

RESUMEN EJECUTIVO UE PYV5. MOTRIL.

1. Objetivos.

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en la redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero.

El presente estudio de detalle se redacta a petición de la Junta de compensación U.E. PYV-5 de Motril, con CIF V-42898833 y domicilio en C/ Nueva, nº1, 3ºA de Motril.

Es objeto del presente Estudio de Detalle es definir las determinaciones de ordenación pormenorizada para la unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado PYV5 de Motril.

Para ello se van a describir los siguientes elementos:

- Espacios libres.
- Espacios públicos ordenados.
- Equipamientos.
- Banda de protección ambiental.
- Aprovechamientos público y privado en régimen libre y VPO.
- Alineaciones.
- Rasantes.

2. Principales aspectos y condiciones urbanísticas.

A continuación, se resumen los principales aspectos y condiciones urbanísticas de la edificación:

Superficie bruta	23.380,64 m ²
Uso característico	Residencial.
Tipología	Parcela B,C,D,F,E. MCNC.
Altura máxima del ámbito	Parcelas: B+1+ac.
Edificabilidad	16.366,45 m ² t.
Densidad	94 viviendas.
Aprovechamiento lucrativo	13.902,83 m ² t (84,95% aprovechamiento objetivo).
<u>Cesiones obligatorias:</u>	
Aprovechamiento	1.366,45 m ² t (10 % del aprovechamiento objetivo).
Dotaciones (total)	15.200,38 m ² (65,01 % del ámbito).
Equipamientos	3.049,85 m ² . (28,26 % ámbito).
Banda de protección ambiental	5.543,25 m ² (23,71% ámbito).
Espacio público ordenado	6.607,28 m ² . (28,26% ámbito).
Plazas de aparcamiento públicas	83.

3. Ámbito

El estudio de detalle afecta a dos parcelas registrales y que equivale a 8 fincas catastrales que en conjunto suman una superficie 23.380,64 m². Este ámbito se denomina UE PYV5 del PGOU de Motril y está ubicado al este de la rambla de Puntalón y al norte de la carretera de Puntalón.

4. Plazos.

Se presente al ED con fecha de enero de 2022. Los plazos previstos para el desarrollo del ámbito son los siguientes:

Estudio de Detalle: Aprobado en marzo de 2022.

Proyecto de Urbanización: Aprobado marzo de 2022.

Proyecto de Reparcelación: Aprobado marzo de 2022.

No se podrán aprobar licencias de obras de edificación hasta que no se haya desarrollado completamente el ámbito. Una vez aprobadas todas las figuras de planeamiento se podrá conceder licencia de obras para el edificio residencial. Se podrán simultanear las obras de urbanización con las de edificación. Previo a la concesión de licencia de primera ocupación del edificio se habrán recepcionado las obras de urbanización.

5. Ficha de condiciones urbanísticas propuesta.

A continuación se adjunta ficha de condiciones urbanísticas del ámbito:

Núcleo: PUNTALON-VENTILLAS

Unidad de Ejecución: U.E. PyV-5

Área de Reparto: NC-26

TIPO A

Plano de Situación



Descripción

Unidad procedente del Suelo No Urbanizable, situado al Este de la rambla de Puntalón y al Norte de la Carretera de Puntalón; presenta forma casi rectangular y topografía llana.

Parcelas Afectadas

• Superficies Suelo Privado:	23.381
Parcelas Afectadas Totalmente:	8
Parcelas Afectadas Parcialmente:	0
• Superficies Públicas:	0
• Total Superficie Bruta:	23.381

Condiciones Urbanísticas

• Usos Pormenorizados:

Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edfc.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.
Resid.	MCNC	8.183	B+1+A	2,00	16.366	1,00	16.366	94
Total		8.183			16.366		16.366	94

• Cesiones:

Equipamiento	3.050	Espacios Libres	0
		Banda de Protección Ambiental	5.541
		Viaro Ordenado en PGOU	6.607
		Equipamiento	0
Total Equipamientos	3.050	Total E. Libres y Viario	12.148
		Total Cesiones	15.198

Objetivos

- Unión y articulación de los núcleos urbanos a través de nueva trama urbana.
- Obtención de suelos de cesión para equipamiento junto a la zona de Rambla.
- Obtención de suelos de cesión para banda de protección ambiental de ámbito urbano como límite del núcleo.

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Urbanización parcial SL PYV 1 y SL PYV 2

Condiciones Particulares

- Se destinará el 30% del techo residencial a vivienda de protección pública.
- Banda de protección situada al Norte; con ancho mínimo de 15 m. Disposición lineal aunque podrá relacionarse con los espacios libres interiores. Tendrá vegetación de gran porte y su diseño contemplará equipamiento y mobiliario propio para juegos, deporte, ocio y descanso.
- Equipamiento situado en el entorno de la rambla, junto al espacio libre verde destinado a banda de protección.
- El tipo MCNC podrá sustituirse por ADS cumpliendo los parámetros urbanísticos que las definen.
- Espacios libres, espacio público ordenado en E.D.; destinado a completar viario interior y dotaciones de espacio público.
- Las áreas no ocupadas por edificación, se cederán totalmente urbanizadas y acogerán, al menos, 80 plazas aparcamiento.

Área de Reparto NC-26: Unidades de Ejecución PyV-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 y Sistemas Locales S.L. PyV - 1 y 2

Aprovechamientos

Superficie Bruta Unidad de Ejecución	23.381	Aprov. Objetivo	0,7000
Tipo Característico Área de Reparto	Resid. MCNC	Aprov. Medio	0,6607

Aprovechamiento Objetivo

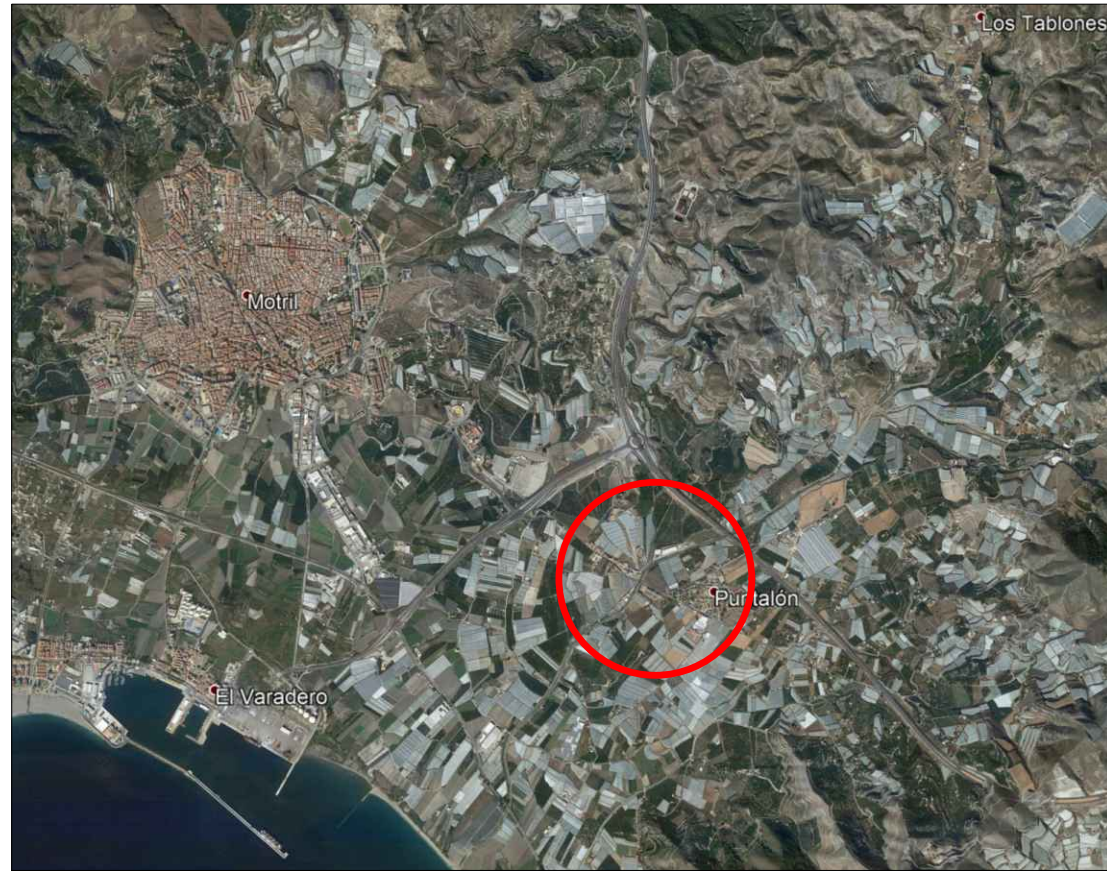
16.366 m ² TC:		
Aprovechamiento Medio (AM)	90% AM	10% Cesión
15.448 m ² TC:	13.903 m ² TC	1.545 m ² TC
Exceso o Defecto (sin compensar)		
919 m ² TC:		

Condiciones de Gestión

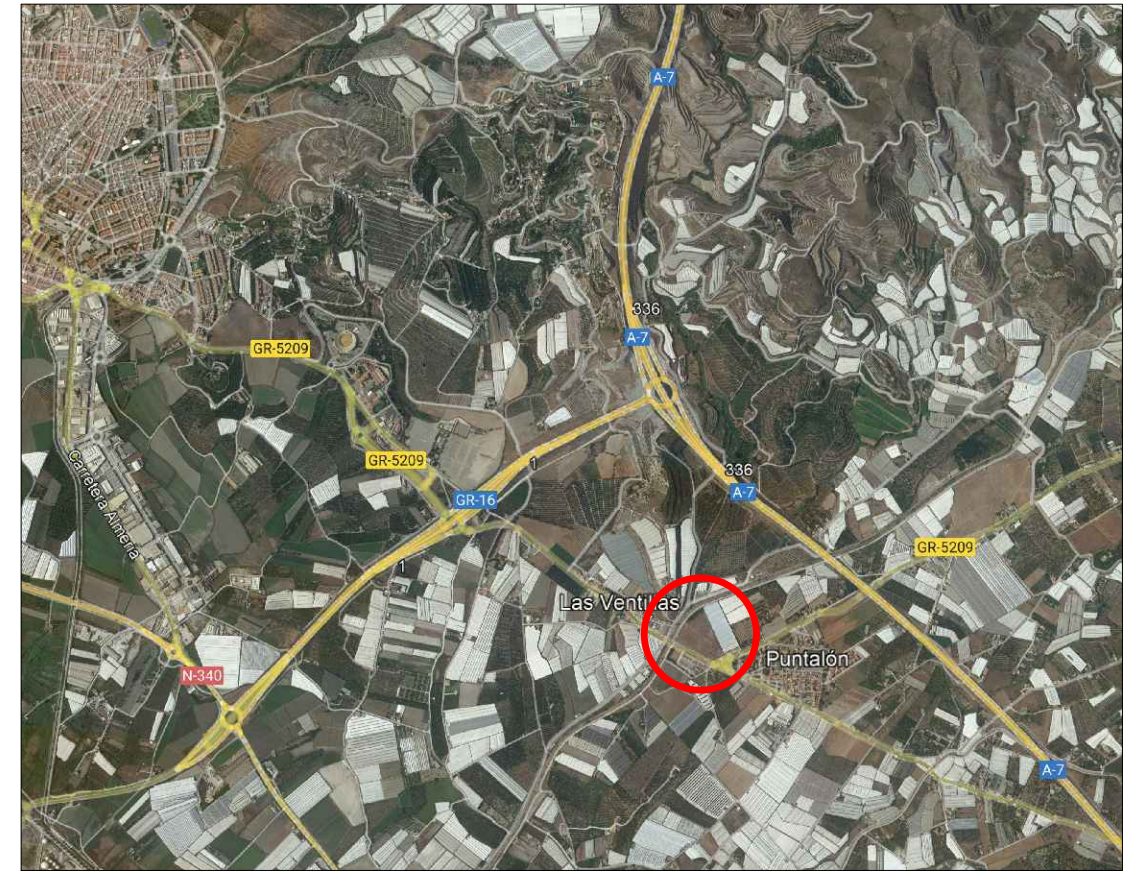
		PROGRAMACION			
		FP	PR	IU	FUE
• Sistema de Actuación:	Compensación				
• Fig. de Planeamiento:	Estudio de Detalle	12	12	12	36

6. Planos.

A continuación se adjuntan planos de las manzanas resultantes:



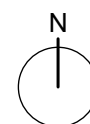
UBICACIÓN

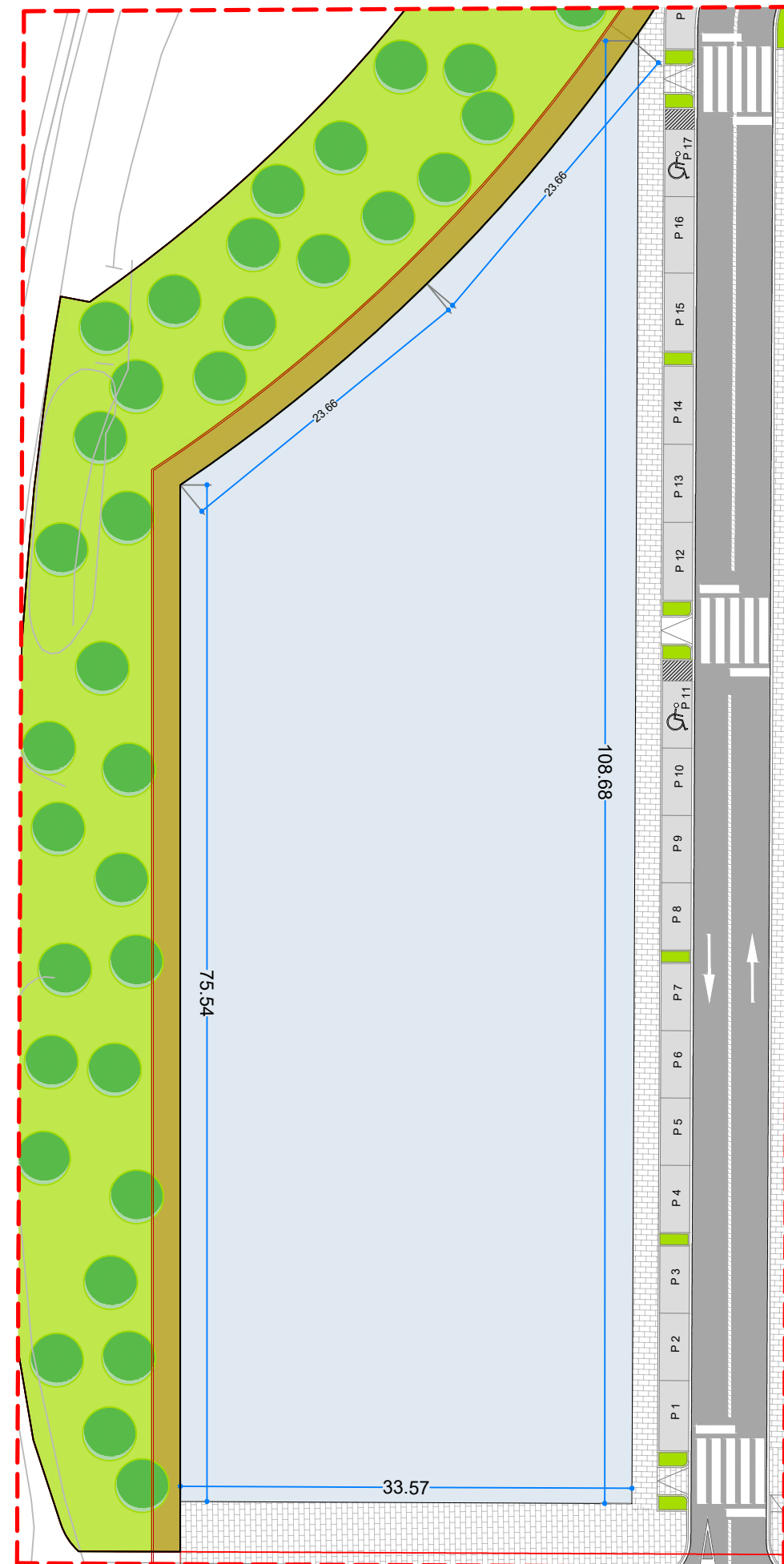


SITUACIÓN

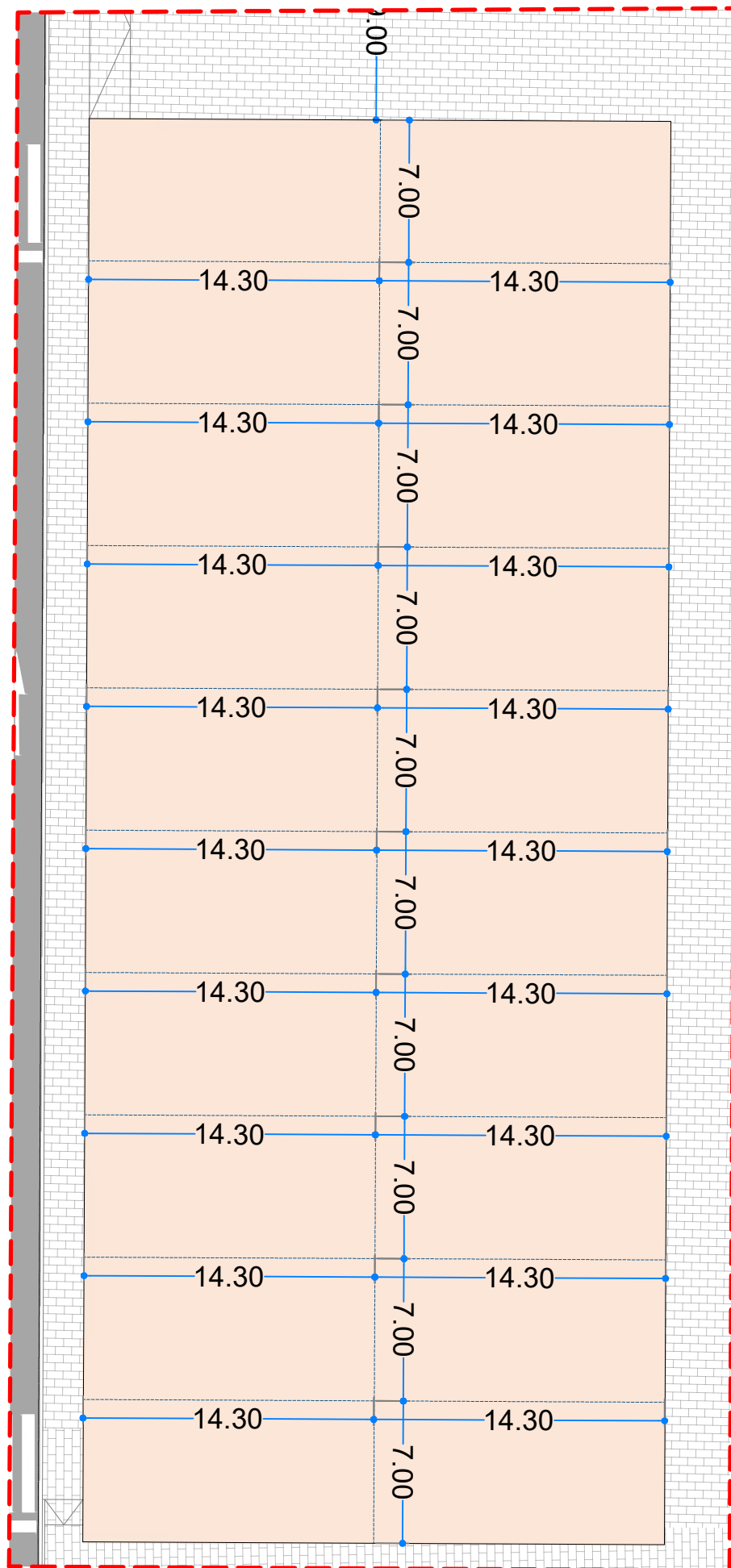


EMPLAZAMIENTO





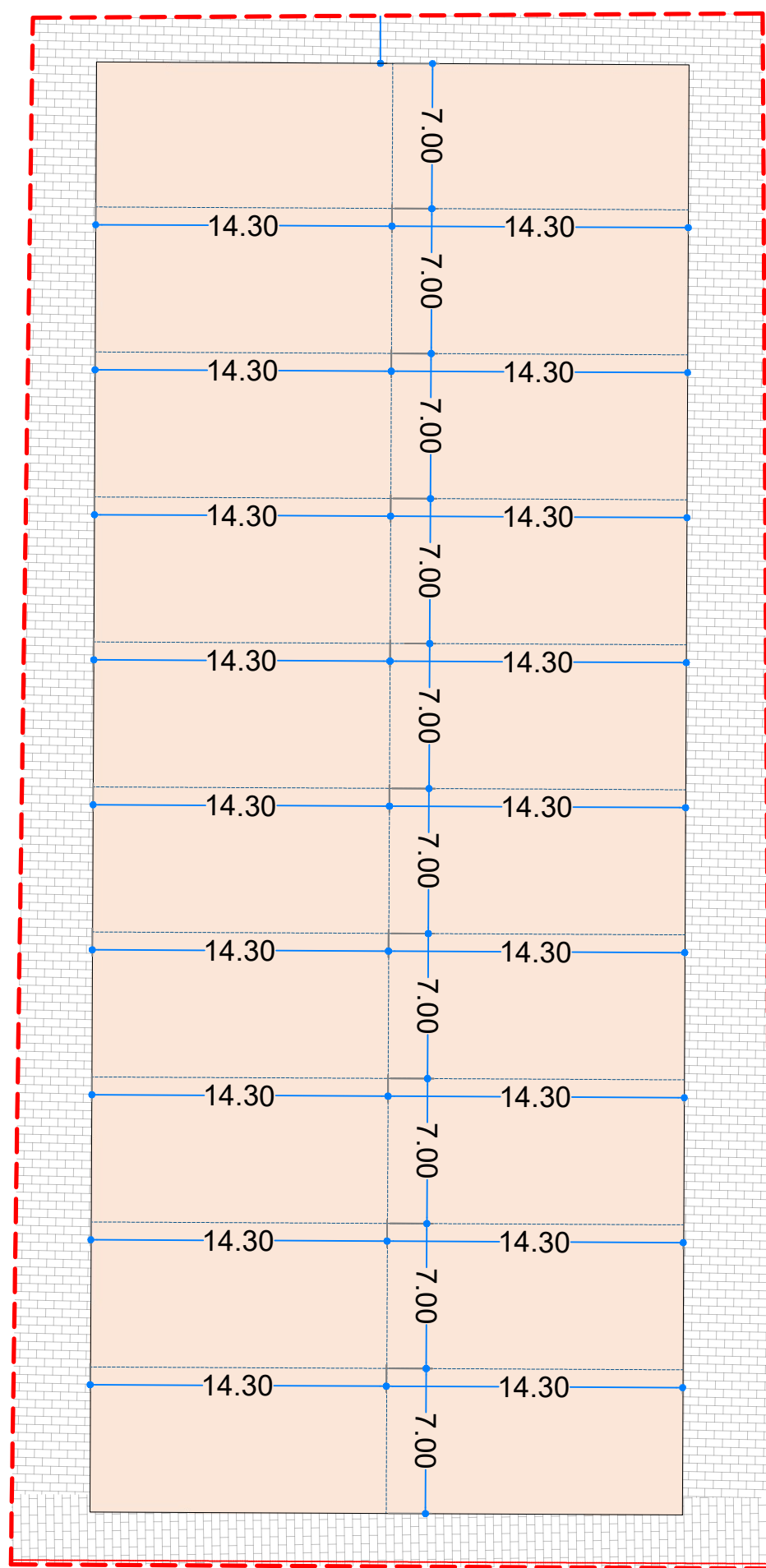
220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
A	Titularidad	Pública
	Regimen	—
	Uso Global	Equipamiento
	Uso pormenorizado	—
Nº Vivs. 0	Superficie (m2)	3049,85
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	—
	Edificabilidad (m2t)	—
	Alturas	B+1+Ac



220208 P361 PYV5 EDV07 ESTUDIO DE DETALLE PYV-5											
Condiciones Urbanísticas. Parcelas Manzana B.											
Parcela	Titularidad	Regimen	Uso global	Uso pormenorizado	Alturas	Suelo (m ²)	Coef. Edific.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Máx de Vivs
B1	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B2	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B3	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B4	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B5	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B6	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B7	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B8	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B9	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B10	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B11	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B12	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B13	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B14	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B15	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B16	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B17	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B18	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B19	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
B20	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
TOTAL B						2.002,00	2,00	4.004,00	1	4.004,00	20

220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
B	Titularidad	Privada
	Regimen	Libre
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 20	Superficie (m ²)	2002,00
	Coef. Edificabilidad (m ^{2t} /m ^{2s})	2,0000
	Edificabilidad (m ^{2t})	4004,00
	Alturas	B+1+Ac

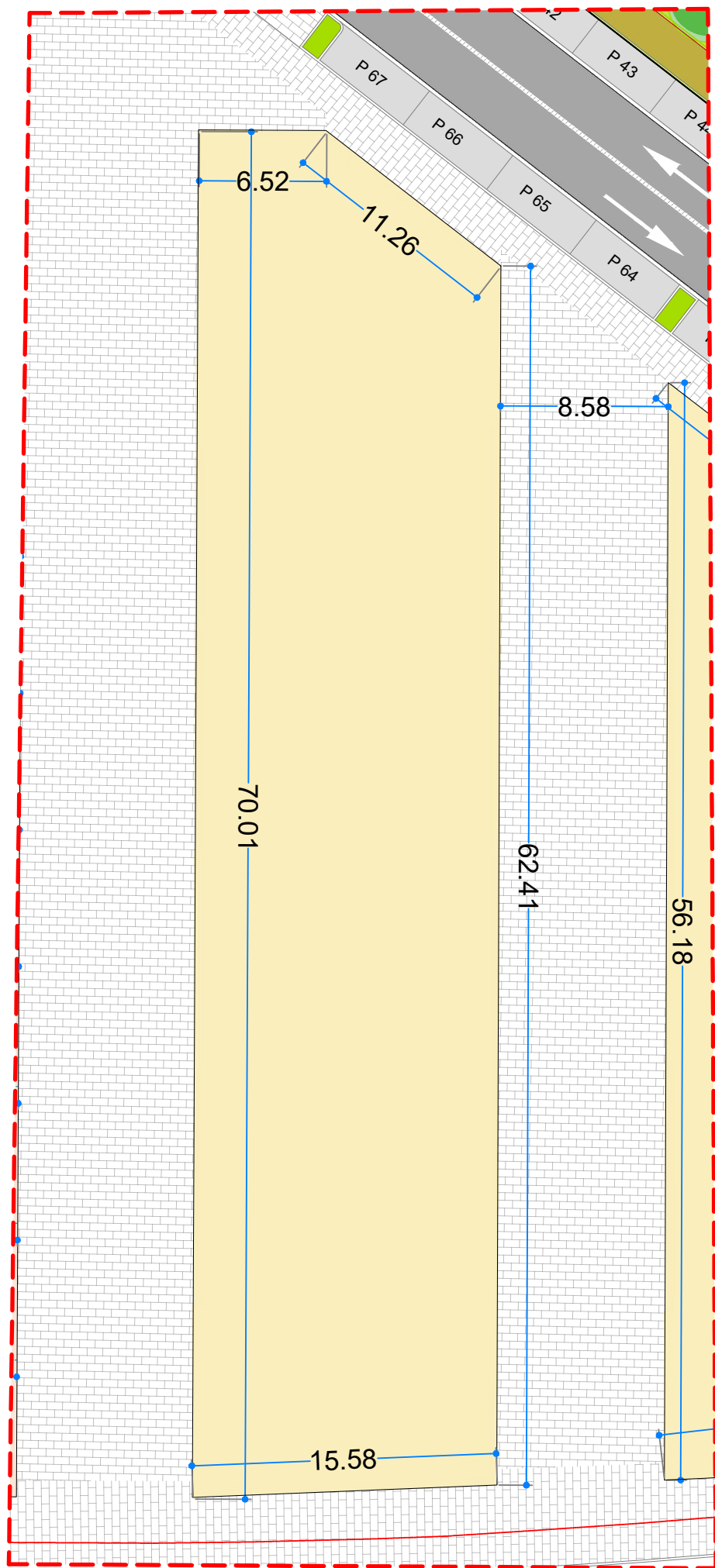




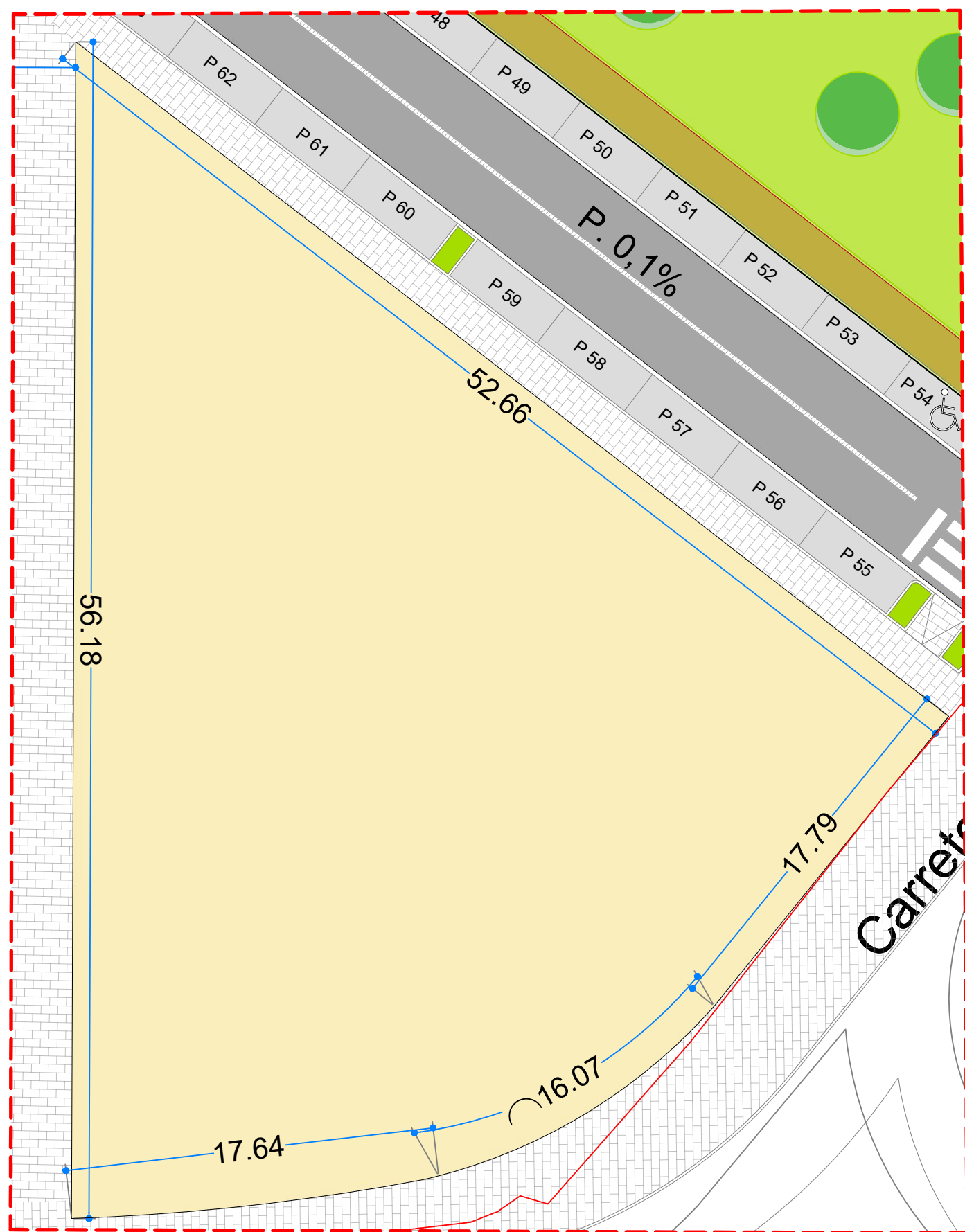
220208 P361 PYV5 EDV07 ESTUDIO DE DETALLE PYV-5											
Condiciones Urbanísticas. Parcelas Manzana C.											
Parcela	Titularidad	Regimen	Uso global	Uso pormenorizado	Alturas	Suelo (m2)	Coef. Edific.	Techo Edificabl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m2 TC)	Nº Máx de Vivs
C1	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C2	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C3	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C4	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C5	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C6	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C7	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C8	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C9	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C10	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C11	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C12	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C13	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C14	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C15	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C16	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C17	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C18	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C19	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
C20	Privada	Libre	Residencial	MCNC	B+1+Ac	100,10	2,00	200,20	1	200,20	1
TOTAL C						2.002,00	2,00	4.004,00	1	4.004,00	20

220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
C	Titularidad	Privada
	Regimen	Libre
Nº Vivs. 20	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
	Superficie (m2)	2002,00
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	4004,00
	Alturas	B+1+Ac

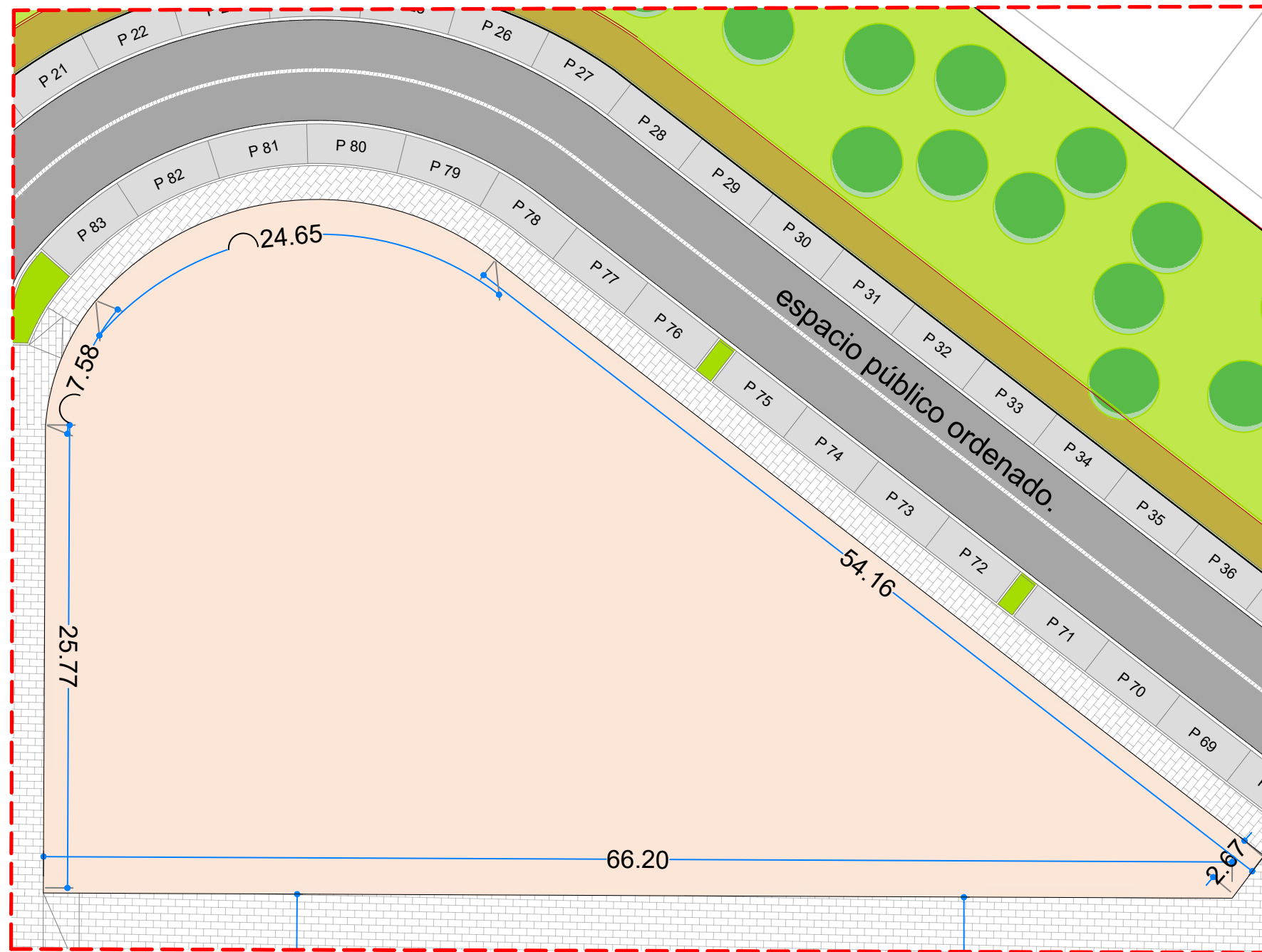




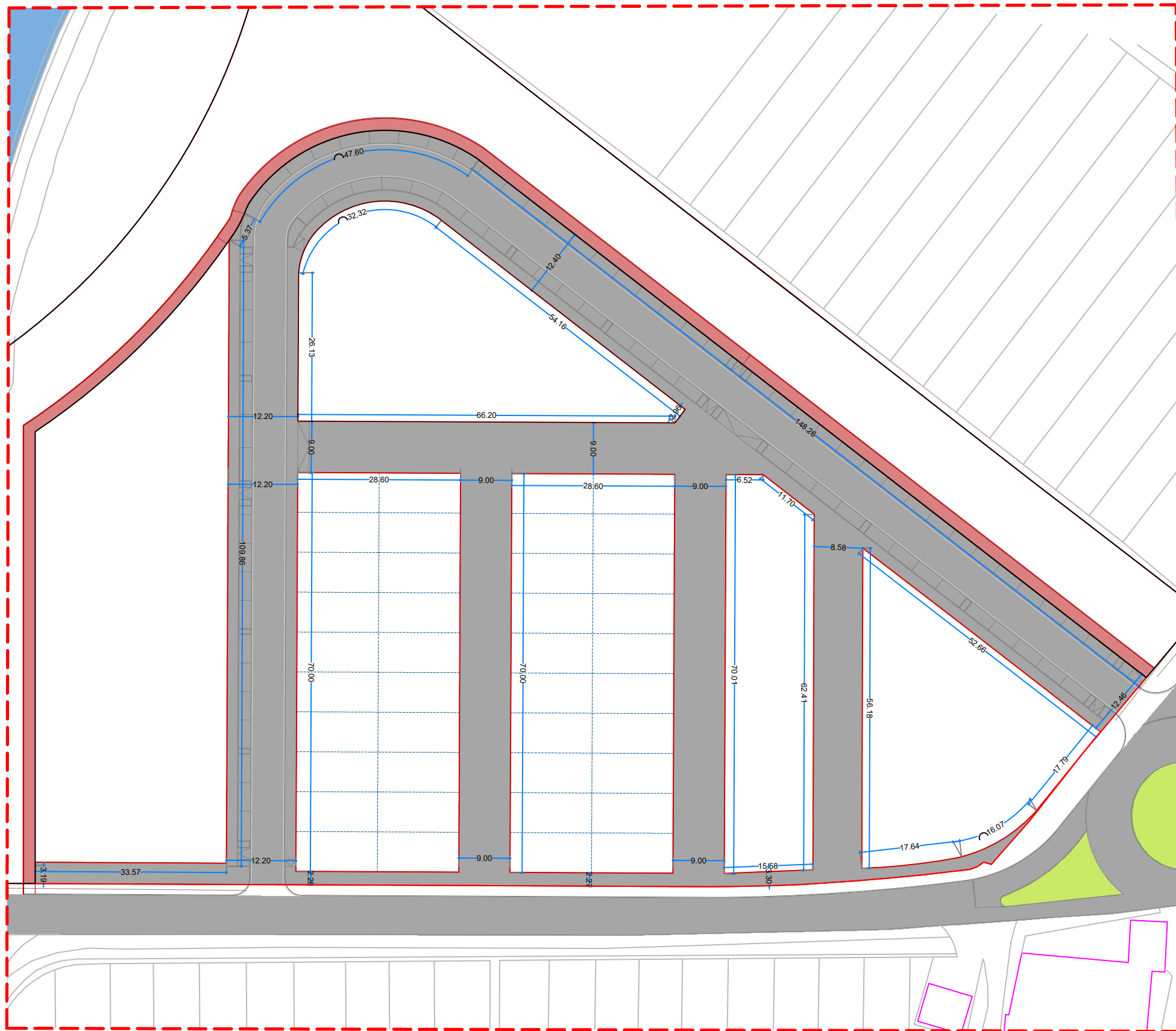
220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
D	Titularidad	Privada
	Regimen	VPO
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 12	Superficie (m2)	1050,71
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	2101,41
	Alturas	B+1+Ac



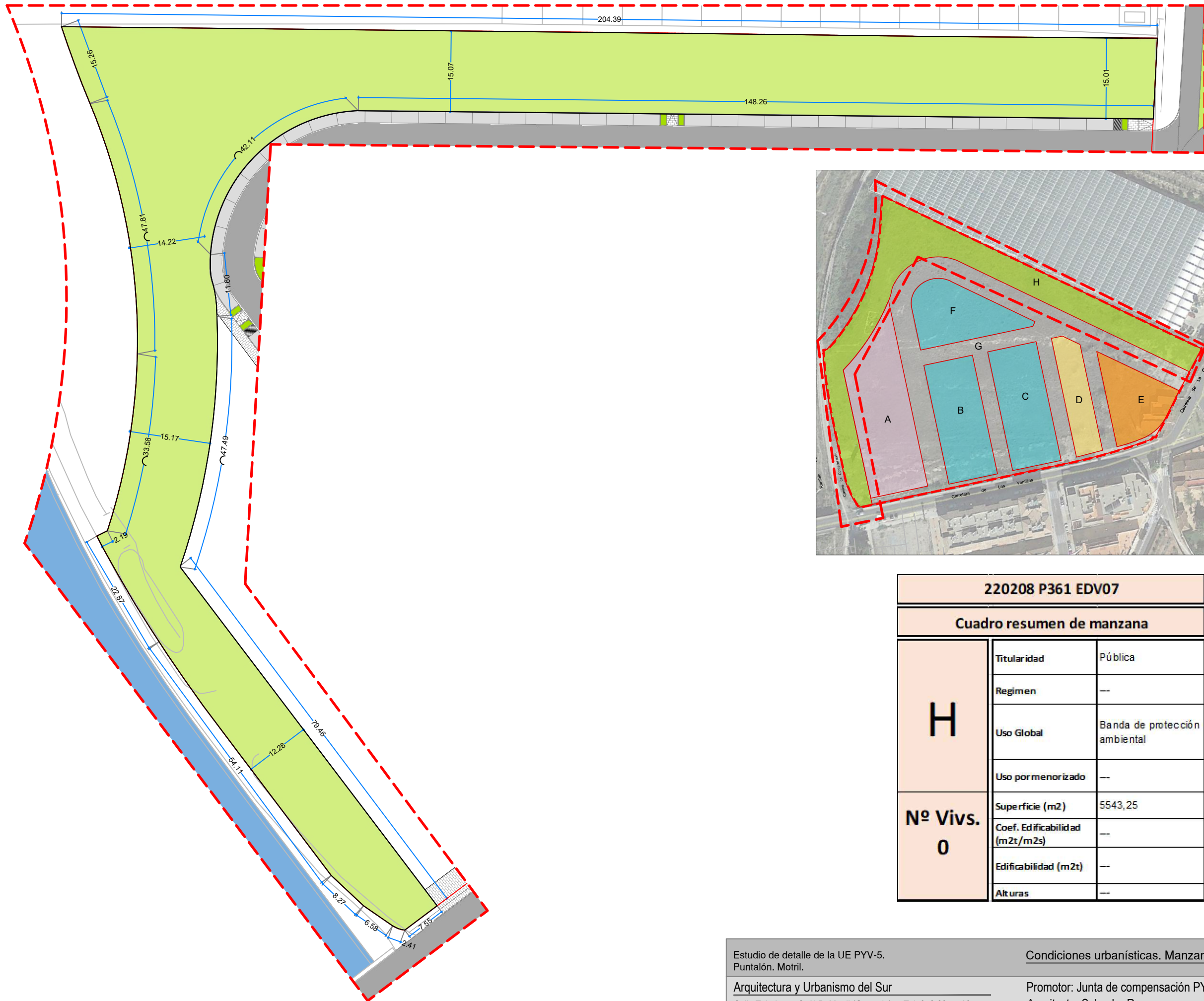
220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
E	Titularidad	Pública
	Regimen	VPO
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 16	Superficie (m2)	1404,27
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	2808,53
	Alturas	B+1+Ac



220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
F	Titularidad	Privada
	Regimen	Libre
	Uso Global	Residencial
	Uso pormenorizado	MCNC
Nº Vivs. 26	Superficie (m2)	1721,29
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	2,0000
	Edificabilidad (m2t)	3442,58
	Alturas	B+1+A+c



220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
G	Titularidad	Pública
	Regimen	—
	Uso Global	Espacio público ordenado
	Uso pormenorizado	—
Nº Vivs. 0	Superficie (m2)	6607,28
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	—
	Edificabilidad (m2t)	—
	Alturas	—



220208 P361 EDV07		
Cuadro resumen de manzana		
H	Titularidad	Pública
	Regimen	---
	Uso Global	Banda de protección ambiental
	Uso por menorizado	---
Nº Vivs. 0	Superficie (m2)	5543,25
	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	---
	Edificabilidad (m2t)	---
	Alturas	---