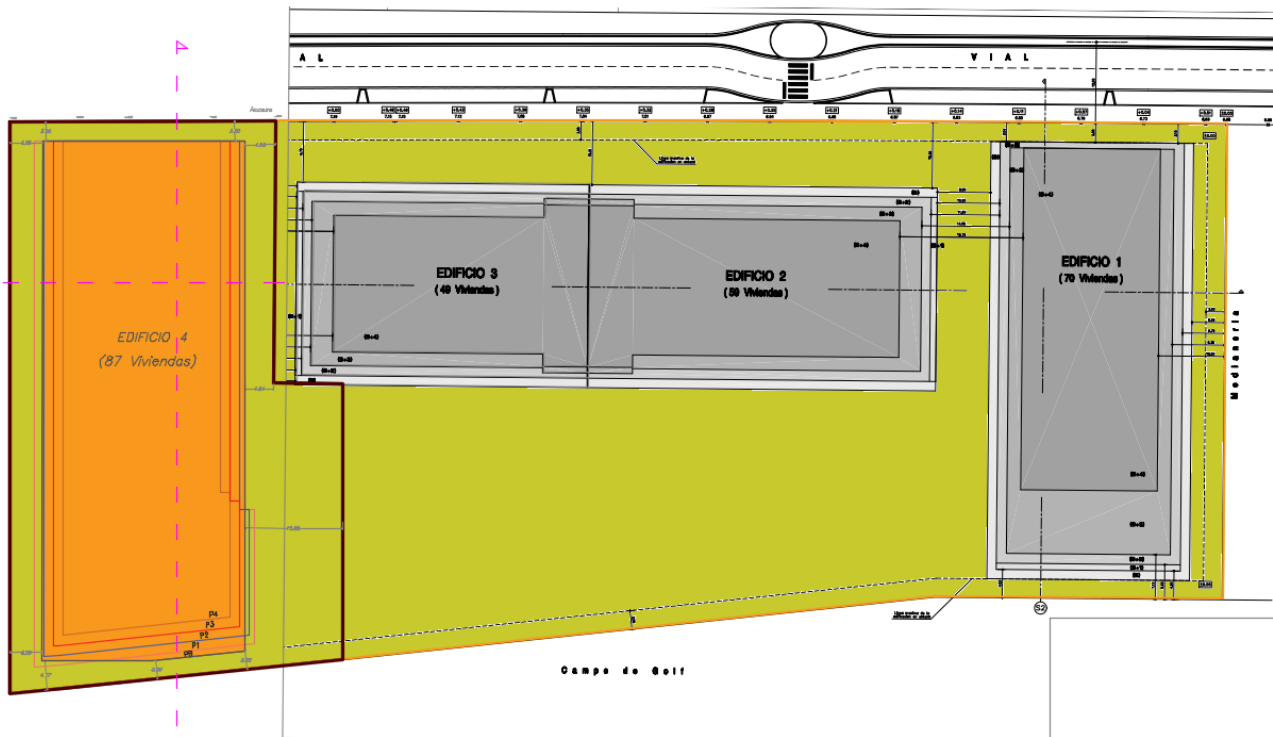


ESTUDIO DE DETALLE

Parcela 4, polígono 3 del sector PL3 Playa Granada



Promotor: MAYFO S.L.

Arquitecto: Mercedes Foché Mayas

INDICE

MEMORIA

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Iniciativa y legitimación
- 4.- Antecedentes y Situación Urbanística Actual
 - 4.1.- Planeamiento
 - 4.2.- Gestión Urbanística
 - 4.3.- Estudio de Detalle Previo
- 5.- Normativa Urbanística de Aplicación
- 6.- Solución Propuesta
 - 6.1.- Definición de Volúmenes
 - 6.2.- Rasante Interior de Parcela
 - 6.3.- Alineaciones, Rasantes y Separaciones
 - 6.4.- Ocupación Máxima en Planta
 - 6.5.- Edificabilidad Máxima
 - 6.6.- Usos y Número de Viviendas
 - 6.7.- Condiciones Estéticas
- 7.- Justificación de la Propuesta

PLANOS

- 1.- Situación y referencia al PGOU y Plan Parcial PL3
- 2.- Topográfico Georreferenciado
- 3.- Ordenación Estudio de detalle Previo
- 4.- Propuesta implantación
- 5.- Planta Sótano
- 6.- Planta Baja
- 7.- Planta Primera
- 8.- Planta Segunda
- 9.- Planta Tercera
- 10.- Planta Cuarta
- 11.- Secciones

ANEXOS

- A1. Certificación Catastral
- A2. Nota Simple Registral
- A3. Escrituras Complejo Inmobiliario

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto

Se redacta el presente estudio de detalle de la Parcela 4 del Conjunto Inmobiliario de las Parcelas 2,3 y 4 del Polígono 3 del Sector PL3 de Playa Granada, denominado “URBANIZACIÓN LOS MORISCOS II” para establecer determinadas modificaciones en las alineaciones interiores y composición volumétrica de la edificación 4 respecto a las establecidas por el estudio de detalle aprobado en fecha 27 de Octubre de 2006.

Es el Estudio de Detalle la figura de planeamiento establecida para definir las condiciones de ocupación, alineaciones interiores y volumetría, (así como las modificaciones de las mismas), en cumplimiento de las determinaciones tanto del Plan Parcial del Sector PL3 de Playa Granada, así como las fijadas por el Plan General de Ordenación Urbanística Vigente (PGOU 2003) para las edificaciones aisladas como así es el caso que nos ocupa.

Así, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza reguladora 2.2 del Plan Parcial del Sector PL3 aplicable a la calificación de la parcela de referencia que es la de Residencial Intensiva Alta (RIAL) en Bloque Aislado,

“Previa o simultáneamente a los proyectos de edificación se tramitarán los correspondientes Estudios de Detalle, que tendrán por objeto la ordenación la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial, así como completar el señalamiento de alineaciones y rasantes definiendo la red de itinerarios peatonales de forma que queden garantizadas las comunicaciones no motorizadas”

Por otro lado, en el PGOU vigente, se califica la parcela como edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado, estableciéndose en la Norma 157 en el apartado correspondiente a esta calificación en el punto 3.3 así como en Ordenanza Reguladora de dicha calificación, Artículo 43 Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado, apartado .3.3 :

“...condiciones específicas que se definirán en el preceptivo Estudio de Detalle, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de la licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la ordenación y alineación interior de parcela.”

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle **Re-Definir** los volúmenes de la edificación 4 a desarrollar en la Parcela 4 del conjunto estableciendo las alineaciones interiores, y exteriores, retranqueos obligatorios, ocupación y rasantes interiores, justificando el cumplimiento de las determinaciones de aplicación.

2. Situación y ámbito de actuación

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle se corresponde con la denominada **Parcela 4** resultante del Estudio de Detalle de las parcelas 2,3 y 4 del polígono 3 del Sector PL3 Playa Granada en Motril e incluida dentro del complejo inmobiliario "URBANIZACIÓN LOS MORISCOS II".

La Parcela 4 objeto de estudio tiene una superficie total de 4.319,36m² según reciente medición real, aunque la superficie otorgada por el Estudio de Detalle previo es de 4.436,43m².

La parcela se emplaza en la calle Rector Federico Mayor Zaragoza nº15, en el anejo de Playa Granada de Motril, siendo sus linderos los Sigüientes: Norte, Calle Rector Federico Mayor Zaragoza; Este edificio 3 y espacios libres de las zonas comunes del complejo inmobiliario del que forma parte; Sur, Campo de golf; Oeste Parcela 1 del Polígono 3 del Sector PL3.

Las condiciones topográficas finales, vienen determinadas por la ejecución del proyecto de urbanización tramitado para el conjunto del Polígono 3 del Sector PL3 de Playa Granada.

En la documentación gráfica adjunta se recogen las rasantes y características de urbanización que afectan a la parcela objeto de estudio, siendo lo más reseñable que la rasante en la calle Federico Mayor Zaragoza tiene un desnivel máximo entre los extremos Este (+6,01) y Oeste (+6,20) de unos 19 cm, lo que repercutido en sus 42,86m de longitud nos da una media de un 0,44% de pendiente.

El ámbito se corresponde parcialmente con la parcela catastral: 04402B6VF5604A

(Se aportan certificaciones catastrales en documentación gráfica adjunta)

Registralmente se identifica con la finca de Código Registral 18024000602667 antes finca Registral nº 29986 tomo 1749 General del Archivo libro 415 del Ayuntamiento de Motril folio 215.

3. Iniciativa y legitimación

El presente estudio de detalle se redacta a iniciativa de la mercantil **MAYFO S.L.**, con CIF B18095422 y domicilio en Acera del Darro 40 planta baja de Granada, CP 18005, en calidad de propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito de estudio, esto es, como propietaria de la Parcela 4 del complejo inmobiliario “URBANIZACIÓN LOS MORISCOS II” del Polígono 3 del Sector PL3 de Playa Granada, como así queda acreditado en la documentación registral y catastral que se aporta en documento anexo.

4. Antecedentes y Situación Urbanística Actual

4.1. PLANEAMIENTO

- Planeamiento General PGOU 2003

El planeamiento vigente en el municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2003 por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En dicho PGOU, se define la parcela como suelo urbanizable en ejecución con calificación de Residencial Plurifamiliar Bloque Aislado. Del mismo modo recoge el PGOU que el Plan Parcial del Sector PL3 mantiene su vigencia en dentro del PGOU. A fecha actual el solar se considera suelo urbano consolidado al haberse ejecutado la urbanización.

- Plan Parcial del Sector PL3 Playa Granada de Motril.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente en fecha 3 de abril de 1997, estableciendo una división del sector en tres polígonos o unidades de ejecución

denominadas Polígono 1, Polígono 2 y Polígono 3. La parcela de referencia del presente estudio de detalle se emplaza en el Polígono 2.

4.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Como se ha dicho, la parcela 4 objeto del presente estudio de Detalle procede del Estudio de Detalle tramitado sobre las parcelas 2,3 y 4 resultantes del Proyecto de Reparcelación del Polígono 3 del sector PL3 de Playa Granada.

- Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización del Polígono 3 del Sector PL3 fue aprobado y ejecutadas las obras a satisfacción éstas fueron recibidas por el Ayuntamiento de Motril, teniendo los terrenos la condición de solar totalmente consolidado.

4.3. ESTUDIO DE DETALLE PREVIO

Sobre las parcelas 2,3 y 4 del polígono 3 fue tramitado y aprobado estudio de detalle promovido por las mercantiles entonces propietarias de la totalidad de la finca, las inmobiliarias TROPICAL BEAH SA. Y COSTA GRANADA GOLF SL. Dicho estudio de detalle fue aprobado definitivamente 27 de octubre de 2006.

5. Normativa Urbanística de Aplicación

El presente Estudio de Detalle justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación al caso particular que nos ocupa:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no

impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

- Ley 7/2002 LOUA

En concreto, su artículo 15, regula el contenido y alcance de la figura de los estudios de detalle:

“Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a.- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de 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 la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a.- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b.- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c.- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d.- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes”.

- Plan Parcial de Ordenación del Sector PL3 y Estudio de Detalle previo vigente.

Condiciones de Ordenación

	Total Conjunto Inmobiliario Parcelas 2,3 y 4	Parcela Objeto ED Parcela 4
Superficie	16.067,18m ²	4.436,43m ²
Edificabilidad	27.241,02m ²	9.155,91m ²
Tipología	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado
Viviendas	número máximo de viviendas 265	número máximo de viviendas 87
Uso	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Altura	B+4	B+4
Ocupación Sobre Rasante	70% (11.247m ²)	70% (3.105,5)
Ocupación Bajo Rasante	100% (con retranqueo mínimo de 3m a linderos)	100% (con retranqueo mínimo de 3m a linderos)
Ocupación última Planta	60% de la planta anterior (max 60% del 70% - 8.205,98m ²)	60% de la planta anterior (max 60% del 70% - 1.863,30m ²)
Retranqueo a Vial	H/2 a eje de calle. Mínimo 3m.	H/2 a eje de calle. Mínimo 3m.
Retranqueo Linderos	H/2 a lindero de la altura por planta	H/2 a lindero de la altura por planta
Separación Edificios	H total del edificio de mayor altura	H total del edificio de mayor altura
Altura Semisótano	1,40m	1,40m

6. Solución Propuesta

La propuesta plantea una redefinición de las alineaciones interiores a partir de la planta primera buscando ampliar los vuelos en las plantas superiores para permitir terrazas de mayor amplitud, sin alterar la huella de ocupación máxima en planta baja definida en el Estudio de Detalle previo aprobado.

Se trata por tanto de redefinir las líneas de edificación máximas de las plantas primera, segunda, tercera y cuarta, ajustando su perímetro al máximo permitido por la normativa y los parámetros urbanísticos establecidos para la parcela.

Es decir, la edificación propuesta mantiene idéntica huella edificable en planta baja a la establecida con anterioridad por el Estudio de Detalle previo. Sobre esta huella definida, que se interpreta como máxima, la edificación que se ejecute estará en su interior y no sobrepasará la ocupación máxima de parcela establecida por las normas. A este respecto cabe reseñar que aunque la ocupación máxima de parcela permitida por normativa es del 70% (3.105,5m²), la huella máxima edificable se define como en el ED previo en 2721m² y sobre esta huella la delimitación de edificación en planta baja no podrá superar los 2576,33m² definidos como superficie máxima edificable en planta baja en las condiciones del complejo inmobiliario "URBANIZACIÓN LOS MORISCOS II". Esta última no es una condición derivada de las normas urbanísticas, pero se contempla como tal para justificar su cumplimiento sin contravenir las condiciones de la "comunidad".

Igualmente, la planta sótano se mantiene con idénticas alineaciones a linderos a las establecidas por el Estudio de Detalle Vigente, quedando retranqueado siempre un mínimo de 3 metros a todos los linderos de la parcela. Se introduce una alineación del sótano en el lindero con las zonas comunes interiores hacia el Este de la parcela, prolongando el muro existente de la rampa de sótano, quedando el muro de sótano retranqueado del lindero con las zonas comunes un mínimo de 16 metros. De conformidad con la normativa aplicable, los sótanos y semisótanos podrán ocupar hasta el 100% de la parcela, si bien deben retranquearse un mínimo de 3 metros a linderos. La ocupación del sótano-semisótano, se plantea menor a la prevista el ED inicial.

6.1. Definición de Volúmenes

La disposición y el volumen de la edificación se mantiene por tanto prácticamente igual a como la platea el estudio de detalle vigente, siendo la principal variación la posibilidad de vuelos mayores en plantas superiores por encima de la baja y siempre dentro de la normativa.

La edificación se plantea tal que la fachada de menor dimensión se proyecta a la Avenida Federico Mayor Zaragoza con una longitud aproximada de 34m y la fachada de mayor longitud se proyecta paralela al lindero con la parcela 1 del Polígono 3, al oeste del ámbito, siendo la longitud aproximada de 84m en este sentido.

Toda la edificación queda rodeada de espacios libres comunitarios, respetando las normas y las condiciones del Complejo Inmobiliario.

Se proyectan terrazas voladas a partir de la planta baja generando una fachada dinámica con entrantes y salientes que permiten vistas al campo de golf pero manteniendo la esencia de las previsiones del ED vigente.

6.2. Rasante Interior

La rasante interior respetará las preexistentes en interior de zonas comunes de forma que se garanticen los recorridos accesibles dentro del conjunto residencial.

Se tomará como referencia para el establecimiento de la rasante interior de parcela a efectos de medir las alturas el punto de cota intermedia (+-0,0) de la fachada a la Avenida Federico Mayor Zaragoza, de forma que la cota del forjado de planta baja podrá estar a una altura máxima de 1,40m respecto de este punto, es decir a la cota +1,40m respecto de la cota 0 fijada en el extremo Este de la parcela en el encuentro con la Avenida Federico Mayor Zaragoza.

Como rasante interior de parcela media tomaremos la +1 respecto a la cota 0 definida anteriormente. Esta cota +1 es a la que se prevén de media los espacios libres interiores de

parcela. No obstante, existe una parte se encajará con las zonas comunes existentes de forma que se garantice la accesibilidad; y parte, sobre todo de zona vegetal, que puede estar más baja.

6.3. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones.

Como puede comprobarse en la planimetría adjunta, se han definido unas alineaciones interiores que definen áreas de movimiento por cada planta que definen las líneas máximas de edificación y máximos de ocupación por planta y la justificación de las separaciones mínimas entre edificaciones (H) y linderos (H/2) con respeto siempre de un mínimo de 3 metros.

Como ya ha sido expuesto las alineaciones y retranqueos de la edificación en planta baja es idéntica a la establecida por el ED vigente.

En planta baja se ha definido una línea máxima de saliente de terrazas que respetando el porcentaje de ocupación máxima de la planta baja permite avanzar a estos elementos sin volumen sobre la línea máxima de edificación.

Las separaciones de la edificación a ejecutar en el interior de la parcela con la edificación preexistente al Este dentro del mismo conjunto residencial, respeta las separaciones mínimas (H) establecidas por la normativa de aplicación y las definidas por el ED previo.

6.4. Ocupación máxima en planta.

Las áreas delimitadas como máximas no superarán nunca el 70% del total de la superficie de la parcela (que según medición real es de 4319,36m²) que es el máximo definido por las ordenanzas, alcanzando un máximo de 63%, aunque realmente la ocupación máxima será de un 60% al estar limitada en planta baja por las condiciones de la Comunidad del Complejo Inmobiliario.

6.5. Edificabilidad Máxima.

Se mantiene inalterada la edificabilidad máxima asignada por el plan parcial a las parcelas 2,3 y 4 del Polígono 3 del sector PL3 y concretadas por el ED previo tramitado en 9.155,91m² de techo máximo edificable para la denominada parcela 4.

6.6. Usos y Número de Viviendas

Usos.

El uso es residencial plurifamiliar con los usos complementarios necesarios para prestar los servicios de recreo y ocio de las viviendas como son las piscinas, jardines y juegos de niños.

Número de Viviendas.

Se prevé implantar como máximo las 87 unidades de vivienda permitidas en la parcela 4 de referencia según la asignación establecida por el Proyecto de Reparcelación y el reparto establecido en el Estudio de Detalle previo así como en las reglas del complejo inmobiliario.

6.7. Condiciones Estéticas.

Se pretende generar un complejo residencial mediante la aplicación de los parámetros de la “arquitectura mediterránea” aunque en su concepción más actualizada conforme a los tiempos actuales, tratando de ser un modelo similar a los que en la actualidad se emplazan en las costas de renombre en el arco mediterráneo, siendo sus componentes esenciales los espacios amplios y luminosos, mediante el empleo de enfoscados de morteros blancos y cristal, numerosas terrazas que se mueven en las fachadas generando sombras y variedad de formas, y sobre todo acompañada de vegetación, que este caso será vegetación tropical que tan bien se da en la zona.

7. Justificación de la Propuesta.

Justificación Normativa

Se cumple con las determinaciones impuestas por el planeamiento general y parcial del sector PL3.

	normas	ed
Edificabilidad	9.155,91m ²	9.155,91m ²
Tipología	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado
Viviendas	El número máximo de viviendas es de 87	El número máximo de viviendas es de 87
Uso	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Altura	B+4	B+4
Ocupación Sobre Rasante	70% (3.023,55m ²)	< 70% En planta baja la ocupación por la edificación será de 2576,33m ² sin contar la ocupación de semisótanos
Ocupación Bajo Rasante	100% (con retranqueo mínimo de 3m a linderos)	<100% (con retranqueo mínimo de 3m a linderos)
Ocupación última Planta	60% de la planta anterior (max 60% del 70% (1.814m ²))	<60% de la planta anterior
Retranqueo a Vial	H/2 a eje de calle. Mínimo 3m.	> = H/2 a eje de calle. Mínimo 3m.
Retranqueo Linderos	H/2 a lindero de la altura por planta	> = H/2 a lindero de la altura por planta
Separación Edificios	>Altura del mayor (H) en cada planta	>Altura del mayor (H) en cada planta
Altura Semisótano	1,40m	1,40m

I. Limites LOUA - Lista

Respecto al cumplimiento de los límites establecidos por ley (LOUA) al alcance de los Estudios de Detalle, queda sobradamente acreditado ya que en el presente Estudio se

ha limitado a desarrollar los objetivos del Plan General vigente y el Plan Parcial del Sector PL3

Se justifica así mismo, que El presente estudio de Detalle, **no** ha variado ni establecido determinaciones impropias como:

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

II. Plan General. Condiciones PGOU

Se han dado cumplimiento a las determinaciones particulares contempladas en PGOU en el ámbito, tanto a las de aplicación como condiciones de ordenación a través de las condiciones de planeamiento impuestas mediante la figura del Plan Parcial, como a las condiciones generales de la edificación de aplicación a la calificación de bloque aislado, con las particularidades introducidas por el Plan Parcial del Sector PL3.

Motril 6 de abril de 2022

Mercedes Foche Mayas
arquitecto