificación del suelo permita la diversificación de los usos urbanos.

**Artículo 41. Determinaciones específicas para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D)**

1. En la ordenación de los suelos de uso residencial, el planeamiento urbanístico municipal atenderá a 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) Utilizar tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, moderando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.

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

- 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) En caso de localizarse en las proximidades de usos residenciales, estarán separados de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas.
- c) Se recomienda evitar la ubicación de nuevos suelos industriales y logísticos en situaciones aisladas y desconectados físicamente de los cascos urbanos exis-

tentes, con la excepción de los destinados a acoger actividades que, por su naturaleza, sean incompatibles con la cercanía a las zonas residenciales.

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.

f) El planeamiento urbanístico general de Motril garantizará a medio-largo plazo la disponibilidad de los suelos situados al sur de la N-340 y entre el nuevo acceso al puerto y la rambla de Puntalón, para futuras ampliaciones de la zona portuaria o usos vinculados a la misma.

3. Los instrumentos de planeamiento general localizarán los usos terciarios en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos 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 comerciales, y se garantizará que estas actuaciones no afectarán de forma negativa a la funcionalidad de las infraestructuras del transporte.

## **Capítulo II. Áreas de Oportunidad para actividades de interés supramunicipal.**

### **Artículo 42. Definición. (D)**

1. Las Áreas de Oportunidad, que se identifican en el Plano de Ordenación I, tienen por objeto coadyuvar a la cualificación y estructuración territorial y garantizar la dedicación de estos espacios a usos de interés supramunicipal.

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

a) Áreas de Oportunidad de carácter productivo, que incluye las siguientes áreas destinadas a la implantación de actividades productivas, tecnológicas, logísticas, empresariales, terciarias, y de apoyo a la agricultura:

- P-1 Parque de actividades agroindustriales ligadas a la agricultura de invernaderos (Albondón).
- P-2 Centro lúdico-comercial Río Seco (Almuñécar).
- P-3 Polígono agroindustrial ligado a cultivos subtropicales (Jete).
- P-4 Parque de actividades económicas, industriales y terciarias ligadas al sector agrícola (Lújar).
- P-5 Centro comercial y de ocio (Motril).
- P-6 Zona productiva asociada al puerto de Motril (Motril).
- P-7 Parque de actividades económicas ligadas a la agricultura (Polopos).
- P-8 Parque de actividades económicas de La Gorgoracha (Vélez de Benaudalla).

b) Áreas de Oportunidad para la dinamización turística del ámbito, que incluye las áreas destinadas mayoritariamente a establecimientos hoteleros, dotaciones, equipamientos y servicios que demande la población turística y que contribuyan a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo, tanto en el total como en el interior:

- T-1 Albondón.
- T-2 Los Guájares.
- T-3 Lújar.
- T-4 Polopos.



- T-5 Sorvilán.
  - T-6 Albuñol.
  - T-7 Cotobro (Almuñécar).
  - T-8 Castell de Ferro (Gualchos).
  - T-9 El Aljibillo (Ítrabo).
  - T-10 Río Verde (Jete).
  - T-11 Llanos del Coto (Lentegí).
  - T-12 Los Palmares (Molvizar/Salobreña).
  - T-13 Playa Granada-Algaidas (Motril).
  - T-14 Los Tablones (Motril).
  - T-15 Castillo de Baños (Polopos).
  - T-16 Rubite.
- 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 procurará la incorporación de los elementos naturales existentes (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.
  - d) Se preservarán de la edificación los terrenos con pendientes superiores al 35%.
  - e) En las Áreas de Oportunidad con compatibilidad de uso turístico, deportivo y/o residencial, el planeamiento urbanístico establecerá las determinaciones necesarias para que se ejecuten de forma simultánea los diferentes usos, garantizando la diversificación de usos en las diferentes fases de desarrollo del área de oportunidad.
3. En las Áreas de Oportunidad de carácter productivo, la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general cumplirá los siguientes criterios:
- a) Se procurará que cuenten con acceso mediante transporte público.
  - b) Se diseñarán con calidades urbanas compatibles con su funcionalidad, procurando ofrecer una imagen corporativa a las empresas, y garantizando la diversificación en cuanto al tamaño de las parcelas, de manera que permitan el asentamiento de las pequeñas y medianas empresas.
  - c) En los casos que sean colindantes con zonas residenciales deberán separarse mediante viarios y espacios verdes arbolados de manera que se eviten las interferencias funcionales, morfológicas y paisajísticas.
  - d) El planeamiento urbanístico regulará los usos compatibles y la distribución de usos en cada Área de Oportunidad con los condicionantes y criterios establecidos en cada caso en las Fichas que figuran como Anexo a la presente normativa.
4. En las Áreas de Oportunidad de dinamización turística, la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general cumplirá los siguientes criterios:
- a) El ámbito de la actuación se incorporará total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo de los municipios afectados.

#### **Artículo 43. Criterios para la ordenación de las Áreas de Oportunidad. (D)**

1. Las actuaciones de carácter público a desarrollar en estos ámbitos 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.
2. Para la ordenación de las Áreas de Oportunidad el planeamiento urbanístico desarrollará los siguientes criterios generales:
  - a) Se prevenirán los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17, 1.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística 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, así como garantizar la resolución de las infraestructuras

- b) Se destinarán preferentemente a la implantación de alojamientos turísticos en cualquiera de las modalidades reguladas por la normativa sectorial, y a equipamientos y servicios que demande la población vacacional y turística y que contribuyan a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo.
- c) Se procurará la integración con los núcleos próximos al ámbito, vinculando a éstos, de forma preferente, las funciones centrales del área de oportunidad.
- d) En las Áreas de Oportunidad en las que se permite el uso residencial, la edificabilidad para dicho uso no será superior al treinta y cinco por ciento (35%) del total de cada ámbito de ordenación y no serán compatibles los usos industriales.
- e) Se garantizará un diseño urbano adaptado a la morfología y tipología de los cascos urbanos existentes, evitando cualquier incidencia visual negativa sobre los mismos.
5. En las Áreas de Oportunidad de dinamización turística de Albondón, Los Guájaras, Lújar, Polopos y Sorvilán la ordenación que se realice por el planeamiento urbanístico general cumplirá los siguientes criterios específicos:
  - a) El planeamiento municipal localizará en continuidad con los suelos urbanos existentes suelos destinados a uso hotelero y dotaciones turísticas complementarias que deberán adecuarse a las características constructivas del núcleo e incluir servicios o actividades complementarias vinculadas con el entorno natural.
  - b) En cada una de estas Áreas de Oportunidad se podrán implantar un máximo de 250 plazas hoteleras en unidades de ejecución que tengan al menos 21 plazas.
  6. Las Fichas incluidas en el Anexo a esta normativa establecen, con rango de Directriz, la localización y superficie aproximadas, el tipo de área, así como la justificación y criterios de ordenación para cada una de ellas.

**Artículo 44. Protección cautelar del suelo afectado a las Áreas de Oportunidad. (N)**

1. Hasta tanto se produzca la ordenación y gestión de las Áreas de Oportunidad, sobre el suelo vinculado no podrán implantarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la explotación primaria de los terrenos.
2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan en el suelo afectado por la delimitación de las Áreas de Oportunidad de la aglomeración, serán consideradas como fuera de ordenación, salvo que sus condiciones de uso, edificación y localización las hagan compatibles e integrables en el nuevo desarrollo.
3. Excepcionalmente, podrán 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 45. Caducidad de las Áreas de Oportunidad. (D)**

El órgano responsable del desarrollo y seguimiento del Plan, justificadamente y en función del interés general, valorará la conveniencia de suprimir las Áreas de Oportunidad no incorporadas al planeamiento urbanístico en los siguientes cuatro años desde la aprobación del Plan, proponiendo a tal efecto la modificación del mismo.

**Capítulo III. Ordenación de los usos náuticos y recreativos.**

**Artículo 46. Instalaciones náutico-deportivas. (N)**

1. Se incluyen en el sistema las siguientes instalaciones:
  - 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:

- a) Potenciar la oferta de amarres e instalaciones náuticas de uso deportivo y recreativo.
- 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.
4. Las Administraciones competentes valorarán la viabilidad técnica, ambiental y económica para la creación de nuevas instalaciones náutico-recreativas, quedando limitado su emplazamiento a las siguientes zonas:
  - a) El tramo de litoral entre Punta Velilla y el núcleo urbano de La Guardia (Salobreña), con la excepción del ZEC Fondos Marinos Tesorillo-Salobreña.
  - b) El tramo de litoral entre el núcleo urbano de Castell de Ferro (Gualchos) y Punta de Baños.
  - c) El tramo de litoral entre las ramblas de Albuñol y Huarea.
  - d) El tramo de litoral entre la punta de San José y la playa de San Cristóbal.

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

- a) La implantación de puntos de atraque fuera de las zonas de servicio de los puertos podrán ser pantales 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 47. 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 niveles 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 recreativo 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 diaria, a través de fuentes renovables mediante sistemas de generación incluidos en la actuación.

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

a) Campo de golf en la vega del río Verde (Almuñécar).

b) Complejo de turismo rural de Guadarrama y Aguablanquilla (Lentegí).

c) Complejo de turismo rural Cortijo del Cura (Polopos).

d) Centro de vigilancia y estudio de la posidonia oceánica en Los Yesos (Sorvilán).

e) Centro de interpretación de la zona minera en Logos (Vélez de Benaudalla).

#### **Capítulo IV. Ordenación de los usos agrarios.**

##### **Artículo 48. 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, y mejorar su ordenación.

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.

##### **Artículo 49. Criterios de ordenación para las áreas de cultivos intensivos en invernaderos. (D y R)**

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

a) En la totalidad de los suelos situados al oeste de la línea formada por la A-44, la A-7 en su tramo entre los enlaces con la A-44 y con el Nuevo Acceso al Puerto de Motríl, y dicho acceso.

b) En el Corredor litoral.

c) En el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

d) En los terrenos con pendientes superiores al 15% medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel y de menos de 100 metros de ancho.

e) En los suelos que se encuentren a menos de 100 metros de cualquier punto de los suelos clasificados por el planeamiento general como urbanos o urbanizables.

f) En los suelos protegidos por la legislación sectorial o por el presente Plan por sus valores naturales o paisajísticos.

2. 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 es-



tructurales, 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) Se dejará libre en cada parcela una zona de al menos el 15% de la superficie total de la parcela para la manipulación, estacionamiento de maquinaria, drenaje, y acopio y gestión de los residuos agrícolas. Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo precedente.
- d) Los residuos procedentes de la actividad de producción agrícola deberán ser almacenados, depositados o eliminados en la forma que se establezca en las Ordenanzas Municipales Reguladoras correspondientes, debiendo reservarse, en el interior de la parcela, una zona para su acopio que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.
- e) Se delimitará una franja de protección de los núcleos urbanos de 300 metros de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.
- f) Se establecerá un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.
- g) 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 plu-

viales del municipio), o a incluir la recarga en pozos o sondeos próximos, en caso contrario.

- h) 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.
3. 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 invemar, se deberá aportar documentación que garantice el cumplimiento de los siguientes criterios: (D)
  - a) Vialio 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
4. Se prohíbe la construcción de invernaderos en una franja de diez metros desde el dominio público hidráulico, garantizándose la evacuación de las aguas pluviales a balsas de riego, o a la red de drenaje general. (N)
5. 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.
6. 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 erradicación. (D)
7. 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 y Llanos de Carchuna. (R)
8. 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 50. 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 construc-

ciones 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 51. 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 generados 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 acarreo, de disipación de la velocidad de las corrientes, y de protección de cauces y márgenes en las zonas de enfrega del agua a la red de drenaje natural. (D)



## TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y RECURSOS CON VALORES NATURALES, CULTURALES Y PAISAJÍSTICOS. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

### Capítulo I. Zonas de especial protección.

#### Artículo 52. 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 Almijara, Tejeda y Alhama y el Paraje Natural Acanfilados de Maro-Cerro Gordo.
- e) Regular los usos de forma diferenciada, atendiendo a sus particularidades biofísicas, culturales y paisajísticas, 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 53. Delimitación de las Zonas de protección. (N)

1. Se diferencian en el Plan las siguientes zonas:
  - a) Zonas de protección ambiental. Se integran en la misma las zonas protegidas delimitadas por la normativa sectorial.
  - b) Zonas de protección territorial. Se integran en esta categoría las zonas delimitadas en este plan por sus valores singulares, paisajísticos o culturales o aquellas con potencialidad o valor singular estratégico que deban quedar preservadas de los procesos de urbanización.

#### Artículo 54. Zonas de protección ambiental. (N y D)

1. Se integran en esta categoría las siguientes zonas: (N)
  - a) Los Espacios Naturales Protegidos.
  - 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 planeamiento urbanístico clasificará y ordenará las Zonas de protección ambiental de acuerdo con su normativa y planificación específica. (N)
3. La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación. (N)

4. En los espacios incluidos en la Red Natura 2000 sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afectación a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación. (N)
5. 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)
6. Las actuaciones en los montes públicos 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)
7. Se recomienda, en desarrollo de lo establecido en el artículo 33.2 y de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.2 de la Ley 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)

#### **Artículo 55. Zonas de Protección Territorial. (N y D)**

1. Se integran en esta categoría las siguientes zonas delimitadas en el Plano de Ordenación II: (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: (N)

- a) 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 este Plan cuando se acredite la necesidad de incorporar estos suelos al crecimiento natural de la ciudad
- b) Los ámbitos que el planeamiento urbanístico identifique, e incluya en el proceso urbanizador de acuerdo con lo establecido en el Artículo 12. Ubicados en suelo no urbanizable existentes en el interior de estas zonas en el momento de aprobación de este Plan.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos urbanos ubicados en esta zona cuando sean necesarios para el crecimiento residencial o productivo de los núcleos urbanos, y se localicen en continuidad con dichos núcleos. 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)
5. En las Zonas de Protección Territorial coincidentes con Espacios Protegidos por la normativa sectorial, se aplicarán con carácter complementario las determinaciones de este Plan siempre que no se contradiga su normativa específica. (D)

#### **Artículo 56. 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 Ordenación II. (N)
2. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios afectados preservarán estos espacios de la urbanización y establecerá 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 vinculadas a los usos forestales y recreativos compatibles con los valores naturales.
- 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
- c) Los movimientos de tierra que impidan o alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto las necesarias en actuaciones de mejora ambiental o para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral.
- 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 57. Zonas de Interés Paisajístico. (N, D y R)**

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

adecuaciones recreativas y los Miradores, y demás instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio.

b) Las nuevas instalaciones industriales excepto las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.

c) Los cultivos en invernadero.

d) Los movimientos de tierra que impidan o alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto las necesarias en actuaciones de mejora ambiental, para el mantenimiento de la explotación agrícola tradicional o, en su caso, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral.

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.

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

#### **Artículo 58. Zonas con Potencial Paisajístico. (N, D y R)**

1. Se integran en estas zonas los terrenos identificados como tales en la Memoria de Ordenación y en el Plano de Ordenación II. (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 las instalaciones de interés público para infraestructuras, e instalaciones recreativas, de ocio o turísticas previa elaboración de un estudio que incluya medidas de restauración paisajísticas.

b) Las nuevas instalaciones industriales excepto las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.

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

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.

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

## Capítulo II. Recursos culturales

### Artículo 59. 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 60. Recursos culturales de interés territorial. (D y R)

1. Se consideran Recursos culturales de interés territorial aquéllos 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. (D)

2. Se consideran recursos territoriales de interés cultural, además de los bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, los núcleos urbanos y entornos de Albondón, Alforón, Castell de Ferro, Gualchos, Polopos, y Sorvilán y las siguientes Edificaciones de interés territorial propuestas por este Plan e identificadas en el Plano de Ordenación II: (D)

- a) La Casería o Casería del Carmen (Albuñol).
- b) La Galera (Almuñécar).
- c) Cortijo Cano (Ítrabo).
- d) Molino de Avelino (Ítrabo).
- e) Molino de Harina y aceite en La Vega Baja (Ítrabo).
- f) Cortijo del Trapiche (Jete).
- g) Hacienda de San Francisco Javier (Molvizar).



h) Cortijo del Ciego (Motril).

i) Cortijo de Los Galindos (Motril).

j) Cortijo de Jareas (Motril).

k) Cázulas (Otívar).

l) Cortijo de Vista Alegre (Rubite).

m) Casa Cuartel de la Guardia Civil o Apero (Salobreña).

n) Cortijo la Campana (Salobreña).

o) Casablanca (Sorvilán).

p) Cortijo en los Guiterillos (Sorvilán).

q) Lugar en Barranco Cerro Gordo (Sorvilán).

r) Cortijo de Trevilla (Vélez de Benaudalla).

s) Jardín Nazari (Vélez de Benaudalla).

t) Molino Troglodita (Vélez de Benaudalla).

3. Los instrumentos de planeamiento general calificarán de especial protección, además de las Edificaciones de interés territorial señaladas 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)

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)

### Capítulo III. Riesgos naturales y tecnológicos.

#### Artículo 61. 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 62. 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 geomorfológicas 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.

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces 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 la 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.
3. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, que podrán ser clasificadas como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en suelos urbanos y urbanizables. (D)
4. Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben 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)
5. Los cauces que drenen suelos urbanizables deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de retorno. (D)
6. Las infraestructuras de drenaje evitarán los 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. (D)
7. 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)

#### **Artículo 63. Riesgos hídricos. (D y R)**



8. 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)
9. 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)
10. 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 sellado de escombreras y vertederos.
  - b) Establecimiento de disposiciones preventivas referentes a la regulación de arroyos 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 64. Zonas inundables. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán las Zonas sometidas a riesgo de inundación definidas en el Plano de Ordenación II, incluidas en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral de Granada.
2. Las Zonas a las que se hace referencia en el apartado anterior, que afecten a suelos no urbanizables o a suelos urbanizables no desarrollados a la aprobación de este Plan, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por los instrumentos de planeamiento urbanístico general.

3. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial y especialmente en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
4. Cuando en virtud de obras hidráulicas se modifique la condición de inundabilidad de las diferentes zonas sometidas a riesgo de inundación, el órgano de cuenca 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.
5. A efectos de la ordenación de usos, en las Zonas sometidas a riesgo de inundación se identifican tres zonas:
  - a) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o catado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.
  - b) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.
  - c) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.
6. El planeamiento urbanístico general regulará los usos en cada una de ellas atendiendo a los siguientes criterios:
  - a) Zona a): Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.
  - b) Zona b): Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
  - c) Zona c): Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se

prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

7. Las soluciones de remodelación o nueva construcción de infraestructuras de drenaje compatibilizarán medidas estructurales y no estructurales de lucha frente a las inundaciones.

#### **Artículo 65. 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 de la Zona 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: Las Azules (Motril), Castillo de Baños (Polopos), Los Yesos (Sorvilán) y La Rábita, 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 obras portuarias u otros elementos perpendiculares a la costa que puedan impedir la dinámica de sedimentos litorales. (D)

#### **Artículo 66. 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 67. 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 posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.



## **TÍTULO CUARTO. OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES BÁSICOS.**

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

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

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 existentes y nuevas 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, abastecimiento de agua, saneamiento, reutilización del agua reciclada, electricidad 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 para el transporte en alta tensión a tensiones iguales o superiores a 220 kV, y las de distribución a tensiones iguales o superiores a 66 kV que discurren por el ámbito del presente Plan, lo harán de forma subterránea o en el interior de los pasillos aéreos definidos.

5. Las líneas que den servicio a 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 estudiar la disposición de las líneas de tensión, tanto aéreas como soterradas.

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) Asegurar una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.
- c) Depurar las aguas residuales de todos los núcleos urbanos y eliminar los vertidos directos al mar.

### **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 entre aguas pluviales, negras, grises y depuradas. Se establecerán distintas redes de distribución de las aguas según su calidad y posibilidades de uso.
4. 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.
5. 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 Guájaros, Vélez de Benaudalla, Almuñécar, Salobreña y Motril. Estos municipios se vincularán con los municipios externos al ámbito a que se hace referencia en el Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
  - b) Subsistema de La Contraviesa. Se conforma con los municipios de Albondón, Albuñol, Sorvilán, Polopos, Rubife, 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 la red de distribución para la población existente y prevista con los crecimientos planificados atendiendo a los siguientes criterios:
  - a) 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.
  - b) En las zonas consolidadas se estudiarán los sistemas de distribución de agua existentes procurando mejorar las capacidades de regulación.
  - c) 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.
  - d) 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.
  - e) 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 aducción 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-Itrabo-Jete-Olivar-Lentegí).
4. El órgano competente estudiará la viabilidad de incorporar el municipio de Los Guájares al subsistema Motril-Salobreña-Almuñécar, mediante un ramal en el sentido del río de la Toba.
5. Los campos de golf y otras instalaciones recreativas de interés territorial cuyo consumo supere los 300.000 m<sup>3</sup> anuales contarán con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del 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. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Las depuradoras de las que se abastezcan contarán con sistemas de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

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

1. Todos los núcleos de población del ámbito deberán depurar sus aguas residuales, de acuerdo con la directiva comunitaria 91/271, con sistemas de tratamiento acordes a la carga contaminante y características del medio receptor. (N)
2. Se recomienda a la Administración competente la realización de las siguientes actuaciones: (R)

- 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 del valle del río Verde.

- 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 Alforrón.
  - 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) Incorporación de tratamiento terciario en las depuradoras de Almuñécar y Motril-Salobreña.
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. Se recomienda que los sistemas de depuración de aguas residuales incorporen el tratamiento adecuado que posibilite la reutilización de la totalidad de los recursos procedentes de la depuración para riegos urbanos y/o agrícolas. (R)

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

#### **Artículo 75. Objetivos. (D)**

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

- a) Asegurar y garantizar el abastecimiento energético a la Costa Tropical de Granada de acuerdo con sus previsiones de crecimiento demográfico y socioeconómico.
- b) Evitar la proliferación y contribuir a la adecuada implantación de las infraestructuras energéticas en el territorio.
- c) Impulsar el aprovechamiento de las energías renovables.
- d) Adecuar el tendido de las redes a las características del territorio y en especial a los recursos naturales y paisajísticos.
- e) 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 en alta de energía eléctrica. (D)**

En el caso de nuevas necesidades de tendidos no previstos por este Plan, los mismos no podrán transcurrir 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 posibles 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.
  - b) Los nuevos ramales no podrán transcurrir por las zonas de protección ambiental definidas por este Plan.
  - c) Los tramos de la red que deban transcurrir 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 Sabolbreña.

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

1. Los instrumentos de planeamiento general y las ordenanzas de edificación establecerán las medidas concretas de aplicación tanto para los ciudadanos como para las Administraciones Públicas. Entre estas medidas se incluirá la obligación de incorporar en los edificios de nueva construcción y en las nuevas industrias instalaciones térmicas de aprovechamiento de la energía solar y otras fuentes renovables de energía, así como sistemas de captación y transformación de energía solar fotovoltaica necesarias que faciliten el aprovechamiento de las energías renovables. Dichas medidas promoverán, además, la minimización del impacto paisajístico. (D)
2. Se recomienda a la administración competente impulsar y fomentar las instalaciones de producción de energía a partir de fuentes renovables destinadas a la distribución y/o consumo en el ámbito. (R)

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

1. No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil 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 su perímetro 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) En el caso de los miradores paisajísticos y red viaria paisajística, no se permitirán nuevas instalaciones en un perímetro de 300 metros en torno a los mismos.



2. En los lugares permitidos, las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual. (N)
3. Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y sólo incorporarán los elementos que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación. (N)
4. Los instrumentos de planeamiento general establecerán, de acuerdo con lo indicado en el apartado 1 de este artículo, las áreas en las que no estarán permitidas las instalaciones de antenas y las normas de ordenación de las infraestructuras de telecomunicación para la prestación de servicios de telefonía móvil. (D)
5. Se recomienda que los instrumentos de planeamiento general establezcan las determinaciones para la eliminación y, en su caso, el reagrupamiento de las instalaciones de telefonía móvil en soportes compartidos en los lugares y espacios a que se hace referencia en el apartado 1 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) Contribuir a una adecuada gestión de los residuos agrícolas mediante el establecimiento de áreas destinadas a su localización.
- b) Evitar la contaminación ambiental y paisajística mediante el establecimiento de condicionantes para su localización.

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

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer las áreas para la localización de centros de transferencia de residuos urbanos de acuerdo con los siguientes criterios (D):

- a) Las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos kilómetros, y contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.
  - b) Las instalaciones para la concentración, transferencia y tratamiento de residuos se dispondrán fuera de las áreas urbanas y de extensión, en suelo no urbanizable no sometido a ningún tipo de protección y fuera de las áreas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones establecidas en este Plan.
  - c) El reciclado de escombros se integrará funcionalmente con el acondicionamiento de escombreras, sellado de vertederos y recuperación de canteras.
  - d) La localización de vertederos se realizará en atención a la característica de los suelos, la extensión del acuífero subterráneo y la fragilidad del paisaje. Estas instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las áreas residenciales y desde las carreteras principales de la aglomeración y su localización deberá garantizar la estanqueidad de los terrenos y la inclusión en un ámbito visual cerrado alejado de líneas de cumbres, cauces y vaguadas abiertas.
2. Los municipios facilitarán la reserva de los suelos necesarios para la localización de instalaciones. (D)
  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. (D)
  4. 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, que minimice su impacto paisajístico. (D)
  5. Se recomienda a la Administración competente la realización de un convenio de colaboración con las comunidades de regantes y asociaciones agrarias para la gestión de los residuos agrícolas. (R)

