

MOTRIL

# MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO Nº 38.1 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

Octubre 2.016

GARNATILLA -  
TABLONES

VENTILLAS -  
PUNTALÓN

PUERTO

PLAYA  
GRANADA

TORR NUEVA

CARCHUNA

CALAHONDA

**I. MEMORIA**

1. OBJETO
2. MEMORIA EXPOSITIVA. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. MODIFICACIÓN PROPUESTA

**II. CONTENIDO DEL ARTICULO MODIFICADO Nº 38.1 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

## I. Memoria

## 1.- OBJETO

El Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU), se aprobó definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003 y publicado el contenido articulado de sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada el 18 de noviembre de 2004, por tanto a día de hoy lleva vigente un período de casi doce años.

Tras la aplicación del Planeamiento vigente durante los años transcurridos desde su aprobación, ha podido constatarse que en la definición que se hace de *Zona Comercial*, en el artículo 38 de las Ordenanzas de Edificación, quedan incluidas por error algunas calles dentro del núcleo de Motril que carecen realmente del carácter comercial que el PGOU pretendía otorgarle, y que tampoco va a adquirirlo en un futuro debido tanto a su localización como a sus características propias como vía.

Se trata de la Calle Canteras, Calle Cuartel de Simancas y Avda. Pío XII, que según lo anteriormente expuesto, es considerado como un error del Planeamiento al incluirlas como calles que conforman la Zona Comercial, por lo que es necesario Modificar la Ordenanza de Edificación en su artículo 38 apartado 1. para excluirlas del mismo, quedando inalterado el resto del artículo.

## 2.- MEMORIA EXPOSITIVA. PLANEAMIENTO VIGENTE

Según lo expuesto en el apartado anterior, se hace necesario corregir la Ordenanza de Edificación, en su articulado 38.1 donde queda definida la *Zona Comercial*, con objeto de excluir la Calle Canteras, Calle Cuartel de Simancas y Avda. Pío XII pertenecientes al núcleo de Motril, tras haberse detectado que están incluidas por error, ya que carecen del carácter comercial que el Planeamiento les asignaba. El artículo 38.1 de la Ordenanza de Edificación queda recogido en el PGOU vigente con la siguiente redacción:

### artículo 38

#### Definición de Zona Comercial

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se definen, por núcleos, las siguientes:

##### 1. Motril

Está constituida por las calles incluidas en el Centro Comercial y, además, las siguientes: Calle Cruces / Camino de San Antonio / Calle Ancha / Calle Santísimo / Calle Enrique Martín Cuevas / Calle La Posta / Calle Francisco González Carrascosa / **Calle Canteras** / **Calle Cuartel de Simancas** / Rambla de Capuchinos / **Avda. Pío XII** / Calle Nueva / Calle Higuito / Calle Mainavas / Calle Fundación / C/ Ramón y Cajal / Calle Vilchez / C/ Vicario / C/ López Rubio / Calle Cuevas / Huerta de la Condesa / Calle Doctor Tercedor / Avda. Rodríguez Acosta / Avda. de Andalucía / Avda. de Salobreña / Plaza San Sebastián / Calle Cañas / Calle Cartuja / C/ Enrique Montero / Calle Cruz de Conchas / Calle Catalanes / C/ Muralla / Calle San Rafael / Calle Zapateros / Calle Cardenal Belluga / Calle Correo / Plaza de España / Plaza Díaz Moreu / Calle Romero Civantos / Avda. de San Agustín / Calle Borde de la Acequia y Calle Aguas del Hospital.

### 3.- MODIFICACION PROPUESTA

En base a lo anterior se informa favorablemente la propuesta para adaptar la redacción del punto 1. del artículo 38 de la Ordenanza del PGOU vigente, quedando como sigue:

#### artículo 38

#### Definición de Zona Comercial

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se definen, por núcleos, las siguientes:

##### 1. Motril

Está constituida por las calles incluidas en el Centro Comercial y, además, las siguientes: Calle Cruces / Camino de San Antonio / Calle Ancha / Calle Santísimo / Calle Enrique Martín Cuevas / Calle La Posta / Calle Francisco González Carrascosa / Rambla de Capuchinos / Calle Nueva / Calle Higuito / Calle Mainavas / Calle Fundación / C/ Ramón y Cajal / Calle Vilchez / C/ Vicario / C/ López Rubio / Calle Cuevas / Huerta de la Condesa / Calle Doctor Tercedor / Avda. Rodríguez Acosta / Avda. de Andalucía / Avda. de Salobreña / Plaza San Sebastián / Calle Cañas / Calle Cartuja / C/ Enrique Montero / Calle Cruz de Conchas / Calle Catalanes / C/ Muralla / Calle San Rafael / Calle Zapateros / Calle Cardenal Belluga / Calle Correo / Plaza de España / Plaza Díaz Moreu / Calle Romero Civantos / Avda. de San Agustín / Calle Borde de la Acequia y Calle Aguas del Hospital.

Se acompaña al presente documento, el artículo 38.1 de la Ordenanza de Edificación con la nueva redacción propuesta.

Motril, a 17 de OCTUBRE de 2016

VºBº



Juan Fernando Pérez Estévez  
Arquitecto  
Jefe del Servicio de Urbanismo

Arquitecta  
Gestión Urbanística



Mª del Mar Castro Marín

## II. Contenido del artículo modificado nº 38.1 de la ordenanza de edificación del PGOU

### artículo 33

#### Altura libre de plantas con usos de viviendas.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

### artículo 34

#### Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Condiciones de Protección Contra Incendios, Telecomunicaciones,...)

### artículo 35

#### Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.

1. Todos los edificios con uso dominante de viviendas plurifamiliares en los que para acceder a alguna de ellas haya de salvarse desde el acceso común desniveles iguales o superiores a dos plantas y/o una altura superior a 6 metros, deberán disponer de ascensor.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

### artículo 36

#### Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

1) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

2) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de local destinado a otro uso complementario.

- 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante.

Para unifamiliares:

- 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de local destinado a otro uso complementario.

3) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento ligadas a viviendas serán de 2,20 x 4,50 metros.

4) En todos los casos, la reserva se efectuará en interior de edificación.

5) En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

6) Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m.

-Los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

7) En casos justificados de inviabilidad técnica para dar cumplimiento al número de plazas exigidas por la presente norma, se admitirá la reducción de un máximo de hasta 10 plazas, debiendo cumplirse las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento.

### artículo 37

#### Definición de Centro Comercial

A efectos de la aplicación de las presentes Normas, se define como Centro Comercial el área delimitada por las calles Posta-Nueva-Plaza de la Aurora-C/ Obispo-C/ Notario Gómez Acebo-Avda. de la Constitución-Avda. de Salobreña-C/ Muralla-C/ Catalanes-C/ Cruz de Conchas-C/ Enrique Montero y C/ La Posta.

### artículo 38

#### Definición de Zona Comercial

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se definen, por núcleos, las siguientes:

### 1. Motril

Está constituida por las calles incluidas en el Centro Comercial y, además, las siguientes: Calle Cruces / Camino de San Antonio / Calle Ancha / Calle Santísimo

Calle Enrique Martín Cuevas / Calle La Posta / Calle Francisco González Carrascosa  
Calle Canteras / Calle Higuito / Calle Mainavas / Calle Fundición / C/ Ramón y Cajal / Calle Vilchez / C/ Vicario / C/ López Rubio / Calle Cuevas / Huerta de la Condesa / Calle Doctor Tercedor / Avda. Rodríguez Acosta / Avda. de Andalucía / Avda. de Salobreña / Plaza San Sebastián / Calle Cañas / Calle Cartuja / C/ Enrique Montero / Calle Cruz de Conchas / Calle Catalanes / C/ Muralla / Calle San Rafael / Calle Zapateros / Calle Cardenal Belluga / Calle Correo / Plaza de España / Plaza Díaz Moreu / Calle Romero Civantos / Avda. de San Agustín / Calle Borde de la Acequia y Calle Aguas del Hospital.

### 2. Torrenueva

Constituida por las vías denominadas Paseo Marítimo / Calle Real y Carretera de Almería

### 3. Varadero – Santa Adela

Se incluyen en estos núcleos la C/ Julio Moreno y C/ Carrera del Mar.

### 4. Playa de Poniente

Camino del Pelaillo y transversales.

### 5. Calahonda

Paseo de la Playa y Avda. de los Geranios.

## Sección 2ª: Calificaciones de la Edificación Residencial

### artículo 39

#### Edificación Residencial Unifamiliar Adosada. Existente y Nueva Creación.

##### 1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Adosada: Existente y Nueva Creación*, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Adosada 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 Unifamiliar Adosada 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).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (vivienda unifamiliar adosadas en torno a patios de manzana, que cumplirán las condiciones específicas marcadas para estos patios)

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Unifamiliar Adosada (RARADS), asimilándose a la edificación unifamiliar adosada de nueva creación

#### 2. Condiciones particulares de parcelación.

##### 1. Parcela mínima.

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

##### a) Unifamiliar Adosada Existente:

-Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>

-Lindero frontal: 6 m.

##### b) Unifamiliar Adosada De Nueva Creación:

-Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>

- Lindero frontal: 7 m.

En caso de no llevarse a cabo parcelación unitaria por vivienda por desarrollarse la agrupación de viviendas en parcela única en régimen de división horizontal, se entiende que cada vivienda deberá desarrollarse sobre una superficie de suelo con idénticas condiciones dimensionales (superficie y linderos) a las definidas como parcela mínima. Como garantía, cada propietario tendrá una cuota de participación sobre la parcela equivalente a la parcela mínima. En estos casos, la parcela objeto de