

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA VAS-69**

**PLAN PARCIAL SECTOR M-6. PUENTE PAÑERO**

**MOTRIL (GRANADA)**



**Juan Carlos Gallego Mercado. Arquitecto col. nº 4425 COAGR.  
Plaza San Antonio, 2.18600 Motril (Granada)**

## MEMORIA

1. **INTRODUCCIÓN**
  - 1.1 Objeto y Promotor
2. **ANTECEDENTES.**
3. **MEMORIA INFORMATIVA**
  - 3.1 Planeamiento General Vigente
  - 3.2 Superficie y Ámbito de Actuación
  - 3.3 Estado Actual del solar nº69
4. **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**
  - 4.1 Objetivos del Estudio de Detalle
  - 4.2 Justificación y Procedencia de su redacción
5. **RESUMEN EJECUTIVO**
  - 5.1 Objetivos
  - 5.2 Principales aspectos y condiciones urbanísticas
  - 5.3 Ámbito
  - 5.4 Plazo

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
2. **PARCELARIO RESULTANTE. ALINEACIONES** (Según Plan Parcial Sector M-6. Puente Pañero). Alineación interior de la edificación en la parcela según PGOU y Plan Parcial.
3. **ESTRUCTURA VIARIA** (Plan Parcial Sector M-6. Puente Pañero)
4. **ZONIFICACIÓN** (Plan Parcial Sector M-6. Puente Pañero)

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1 Objeto y Promotor

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la alineación interior de la edificación en la parcela ya que existía una condición urbanística por la que no se podía edificar a menos de 18 m del borde de la calzada de la CN-323, en base al informe emitido por el Servicio de Carreteras en fecha 18.07.94. Dado que actualmente la A-4133 (antigua N-323) es una vía urbana, el PGOU de Motril y el propio Plan Parcial M-6 Puente Pañero, establecen la alineación de la edificación a un mínimo de 3 m respecto a todos los linderos.

Se redacta a petición de José Javier Rodríguez Jiménez como propietario del solar nº 69, con domicilio en Avenida de La Constitución, 7, 3ºJ de Motril (Granada), por parte del arquitecto Juan Carlos Gallego Mercado con DNI 23.807.864N, nº colegiado 4.425 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada y domicilio en Plaza San Antonio, 2 de Motril.

### 2. ANTECEDENTES. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Plan Parcial Sector M-6, Puente Pañero está consolidado como Suelo Urbano al estar finalizada la urbanización y estar construida gran parte de las edificaciones planificadas.

El presente Estudio de Detalle se redacta para el solar nº 69 que tiene una superficie de 379,00 m<sup>2</sup> según registro de la propiedad, uso Residencial, tipología vivienda aislada de tres plantas de alzada y 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Existe una discrepancia entre la superficie del solar en el Plan Parcial y en la superficie real registrada del mismo. En el Plan Parcial la superficie del solar es de 414,00 m<sup>2</sup> mientras que en realidad la superficie del solar es la registrada de 379,00 m<sup>2</sup> debido a unos reajustes de varias parcelas al realizar la urbanización.

Existía también una condición urbanística de ordenación pormenorizada en el Plan Parcial por la que "No se podrá edificar a menos de 18 m del borde de la calzada de la CN-323, en base a informe emitido por el Servicio de Carreteras en fecha 18.07.94".

Dado que con fecha 20 de Noviembre de 2009 el tramo entre Rotonda del Hospital y Parque Periurbano de la Carretera actual A-4133 (antigua N-323) fue cedida al Ayuntamiento de Motril, la restricción a edificar a menos de 18 m del borde de la calzada queda sin efecto quedando fijada la alineación interior por las condiciones del PGOU y el Plan Parcial, que para esta calificación de Unifamiliar Aislada se establece a un mínimo de 3 metros de cada linderos.

### 3. MEMORIA INFORMATIVA

#### 3.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en Motril es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 19 de diciembre de 2003 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que fue aprobado en virtud de Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha de 19 de Diciembre de 2003.

El Plan Parcial Puente Pañero – Sector M-6 encargado por Promociones La Nacla A.I.E, fue aprobado en la sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Motril el día 27 de Febrero de 2003.

Según el Artículo 15 de la L.O.U.A, los Estudios de Detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

### 3.2 SUPERFICIE Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El solar objeto del presente Estudio de Detalle es el nº69 que linda al Norte con Parcela 107 con viario peatonal, al Sur con la C/Frida Kalho, al Este con medianería a solar nº70 y al Oeste con medianería a solar nº68.

#### Determinaciones Urbanísticas del solar nº 69 (se mantienen)

- Superficie: 379,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso residencial
- Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada de 3 plantas de alzada

#### Normas Particulares. Zona Residencial. Artículo 97 del Plan Parcial

- Residencial extensiva en viviendas pareadas o aisladas (aisladas)
- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso Característico: Residencial
- Usos compatibles: Comercial y taller artesanal con tolerancia de uso dotacional o terciario en edificio independiente con las condiciones de Art. 14. Usos permitidos en el Plan Parcial.
- Parcela Mínima: 300 m<sup>2</sup> y 10m de fachada
- Retranqueos y linderos: Serán como mínimo 3 m a cualquier espacio público y privado excepto para el lindero privado en que notarialmente se obligue a adosar las edificaciones pareadas.
- Altura: Bajo más dos
- Ocupación en parcela: el 50% sobre rasante. El 80% bajo rasante
- Otras condiciones: Las previstas en la norma 133 del PGOU de Motril.

## 4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 4.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, como se ha comentado anteriormente, tiene como objetivo modificar la alineación interior de la edificación en la parcela ya que existía una condición urbanística por la que no se podía edificar a menos de 18 m del borde de la calzada de la CN-323, en base al informe emitido por el Servicio de Carreteras en fecha 18.07.94. Dado que actualmente la A-4133 (antigua N-323) es una vía urbana, el PGOU de Motril y el Plan Parcial M-6 Puente Pañero establecen que la alineación interior de la edificación estará a un mínimo de 3 m respecto a linderos en el solar objeto del Estudio de Detalle. Por lo tanto, no tendría efecto en el Proyecto de Reparcelación la *Condición Urbanística "No se podrá edificar a menos de 18 m del borde la calzada de la CN-323, en base a informe emitido por el Servicio de Carreteras en fecha 18.07.94", ni la LÍNEA DE EDIFICACIÓN 18 m DEL BORDE DE CALZADA* trazada en el plano "PARCELARIO RESULTANTE" del PLAN PARCIAL M-6 "PUENTE PAÑERO", de fecha 25/11/2002.

### 4.2 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Dado que con fecha 20 de Noviembre de 2009 la titularidad de la calzada A-4133 (antigua N-323) pasó a ser del Ayuntamiento de Motril y al nuevo carácter urbano de la vía, el informe emitido por el Servicio de Carreteras en fecha 18.07.94 por el que se establecía que la línea de edificación debía situarse a un mínimo de 18 m del borde de la calzada ya no debiera ser de aplicación respecto a esta calzada. Sin esta condición, son el PGOU de Motril y el Plan Parcial M-6 las figuras de planeamiento que deben establecer la alineación de la edificación en el interior de parcela, como así se especifica en el Artículo 97 del Plan Parcial al indicar el retranqueo de 3 m como mínimo a cualquier espacio público y privado.

No obstante se ha tenido en cuenta que ya existen viviendas consolidadas junto al solar nº69 objeto de este Estudio de Detalle, realizadas cumpliendo la condición urbanística de no edificar a menos de 18 m del borde de calzada y se han analizado sus volumetrías.

Dado que las edificaciones en cuestión tienen frente a dos vías paralelas que no forman esquina y a la gran diferencia de cota entre ambas vías, la volumetría de las mismas no sobresale de la cota de la vía superior salvo en el caso del torreón. Por lo tanto la línea de edificación respecto a la calzada CN-323 estaría definida por los torreones de las viviendas en su caso y tendría poca importancia la alineación de la edificación en el interior de parcela en el resto de plantas respecto a este espacio público.

## 5. RESUMEN EJECUTIVO

### 5.1 OBJETIVOS

El presente Estudio de Detalle, tiene como objetivo modificar la alineación interior de la edificación en la parcela ya que existía una condición urbanística por la que no se podía edificar a menos de 18 m del borde de la calzada de la CN-323, en base al informe emitido por el Servicio de Carreteras en fecha 18.07.94. Dado que actualmente la A-4133 (antigua N-323) es una vía urbana, el PGOU de Motril y el Plan Parcial M-6 Puente Pañero establecen que la alineación interior de la edificación estará a un mínimo de 3 m respecto a linderos en el solar objeto del Estudio de Detalle. Por lo tanto, no tendría efecto en el Proyecto de Reparcelación la *Condición Urbanística "No se podrá edificar a menos de 18 m del borde la calzada de la CN-323,*

*en base a informe emitido por el Servicio de Carreteras en fecha 18.07.94", ni la LÍNEA DE EDIFICACIÓN 18 m DEL BORDE DE CALZADA trazada en el plano "PARCELARIO RESULTANTE" del PLAN PARCIAL M-6 "PUENTE PAÑERO", de fecha 25/11/2002.*

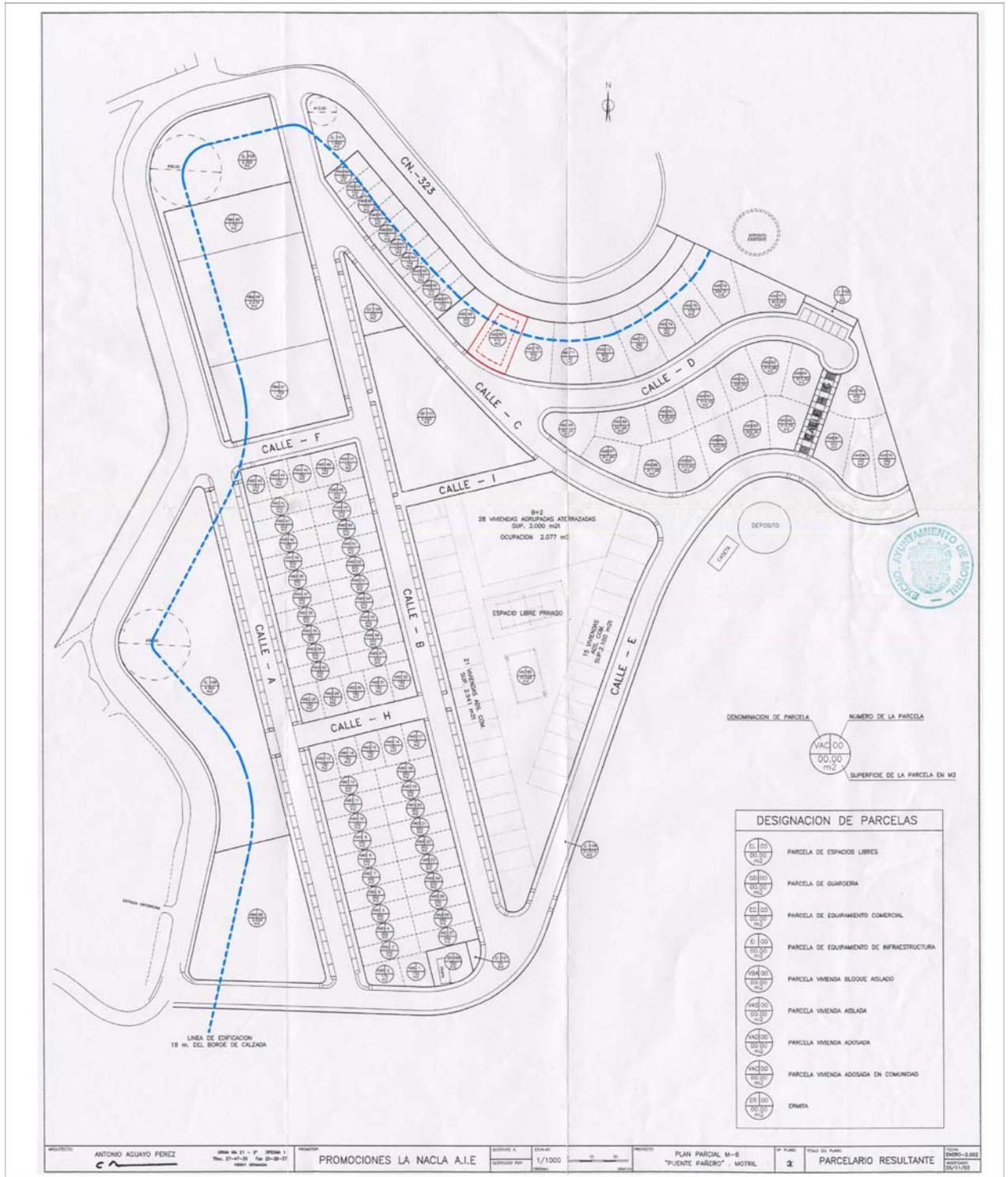
## 5.2 PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

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

- Ocupación en parcela: el 50% sobre rasante. El 80% bajo rasante
- Altura máxima reguladora: Baja más dos (B+2). 1.085 cm
- Edificabilidad máxima: 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada de 3 plantas de alzada
- Residencial extensiva en viviendas pareadas o aisladas (aisladas)
- Uso Característico: Residencial
- Usos compatibles: Comercial y taller artesanal con tolerancia de uso dotacional o terciario en edificio independiente con las condiciones de Art. 14. Usos permitidos en el Plan Parcial.
- Parcela Mínima: 300 m<sup>2</sup> y 10m de fachada
- Retranqueos y linderos: Serán como mínimo 3 m a cualquier espacio público y privado excepto para el lindero privado en que notarialmente se obligue a adosar las edificaciones pareadas.
- Otras condiciones: Las previstas en la norma 133 del PGOU de Motril.

### 5.3 ÁMBITO

El estudio de detalle afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación.



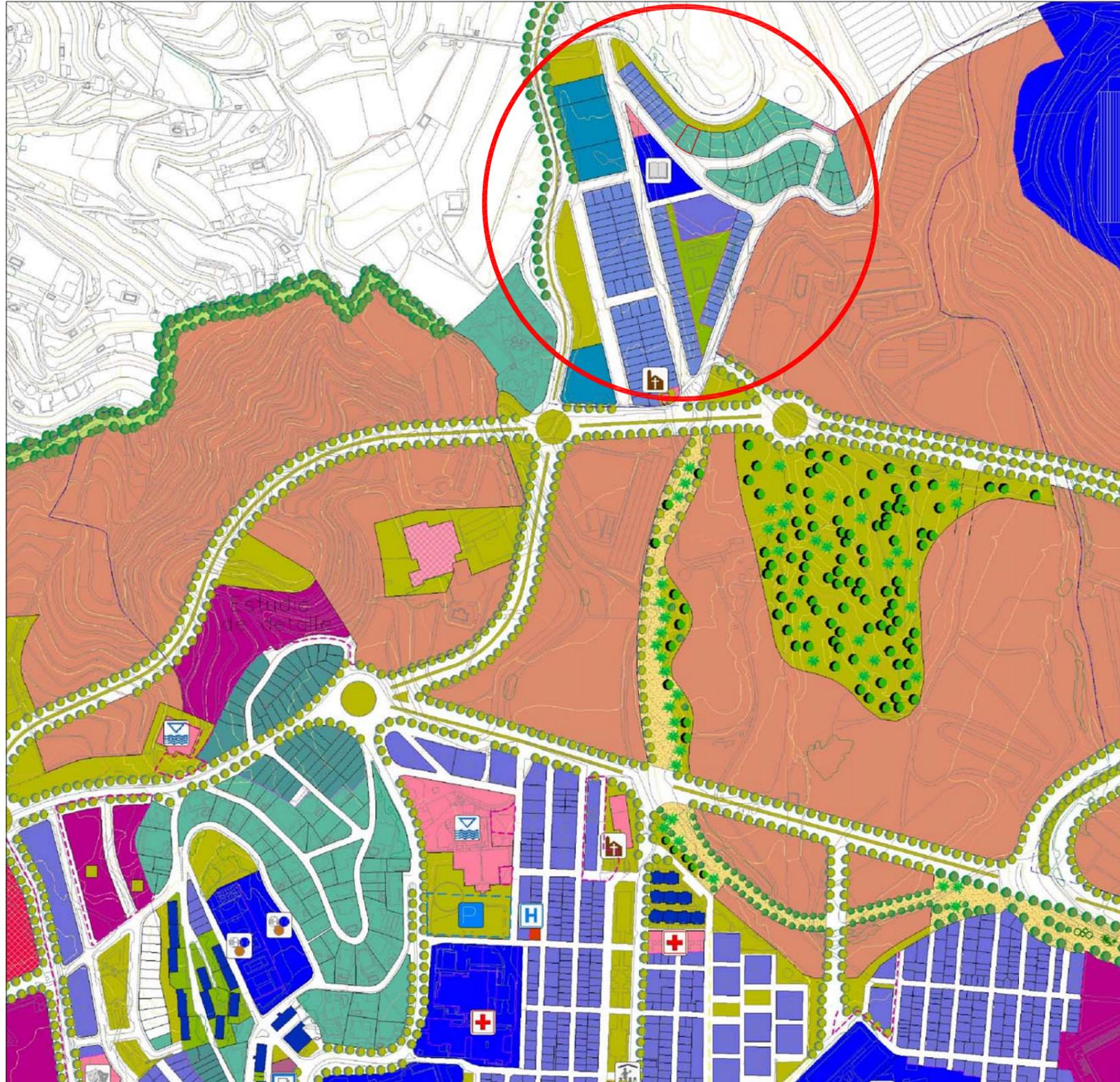
### 5.4 PLAZO

Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el solar afectado por el Estudio de Detalle hasta la aprobación del mismo.

En Motril, a 17 de Agosto de 2018

Fdo: Juan Carlos Gallego Mercado  
Arquitecto

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PLANO DE SITUACIÓN / ESCALA 1:5.000



PLANO DE EMPLAZAMIENTO / ESCALA 1:1.000

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA VAS 69

arquitecto  
CARLOS GALLEGO MERCADO

PLAN PARCIAL SECTOR M-6. PUENTE PAÑERO. MOTRIL (GRANADA)



promotor  
JOSÉ JAVIER RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

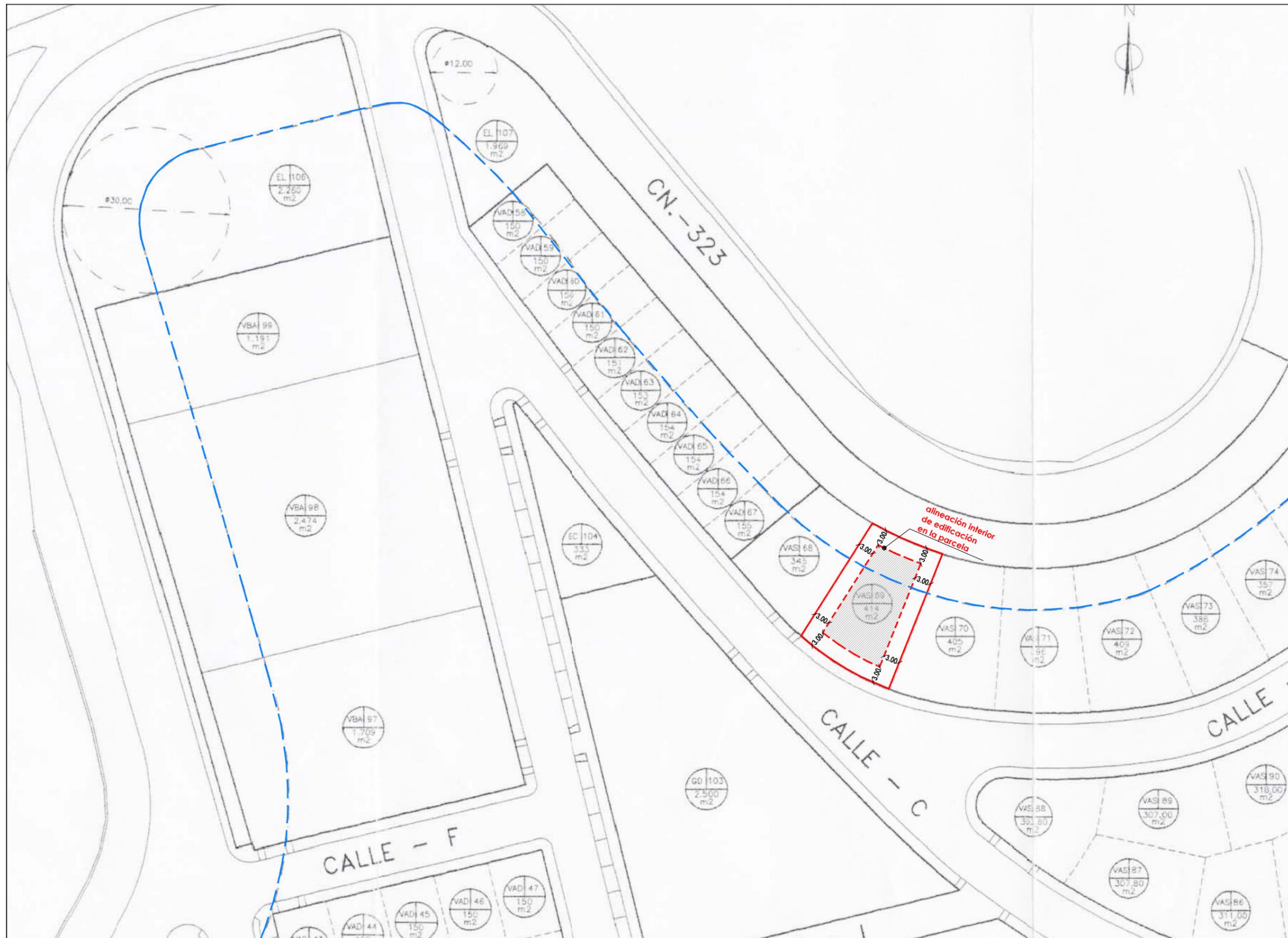
AGOSTO 2018

plano  
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

escala  
VARIA

a01

PZ. SAN ANTONIO, 2. MOTRIL. Tlf: 609409964  
carlosgallegoarqu@gmail.com



anterior línea de edificación  
18 m del borde de calzada

DESIGNACION DE PARCELAS	
EL 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA DE ESPACIOS LIBRES
GD 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA DE GUARDERIA
EC 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL
EI 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA
VBA 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA VIVIENDA BLOQUE AISLADO
VAS 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA VIVIENDA AISLADA
VAD 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA VIVIENDA ADOSADA
VAC 00 00,00 m <sup>2</sup>	PARCELA VIVIENDA ADOSADA EN COMUNIDAD
ER 00 00,00 m <sup>2</sup>	ERMITA

PROYECTO: ANTONIO AGUAYO PEREZ	OPINA VA 21 - 2ª OPCIÓN 1	PROMOTOR: PROMOCIONES LA NACLA A.I.E	SUBSTRATO A.:	ESCALA: 1/1000	PROYECTO: PLAN PARCIAL M-6 "PUENTE PAÑERO" . MOTRIL	Nº PLANO: 3	TÍTULO DEL PLANO: PARCELARIO RESULTANTE	FECHA: ENERO-2002
--------------------------------	---------------------------	--------------------------------------	---------------	----------------	---	-------------	---	-------------------

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA VAS 69  
arquitecto CARLOS GALLEGO MERCADO  
PLAN PARCIAL SECTOR M-6. PUENTE PAÑERO. MOTRIL (GRANADA)

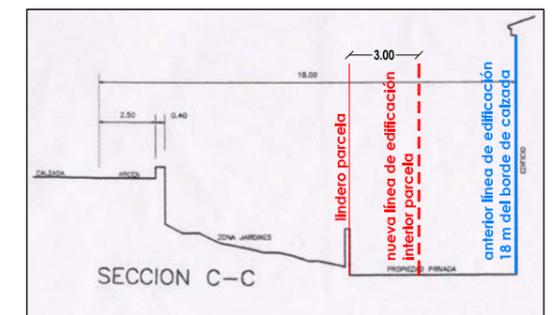
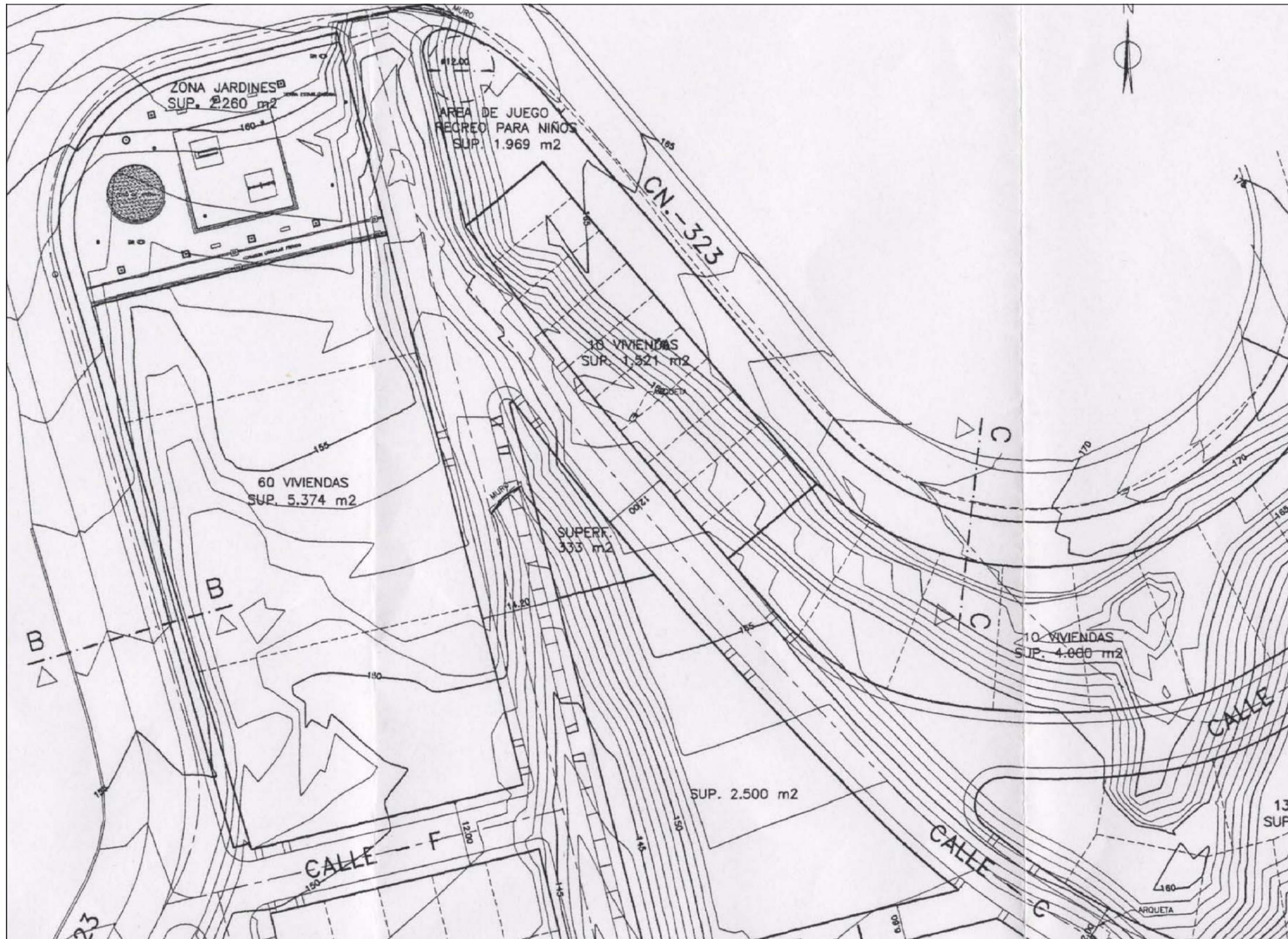


promotor  
JOSÉ JAVIER RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

plano  
PARCELARIO RESULTANTE  
ALINEACIONES

AGOSTO 2018

escala  
1:750  
**a02**



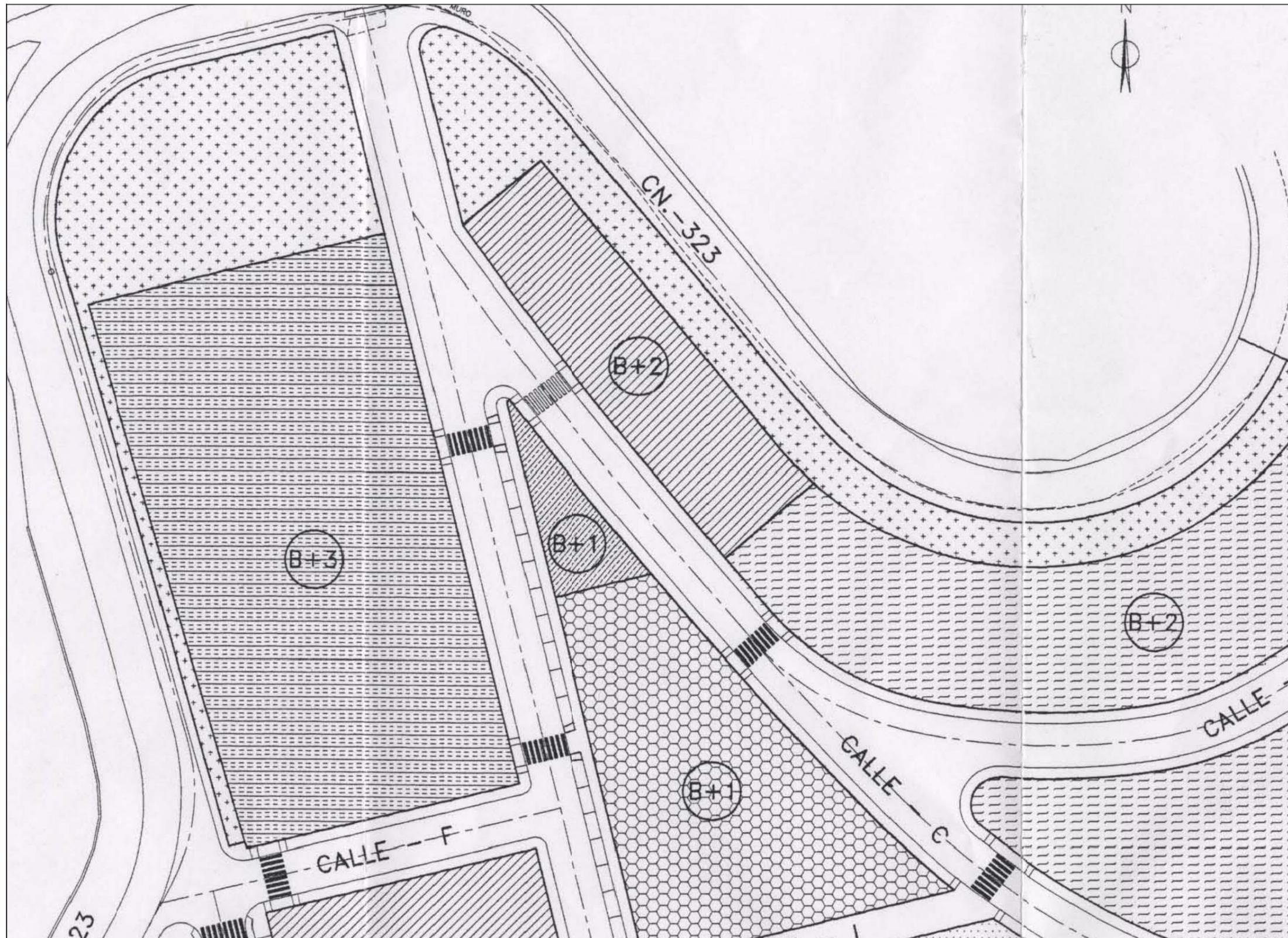
ARQUITECTO: <b>ANTONIO AGUAYO PEREZ</b> 	GRAN VA 21 - 2ª OFICINA 1 Tfn. 27-47-38 Fax 20-28-37 18001 GRANADA	PROMOTOR: <b>PROMOCIONES LA NACLA A.I.E</b>	SUPERFICIE A: ESCALAS: 1/1000 ORIGINAL	PROYECTO: PLAN PARCIAL M-6 "PUENTE PAÑERO", MOTRIL	Nº PLANO: 2	TÍTULO DEL PLANO: ESTRUCTURA VIARIA	FECHA: ENERO-2.002 MODIFICADA: 25/11/02
--	--	--	---	--	----------------	--	--

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA VAS 69**  
**arquitecto** CARLOS GALLEGO MERCADO  
**promotor** JOSÉ JAVIER RODRÍGUEZ JIMÉNEZ  
**plano** ESTRUCTURA VIARIA  
 escala 1:750



PZ. SAN ANTONIO, 2 MOTRIL. Tlf: 609409964  
 carlosgallegoarqu@gmail.com

AGOSTO 2018  
**a03**



	ZONA DE ESP. LIBRES	ZONAS JARDINES 7.244m. <sup>2</sup>	
		ZONAS DE JUEGOS 1.969m. <sup>2</sup>	9.213 m. <sup>2</sup>
	ZONA DE GUARDERIA	0.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.500 m. <sup>2</sup>
	EQUIPAM. COMERCIAL	1.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	333 m. <sup>2</sup>
	EQUIPAM. DE INFRAESTRUCTURA		391 m. <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL INTENSIVA EN BLOQUES AISLADOS (92 VIV.)	1.27 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.033 m. <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL EXTENSIVA EN VIV. PAREADAS O AISLADAS (27 VIV.)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	9.517 m. <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL EXTENSIVA EN VIV. ADOSADAS (67 VIV. )	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12.196 m. <sup>2</sup>
	RESIDENCIAL INTENSIVA EN VIV. AGRUPADAS Y ADOSADAS EN COMUNIDAD (64 VIV.)		10.548 m. <sup>2</sup>
	SUPERFICIE DEL SECTOR		73.800 m. <sup>2</sup>
	TOTAL N° DE VIVIENDAS		250

ARQUITECTO: ANTONIO AGUAYO PEREZ  
 GRUPO: GRUPO VA 21 - 2ª OFICINA 1  
 Tlfno. 27-47-38 Fax 20-38-37  
 18001 GRANADA  
 PROMOTOR: PROMOCIONES LA NACLA A.I.E.  
 SUSTITUIÓ A: EDICIÓN: 1/1000  
 SUSTITUIDO POR: ESCALA: 1:1000  
 PROYECTO: PLAN PARCIAL M-6  
 "PUENTE PAÑERO" - MOTRIL  
 Nº PLANO: 1  
 TÍTULO DEL PLANO: ZONIFICACION  
 FECHA: ENERO-2.002  
 APROBACION: 25/11/02

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA VAS 69  
 arquitecto PLAN PARCIAL SECTOR M-6. PUENTE PAÑERO. MOTRIL (GRANADA)

CARLOS GALLEGO MERCADO

promotor  
 JOSÉ JAVIER RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

AGOSTO 2018



plano  
 ZONIFICACIÓN

PZ. SAN ANTONIO, 2 MOTRIL. Tlf: 609409964  
 carlosgallegoarqu@gmail.com

escala  
 1:750  
 a04