

ANEXO 1: USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	4
1. INTRODUCCIÓN.....	4
1.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	4
1.2 LA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA LEY DEL SUELO DESDE 1990 A NUESTROS DÍAS.	4
2. LA SITUACIÓN PREVIA AL PGOU 1990.....	6
3. EL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PGOU 1990.....	8
3.1 CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE EN PGOU 1990.....	8
3.1.1 SNU-1. Protección Integral (Incluye 1.A, 1.B y 1.C).....	9
3.1.2 SNU-2. Protección alta.....	9
SNU-2.A. VEGA DE MOTRIL.....	9
SNU-2.B. NUEVOS RIEGOS.	10
SNU-2.C. PROXIMIDAD AL NÚCLEO.....	10
3.1.3 SNU-3. Protección media.....	10
3.1.4 SNU-4. Sin Protección o Suelo No Urbanizable Común.	11
SNU-4.A. CAMPING	11
SNU-4.B. SERVICIOS RECREATIVOS.....	11
SNU-4.C. VIVIENDA UNIFAMILIAR	11
SNU-4.D. AGROPECUARIO	11
3.1.5 SNU-5. Parque Rural.....	12
4. LA EVOLUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU 1990.....	13
4.1.1 El uso Invernadero actual sobre SNU-1. Protección Integral.	13
4.1.2 El uso Invernadero actual sobre SNU-2. Protección Alta.	15
4.1.3 El uso Invernadero actual sobre SNU-3. Protección Media.	16
4.1.4 El uso Invernadero actual sobre SNU-4. Sin Protección.....	17
4.1.5 El Uso destinado a Viviendas y Edificaciones sobre el Suelo No Urbanizable.	18
5. PREVISIONES SOBRE SUELO NO URBANIZABLE. EL PGOU 2002.	19

5.1 EXTENSIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PREVISTO.	19
5.1.1 Categorías de suelo no urbanizable previstas	19
5.1.1.1 Suelos de Especial Protección.....	20
5.1.1.2 Suelos de Protección Agrícola.....	21
5.1.1.3 Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio.....	23
5.1.1.4 Suelos de Interés Estratégico (SNU-IE).....	23
5.1.1.5 Suelos de Protección de Núcleos (SNU-PN).....	23
5.2 USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS DE CARÁCTER GENERAL SOBRE SUELO NO URBANIZABLE.....	24
5.2.1 Condiciones generales comunes para todos los usos en Suelo No Urbanizable	24
5.2.2 Usos permitidos y prohibidos de carácter particular sobre suelo no urbanizable	25
5.2.2.1 Suelos de Especial Protección. SNU-EP.....	25
1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Forestal (SNU-EP.F).....	25
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Arqueológico. (SNU-EP.A).....	26
3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público. (SNU-EP.DP):	26
4. Suelo No Urbanizable de especial Protección. Espacios singulares (SNU-EP.ES)	28
5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Riesgo de Erosión (SNU-EP.ER)..	28
6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Parque Rural. (SNU-EP.PR):	29
5.2.2.2 Suelos de Protección Agrícola. SNU-PA.....	29
1. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Vega de Cultivo Tradicional. (SNU-PA.VCT):.....	29
2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Parque de Cultivo de Caña.(SNU-PA.PCC):	29
3. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Paisaje Singular. (SNU-PA.PS):.....	30
4. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Vega de Cultivos de Primor. (SNU-PA.VCP):.....	30
5. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Altas Pendientes. (SNU-PA.AP): ...	30
6. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Intensivo Invernaderos. (SNU-PA.IN):	31
7. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Huerta Familiar. (SNU-PA.HF):	32

5.2.2.3 Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio. SNU ARO	32
1. Suelo No Urbanizable Agrícola de Recreo y Ocio. (SNU-ARO.a):	32
2. Suelo No Urbanizable Agrícola. Camping Rural. (SNU-ARO.b):	32
5.2.2.4 Suelo No Urbanizable de Interés Estratégico. (SNU-IE)	33
5.2.2.5 Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleo. (SNU-PN)	33
6. EL ESCENARIO TENDENCIAL DEL USO INVERNADERO.	34
6.1 LOS ELEMENTOS INDUCTORES AL TENSIONAMIENTO URBANÍSTICO.	34
6.1.1 Suelo actualmente ocupado por invernaderos.	34
6.1.2 Suelo previsto y clasificado para su uso por el cultivo en invernadero.	35
6.1.3 Zonas de escasa limitación por pendientes.	36
6.1.4 El canal de la cota 200.	36
6.1.5 La presencia de infraestructuras viarias.	37
6.2 LOS ELEMENTOS INHIBIDORES AL TENSIONAMIENTO URBANÍSTICO.	37
6.2.1 La presencia de pendientes superiores al 25%.	37
6.2.2 La protección especial (o integral).	37
6.2.3 El suelo urbano y urbanizable.	37
6.3 LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS PARA EL USO INVERNADERO.	38
6.3.1 Espacios de previsible transformación y transición lenta por presencia de altas pendientes.	38
6.3.2 Espacios de previsible transformación y transición lenta por presencia de agricultura tradicional rentable.	38
6.3.3 Espacios de previsible transformación y transición lenta por conflicto con el suelo previsto como urbanizable	38
6.3.4 Espacios de previsible transformación y transición rápida por existencia de suelos altamente transformados y escasas limitaciones.	39
6.3.5 Espacios de previsible transformación y transición rápida por existencia de suelos de fácil transformación.	39

USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. INTRODUCCIÓN

1.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación determina el régimen jurídico del suelo, que es el conjunto de deberes, derechos y limitaciones a que queda sometida cada propiedad en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento. Determina además el dimensionado del Plan, y se fija la ocupación del suelo destinado a usos urbanos: existentes, que quedan consolidados como tales, y aquellos más idóneos para ser ocupados tras un proceso de ordenación y urbanización. Al mismo tiempo se preserva otra parte del territorio del crecimiento y la ocupación por usos urbanos.

1.2 LA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA LEY DEL SUELO DESDE 1990 A NUESTROS DÍAS.

La evolución de la demanda de usos del suelo en el municipio de Motril desde el año 1990 hasta nuestros días, ha dependido enormemente de la evolución legislativa de las diferentes normas reguladoras del suelo. En este sentido, las leyes vigentes en los tres momentos puntuales de la última década en Motril, en lo que a ordenación urbana se refiere, es decir: *PGOU 1990, Documento de Avance PGOU actual en 2001 y Documento de Aprobación Inicial en 2003*, se resumen en el siguiente cuadro.

AÑO 1990
<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana;
<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística
<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo.
<ul style="list-style-type: none"> • Reglamentos de desarrollo y aplicación de la Ley del suelo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ○ Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ○ Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

AÑO 2001
<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.
<ul style="list-style-type: none"> • Reglamentos de desarrollo y aplicación de la Ley del suelo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ○ Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ○ Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 1/1997, de 18 de junio, por el que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

VIGENTES EN LA ACTUALIDAD
<ul style="list-style-type: none"> • Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.
<ul style="list-style-type: none"> • Reglamentos de desarrollo y aplicación de la Ley del suelo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ○ Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ○ Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. LA SITUACIÓN PREVIA AL PGOU 1990

La situación previa al planeamiento de 1990, para el suelo no urbanizable, en Motril quedó perfectamente plasmada en el propio PGOU, el cual citamos textualmente (en cursiva):

« Realmente el grado de cumplimiento de las previsiones ha sido muy alto, ya que, exceptuando las ocupaciones por declaración de utilidad pública, así como algunas instalaciones no autorizadas y que cuentan con expedientes de infracción, no se han producido ocupaciones ni usos que contradigan las previsiones actuales, habiéndose preservado en este cuatrienio todos los tipos de suelos no urbanizables.

La localización de las actuaciones se sitúan en los alrededores de Puntalón (SNU-4), bordes laterales de la CN-323 desde el cruce con la CN-340 hasta las instalaciones de PAMESA, y en los bordes de la CN-340 a su paso por la vega de Carchuna.

Las superficies ocupadas y usos a que se han destinado dichas declaraciones de utilidad pública en las diferentes clases de suelo son las siguientes:

SNU-2: 5 viviendas rurales y 4 almacenes agrícolas, con una ocupación aproximada de 500 m² y 600 m² respectivamente.

SNU-3: 1 almacén agrícola de 200 m², aproximadamente.

SNU-4: 3 almacenes agrícolas (600 m²), 3 almacenes hortofrutícolas (7.000 m²), 2 discotecas (2.500 m²) y 1 piscifactoría (11.500 m²).

SNU-6: 2 viviendas rurales (200 m²)

En los SNU-1 y SNU-5 no se ha realizado ninguna ocupación con construcción declarada de utilidad pública.

- Conclusiones -

La alteración del SNU aparentemente no ha sido importante ya que las superficies destinadas a construcciones (20.600 m²) con licencia, y aproximadamente 1.000 m², sin ella, no son relevantes.

Sin embargo, la situación real es distinta en el período de tiempo del año 83 al 88, donde se han transformado de manera sustancialmente importante dos variables:

- La topografía.*
- El paisaje.*

Como consecuencia de los abancalamientos para subtropicales y las grandes explanaciones con desmontes y terraplenados para invernaderos se han realizado entubaciones de algunas ramblas y rellenos de otras, así como depósitos en los puntos más altos, sin garantía de buena e idónea ejecución por lo que las futuras avenidas por tormentas pueden ocasionar graves

problemas a la agricultura y a los propios núcleos urbanos que se encuentran debajo, en las laderas y en la vega.

El paisaje, la otra variable de gran relevancia, ha sufrido quizá más transformación que la topografía, por explanación de la coronación de montes para colocar depósitos por el propio impacto del depósito y por la colocación de plásticos para cultivos forzados.

En los últimos cinco años en la vega de Carchuna se ha transformado el 90% de su superficie de enarenados al aire libre a cultivos bajo plástico, e igualmente, pero en un 60%, ha sucedido con las laderas que rodean la vega.

En los núcleos de Torrenueva y Motril este proceso se ha iniciado aunque de forma más lenta que en Carchuna, pero en el último año se ha visto aparecer los primeros plásticos en la vega, y entre las cotas 50 y 100.

Al ser el cultivo bajo plástico de rentabilidad alta y rápida, es fácil pronosticar su seguro desarrollo y en un futuro no muy lejano (5 u 8 años), la ladera Norte de Motril, así como la vega, estarán cubiertas de plástico.

Como consecuencia de esta transformación tan brutal del paisaje no es en principio un grave inconveniente para la vida en la zona, tenemos ejemplos cercanos en Almería y los habitantes siguen viviendo, pero sin embargo, si puede ser a la larga un factor de tensión contrapuesto al de relax que supone la contemplación de un espacio verde y no construido, ya que naves construidas con plástico son al fin y al cabo los invernaderos, y nos encontramos en una población densa y con pocos espacios libres rodeados de industrias agrícolas.

Además de este factor psicológico que afecta a la población reincidente, existe otra consideración que hay que valorar para poder plantear las opciones del Suelo Rural, compatibilizar el desarrollo agrícola con el desarrollo turístico de calidad. Esta compatibilización es imposible, así si no se corta de manera tajante y con métodos disuasorios eficaces la transformación a invernaderos, es incompatible el turismo y el plástico, ante esta dicotomía nos encontramos que hay que elegir seriamente y tomar decisiones.

¿Qué tipo de desarrollo se prevé para esta zona desde los ministerios y desde la Junta?

Aparentemente y por el tipo de inversiones que se han realizado, por las previstas y no previstas, el futuro es fundamentalmente agrícola, ni siquiera todavía el industrial ligado al puerto.

Para que se pueda realizar otro tipo de desarrollo, es indispensable una gran mejora de las comunicaciones con autovías a Granada, Málaga y Almería y si se pretende el Turismo, una política agrícola de protección de la Vega y las laderas de plástico, primando los subtropicales y frutales».

(PGOU 1990 DE MOTRIL. De R-97 a R-100).

3. EL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PGOU 1990

Es por ello, que en el estudio que se realiza a continuación sobre el suelo no urbanizable y su evolución en Motril desde 1990 a nuestros días, el uso «Cultivo bajo plástico» y uso «urbano fuera de ordenación» ocupan un lugar preferente en cuanto al análisis realizado. Su agresividad hacia el entorno, las tensiones que provocan con otros usos y el peligro sobre la salud humana, son factores que ,de alguna manera, demandan nuestra atención en el camino hacia la sostenibilidad

3.1 CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE EN PGOU 1990

Como se observa en el **Plano Nº 01** del presente Anejo, el Plan General de Ordenación Urbana de 1990 establecía cinco categorías de protección del Suelo No Urbanizable (SNU). Dichas categorías, a su vez, agrupaban las distintas clasificaciones del SNU de la siguiente manera:

1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

- 1.A. Forestal.
- 1.B. Acantilados – Complejo Litoral y Dominio Público Marítimo Terrestre.
- 1.C. Arqueología.

2. PROTECCIÓN ALTA.

- 2.A. Vega.
- 2.B. Nuevos Riegos.
- 2.C. Proximidad al núcleo.

3. PROTECCIÓN MEDIA.

4. SIN PROTECCIÓN.

- 4.A. Camping.
- 4.B. Servicios Recreativos al aire libre.
- 4.C. Vivienda unifamiliar.
- 4.D. Agropecuario.

5. PARQUE RURAL.

Dichas categorías definidas por su necesidad de protección en diferentes grados, según su potencialidad agrícola y su situación, presentaban los siguientes usos:

3.1.1 SNU-1. PROTECCIÓN INTEGRAL (INCLUYE 1.A, 1.B Y 1.C).

Terrenos por encima de la cota +300, excepto los clasificados como SUNP N°8 y acantilados del peñón de Jolucar.

No se permite ningún tipo de construcción ni de transformación de la topografía, debiendo realizarse las plantaciones con especies autóctonas.

Por su situación y altura, se permitirán las torres de emisión y recepción para telecomunicaciones a partir de +300, no así en los acantilados.

Las superficies afectadas por dicha clasificación, se presentan en la siguiente tabla:

SNU-1	PROTECCIÓN INTEGRAL	Sup. Has	Total Has.
	A. Forestal	2.497,00	2.846,20
	B. Acantilados	243,00	
	C. Arqueológica	106,20	

La situación de los suelos clasificados como SNU-1 se presentan en el **Plano N°1: La clasificación del suelo según el PGOU 1990**, adjunto al presente Anejo.

3.1.2 SNU-2. PROTECCIÓN ALTA.

Recoge los terrenos de la denominada Vega de Motril, desde la cota +50 al mar, también los comprendidos entre la cota +200 y +300 para evitar las posibles parcelaciones ante una puesta en regadío, de esas otras tierras denominadas de protección al núcleo que sólo se definen en Motril y Varadero, Santa Adela, para evitar el impacto visual y la coexistencia de invernaderos y edificaciones, en el resto de núcleos no se delimitan por ser núcleos rurales, situados en llanuras o limitados por suelos totalmente protegidos en otras circunstancias de este Plan.

Las categorías en las que se divide SNU-2 establecen lo siguiente:

SNU-2.A. VEGA DE MOTRIL

Definido por +50, borde sur del núcleo de Motril, carretera de Las Ventillas a Calahonda, cumbre del Peñón de Jolucar hasta el Faro. Se excluyen los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, programados y no programados.

Se permite la construcción de aperos de 20 m² y una sola planta, con 5 marjales y las construcciones o instalaciones que se declaren de utilidad pública e interés social.

No se permite la construcción de invernaderos.

SNU-2.B. NUEVOS RIEGOS.

Delimitado entre las cotas +200 y +300 y al ser terrenos de futuros riegos se protegen para posibles parcelaciones.

No se permite ningún tipo de construcción ni de instalaciones, excepto las que procedan de declaración de utilidad pública y social.

SNU-2.C. PROXIMIDAD AL NÚCLEO.

No se permite la construcción de invernaderos.

Las superficies afectadas por dicha clasificación, se presentan en la siguiente tabla:

	PROTECCIÓN ALTA	Sup. Has	Total Has.
SNU-2	A. Vega	1.956,74	4.100,46
	B. Nuevos Riegos	1.705,72	
	C. Protección al núcleo	438,00	

La situación de los suelos clasificados como SNU-2 se presentan en el **Plano Nº 1: La clasificación del suelo según el PGOU 1990**, adjunto al presente Anejo.

3.1.3 SNU-3. PROTECCIÓN MEDIA.

Terrenos comprendidos entre las cotas +50 y +200, excepto los específicamente afectados por otra clasificación.

Se permite la construcción de aperos de 25 m², con 5 marjales, y la de almacenes siempre que la superficie de cultivo sea superior a 1 Ha, a razón de 50 m²/Ha, y viviendas, si la superficie de cultivo es mayor de 5 Has, hasta 150 m², construidos por 5 Has, con un máximo de 4 viviendas agrupadas con superficie equivalente.

Si la plantación es mediante invernadero, se deberán recoger las aguas de lluvia en depósito o se canalizarán a ramblas o valles. Así mismo, se deberán rodear en todo su perímetro de plantas que, sin producir perjuicio a la agricultura, disimulen la superficie plastificada. El espacio mínimo entre dos invernaderos será de 5 metros para permitir la plantación y el acceso.

Se deberán reservar en el acceso 100 m²/Ha cultivada para vehículos y almacenaje de residuos y productos que deberá dejarse totalmente vallado y protegido de vistas.

La superficie afectada por dicha clasificación, se presenta en la siguiente tabla:

SNU-3	PROTECCIÓN MEDIA	Sup. Has	Total Has.
	Protección media	3.265,00	3.265,00

La situación de los suelos clasificados como SNU-3 se presentan en el **Plano Nº 1: La clasificación del suelo según el PGOU 1990**, adjunto al presente Anejo.

3.1.4 SNU-4. SIN PROTECCIÓN O SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Terrenos con destino a usos que pueden coexistir con el medio rural, tal como camping, vivienda unifamiliar rural dispersa, áreas de ocio y esparcimiento y localizaciones puntuales de naves agroalimentarias.

Las categorías en las que se divide SNU-4 establecen lo siguiente:

SNU-4.A. CAMPING

Terrenos para camping de montaña con permisividad para 20 apartamentos o bungalows en régimen de alquiler.

SNU-4.B. SERVICIOS RECREATIVOS

Destinado a servicios turísticos e instalaciones al aire libre de baja edificabilidad y gran espacio abierto.

SNU-4.C. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se permite la construcción de viviendas o alojamientos con un mínimo de superficie de 5 marjales y 100 m², máximo construido. Deberán ser construcciones de tipología rural, con una sola planta y será condición imprescindible que la finca esté en cultivo para proceder a la concesión de la licencia. No se permiten los pozos negros debiéndose instalar depuración completa individual prefabricada.

SNU-4.D. AGROPECUARIO

Con destino a instalaciones agropecuarias. Se permite la construcción de naves con una altura máxima de cuatro metros.

Deberán instalar sistema completo de depuración.

Las superficies afectadas por dicha clasificación, se presentan en la siguiente tabla:

SNU-4	SIN PROTECCIÓN	Sup. Has	Total Has.
	A. Camping	38,60	275,60
	B. Servicios Recreativos	11,00	
	C. Vivienda unifamiliar	214,50	
	D. Agropecuario	12,00	

La situación de los suelos clasificados como SNU-4 se presentan en el **Plano Nº 1: La clasificación del suelo según el PGOU 1990**, adjunto al presente Anejo.

3.1.5 SNU-5. PARQUE RURAL.

Terrenos con destino al esparcimiento y ocio de la población en contacto con la naturaleza, preservando un pinar situado cerca del Cerro del Conjuero y el antiguo Mirador de Motril, lugar destacado por su situación y vistas.

La superficie afectada por dicha clasificación, se presenta en la siguiente tabla:

SNU-5	PARQUE RURAL	Sup. Has	Total Has.
	Parque Rural	33,00	33,00

La situación de los suelos clasificados como SNU-4 se presentan en el **Plano Nº 1: La clasificación del suelo según el PGOU 1990**, adjunto al presente Anejo.

TABLA RESUMEN CLASIFICACIÓN PGOU'90		Total Has.
SNU-1	PROTECCIÓN INTEGRAL	2.846,20
SNU-2	PROTECCIÓN ALTA	4.100,46
SNU-3	PROTECCIÓN MEDIA	3.265,00
SNU-4	SIN PROTECCIÓN	275,60
SNU-5	PARQUE RURAL	33,00
TOTAL SUELO NO URBANIZBLE		10.520,26

4. LA EVOLUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU 1990.

La noción de equilibrio dinámico, concebido como aquel que permite la autorregulación de los sistemas mediante mecanismos flexibles de autocorrección y de retroalimentación, constituye el centro de gravedad en torno al cual gira toda una constelación de criterios básicos para un urbanismo sostenible.

De hecho, podría definirse su enfoque como la búsqueda de factores de equilibrio entre naturaleza y usos, entre tradición y progreso, entre procesos globales y procesos locales, entre individuo/s y sociedad, todo ello sobre un escenario territorial atravesado por flujos de materiales y energía.

El *equilibrio entre naturaleza y usos*, supone la preservación de aquellas partes del territorio esenciales para el mantenimiento de los ciclos naturales y de la inserción de los procesos naturales dentro del tejido socioeconómico, poniendo límite a los procesos de extensión incontrolada del mismo.

Este hecho, en el municipio de Motril, tiene un nombre propio: ***el cultivo bajo plástico***.

Si con anterioridad al PGOU de 1990 las previsiones de crecimiento de invernaderos resultaban inquietantes, y por ello se contemplaron figuras de protección como SNU-1 y SNU-2, la distribución actual de los usos del suelo ha materializado todas las perspectivas en una situación caótica y desordenada, fundamentada en los criterios economicistas de éxitos probados en el Poniente Almeriense, y sobre todo, permitida fuera de la regulación vigente que el PGOU de 1990 trataba de establecer.

En el Plano Nº2 del presente anexo, se muestra la superficie ocupada por invernaderos en la actualidad (Según el Avance PGOU 2001) sobre la clasificación del suelo del PGOU 1990. Del análisis cuantitativo de dicho plano, se extraen las siguientes conclusiones:

4.1.1 EL USO INVERNADERO ACTUAL SOBRE SNU-1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

La presente tabla recoge la superficie en hectáreas de invernaderos ubicada sobre las distintas categorías de protección del suelo clasificado como SNU-1.

SNU-1	PROTECCIÓN INTEGRAL	Sup. Has	Invern. Has	%
	A. Forestal	2.497,00	6,40	0,25
	B. Acantilados	243,00	36,30	14,94
	C. Arqueológica	106,20	0,00	0
TOTALES		2846,20	42,70	1,50

Las principales conclusiones sobre la evolución del uso invernadero en este espacio son las siguientes:

1. Si bien el número de hectáreas permitidas en condiciones de ilegalidad urbanística no es extremadamente alarmante (42,70 Has), la distribución de las mismas si resulta llamativa al comprobarse los siguientes hechos:
 - a. De esas 42, 70 Has, el 85% (36,30%) se encuentran situadas sobre un espacio que, además de protegido por el propio PGOU'90, está catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (306-LA1 – CABO SACRATIF).
 - b. El PEPMF ya prevenía sobre los conflictos que acontecen en la actualidad al describir la problemática de dicho entorno de la siguiente forma:
 - i. Presión urbana y agrícola del entorno.
 - ii. Expansión urbanística.
 - iii. Procesos erosivos.

Los esfuerzos de ordenación, tanto del PGOU'90 como del PEPMF no han resultado efectivos al ocuparse de forma ilegal casi el 15% del espacio protegido SNU-1B, por invernaderos.

2. La inexistencia de una disciplina urbanística dibujada en el PGOU 1990 y no llevada a cabo, ha permitido que sea el propio territorio quien determine la distribución del uso invernadero sobre el suelo de esta unidad. De esta manera, los suelos protegidos por SNU-1A (Forestal), de acusadas pendientes y difíciles comunicaciones viarias, se mantienen lejos de la tensión que presenta el espacio SNU-1B, adyacente a la zona de Carchuna y bien comunicado.
3. Este hecho ha llevado a la situación radicalmente contraria a la pretendida por el PEPMF, es decir, el espacio de los acantilados (SNU-1B) se encuentra actualmente más desvalorizado, antropizado y presionado por el uso invernadero. Y ello, lleva consigo la pérdida de los valores que anteriormente justificaban su protección.
4. Dicha pérdida de valores, inducida por la indisciplina urbanística, puede justificar, entonces, el cambio en la clasificación de dicho suelo en un futuro, de manera que los Planes de Ordenación delegan la *planificación* al propio territorio y se convierten en un instrumento que asume la realidad del municipio en cualquiera de sus formas de crecimiento.

4.1.2 EL USO INVERNADERO ACTUAL SOBRE SNU-2. PROTECCIÓN ALTA.

La presente tabla recoge la superficie en hectáreas de invernaderos ubicada sobre las distintas categorías de protección del suelo clasificado como SNU-2.

SNU-2	PROTECCIÓN INTEGRAL	Sup. Has	Invern. Has	%
	A. Vega	1.956,74	269,54	13,77
	B. Nuevos Riegos	1.705,72	51,96	3,05
	C. Proximidad al núcleo	438,00	6,77	1,54
TOTALES		4.100,46	328,27	8,00

Las principales conclusiones sobre la evolución del uso invernadero en este espacio son las siguientes:

1. En términos absolutos, la ocupación del 8,00% del espacio “teóricamente” sometido a una protección alta supone la alteración de las condiciones físico-químicas de más de 3.200.000 m² de suelo altamente cualificado para el cultivo tradicional.
2. De estos números la situación más desfavorable se produce en la Unidad Vega (SNU-2A), protegida contra el uso de invernaderos en el PGOU-1990, protegida a su vez por el PEPMF (364-AG13 – VEGA DE MOTRIL SALOBREÑA), y sin embargo ocupada en un 13,77% por invernaderos de manera ilegal.
3. La distribución del suelo ocupado en las 3 subunidades que engloba SNU-2 reafirman las características expuestas para SNU-1, es decir:
 - a. Las condiciones topográficas del terreno, la existencia de vías de comunicación y la presencia de infraestructuras de regadío (canal cota 50, cota 100 y cota 200).
 - b. Además, la tensión que induce la presencia histórica de cultivos forzados en Carchuna concentra la ocupación por invernaderos al este de la Vega.
 - c. Ninguna protección del PGOU de 1990 ha sido capaz de frenar el crecimiento del cultivo bajo plástico y solo la configuración y articulación del territorio es determinante en este sentido.
4. La objetividad de las afirmaciones del punto anterior queda patente en las siguientes conclusiones:
 - a. La mayor concentración de invernaderos en SNU-2 se encuentra en las zonas llanas.

- b. Sobre las zonas de bajas pendientes la ocupación por invernaderos muestra mayores tendencias de crecimiento en las zonas de mayor densidad de comunicaciones y cercanía al área de Carchuna.
 - c. El canal de la cota 200 que proporciona la infraestructura necesaria para poner en regadío el suelo situado entre la cota 200 y 300 supone un hecho relevante para el crecimiento de los invernaderos, puesto que la zona regable por debajo del único tramo en funcionamiento del canal muestra una alta densidad de suelo ocupado.
5. De nuevo, la ineficacia de la disciplina urbanística ha llevado a la antropización y pérdida de valor del espacio Vega de Motril que lejos de haber visto protegido su aprovechamiento tradicional (tal y como se recomienda en el PEPMF y se establece en los propios principios del PGOU-1990) se ha convertido en la actualidad en la zona de expansión del cultivo bajo plástico.
 6. Así mismo, la dispersión de este uso, al no existir ordenación del mismo, implica pequeños brotes de tensión sobre el espacio Vega que inducen de manera inapelable a la pérdida total del cultivo tradicional frente al de invernaderos.
 7. Sobre la evolución prevista entre la cota 200 y 300, la puesta en funcionamiento de nuevos tramos del canal de la cota 200 y el nuevo mapa de las comunicaciones terrestres en Motril (autovías, enlaces, etc) van a impulsar el crecimiento de invernaderos en dicha zona tal y como se demuestra en el Barranco del Lobo, único espacio que cuenta con las condiciones descritas.
 8. Este hecho implica dos cuestiones relevantes: por un lado, la pérdida directa de valor de las unidades ambientales situadas entre la cota 200 y 300, y por otro, la pérdida de la amortiguación de las unidades, hasta ahora no afectadas, que se encuentran por encima de la cota 300 y que verán incrementada su tensión hacia el uso de invernaderos.

4.1.3 EL USO INVERNADERO ACTUAL SOBRE SNU-3. PROTECCIÓN MEDIA.

La presente tabla recoge la superficie en hectáreas de invernaderos ubicada sobre la categoría de protección del suelo clasificado como SNU-3.

SNU-3	PROTECCIÓN MEDIA	Sup. Has	Invern. Has	%
	Protección Media	3.265,00	892,00	27,32%

Las principales conclusiones sobre la evolución del uso invernadero en este espacio son las siguientes:

1. En primer lugar reseñar que en este espacio se encuentra permitido el uso de invernaderos y que el mismo incluye la zona de Carchuna, históricamente ocupada por cultivos forzados.
2. El crecimiento del uso invernadero en esta zona permitida ha seguido el mismo patrón que en las zonas no permitidas, así las zonas llanas, mejor comunicadas y situadas bajo el tramo del canal de la cota 200 que funciona son las que muestran mayor densidad.
3. Incluyendo el área de Carchuna, solo un 27,32% de SNU-3 ha sido ocupado, es decir entre la ilegalidad de ocupar un espacio no permitido como la Vega y la legalidad de ocupación del espacio SNU-3 sólo existen 15 puntos porcentuales de diferencia a favor de este último. Si se tiene en cuenta, que el patrón de crecimiento del uso en ambos espacios ha sido el mismo, la conclusión nos vuelve a reafirmar en el hecho inequívoco de la ineficacia en la gestión urbanística y la preponderancia de la configuración territorial sobre cualquier hecho normativo.

4.1.4 EL USO INVERNADERO ACTUAL SOBRE SNU-4. SIN PROTECCIÓN.

La presente tabla recoge la superficie en hectáreas de invernaderos ubicada sobre las distintas categorías de protección del suelo clasificado como SNU-4.

	PROTECCIÓN INTEGRAL	Sup. Has	Invern. Has	%
SNU-4	A. Camping	38,60	0,00	0,00
	B. Servicios Recreativos	11,00	0,00	0,00
	C. Vivienda unifamiliar	214,50	16,10	7,51
	D. Agropecuario	12,00	2,34	19,50
TOTALES		276,10	18,44	6,68

La evolución del crecimiento de invernaderos en esta zona es consecuencia exclusiva de las tensiones existentes en las zonas periféricas a estas (SNU-2B, SNU-3).

Como último dato se puede afirmar que sobre las **1.293,87 Has** de invernadero cartografiadas en 2001 (Avance PGOU), el **28,67%** de las mismas ocupan suelo no permitido para tal uso en el PGOU-1990 vigente.

4.1.5 EL USO DESTINADO A VIVIENDAS Y EDIFICACIONES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE.

La información cartográfica de este epígrafe se recoge en el *Plano Nº 03: Uso de suelo urbano o urbanizable sobre PGOU 1990*. El estudio del suelo urbanizable como tal se describe en el Anejo Nº 2: Sistema Urbano Local. En el presente documento, el análisis se realiza desde la óptica de una ocupación de suelo no urbanizable para uso de edificación.

En este sentido, podemos destacar dos zonas perfectamente diferenciables:

1º. Por un lado, el pago denominado “*Las Zorreras*”, al este de Motril, se incluye en la categoría de *SNU-4C. Sin Protección. Vivienda Unifamiliar*. Dicha previsión de suelo contempla 214,50 Has en el PGOU'90, de las cuales una 90 Has se encuentran en la zona de Las Zorreras, y el resto en Los Tablones, asumiendo el crecimiento desordenado de un Plan anterior. En la actualidad, además de dichas hectáreas, la tensión inherente a cualquier zona de uso residencial ha incrementado la zona afectada en aproximadamente 10 Has más, tal y como se muestra en el Avance del PGOU 2001.

2º El pago denominado “*Las Algaidas*” situado sobre la unidad Vega de Motril es el más claro ejemplo de la aparición de un foco de tensión urbana en una zona protegida y con las condiciones más desfavorables para albergar una planificación futura, es decir, ilegalidad urbanística con dispersión de las edificaciones, tipologías múltiples que van desde la caseta de aperos a la vivienda residencial, con gran profusión de infraviviendas no conectadas a la red de abastecimiento ni saneamiento. La superficie ocupada por dicho uso es de 28,78 Has.

Según el documento de Avance del PGOU 2002, actualmente en Motril existen alrededor de 4.888 construcciones en suelo no urbanizable; de ellas 1.544, equivalente al 31,6% son menores de 30 m² y se destinan exclusivamente a labores agrícolas; 1.067 que corresponden al 21,9%, con superficie comprendida entre 30 y 60 m², cuyo destino está mezclado entre el puramente agrícola y el de ocio; 2.274 mayores de 60 m² que claramente se destinan al ocio de sus ocupantes, aunque la actividad agrícola secundaria siga acompañando a la de ocio.

De estas 2.274 construcciones, el 82,6% están incluidas por el Centro de Gestión Catastral en el Impuesto de Bienes Inmuebles con el uso de vivienda, existiendo alrededor de 800 con superficie mayor de 150 m², e incluso hay 113 construcciones mayores de 500 m² cuyo destino es vivienda (40%) e industrial (60%).

El estudio pormenorizado de los conflictos y tensiones provocados por estos espacios se incluye en el Anexo 2.

5. PREVISIONES SOBRE SUELO NO URBANIZABLE. EL PGOU 2002.

5.1 EXTENSIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PREVISTO.

El actual Plan General de Ordenación Urbana de Motril (PGOU-1990) establece la superficie total de suelo no urbanizable en 10.520 hectáreas. El documento de Aprobación Inicial del nuevo PGOU-2.002 reduce esta cifra hasta 9.436,51 hectáreas, lo que supone el 10,30% menos de suelo no urbanizable que en la situación anterior.

5.1.1 CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE PREVISTAS

El Suelo No Urbanizable divide en cinco categorías las áreas protegidas del término:

- Suelos de Especial Protección.
- Suelos de Protección Agrícola.
- Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio.
- Suelos de Interés Estratégico.
- Suelos de Protección de Núcleos.

CUADRO RESUMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

TIPO	SUBTIPO	CLAVE	HAS.
Especial Protección			2.953,51
	Forestal	SNU-EP.F	1.216,08
	Arqueológico	SNU-EP.A	98,33
	Dominio Público	SNU-EP.DP	88,25
	Espacios singulares	SNU-EP.ES	680,29
	Riesgo de erosión	SNU-EP.RE	857,65
	Parque rural	SNU-EP.PR	12,91
Protección Agrícola			6.245,16
	Vega de cultivo tradicional	SNU-PA.VCT	804,47
	Parque cultivo de caña	SNU-PA.PCC	103,05
	Paisaje singular	SNU-PA.PS	893,88
	Vega cultivo de primor	SNU-PA.VCP	158,37
	Altas pendientes	SNU-PA.AP	1.906,03
	Intensiva invernadero tipo a	SNU-PA.IN-a	1.100,24
	Intensiva invernadero tipo b	SNU-PA.IN-b	863,19
	Intensiva invernadero tipo c	SNU-PA.IN-c	255,01
	Huerta familiar	SNU-PA.HF	160,92
Agrícola Recreo y Ocio			13,93
	Recreo y ocio	SNU-ARO.A	11,65
	Camping	SNU-ARO.b	2,28
Estratégico			159,42
Protección de núcleos			64,49
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			9.436,51

Elaboración propia a partir del Mapa de Clasificación del Suelo y Aprobación Inicial del PGOU 2.002

5.1.1.1 Suelos de Especial Protección.

Se incluyen los espacios o zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos, científicos o culturales exigen la limitación de los usos y actividades que pueden suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger.

Se distinguen 6 categorías:

- **Forestal** (SNU-EP.F): comprende toda la superficie rústica cubierta por especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceos, de origen natural o procedentes de siembra o plantación.

Se delimitan dentro de esta categoría los suelo por encima de la cota de 300 metros incluyendo una superficie total de 1.216´08 ha.

Se permite la conservación y nuevas plantaciones de especies arbóreas autóctonas, no permitiéndose ningún tipo de construcción ni alteración topográfica.

- **Arqueológico** (SNU-EP.A): incluye los 9 yacimientos arqueológicos catalogados dentro del Término Municipal (la Nacla, el Maraute, Cortijo la Reala, Cortijo del Cura, la Herrería, Cerro de las Provincias, Cerro del Toro, Cerro del Polo y Cerro del Gallo), ocupando una superficie total de 98´33 ha.

Solamente se permitirán actuaciones de conservación a cargo de la Autoridad competente.

- **Dominio Público** (SNU-EP.DP): este grupo incluye el Dominio Público Marítimo Terrestre, comprendido en el litoral: Playa Granada, Playa de Poniente, Playa de las Azucenas, Playa de Torrenueva, Playa de Carchuna, Playa de Calahonda y los acantilados entre playas; el Dominio Público Hidráulico, constituido por los cauces, riberas y márgenes de las ramblas existentes en el Término: Las Brujas, los Álamos, del Puntalón, Villanueva, la Fuentecilla, del Rejón y Vizcarra; Dominio Público de la Red Viaria, integrado por el terreno ocupado por las carreteras y su elementos funcionales, así como las franjas de terreno paralelas a ellas y de ancho variable en función de ellas; y el Dominio Público de las Vías Pecuarias, constituido por la Cañada Real de los Gualchos y la Cañada Real del Conjuero.

La superficie total de suelo incluida en esta categoría es de 88´25 ha.

- **Espacios Singulares** (SNU-EP.ES): considerados como tal las zonas con especial valor paisajístico y singularidad en su formación. Estas zonas son el Tajo de los Vados, Vereda de Panata, entorno de Cerro Gordo y Cerro del Toro, Acantilados del Peñón de Jolúcar, Macizo Kárstico de Calahonda y Charca de Suárez.

En total esta categoría abarca una superficie de suelo de 680´29 ha.

Se consideran usos compatibles las adecuaciones naturalísticas y recreativas, construcciones no permanentes de restauración, usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes, y las obras de protección hidrológica y todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.

- **Altas Pendientes con Riesgo de Erosión** (SNU-EP.RE): se incluyen los suelos con pendientes superiores al 25 % y topografía compleja en la que las transformaciones del suelo generan un alto riesgo de erosión, como son los suelos situados por encima de la cota 300 situados al Norte de los Tablones y Este del Cerro del Gallo y suelos a levante del Colorao.

La superficie de suelo incluida en esta categoría es de 857'65 ha.

Se consideran usos compatibles las actividades agrícolas que no conlleven modificaciones del suelo. Los abancalamientos, cualquier movimiento de tierras y la instalación de invernaderos estaban prohibidos.

- **Parque Rural** (SNU-EP.PR): esta categoría incluye a los terrenos ocupados por el Parque Rural situados en la ladera Norte del Paraje del Mirador en el entorno de Cerro Gordo. Ocupa una superficie de 12'91 ha.

5.1.1.2 Suelos de Protección Agrícola.

Esta categoría recoge a los suelos que se destinan de forma prioritaria a la explotación agrícola o a actividades directamente vinculadas con la agricultura, bien por su excelentes cualidades para los diferentes usos agrícolas, o bien por la dificultad de destinarlos a otros usos diferentes.

Dentro de esta clasificación se establecen siete categorías, en función del uso agrícola al que se destinan, la calidad agrícola, la compatibilidad con otros usos, situación respecto a los núcleos urbanos, repercusión en el paisaje característico, etc.

- **Vega de Cultivo Tradicional** (SNU-PA.VCT): incluye los suelos de la Vega del Guadalfeo, por su valor productivo e histórico y paisajístico. Se extiende desde la cota 50 y el mar desde el límite con el término con Salobreña hacia el Oeste y el ramal de Autovía que accede al Puerto hacia el Este, se excluyen los suelos urbanos, urbanizables y los suelos de Huerta Familiar y de Parque de cultivo de Caña.

Abarca una superficie de suelo de 804'47 ha.

- **Parque de Cultivo de Caña** (SNU-PA.PCC): se protege la Vega Sur de Motril, entre la Ronda de circunvalación Sur de Motril y el suelo urbanizable de Santa Adela, para evitar la desaparición del cultivo de caña de azúcar, debido a su valor ecológico y a ser el referente del paisaje de la zona hasta épocas recientes y de vital importancia en la historia de Motril.

La superficie de esta reserva agrícola es de 103'05 ha.

-
- **Paisaje Singular** (SNU-PA.PS): acoge fundamentalmente a los terrenos ocupados por cultivos subtropicales que configuran el referente paisajístico de Motril.

Son los suelos situados en la cota 50 en la parte Noroccidental, y que abarcan una superficie de 893´88 ha.

- **Vega de Cultivo de Primor** (SNU-PA.VCP): considerada como tal la Vega alta del Guadalfeo, la cual posee unas características especiales para la floricultura o cultivo de primor.

La superficie de este suelo es de 157´38 ha.

- **Altas Pendientes** (SNU-PA.AP): comprende los suelos con pendiente entre el 10 y 25 % y topografía compleja, en los que si se altera o transforma el suelo puede suponer riesgo de erosión. En cinco zonas se producen estas características: Cerro Vázquez y Esparragona al Nordeste de Torrenueva; Loma del Gancho, la Fuentecilla y Cerro Molinero; Barranco Chica y el Colorao; Norte de los Tablones y Lomillas Azules; abancalamiento de la cota 200 al Nordeste de Motril; y vertiente occidental de las laderas de Panata y Pataura.

La superficie total de suelo delimitada es de 1906´03 ha.

- **Intensiva de Invernadero** (SNU-PA.IN): son los terrenos que por sus características de suelos, topografía, pendientes y emplazamiento, son susceptibles de una alta productividad agrícola mediante el empleo de técnicas intensivas bajo plástico, sin interferir en el desarrollo de otros sectores productivos. Se establecen tres zonas en función de las características de cada una de ellas:

- ***Agrícola Intensivo Invernadero sin riesgo especial*** (SNU-PA.IN-a): incluye a los terrenos con pendientes inferiores al 10% y con riesgo bajo de erosión. Comprende los terrenos situados por debajo de la cota 100 en Carchuna, y los incluidos entre la cota 100 y 50 en el entorno de Puntalón limitando al Oeste con el ramal de acceso de la Autovía al Puerto de Motril. Incluye una superficie de 1100´24 ha.
- ***Agrícola Intensivo Invernadero con pendientes entre 10% y 25%*** (SNU-PA.IN-b): en estos suelos el riesgo de erosión es medio-bajo, comprende los terrenos limitados por el trazado propuesto para la Autovía del Mediterráneo por el Oeste, el canal de la cota 100 por el Sur hasta la línea imaginaria de donde comienzan las pendientes superiores al 25%. La superficie incluida es de 863´19 ha.
- ***Agrícola Intensivo Invernadero sobre el acuífero*** (SNU-PA.IN-c): comprende los suelos sobre el acuífero del Guadalfeo entre la CN-340 y la cota 50 , limitados al Oeste por el trazado viario propuesto de acceso al puerto y por el Este por los suelos de protección de Torrenueva. La superficie incluida es de 255´01 ha.

-
- **Huerta Familiar** (SNU-PA.HF): incluye a los suelos agrícolas colonizados por construcciones, que vinculados a la actividad agrícola tienen un uso como residencia no permanente de carácter unifamiliar, es decir, se trata de cortijos, constituyendo pequeños asentamientos de tipo rural.

Hay tres zonas con estas características dentro del Término Municipal: Pago Magdalite, Las Zorreras y las Algaidas.

La superficie incluida en esta zona es de 160'92 ha.

5.1.1.3 Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio.

Sobre estos suelos, de forma compatible con el entorno rural en el que asientan, se desarrollan actividades recreativas y turísticas. En función de la actividad concreta a desarrollar se establecen dos categorías:

- **Recreo y Ocio** (SNU-ARO.a): incluye a los terrenos situados en el entorno del Cerro de los Molinos, en el que se concentran distintas actividades recreativas y de ocio. La extensión es de 11'65 ha.
- **Camping Rural** (SNU-ARO.b): es la banda de suelo no urbanizable al Sur de Carchuna, entre la CN-340 y el Mar, que acoge a un camping y ocupa una superficie de 2'28 ha.

5.1.1.4 Suelos de Interés Estratégico (SNU-IE).

Se incluyen los suelos perimetrales en torno al núcleo de Motril por razones estratégicas en previsión de futuros desarrollos urbanos. Son los terrenos situados al Nordeste del núcleo de Motril comprendidos en torno a los suelo urbanizables propuestos entre el Cerro del Notario y las Zorreras, sobre una franja con un ancho medio de 600 metros, ocupando una superficie total de 159'42 ha.

5.1.1.5 Suelos de Protección de Núcleos (SNU-PN).

Este grupo contempla los suelos perimetrales a los núcleos urbanos próximos a la actividad agrícola intensiva en invernaderos como medida de protección medioambiental.

Son los terrenos que forman una banda de protección perimetral al casco en las zonas donde los invernaderos están permitidos. La superficie de suelo afectada por esta clasificación es de 64'49 ha.

5.2 USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS DE CARÁCTER GENERAL SOBRE SUELO NO URBANIZABLE.

5.2.1 CONDICIONES GENERALES COMUNES PARA TODOS LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

- 1- Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el Suelo No Urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar.

Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a sus situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica vigente a la entrada en vigor del presente Plan General.

- 2- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

- 3- Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación freática.

Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento. No obstante, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán a la Confederación Hidrográfica, o al órgano competente, autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

- 4- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

- 5- Los usos permitidos en el Suelo no Urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.
- 6- La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 3 metros. La separación a los linderos con caminos públicos será como mínimo de 5 metros, sin perjuicio de normas específicas más restrictivas, a tal efecto, se excluye expresamente la instalación de invernaderos que se rige por su propia normativa (norma 239 y concordantes).
- 7- No se permitirá la construcción de sótanos en ninguno de los usos permitidos en suelo no urbanizable, salvo justificación de que tal construcción bajo rasante constituya requisito indispensable para el correcto funcionamiento del uso a implantar.
- 8- Los caminos rurales son aquellas vías de tránsito que aparecen en el Suelo no Urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquellos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales. Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades.
- 9- Para poder implantar las edificaciones asociadas a usos permitidos en cada subcategoría de suelo, se deberá cumplir con las superficies mínimas de finca que se establecen en función del tipo de edificación a implantar en cada una de las categorías.
- 10- Lo dispuestos en puntos anteriores lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

5.2.2 USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS DE CARÁCTER PARTICULAR SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

5.2.2.1 Suelos de Especial Protección. SNU-EP

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Forestal (SNU-EP.F)

Se destina a la protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.

El uso permitido es el forestal con las limitaciones establecidas en la Ley Forestal Andaluza, **no permitiéndose aprovechamientos agrícolas, ningún tipo de construcción, instalación, ni las alteraciones topográficas.**

Se admitirá la implantación de antenas de Telefonía, repetidores, y en general antenas para telecomunicaciones, así como elementos de generación de energía por procedimientos alternativos, tales como molinos o placas solares. En todo caso estas implantaciones estarán

sujetas a lo que determine un preceptivo Estudio de Impacto Ambiental así como a las disposiciones de la legislación vigente de aplicación.

Cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales, así como los cambios de uso de los terrenos forestales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en la Ley Forestal de Andalucía y será sometido al dictamen de la Administración Forestal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o licencias requeridas.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Arqueológico. (SNU-EP.A)

Estos suelos se clasifican para protección de los yacimientos arqueológicos existentes en el termino.

Solamente se permitirán las actuaciones encaminadas a la recuperación y puesta en valor de los yacimientos arqueológicos que en ellos se incluyen, requiriéndose en todo caso informe favorable del órgano competente en la materia.

Las actuaciones que se desarrollen de acuerdo con lo anterior, incluidas instalaciones, llevaran implícita la declaración de Utilidad Pública o Interés Social, aunque esta declaración no eximirá de cuantos tramites sean necesarios en función de las actuaciones a desarrollar.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público. (SNU-EP.DP):

Dominio Público Marítimo Terrestre.

La franja de suelo incluida dentro de esta categoría se regulara por las determinaciones establecidas en la legislación de Costas, Ley 22/1988 de 28 de julio y Reglamento General de la Ley de Costas (R.D. 1.471/1989 de 1 de diciembre).

A estos efectos, cabe señalar las limitaciones de uso contenidas en la citada Legislación para las bandas de suelo adyacentes al Dominio Público Marítimo Terrestre y que son:

Servidumbre de Transito: Banda paralela al limite interior de la ribera del mar de ancho mínimo 6 metros constituyendo la primera franja de la Servidumbre de Protección. Esta franja de suelo se destina a paso peatonal y de vehículos de salvamento, no permitiéndose instalaciones ni construcciones, salvo aquellas que expresamente sean autorizadas por la correspondiente Administración de Costas.

Zona de Servidumbre de Protección: Banda paralela al limite interior de la ribera del mar de ancho 20 metros para suelos urbanos y 100 metros para urbanizables no desarrollados y no urbanizables. Esta banda de suelo queda limitada a los usos contemplados en la Ley de Costas con independencia de que la titularidad de los suelos sea pública o privada: Usos que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación, y servicios necesarios o convenientes para el dominio público marítimo terrestre: Industrias Marítimas, restaurantes, club, instalaciones

deportivas descubiertas, instalaciones de salvamento, saneamiento y otros servicios, viales, zonas verdes, aparcamientos, paseos marítimos, campamentos, etc...

Dominio Público Hidráulico.

Estos suelos se delimitan para protección de Cauces Riberas y Márgenes.

Se entiende por riberas, las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas y, por márgenes, los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes quedan sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público, en la que no se podrá intervenir, ni para realizar movimientos de tierras, sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca; y una zona de Policía de 100 metros de anchura a partir del cauce para protección del dominio público hidráulico, cuya ocupación, usos y actividades en ella permitidas, se regulan por el Reglamento del Dominio Público hidráulico.

Dominio Público de la Red Viaria.

Se definen las siguientes zonas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras (art. 20 a 25).

a) Zona de Dominio Público: definida como el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, para autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros para carreteras ordinarias. Es esta zona solo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

b) Zona de Servidumbre: constituida en dos franjas a ambos lados de la calzada delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en vías ordinarias.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y en cualquier caso será preceptiva la autorización previa del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

c) Zona de afección: consistente en dos franjas delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a 100 metros de autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de vías.

Para ejecutar obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se exigirá la previa autorización del Ministerio de Fomento y/o Consejería de Obras Públicas.

Además de estas zonas de protección, se define la línea de la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para carreteras ordinarias, medidas desde la arista exterior

de la calzada más próxima. En las variantes o carreteras de circunvalación construidas para eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite se situará a 100 metros.

Dominio Público Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias existentes en el Término una vez deslindadas, quedarán sujetas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1.995 de 23 de marzo y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este suelo, cuyo uso principal, el tránsito ganadero ha quedado en desuso, se destinará a la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo.

4. Suelo No Urbanizable de especial Protección. Espacios singulares (SNU-EP.ES)

En estos suelos se prohíbe cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos o naturales que se pretenden proteger. Específicamente se prohíben los movimientos de tierras y la construcción de invernaderos, así como los usos residenciales no ligados a uso público o turístico en edificaciones existentes.

Se consideran usos compatibles, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos; los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes y de nueva creación al amparo de la legislación vigente, las obras de protección hidrológica y, en general, todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos y naturales protegidos que se adecuen a la presente normativa y a cuantas otras sectoriales sean de aplicación, especialmente será de aplicación las determinaciones contenidas en la Ley de Espacios Naturales.

Se admitirá la implantación de antenas de Telefonía, repetidores, y en general antenas para telecomunicaciones, así como elementos de generación de energía por procedimientos alternativos, tales como molinos o placas solares. En todo caso estas implantaciones estarán sujetas a lo que determine un preceptivo Estudio de Impacto Ambiental así como a las disposiciones de la legislación vigente de aplicación.

5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Riesgo de Erosión (SNU-EP.ER)

Estos suelos se destinan a usos de protección forestal y reforestación con especies autóctonas.

Específicamente se prohíbe cualquier movimiento de tierras, incluidos los abancalamientos, y la instalación de invernaderos.

Se admitirá la implantación de antenas de Telefonía, repetidores, y en general antenas para telecomunicaciones, así como elementos de generación de energía por procedimientos

alternativos, tales como molinos o placas solares. En todo caso estas implantaciones estarán sujetas a lo que determine un preceptivo Estudio de Impacto ambiental así como a las disposiciones de la legislación vigente de aplicación.

Como usos compatibles se consideran las adecuaciones naturísticas, y recreativas, definidas como Áreas Recreativas, así como las que se encuadren dentro de los supuestos definidos por declaración de Utilidad Pública o Interés social aplicables a esta categoría.

En todo caso, será de aplicación lo contenido en las presentes normas y cuantas otras sectoriales sean de aplicación.

6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Parque Rural. (SNU-EP.PR):

Configuran espacios para esparcimiento y recreo de la población en el medio natural.

Dentro de este suelo se podrán desarrollar actividades relacionadas con el ocio y el recreo de la población, tales como actividades deportivas de montaña, rutas para senderismo, equitación, y servicios complementarios de estas actividades como pueden ser instalaciones de restauración y otras dotaciones públicas.

Se permitirán los usos turísticos y recreativos definidos como Áreas Recreativas en las presentes Normas, así como los que se encuadren dentro de los supuestos definidos por declaración de Utilidad Pública o Interés Social.

5.2.2.2 Suelos de Protección Agrícola. SNU-PA

1. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Vega de Cultivo Tradicional. (SNU-PA.VCT):

Se destinan a cultivos agrícolas de regadío al aire libre, prohibiéndose la implantación de invernaderos y cualquier tipo de instalación o construcción a excepción de casetas para instalaciones con las determinaciones de las presentes normas.

Los usos, instalaciones y construcciones existentes en el entorno de la Carretera de la Celulosa incluidos dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de la Carretera Nacional 323 se registrarán por las determinaciones que se establecen en dicho Plan Especial.

2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Parque de Cultivo de Caña.(SNU-PA.PCC):

Se destina a la protección del cultivo de la caña, permitiéndose únicamente el cultivo de esta y de forma compatible cultivos al aire libre.

No se permite ningún tipo de construcción, salvo aquellas que por utilidad pública tengan cabida en este suelo, así como las adecuaciones naturísticas encaminadas a la puesta en valor de la zona.

3. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Paisaje Singular. (SNU-PA.PS):

Se destina al uso agrícola preferentemente de frutales y subtropicales, para preservar el paisaje existente, prohibiéndose la instalación de invernaderos.

Como uso compatible se permitirán las adecuaciones paisajísticas, recreativas y turísticas que tengan cabida al amparo de lo establecido en el Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural.

Se permitirán las siguientes actuaciones y construcciones siempre que se cumplan las determinaciones que se establecen en las presentes normas para cada una de ellas:

- Abancalamientos para frutales y subtropicales estableciéndose limitaciones en función de la pendiente recogidas en las presentes normas.
- Depósitos para riego siempre que se justifique su necesidad y dentro de fincas de superficie superior a 0,5 ha.
- Casetas para instalaciones siempre que se justifique su necesidad.
- Construcciones y/o ampliaciones de edificaciones que se adapten a lo establecido para el uso compatible recreativo turístico y a los planes especiales que se redacten.

4. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Vega de Cultivos de Primor. (SNU-PA.VCP):

Estos suelos se destinan principalmente al cultivo de plantas vivas para reimplantación, así como a la floricultura o cultivos de primor.

En esta categoría de suelo se permitirán las instalaciones de Viveros de acuerdo a las determinaciones de las presentes normas, y sin perjuicio de lo que una ordenanza municipal reguladora de esta actividad determine.

Se admitirán las siguientes construcciones de acuerdo con las determinaciones establecidas para estas en las presentes normas:

- Casetas para instalaciones.
- Casetas para aperos de labranza en fincas en cultivo de superficie superior a 5000 m².

5. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Altas Pendientes. (SNU-PA.AP):

Este suelo se destina al uso agrícola extensivo al aire libre, frutales y subtropicales, no permitiéndose la instalación de invernaderos.

Como usos compatibles dentro de esta categoría de suelo se permiten los relacionados con las explotaciones ganaderas, debiendo de adecuarse a la legislación sectorial vigente y cumpliendo los requisitos fijados en estas normas para estas instalaciones.

Se permitirán las siguientes actuaciones y construcciones siempre que se cumplan las determinaciones que se establecen en las presentes normas para cada una de ellas:

- a) Abancalamientos para frutales y subtropicales estableciéndose limitaciones en función de la pendiente y previo sometimiento a evaluación de impacto ambiental.
- b) Depósitos de agua para riego siempre que se justifique su necesidad y dentro de fincas de superficie superior a 0,5 ha.
- c) Casetas para instalaciones y casetas para aperos de labranza, siempre que la superficie de la finca sea superior a 0,5 ha.
- d) Almacenes Agrícolas en fincas de superficie superior a 2,5 ha. y siempre que la naturaleza y fin de la finca justifiquen este uso.
- e) Instalaciones y construcciones incluidas dentro las explotaciones ganaderas.
- f) Se permitirán las instalaciones y construcciones que se deriven de usos compatibles declarados de Utilidad Pública o Interés Social de los definidos como: Turísticos Recreativos, Extractivos, Dotacionales y de Infraestructura.

6. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Intensivo Invernaderos. (SNU-PA.IN):

Estos suelos se destinan al uso agrícola tanto al aire libre como en invernadero.

Como usos compatibles permitidos en este suelo se establecen:

- los relacionados con las explotaciones ganaderas y el alojamiento rural implantado en construcciones legales existentes.
- La implantación de invernaderos y las instalaciones y actuaciones derivadas de este uso dentro de estos suelos se regularan por las Normas para la Regulación de la Agricultura Intensiva contenida en el presente título, así como de acuerdo a la Ordenanza Reguladora de la Instalación de explotaciones agrícolas bajo plástico en el Termino Municipal de Motril.

Además de las construcciones permitidas que se regulan en la citada ordenanza, se permitirán las asociadas a las explotaciones ganaderas, la reforma y adaptación de edificaciones existentes para el uso compatible de alojamiento rural y aquellas que se declaren de Utilidad Pública o Interés Social, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en las presentes normas y en la legislación sectorial vigente.

7. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Huerta Familiar. (SNU-PA.HF):

Estos suelos se destinan a los usos agrícolas al aire libre, incluyendo dentro de este uso toda la diversidad de cultivos, hortofrutícolas, herbáceos, frutales,..., no permitiéndose la implantación de invernaderos.

Para la regulación de estos suelos se elaboraran Planes Especiales de Actuación, uno para cada una de las zonas definidas:

Algaidas, Magdalite y Zorreras, en los que se definirá como mínimo:

- Definición de usos compatibles
- Tratamiento de las Construcciones Existentes
- Construcciones permitidas
- Implantación de infraestructuras

En tanto no se elaboren dichos planes serán actuaciones permitidas en esta clase de suelo, de acuerdo con las determinaciones de las presentes normas: Movimientos de Tierra, Depósitos de Agua, Casetas para Instalaciones y Casetas para Aperos de Labranza.

5.2.2.3 Suelos Agrícolas de Recreo y Ocio. SNU ARO**1. Suelo No Urbanizable Agrícola de Recreo y Ocio. (SNU-ARO.a):**

Suelo destinado a actividades de ocio y recreo en el medio natural.

En este suelo se permitirán actuaciones de reforma y acondicionamiento de las edificaciones existentes para mejora de los servicios de recreo y ocio.

No se permitirán incrementos de la superficie construida salvo casos justificados por el uso concreto a implantar en los que se podrá ampliar hasta un máximo de un 10% de la superficie existente.

No se permite el uso vivienda, salvo la destinada a guardia y custodia de las propias instalaciones.

2. Suelo No Urbanizable Agrícola. Camping Rural. (SNU-ARO.b):

Suelo que acoge el uso de campamentos de turismo en modalidad de tiendas de campana o remolque.

En este suelo se permitirán las actuaciones encaminadas a la prestación del servicio, siempre que no supongan aumento de la superficie construida máxima autorizable.

Podrán rehabilitarse las construcciones existentes para prestar los servicios comunes del camping, tales como recepción, restauración e incluso tienda vinculada al uso principal; aseos, duchas y otros servicios complementarios.

La superficie máxima construida será de 1% de la superficie total de la finca vinculada a este uso, computándose en superficies totales construidas, incluidas las ya existentes.

En todo caso, habrán de contemplarse las determinaciones generales definidas en estas normas, así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.

5.2.2.4 Suelo No Urbanizable de Interés Estratégico. (SNU-IE)

Dentro de este suelo se permite la normal continuación de la actividad agrícola al aire libre no permitiéndose la instalación de invernaderos.

Se permitirán, siempre de acuerdo con las determinaciones contenidas en las presentes Normas los movimientos de tierra y depósitos de agua en fincas de superficie superior a 0,5 ha.

Como usos compatibles por declaración de utilidad pública o interés social, se contemplan la implantación de Sistemas Generales y usos dotacionales, así como áreas recreativas, usos extractivos e infraestructuras, siempre de acuerdo con las determinaciones fijadas para estas.

5.2.2.5 Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleo. (SNU-PN)

Dentro de este suelo se permite la normal continuación de la actividad agrícola al aire libre no permitiéndose la instalación de invernaderos.

Se permitirán, siempre de acuerdo con las determinaciones contenidas en las presentes Normas, los Movimientos de tierra, Depósitos de Agua en fincas de superficie superior a 0,5 ha.

Como usos compatibles por declaración de utilidad pública o interés social, se contemplan la implantación de Sistemas Generales (Infraestructuras) y usos dotacionales, extractivos y áreas recreativas.

6. EL ESCENARIO TENDENCIAL DEL USO INVERNADERO.

Para la valoración de las previsiones de transformación de suelo hacia el uso invernadero se han tenido en cuenta los siguientes factores:

1. La evolución actual sobre el PGOU de 1990, valorando la gestión de la disciplina urbanística seguida hasta el momento según el espacio ocupado.
2. La clasificación de suelo prevista en el PGOU 2002.
3. Los usos permitidos y prohibidos en dicha clasificación del suelo, valorados desde la óptica de lo acontecido en el anterior PGOU de 1990.

El montaje del escenario tendencial se ha realizado mediante la elaboración de cartografía específica que recoge en un plano síntesis (Plano Nº5), la potencialidad y disfuncionalidad de los espacios no urbanizables del término municipal.

Por ello, ha sido necesario establecer una diferenciación entre los elementos inductores al uso de invernadero y los elementos inhibidores al mismo, como a continuación se describen.

6.1 LOS ELEMENTOS INDUCTORES AL TENSIONAMIENTO URBANÍSTICO.

Los elementos inductores o favorecedores del tensionamiento del espacio no urbano hacia el uso invernadero son los siguientes:

6.1.1 SUELO ACTUALMENTE OCUPADO POR INVERNADEROS.

Es evidente que la situación de las parcelas actualmente ocupadas por cultivos bajo plástico supone un foco de atracción hacia una transformación del suelo adyacente, apoyada en los siguientes factores:

- Existencia de infraestructuras relacionadas con la comercialización de los productos.
- Pérdida de valor del suelo para uso turístico por degradación del paisaje.
- Pérdida de valor agrobiológico para el uso agrícola tradicional. Parece demostrado que resulta prácticamente imposible rentabilizar cultivos tradicionales en parcelas adyacentes a los cultivos bajo plástico por la cuestión del control de plagas.

En este sentido en Motril se pueden distinguir cuatro focos claros de crecimiento del uso invernadero:

- El foco de Carchuna que parece extinguido al quedar limitado por las altas pendientes y el sustrato rocoso del espacio adyacente.
- El foco de la rambla del Puntalón, con crecimientos no limitados hacia el núcleo de Motril y Norte del Municipio (Los Tablones).
- El foco de la Vega, que partiendo de la zona más cercana a Carchuna, parece crecer hacia el oeste.
- El foco del norte del núcleo de Motril, en claro conflicto con el crecimiento urbano y cuya evolución resulta en forma de anillo sobre dicho núcleo.

6.1.2 SUELO PREVISTO Y CLASIFICADO PARA SU USO POR EL CULTIVO EN INVERNADERO.

Otro de los elementos inductores de mayor potencialidad hacia el uso del suelo por invernaderos es el *SUELO PREVISTO PARA DICHO USO POR EL PGOU 2002*.

Según el documento de Aprobación Inicial, los espacios en los que se permitirán dicho uso son los siguientes:

PROTECCIÓN AGRÍCOLA		
Intensiva invernadero tipo A	SNU-PA.IN-a	1.100,24 Has
Intensiva invernadero tipo B	SNU-PA.IN-b	863,19 Has
Intensiva invernadero tipo C	SNU-PA.IN-c	255,01 Has
TOTAL		2218,44 Has

SNU-PA.IN-a. AGRÍCOLA INTENSIVO INVERNADERO SIN RIESGO ESPECIAL.

Comprende los focos más dinámicos del Puntalón y Carchuna. Actualmente, dichos espacios se encuentran profundamente transformados por dicho uso y su papel transformador es más incidente sobre los espacios adyacentes que sobre sus propios territorios.

La clasificación de estos espacios para el uso invernadero no introduce variaciones importantes sobre la clasificación vigente del PGOU 1990, aunque resulta reseñable el cambio de uso del suelo situado al sur del núcleo del Puntalón (clasificado como SNU-2ª : Vega), al asumir la transformación ilegal de este espacio drásticamente alterado, por la ineficacia de la disciplina urbanística.

SNU-PA.IN-b. AGRÍCOLA INTENSIVO INVERNADERO CON PENDIENTES ENTRE EL 10% Y EL 25%.

Comprende los espacios situados al Norte del núcleo de Puntalón. En este área se distinguen dos zonas diferenciadas, las de menor pendiente que ya han sido ocupadas por dicho uso y

las de pendientes superiores al 15% cuya transformación es de una transición más lenta y se ve muy influenciado por la presencia de vías de comunicación cercanas.

Los suelos clasificados de esta manera corresponden en su totalidad a los suelos clasificados SNU-3: Protección Media, en el vigente PGOU.

SNU-PA.IN-c. AGRÍCOLA INTENSIVO INVERNADERO SOBRE EL ACUÍFERO

Comprende los espacios de la vega de Motril situados al noroeste del núcleo de Torrenueva. Como en el caso de SNU-PA.IN.a, el cambio en el grado de protección de dicho suelo (clasificado como SNU-2^a : Vega en PGOU 1990) corresponde a la transformación sufrida, al amparo de la deficiente disciplina urbanística, en un claro ejemplo de cómo el planeamiento urbanístico de Motril tiene poca relevancia frente a los elementos inductores del propio territorio en sí, puesto que al tener que asumir realidades existentes al margen de la ordenación urbanística vigente, se produce una deslegitimación del planeamiento que induce a una transformación desordenada del territorio.

6.1.3 ZONAS DE ESCASA LIMITACIÓN POR PENDIENTES.

Tal y como se desprende del análisis de la situación actual del uso invernadero frente al planeamiento vigente de 1990, resulta de mayor inducción la presencia de zonas no limitadas por pendientes que la inhibición resultante de las propias normas.

Las previsiones analizadas no muestran indicios de que dicha situación pueda variar. Por ello, la presencia de zonas llanas de fácil transformación para el uso invernadero es un factor de extrema importancia en la construcción del escenario tendencial.

6.1.4 EL CANAL DE LA COTA 200.

Resulta incuestionable que cualquier uso agrícola precise de la presencia de infraestructuras de regadío para asegurar su rentabilidad. Por ello, al margen de los históricos canales de la cota 50 y 100, de mayor incidencia sobre zonas ya transformadas o cuya inducción al uso se ve potenciada por otros factores, el canal de la cota 200, supone un hito importante para la determinación de los cambios de uso del suelo en las cotas más altas del municipio. De hecho, el tramo que se encuentra en funcionamiento se ve, perfectamente, reflejado en la transformación de la zona de los Tablones y Barranco del Lobo.

6.1.5 LA PRESENCIA DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Por último, como en casi todas las actividades humanas de carácter económico, el transporte es el factor logístico que determina la viabilidad de una actividad, por ello se han tenido en cuenta las principales vías de comunicación existentes y previstas.

La plasmación gráfica de los elementos inductores se expone en plano N°3 del presente Anexo.

6.2 LOS ELEMENTOS INHIBIDORES AL TENSIONAMIENTO URBANÍSTICO.

Los elementos inhibidores o desfavorecedores del tensionamiento del espacio no urbano hacia el uso invernadero son los siguientes:

6.2.1 LA PRESENCIA DE PENDIENTES SUPERIORES AL 25%.

Al contrario que en las zonas llanas, el factor de mayor inhibición al uso de invernaderos, por encima incluso de la normativa urbanística, es la presencia de altas pendientes, debido al elevado coste de inversión y el riesgo asociado.

6.2.2 LA PROTECCIÓN ESPECIAL (O INTEGRAL).

Las zonas clasificadas como protección especial (denominación *integral* en el PGOU 1990), resultan de mayor capacidad inhibidora conforme más relacionadas con las altas pendientes y el uso forestal se encuentren. Esto es claro y puede observarse en la zona de acantilados del Cabo Sacratif, sometida a Protección Integral, incluida en el catálogo del PEPMF, y sin embargo, profundamente transformada por el uso invernadero; hasta el punto de que en el actual PGOU 2002 ha visto reducida su superficie para "asumir la realidad incuestionable" de la degradación de un espacio ambiental de interés.

6.2.3 EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Los conflictos y tensiones que se producen entre el uso de invernaderos y la presencia de zonas urbanas proporciona al suelo urbano y al urbanizable de una capacidad inhibidora importante, muy relacionada además con la revaloración de dichos espacios.

La plasmación gráfica de los elementos inhibidores se expone en plano N°4 del presente Anexo.

6.3 LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS PARA EL USO INVERNADERO.

Teniendo en cuenta los elementos inhibidores e inductores al crecimiento y la realidad, asumida o no por el PGOU 2002, del término municipal de Motril, se ha construido un modelo de evolución del suelo basado en la posible transformación del mismo y en la velocidad de transición prevista. En este sentido se establecen las siguientes distinciones:

6.3.1 ESPACIOS DE PREVISIBLE TRANSFORMACIÓN Y TRANSICIÓN LENTA POR PRESENCIA DE ALTAS PENDIENTES.

Corresponden generalmente a las áreas periféricas de las zonas ya ocupadas por dicho uso, su transformación se encuentra muy supeditada a los movimientos de tierra necesarios, la presencia de agua y de infraestructuras viarias. La superficie afectada corresponde a unas **1.083 Has**, donde ya se incluyen algunas transformaciones realizadas.

6.3.2 ESPACIOS DE PREVISIBLE TRANSFORMACIÓN Y TRANSICIÓN LENTA POR PRESENCIA DE AGRICULTURA TRADICIONAL RENTABLE.

Corresponde a la zona de cultivo de primor que mantiene las mayores rentabilidades en el cultivo tradicional, al tiempo que resulta la más alejada del área de mayor transformación. El hecho de su acotamiento por las zonas urbanizables de Playa Granada y Motril-Núcleo, la N-323 y los cultivos subtropicales y su alejamiento de los centros de comercialización de los productos le inducen un carácter de transición lenta, aunque puede verse favorecida por la presencia difusa de invernaderos en este espacio. La superficie afectada corresponde a unas **620 Has**, donde ya se incluyen algunas transformaciones realizadas.

6.3.3 ESPACIOS DE PREVISIBLE TRANSFORMACIÓN Y TRANSICIÓN LENTA POR CONFLICTO CON EL SUELO PREVISTO COMO URBANIZABLE

Corresponde a la zona situada al noreste de Motril-Núcleo clasificada como de interés estratégico en el PGOU 2002. Como puede observarse se trata de un área donde la transformación es incipiente pero cuya transición puede verse frenada por la evolución urbana del espacio adyacente. La superficie afectada corresponde a unas **378 Has**, donde ya se incluyen algunas transformaciones realizadas.

6.3.4 ESPACIOS DE PREVISIBLE TRANSFORMACIÓN Y TRANSICIÓN RÁPIDA POR EXISTENCIA DE SUELOS ALTAMENTE TRANSFORMADOS Y ESCASAS LIMITACIONES.

Corresponde a la zona situada en ambos márgenes de la Rambla del Puntalón por encima del Camino de Las Ventillas. La profunda transformación sufrida en este espacio, su clasificación favorable al uso en la normativa prevista, la presencia del canal de la cota 200 en las zonas más altas, comunicaciones viarias y cercanía a las infraestructuras de comercialización inducen a una transformación rápida y global de este espacio hacia el uso de invernaderos. La superficie afectada corresponde a unas **805 Has**, donde ya se incluyen las transformaciones realizadas.

6.3.5 ESPACIOS DE PREVISIBLE TRANSFORMACIÓN Y TRANSICIÓN RÁPIDA POR EXISTENCIA DE SUELOS DE FÁCIL TRANSFORMACIÓN.

Corresponde a la zona de Vega situada al Este del término de Motril. Se trata de un espacio altamente transformado por este uso y cuya evolución al cambio se prevé a corto plazo, debido a los siguientes factores:

- Escasas limitaciones de pendientes. Zonas muy llanas.
- Presencia de agua e infraestructuras de regadío.
- Buenas infraestructuras viarias y comunicación con el núcleo de Carchuna.
- Inducción desde el PGOU 2002 previsto al permitir el cambio de clasificación en el área más oriental.
- Inducción y tensionamiento del área de la rambla del Puntalón adyacente.
- Ineficacia de la disciplina urbanística.

La superficie afectada corresponde a unas **875 Has**, donde ya se incluyen las transformaciones realizadas.

TABLA RESUMEN: SUELOS TENDENTES AL CAMBIO DE USO HACIA INVERNADEROS

SNU-4	TRANSICIÓN LENTA	2.082,00 Has
	A. Por presencia de altas pendientes.	1.083,90 Has
	B. Por presencia de agricultura tradicional rentable	619,60 Has
	C. Por conflicto con el suelo previsto como urbanizable	378,50 Has
	TRANSICIÓN RÁPIDA	1.678,40 Has
	A. Por existencia de suelos altamente transformados y escasas limitaciones	804,90 Has
	B. Por existencia de suelos de fácil transformación	873,50 Has
TOTAL SUELO TENDENTE AL CAMBIO DE USO		3.760,40

La plasmación gráfica del escenario tendencial se expone en plano N°5 del presente Anexo.