

**ESTUDIO DE LA DETALLE
UNIDAD DE EJECUCION MOT-3
DEL P.G.O.U. DE MOTRIL- GRANADA**

JAVIER MIRON ORTEGA - ARQUITECTO

INDICE

- 1.-ANTECEDENTES
 2. PROMOTOR Y REDACTOR- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 3. OBJETIVO Y DESCRIPCION DEL PROYECTO
 - 4.-NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE
 5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
 6. ORDENACION PROPUESTA
 7. MEMORIA INFORMATIVA
 8. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 9. PLANOS DE INFORMACIÓN
 10. PLANOS DE PROYECTO
- ANEXOS y RESUMEN EJECUTIVO

1.-ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el Municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en Resolución de 19 de diciembre de 2003. Dicho Plan dentro del área de reparto NC-2 define la ficha urbanística Unidad de Ejecución MOT-3.

Para el desarrollo de este sector se requiere la elaboración de un Estudio de detalle que fijará alineaciones definitivas de acuerdo con los parámetros de la ficha. El objeto del presente documento es el Estudio de detalle de la U.E. MOT 3.

Conforme a la LOUA el Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento de desarrollo que tiene por objeto completar o adoptar algunas determinaciones (ordenación de volúmenes, trazado local del viario secundario y localización del suelo dotacional público) del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

Como limitaciones del E.D. están: la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento de los aprovechamientos, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad y alterar las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes (artículo 15 LOUA).

Conforme a estas limitaciones se propone el desarrollo de la U.E. MOT 3.

2. PROMOTOR Y REDACTOR. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se redacta el presente documento por encargo de la sociedad **EDIFICIOS ALSINA SUR S.A.**

Datos identificativos del promotor

El promotor es la sociedad EDIFICIOS ALSINA SUR S.A. actual propietario del suelo:

EDIFICIOS ALSINA SUR, S.A. NIF: A28122299.

AVDA. PIO XII, 44 28016 MADRID

Cuya representación legal la ostenta D. Rafael Rodríguez Argüelles mayor de edad y vecino de Madrid.

El Redactor del presente documento es el Arquitecto D. Javier Mirón Ortega Colegiado Nº 1.550 del C.O.A. de Málaga.

Ámbito de actuación

Es el objeto del presente Estudio de Detalle la Unidad de ejecución MOT-3 perteneciente al área de reparto NC-2.

Se trata de un suelo procedente de la U.A. M-8 previsto en el PGOU del 1.990 situado donde actualmente se encuentra la Estación de Autobuses de Alsina Graells, al Norte del núcleo urbano entre las calles Antillas y Camino de San Antonio.

Su forma es poligonal con una longitud de frente a la calle Camino de San Antonio de 51,10 metros, a la calle Antillas de 51,55 metros y una profundidad media de 41,00 metros con una topografía llana con caída hacia el sur de pendiente aproximada del 5%.

La medición reciente del solar coincide con la reflejada en la ficha del P.G.O.U. y es de **2.090,00 m²**.

3. OBJETIVO Y DESCRIPCION DEL PROYECTO

3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se asumen los del PGOU que conforme refleja en la ficha U.E. MOT-3 tiene como OBJETIVOS:

- El traslado de la Estación de autobuses.
- La regeneración de la estructura urbana.
- La apertura de viario de conexión Este-Oeste.
- La obtención de suelo de cesión para espacios libres.

4.-NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

El planeamiento vigente en el Municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en Resolución de 19 de diciembre de 2003. Dicho Plan dentro del área de reparto NC-2 define la ficha urbanística Unidad de Ejecución MOT-3.

El presente Estudio de detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, leyes y reglamento que se especifican a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbana - 2003 Motril.
- Reglamento de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- 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.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
- Ley 8/2.007 de 28 de mayo, de suelo (BOE 128, de 29 de mayo).
- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

5.1 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

Tal como recoge el PGOU, la Unidad de Ejecución deberá desarrollarse tras la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que fijará alineaciones de acuerdo con los parámetros de la ficha. (Planos de ordenación y de alineaciones anexos).

Según el artículo 15 de la LOUA, las competencias del Estudio de Detalle en suelo urbano de ámbito reducido, además de los objetivos ya reconocidos antes de la Ley andaluza son para:

1. Ordenación de volúmenes
2. Fijación de alineaciones y rasantes

Y se amplían, pudiendo establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los PGOU, PPO o PE:

3. El trazado local del viario secundario y
4. La localización de suelo dotacional público

Dado que en la disposición transitoria segunda de la LOUA se hacen inaplicables las reglas contenidas en planes e instrumentos contradictorios con dicha ley, es posible redactar Estudios de Detalle con los objetivos 3 y 4 que la LOUA posibilita, aun estando en contradicción con los instrumentos de planeamiento vigentes.

Se trata de un suelo singular por su origen y ubicación al que el PGOU le fija un cambio de uso tras el traslado de la Estación de Autobuses de Motril allí emplazada. Situada en el corazón de un barrio residencial la actual Estación de Autobuses genera un tráfico inadecuado y perjudica a la red viaria de su entorno, su ubicación ha quedado obsoleta y por ello ha sido desplazada al Sur en un nuevo emplazamiento bien comunicado y acorde con su función de nodo de comunicaciones. Este desplazamiento sin embargo genera un vacío en la trama urbana, pero al mismo tiempo nos da una oportunidad de crear un nuevo vial y unas áreas libres que conformen un punto de encuentro y articulen el entorno. La presente propuesta se articula en torno a esta idea.

Al abordar la regeneración de un ámbito urbano reconocible e identificado por contener la actual Estación de Autobuses, se trata de aprovechar la ocasión para eliminar la cicatriz urbana existente proponiendo la creación de un nuevo vial conforme marca la ficha del planeamiento del Plan General y unos espacios libres anexos. El trazado del vial se ha revisado respecto al de la ficha de modo que el nuevo nudo que se forma en la calle Antillas tenga un mejor encuentro y mayor visibilidad. Para ello se varia la curvatura del vial con el fin mejorar el nudo de viales y al mismo tiempo permitir un desplazamiento de parte de la edificabilidad total hacia el lado Norte de la parcela aportando mayor luminosidad a las futuras viviendas, permitiendo la creación de un espacio peatonal y concentrando las áreas libres. Esto dará la posibilidad de edificar unas viviendas de mayor calidad con áreas libres anexas que conformarán junto a las áreas libres publicas un espacio verde que aligere la densidad del entorno. Esta calle nueva podría tener uso parcial o totalmente peatonal y remata la Calle Ancha, arteria principal y eje Este-Oeste que en este punto se encuentra con el eje Norte Sur del Camino de San Antonio.

Con este diseño se agrupan las áreas libres conformando un espacio singular que va más allá de la mera apertura de un vial de comunicación, dando pie a la creación de un ámbito peatonal singular con vida comercial acorde con el área residencial consolidada en el entorno.

El presente Estudio de Detalle que desarrolla la MOT 3 se fija como objetivos los recogidos de la ficha del Plan y los hace suyos.

No se alteran ninguno de los parámetros de la ficha tan solo se modifica su distribución para la optimización del diseño.

artículo 41

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA. EXISTENTE Y NUEVA CREACIÓN.

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como Residencial en Manzana Cerrada Existente y Nueva Creación, en los documentos gráficos del PGOU, y en las que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica, así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar o unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Podrán realizarse manzanas cerradas cuya construcción quede organizada en torno a un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En este caso cumplirán con las determinaciones Generales de la Edificación para Patio de Manzana.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Manzana Cerrada (RARMC), asimilándose a la edificación residencial manzana cerrada de nueva creación.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Independientemente de su destino unifamiliar o plurifamiliar se establece como parcela mínima aquella con lindero frontal mayor o igual a 6 metros.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

b.1. Unifamiliar

- Superficie mínima: 100 m²

- Lindero frontal: 7 m.

b.2. Plurifamiliar:

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal: 10 m.

Para ambas calificaciones se fija un frente máximo de parcela de 70 metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Las parcelas resultantes de unidades de ejecución ordenadas en documentación gráfica de PGOU se considerarán admisibles, aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Las edificaciones en ladera asumirán la longitud máxima de frente fijado en la presente ordenanza, y además la separación entre edificaciones será equivalente al menos, a un tercio $1/3$ de la longitud de la construcción de mayor longitud y nunca menor de 12 metros, con objeto de evitar grandes pantallas sobre la ladera.

Las edificaciones en manzana cerrada configuradas en torno a un patio de manzana, podrán superar el frente máximo de parcela definido pudiendo alcanzar una longitud máxima de 110 metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima existente.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima de nueva creación.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, a las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

3. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.
- No obstante, lo anterior, en calificaciones de nueva creación, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, se podrá modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.

4. ALTURA.

1. La altura máxima en unidades métricas será la establecida en el apartado de Normas Generales de la Edificación
2. Cuando, en suelo urbano consolidado, se fijan alturas máximas diferentes dentro de una misma manzana, y esta diferencia llega a la línea de fachada, la edificación de mayor altura se deberá retranquear 2 metros respecto al lindero medianero en todas las plantas que se eleven sobre la de menor altura. Esta zona retranqueada deberá formalizarse con tratamiento de fachada, tanto en composición de huecos como en materiales.

5. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación de la presente normativa.

6. PATIOS.

1. Para las condiciones de los patios se remite al cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas para los mismos en el apartado de Normas Generales de la Edificación.
2. No se admiten los patios abiertos a fachada y patios abiertos a fachada tipo inglés en suelo urbano consolidado.

7. DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los setenta (70) metros.

8. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

9. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

1. Serán usos compatibles, con la presente calificación:

- -Residencial unifamiliar: 100%*
- -Residencial plurifamiliar: 100%*
- -Almacén Sobre rasante 25%* - Bajo rasante 100%*
- -Pequeños talleres: 25%*
- -Talleres artesanales: 25%*

*SÓLO EN PLANTA BAJA

- -Gran establecimiento comercial (uso exclusivo): 100%*
- -Superficies medias (uso exclusivo): 100%*
- -Comercio local gran superficie: 100%*
- *En centro comercial se limita al 50%
- -Local comercial: 100%*
- -Oficinas: 100%*

En casos excepcionales debidamente justificados en parcelas con características morfológicas que no sean adecuadas para la implantación de uso residencial, se admitirá una implantación de esta actividad al 100%.

*Las oficinas interiores carentes de fachada hacia la vía pública, hacia un espacio exterior público o a un patio de manzana, se limitan al 20%, y sólo podrán ubicarse en planta baja y planta primera.

- -Hospedaje: 100%
- -Recreativo: 100%*
- -Garaje:
 1. En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.
 2. En zona no comercial en planta baja y sótano.

- Equipamiento comunitario: 100% Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores (2 y 3).

Podrá destinarse, además, a los siguientes usos compatibles:

1. Garaje, cumpliendo con las condiciones particulares que se establecen para este uso.
2. Pequeños talleres, taller artesanal.
3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

10. RESERVAS DE APARCAMIENTO.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales “Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda” con las siguientes particularidades:

- a) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.
- b) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

1. Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.
- 1 plaza por cada 100 m² construidos sobre rasante.

2. Condiciones de los aparcamientos.

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.
2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de monta-coches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.

- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

6. ORDENACION PROPUESTA

Se propone una ordenación que, conforme a las necesidades funcionales de los edificios, compatibiliza la solución residencial mejorada, con mayor fachada y mejores posibilidades de luz y ventilación, al mismo tiempo que genera una mejora del espacio urbano.

Para poder generar este espacio se propone la redistribución de la edificación en dos parcelas, creando un espacio libre singular que genere un nuevo punto de encuentro. De esta manera se abre la comunicación Este-Oeste y se crea un ámbito de remanso y un remate visual de la Calle Ancha que desemboca en este punto tal como refleja el Plano de Ordenación adjunto.

7.1 Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes

Conforme se ha señalado el uso actual es de Estación de Autobuses conteniendo una edificación en forma de nave rectangular que alberga los usos de estación, taquillas de venta de billetes, oficinas y bar cafetería. El resto de la parcela se utiliza como área de aparcamiento y subida y bajada de viajeros. (Ver plano topográfico Anexo 3).

No existe vegetación en la parcela ni infraestructuras singulares.

El sector se encuentra situado en una zona consolidada por las infraestructuras y dotada con los servicios urbanísticos en su perímetro.

Las parcelas medianeras se encuentran edificadas.

7.2 Estructura de la propiedad del suelo

Se trata de un suelo de propietario único siendo la sociedad EDIFICIOS ALSINA SUR S.A. la propietaria del 100 % del mismo y estando inscrito en el Registro de la Propiedad como la finca nº C.R.U. 18025000396310 antes FINCA DE MOTRIL Nº20863; Tomo 563 Libro 253 Folio 249 Inscripción 2 (Anexo 5 Nota simple Registral).

La referencia catastral de dicha finca es **3878505 VF 5637 H0001RH** (Anexo 4 Ficha catastral).

7.3 Marco urbanístico de referencia (determinaciones del planeamiento superior)

El planeamiento vigente en el Municipio de Motril es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en Resolución de 19 de diciembre de 2003. Dicho Plan dentro del área de reparto NC-2 define la ficha urbanística Unidad de ejecución MOT-3 esta unidad es el objeto del presente Estudio de Detalle.

8. MEMORIA JUSTIFICATIVA

8.1 Descripción y justificación de la solución adoptada

Se propone la redistribución de la edificación creando un espacio singular, en torno a una nueva calle y áreas libres abriendo la comunicación Este Oeste, creando un ámbito de remanso y remate de la Calle ancha.

8.2 Justificación de que no se reducen en su conjunto las superficies de espacios libres y viales

La ficha contempla una superficie total de cesiones de 990 m² incluyendo un área de espacios libres de 427 m² y un viario ordenado con una superficie de 563 m².

La propuesta del presente E.D. incluye cesiones con una superficie de 990 m² desglosado del siguiente modo:

CESION VIALES	563 m ²
CESION AREAS LIBRES	427 m ²
TOTAL CESIONES	990 m ²

8.3 Justificación de que no se aumenta aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.

Conforme a la Ficha se mantiene como único uso el Residencial en **Manzana Cerrada Existente**

Altura B+3

Techo edificable 4.400 m2t

Número máximo de viviendas 40 viviendas.

Por tanto, no se aumenta aprovechamiento, ni se alteran los usos permitidos por el planeamiento.

8.4 Adecuación de las alineaciones y rasantes, y de la ordenación de volúmenes en su caso, a las especificaciones del planeamiento superior

La presente propuesta se limita a un REAJUSTE DE ALINEACIONES reajustando las alineaciones respecto a la ficha y las establece conforme al plano de Ordenación adjunto. Manteniendo alineaciones de calle existentes, en cualquier caso.

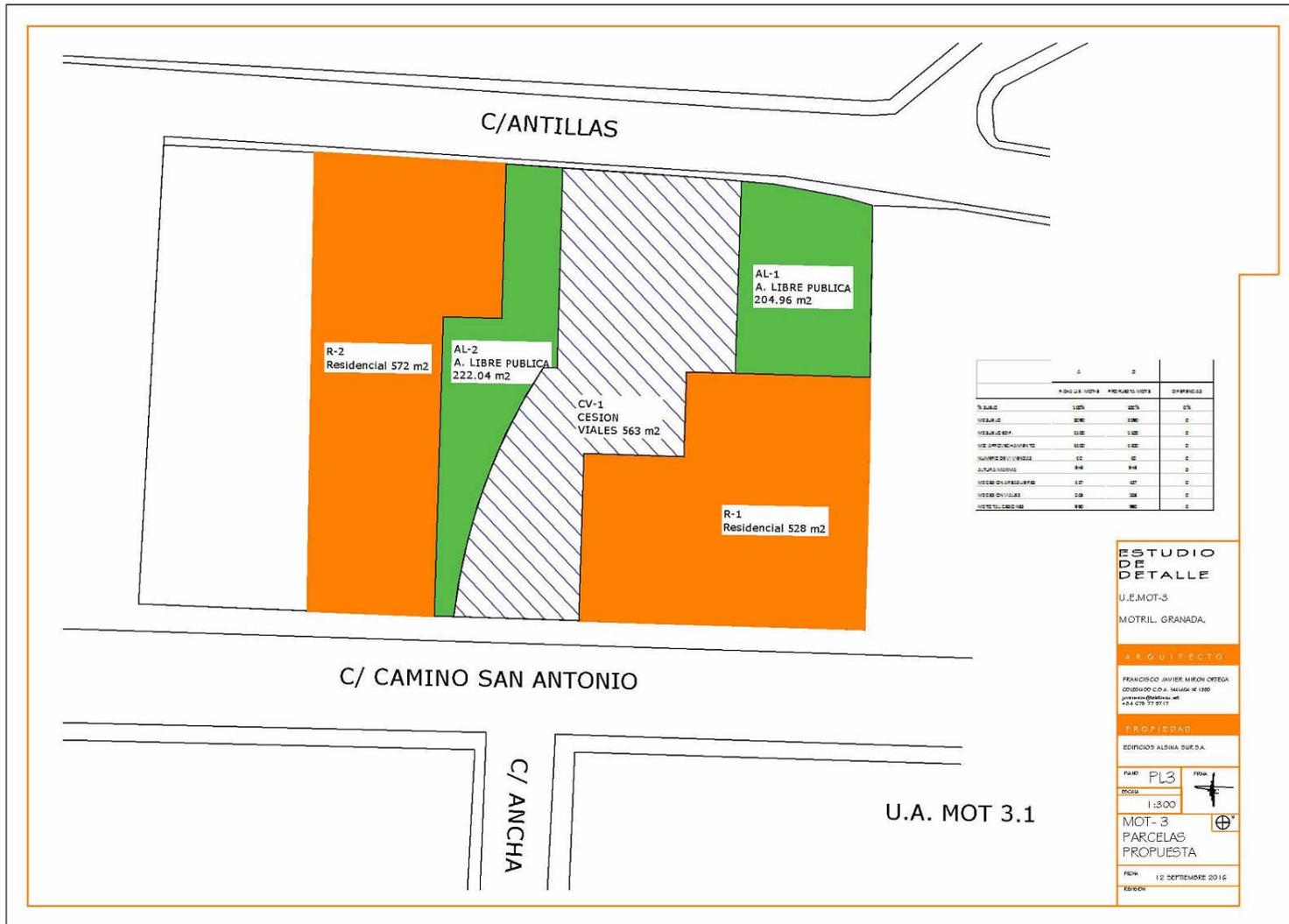
Las rasantes se mantienen conforme a las calles ejecutadas existentes.

(VER PLANO Secciones y Rasantes).

8.5 Cuadro resumen de características de la ordenación.

	A	D	
	FICHA U.E. MOT-3	PROPUESTA MOT 3	DIFERENCIAS FICHA E.D.
% SUELO	100%	100%	0%
M2 SUELO	2090	2090	0
M2 SUELO EDIF.	1100	1100	0
M2t APROVECHAMIENTO	4400	4400	0
NUMERO DE VIVIENDAS	40	40	0
ALTURA MAXIMA	B+3	B+3	0
M2 CESION AREAS LIBRES	427	427	0
M2 CESION VIALES	563	563	0
M2 TOTAL CESIONES	990	990	0

DESGLOSE DE PARCELAS	FICHA U.E. MOT-3	PROPUESTA MOT 3	DIFER. FICHA-E.D.	USO	
PARCELA R1	348,26	528	-179,74	RESIDENCIAL	PRIVADO
PARCELA R2	751,74	572	179,74	RESIDENCIAL	PRIVADO
PARCELA AL-1	90	204,96	-114,96	AREAS LIBRES	CESION
PARCELA AL-2	337	222,04	114,96	AREAS LIBRES	CESION
VIALES CV-1	563	563	0	VIALES	CESION



PARCELAS NUEVAS

CUADRO PARCELAS RESULTANTES

PROPUESTA MOT 3	USO	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2t	ALTURAS	Nº DE VIVIENDAS
PARCELA R1	RESIDENCIAL	528	2112	PB+3	16
PARCELA R2	RESIDENCIAL	572	2288	PB+3	24
PARCELA AL-1	AREAS LIBRES	204.96	0	-	0
PARCELA AL-2	AREAS LIBRES	222.04	0	-	0
VIALES CV-1	VIALES	563	0	-	0
TOTALES		2090	4400	PB+3	40

8.6 Justificación del cumplimiento de las normas y ordenanzas de accesibilidad en caso de diseño o reajuste de viales y/o tratamiento de espacios de uso colectivo o comunitario

El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el Decreto 293/2009, DE 7 de julio de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como con el reglamento por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios

públicos urbanizados. Igualmente cumple con el CTE DB Seguridad de utilización y accesibilidad en concreto de su sección SUA 9 Accesibilidad. A tal efecto, se han proyectado itinerarios peatonales accesibles que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Sus características geométricas cumplen con las establecidas en las citadas normativas, no presenta escalones aislados ni resaltes y la pendiente longitudinal máxima es del 6%. En cuanto a la adecuación a la citada normativa de los aspectos propios de los elementos de urbanización, su cumplimiento y justificación se realizará en el preceptivo Proyecto de Urbanización.

El Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras implica la previsión de anchos mínimos de aceras libres de obstáculos y aparcamientos especiales en la cuantía definida por el propio Reglamento, Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Las especificaciones técnicas respecto a esta legislación se cumplen, según documentación gráfica aportada.

8.7 Cumplimiento de reserva para dotaciones de plaza de aparcamiento.

Al tratarse de un suelo urbano no consolidado de reducidas dimensiones, resultando inviable por la ordenación prevista y la configuración de la edificación, la propuesta se acoge al artículo 17.2 de la L.O.U.A que exime del cumplimiento de reserva para dotaciones de plaza de aparcamiento en este caso.

8.8 Informe de Sostenibilidad Económica.

En base a lo dispuesto en el artículo 19.1 a.3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía, se justifica la no inclusión del Informe de Sostenibilidad Económica, habida cuenta que no se modifican los parámetros fundamentales en modo que puedan alterar las previsiones del Plan General de Ordenación. Por tanto, no procede su inclusión.

9. PLANOS DE INFORMACIÓN

IN 1.- FICHA URBANÍSTICA de la Unidad de Ejecución MOT-3 del PGOU 2003 de Motril.

IN 2.- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. Estado actual.

IN 3.- RASANTES

IN 4.- RASANTES 2

IN5.- COTAS TOPOGRAFIA

10. PLANOS DE PROYECTO

PL 1.- PLANTA DE ORDENACIÓN GENERAL

PL 1.1 ORDENACION ACOTADA

PL 2.- ALINEACIONES.

PL 3.- VOLUMENES

PL 4.- PARCELAS RESULTANTES

PL 5.-RASANTES DE LA RED VIARIA

PL 6 PARCELAS FICHA PGOU

ANEXOS

1.- FICHA PGOU

2.-IMAGENES dela situación del ámbito de actuación.

3.-FICHA CATASTRAL

4.- NOTA SIMPLE REGISTRAL

El Estudio de Detalle propuesto no altera el destino urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no reduce las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas, no prevé la apertura de nuevas vías de uso público excepto la prevista en la ficha del PGOU vigente, no aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso, no establece nuevos usos ni ordenanzas y tampoco ocasiona perjuicio ni altera las condiciones urbanísticas de ordenación de los predios colindantes. Asimismo, cumple las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en las Normas y Ordenanzas de aplicación vigentes expresadas en el punto 4 del presente Estudio de Detalle.

En Marbella a 18 de enero de 2017

Francisco Javier Mirón Ortega

Arquitecto colegiado del COA Málaga Nº 1.550

ANEXO 2 FOTOGRAFIAS











GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MOTRIL Provincia de GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3878505VF5637H0001RH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CAMINO DE SAN ANTONIO 19
18600 MOTRIL [GRANADA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Oficinas AÑO CONSTRUCCIÓN: 1972

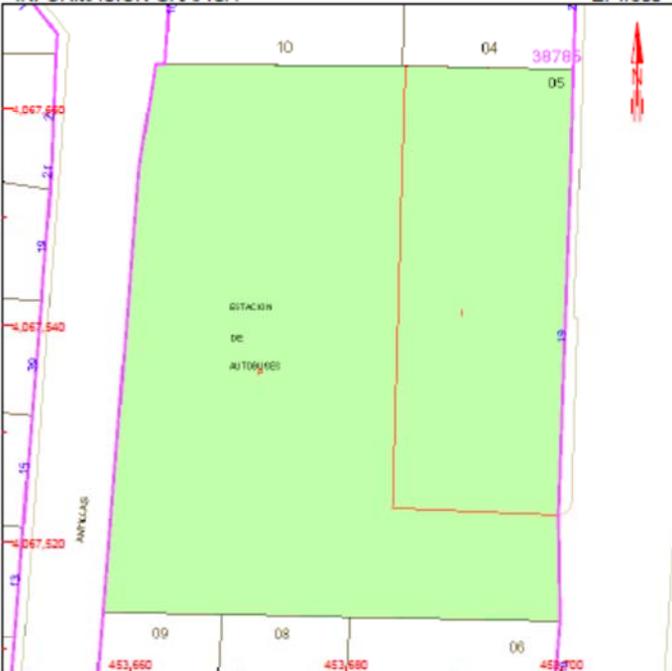
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 620

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL CAMINO DE SAN ANTONIO 19
MOTRIL [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 620 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.059 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

453,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR689 Miércoles, 13 de Julio de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

ANEXO 3 FICHA CATASTRAL



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

CESAR ALFONSO FRIAS ROMAN

Registrador de la Propiedad de MOTRIL 2
Avenida Salobreña, 35 - Of.8 A - MOTRIL
tlfno: 0034 958 604411

correspondiente a la solicitud formulada por

EDIFICIOS ALSINA SUR SA.
con DNI/CIF: A28122299

Interés legítimo alegado:
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: U78MF69N
Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia:CM SAN ANTONIO



<http://www.registradores.org>

Pág 1

ANEXO 4 NOTA SIMPLE REGISTRAL

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que solo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

C.R.U.: 18025000396310

antes FINCA DE MOTRIL C. Nº: 20863

No coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria

DATOS DE LA FINCA

URBANA. Parcela de terreno en el pago de San Antonio, de este término, de dos mil metros cuadrados, dentro de los cuales hay construido una nave de piedra y cercachos de Hormigon de 41.50 m x 15.50 m, y linda: Al Norte, propiedad de don Miguel Lozano; Este, camino de San Antonio, Sur, finca de que se segrega a una distancia de diez metros lineales del Sur de la pared de la nave y paralela a dicha pared y Oeste con un cauce de la finca de donde se segrega.

Datos Inscripción Registro:
Tomo: 569 Libro: 253 Folio: 249 Inscripción: 2 Fecha: 10/12/1974
REFERENCIA CATASTRAL:

TITULARIDAD

I.- TITULAR:
SOCIEDAD: EDIFICIOS ALSINA SUR S.A.

II.- DERECHO
CLASE: Pleno Dominio
PARTICIPACION: TOTALIDAD
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON ANGEL CASAS MORALES, GRANADA
ESCRITURA DE FECHA: 18/12/69
INSCRIPCION: 2ª TOMO: 569 LIBRO: 253 FOLIO: 249 FECHA: 10/12/74

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos pendientes:

NO hay documentos pendientes de despacho

NOTA: La información contenida en la presente nota simple está referida al cierre del Diario del día de ayer.

Motril a 14 de Septiembre de 2016.

----- ADVERTENCIAS -----

Las Notas de afección al pago del impuesto relacionadas en la nota que antecede, (si las hay), son cancelables por caducidad, transcurridos los CINCO años de su vigencia.



A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

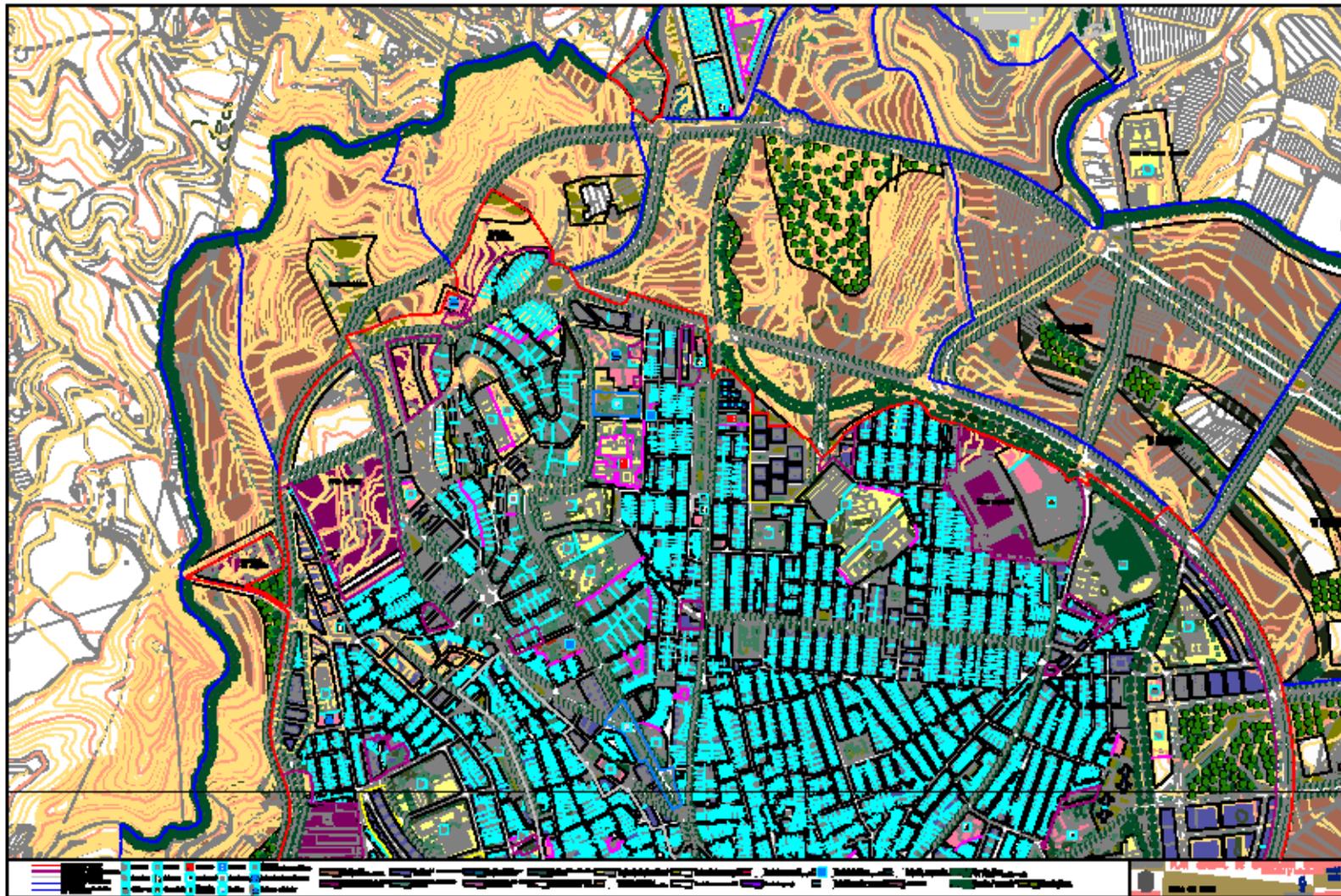
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/96; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

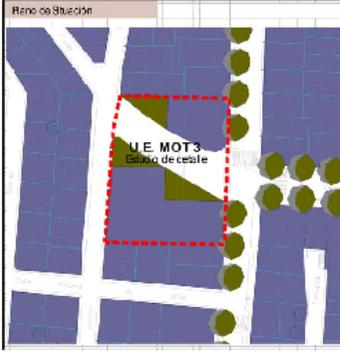
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



PLANOS DE INFORMACION



Núcleo: MOTRIL Unidad de Ejecución: U.E. MOT-3 Área de Reparto: NC-2 TIPO C



Plan de Situación

U.E. MOT-3
Edificio de cesión

Descripción

Suelo procedente de la U.A. M-8 prevista en el PGOU 90 situado donde actualmente se encuentra la estación de autobuses de Alana Genollis, al norte del núcleo urbano entre la C/ Anillo y la C/ Camino de San Amador; presenta forma rectangular y topografía llana.

Parámetros Afectados

- Superficies Suelo Privado: 2.380
- Paradas Afectadas Totalmente: 1
- Paradas Afectadas Parcialmente: 0
- Superficies Públicas: 0
- Total Superficie Bruta: 2.380

Objetivos

- Traslado de la Estación de Autobuses.
- Regeneración de la estructura urbana.
- Apertura de viento de conexión este-oeste.
- Creación de suelo de cesión para espacios libres.

Cargas e elementos urbanos

Condiciones Particulares

- Se aúta a los supuestos contenidos en el art. 17.2 de la L.O.U.A.
- La ordenación de la unidad deberá resolver el nudo de tráfico que generará la apertura del nuevo viario.
- En el Estudio de Detalle se fijarán alineaciones definitivas de acuerdo con los parámetros de la presente ficha.

Área de Reparto NC-2: Unidad de Ejecución MOT-3

Res. Id. M.OEX. Residencia M. Alana Corroza Edificio
Cursel Interiores Residencia M.OEX. 0.01

Condiciones Urbanísticas

Uso Reconstruido:		Suelo	Coef. Techo	Coef. Pisos	Aproch. (m ² /TC)	Nº Máx. de Utes.		
Uso	Tan	(m ²)	Altura	Fm ²	Fm ² /TC	Fm ²		
Resid.	M.OEX	1.100	B=3	1,00	4.400	1,00	4.400	0
Total		1.100			4.400		4.400	40

Coberturas

Elemento	Superficie (m ²)	Utes.
Espacios Libres		427
Bancos de Protección Ambiental		0
Viario O referido en PGOU		553
Equipamiento	0	0
Equip. Público O referido en ED		0
Total Utes. y Viario		980
Total Coberturas		980

Aprovechamientos

Superficie Bruta	Utes. Aprovechados	Aprov. Objetivo	Utes. Aprovechados
2.000	2.000	90% AM	1.800
2.000	2.000	10% Cesión	200
Total	2.000	Aprov. Medio	2.000

Condiciones Gestión

PROGRAMACIÓN (meses)			
FP	PR	LU	FUE
24	12	6	36

FP: Fijación Plani. PR: Proyecto Reconstrucción LU: Licencia Urbanización FUE: Fijación Urbanización y Edificación

Determinación de... 03

Plan General de Ordenación Urbana de Motril (2012-2020)

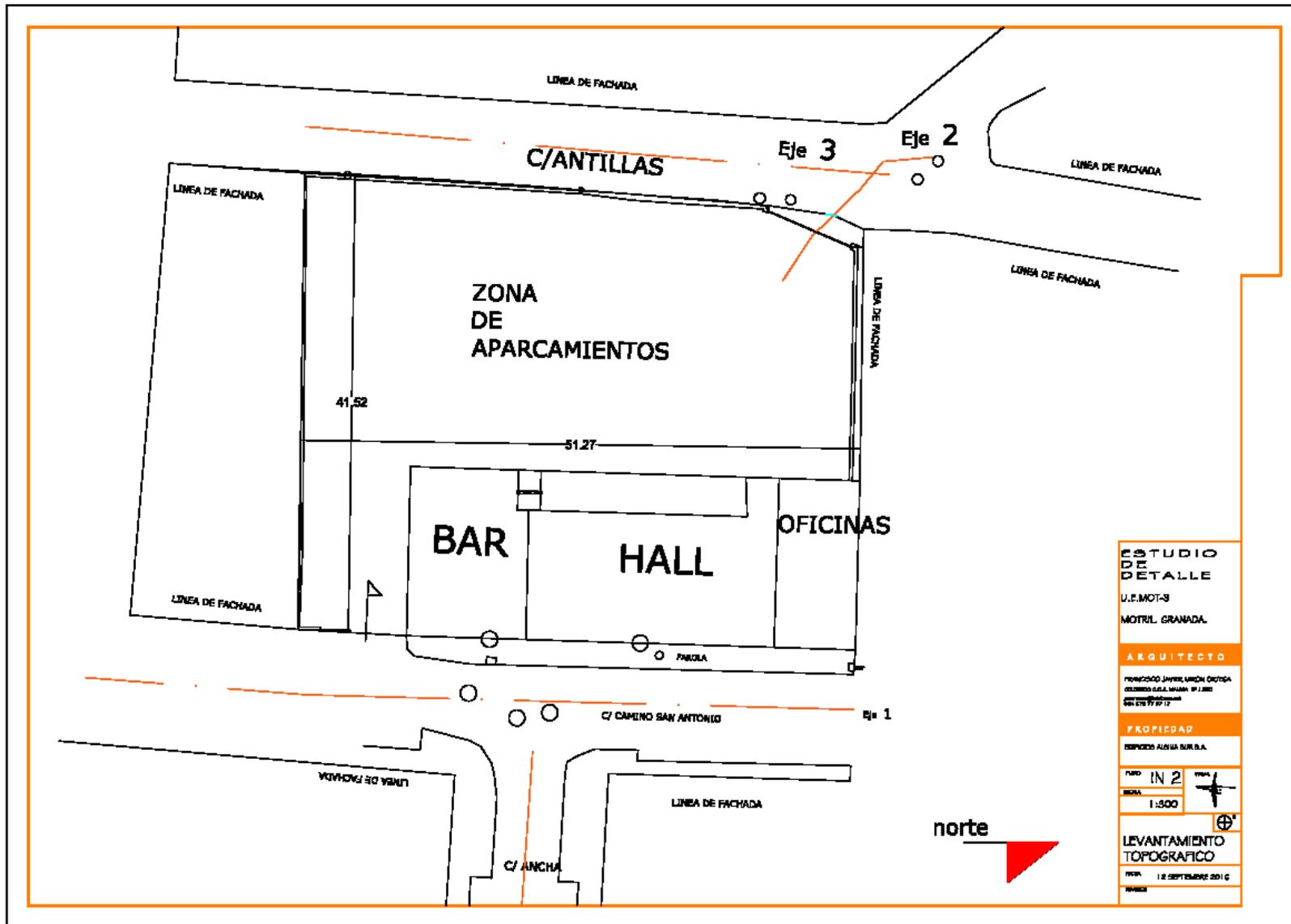
ESTUDIO DE DETALLE
U.E. MOT-3
MOTRIL GRANADA.

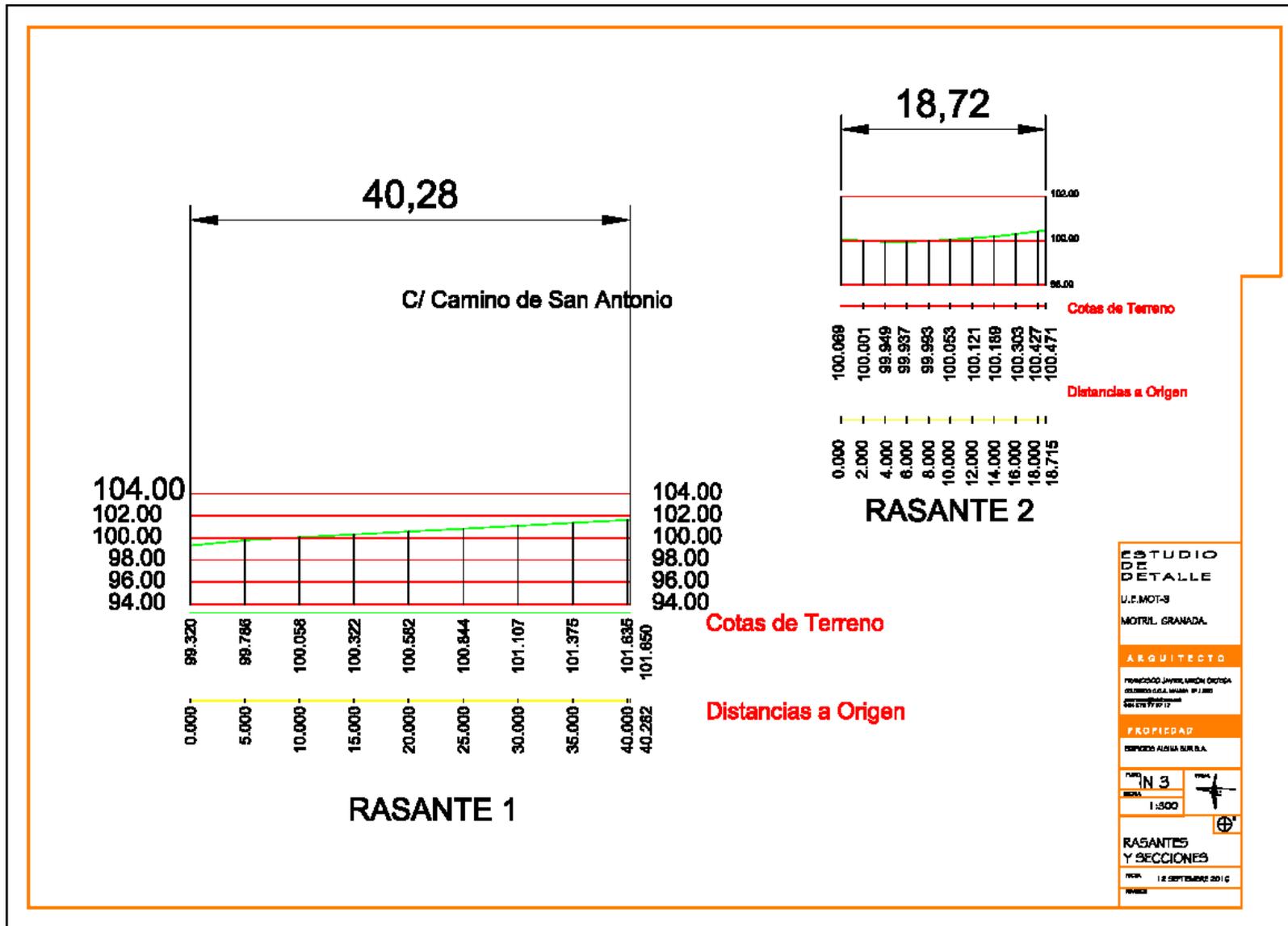
ARQUITECTO
PROFESOR JAVIER MIRON ORTEGA
C/ ALBA 11, 1º BAJA
04100 MOTRIL (GR)

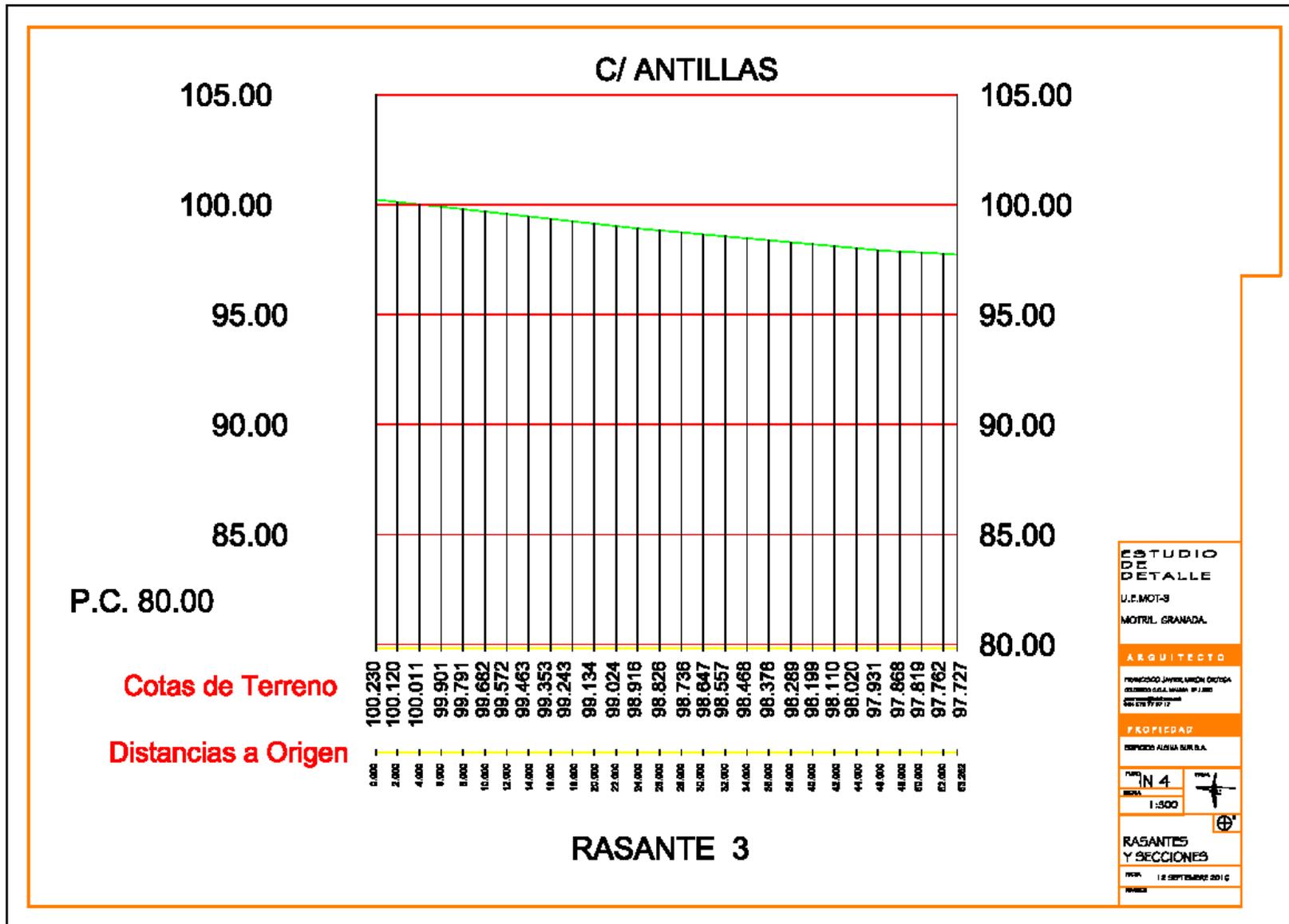
PROPIEDAD
ESPACIO ALBA S.R.L.

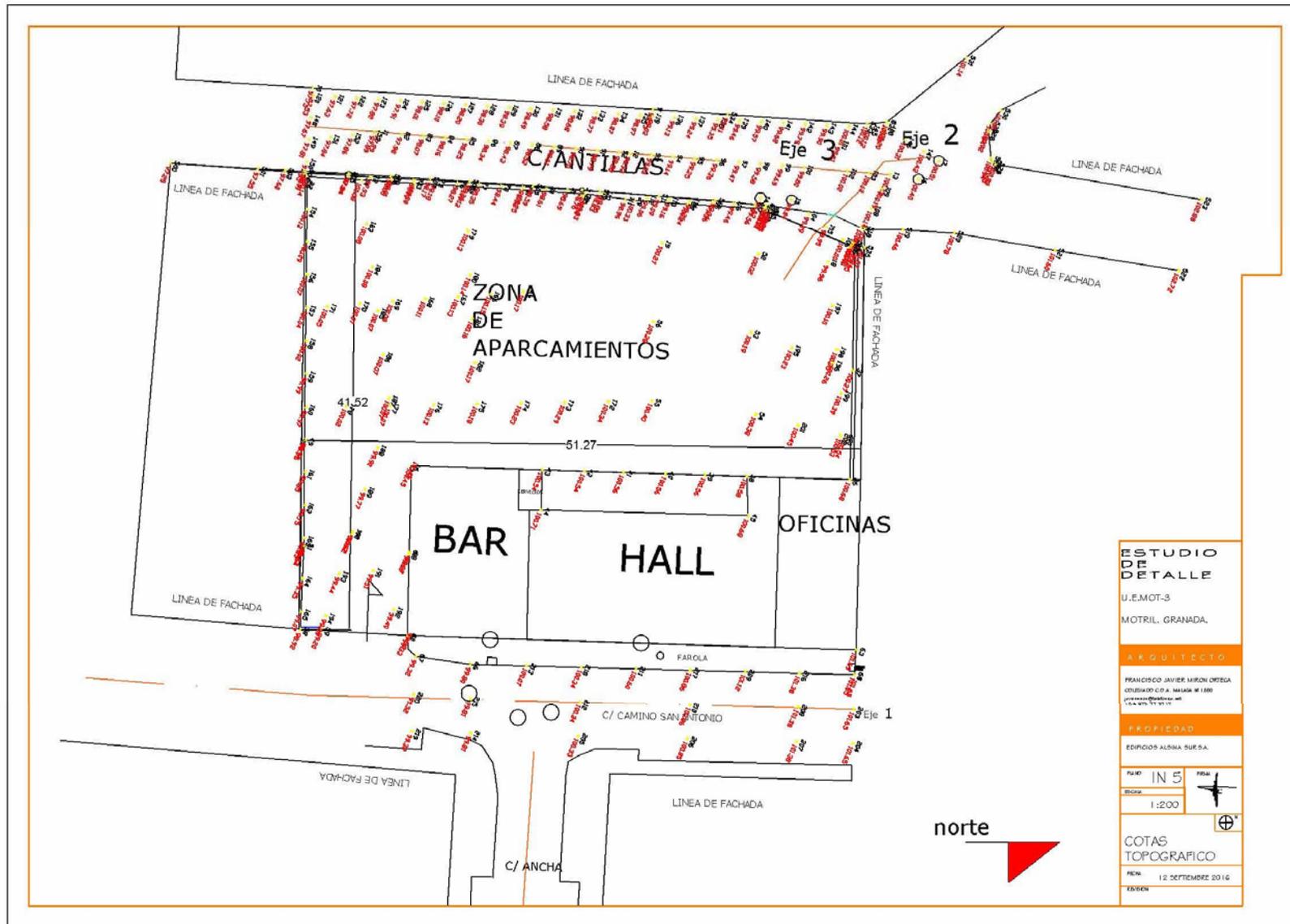
PLANO IN I
SEAL
SUE

FICHA MOT 3
PGOU
FECHA: 18 DE SEPTIEMBRE 2016
REVISTA









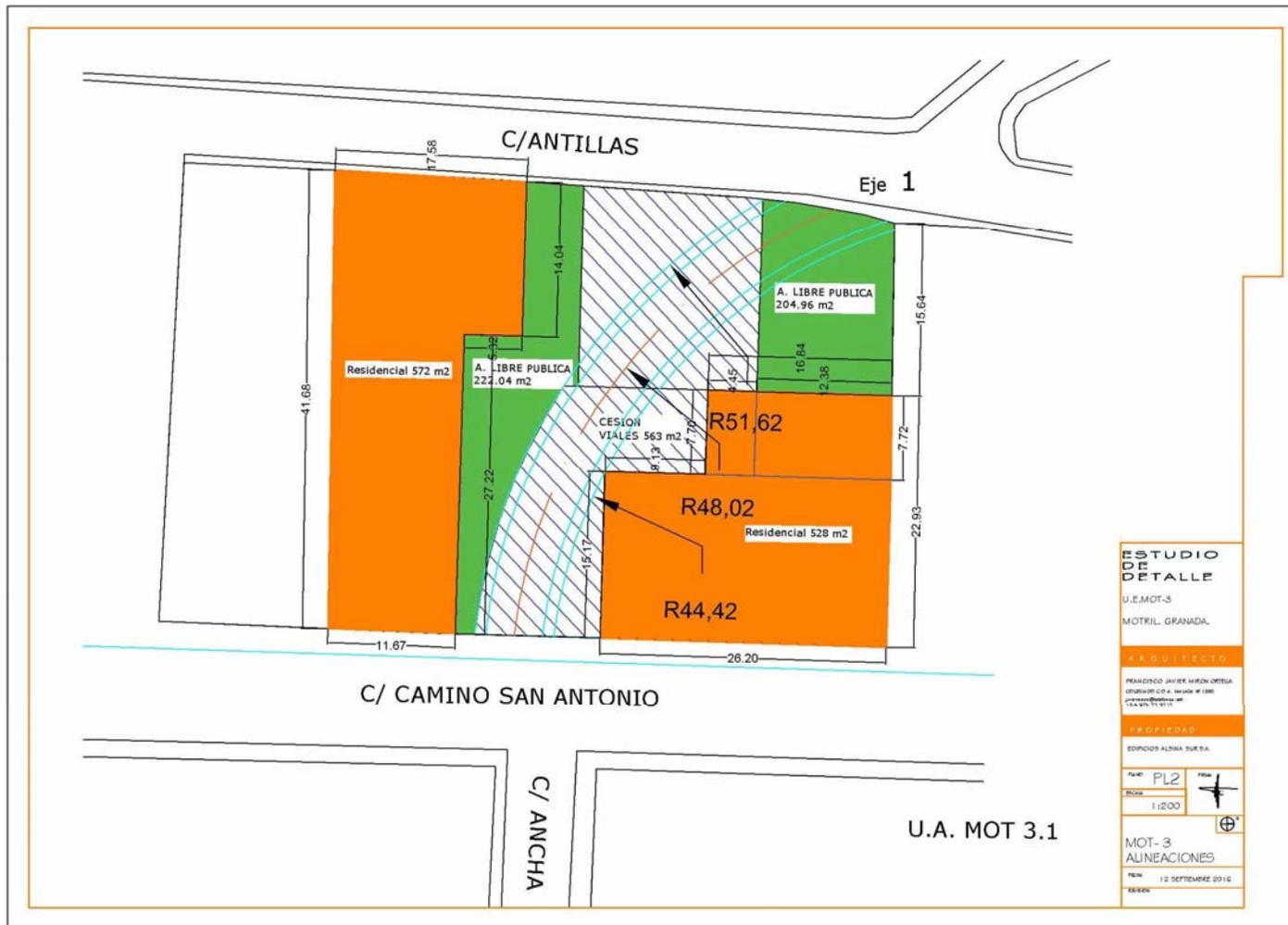
PLANOS DE ORDENACION



PLANTA DE ORDENACION



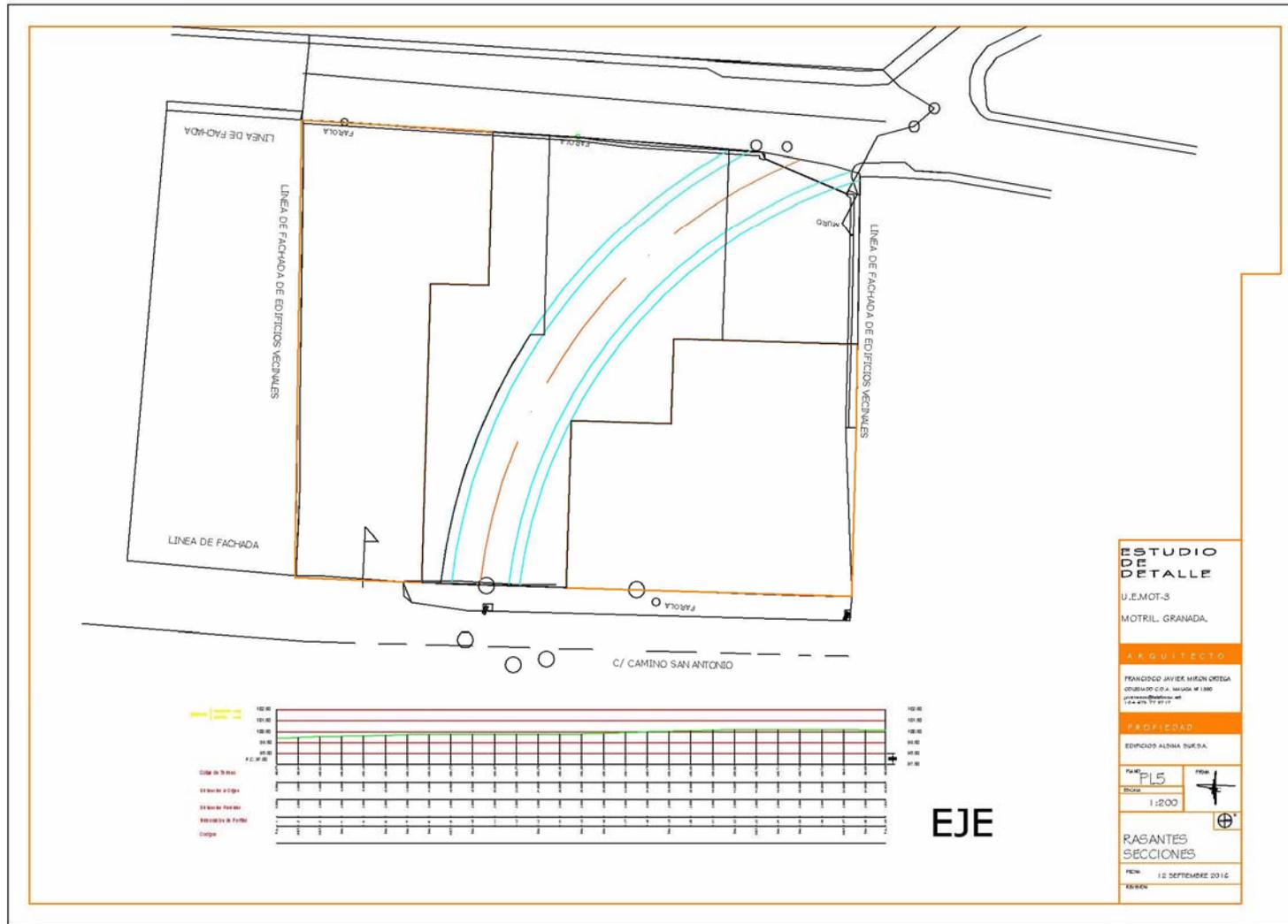
ORDENACIÓN ACOTADO



PLANTA DE ALINEACIONES



PLANO DE VOLUMENES



PLANO DE RASANTES

RESUMEN EJECUTIVO

Cumplimiento del artículo 11.2 de la Ley 8/2007 y art. 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada.

1.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION



El ámbito es la Unidad de ejecución MOT-3 perteneciente al área de reparto NC-2. descrita en la Ficha MOT-3 del PGOU. Queda delimitada según plano de situación adjunto. (ver plano).

Se trata de un suelo procedente de la U.A. M-8 previsto en el PGOU del 1.990 situado donde actualmente se encuentra la Estación de Autobuses de Alsina Graells, al Norte del núcleo urbano entre las calles Antillas y Camino de San Antonio. Motril (Granada).

Su forma es poligonal con una longitud de frente a la calle Camino de San Antonio de 51,10 metros, a la calle Antillas de 51,55 metros y una profundidad media de 41,00 metros con una topografía llana con caída hacia el sur de pendiente aproximada del 5%.

La medición reciente del solar coincide con la reflejada en la ficha del P.G.O.U. y es de 2.090,00 m².

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA se suspende la tramitación de licencias urbanísticas en la Unidad de Ejecución durante un periodo máximo de un año o hasta la aprobación del presente Estudio de Detalle. Esta suspensión se extingue, en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

2.- OBJETIVOS Y FINALIDADES

Desarrollar conforme es requerido por el PGOU el Estudio de detalle

Se asumen los del PGOU que conforme refleja en la ficha U.E. MOT-3 tiene como OBJETIVOS:

- El traslado de la Estación de autobuses.
- La regeneración de la estructura urbana.
- La apertura de viario de conexión Este-Oeste.
- La obtención de suelo de cesión para espacios libres.

3.-PARAMETROS URBANISTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN.

A continuación de resumen las superficies y aprovechamientos urbanísticos de las parcelas resultantes objeto del Estudio de Detalle.

	A	D	
	FICHA U.E. MOT-3	PROPUESTA MOT 3	DIFERENCIAS FICHA E.D.
% SUELO	100%	100%	0%
M2 SUELO	2090	2090	0
M2 SUELO EDIF.	1100	1100	0
M2t APROVECHAMIENTO	4400	4400	0
NUMERO DE VIVIENDAS	40	40	0
ALTURA MAXIMA	B+3	B+3	/
M2 CESION AREAS LIBRES	427	427	0
M2 CESION VIALES	563	563	0
M2 TOTAL CESIONES	990	990	0

En Marbella a 18 de enero de 2017

Francisco Javier Mirón Ortega

Arquitecto colegiado del COA Málaga Nº 1.550