

RESUMEN EJECUTIVO

# ESTUDIO DE DETALLE

## PARCELA A

### UE CAR-2



PROMOTOR

**TROVAL REAL ESTATE S.L**

TECNICO REDACTOR  
Joaquín Haro Paniza  
Arquitecto técnico

## **INDICE**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

### **MEMORIA**

#### **I.MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Agentes

#### **II. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 1.- Objetivo del Estudio de Detalle
- 2.- Descripción de la solución adoptada
- 3.- Justificación de la solución

### **PLANOS**

- 1.- Situación e Identificación de la Parcela.
- 3.- Ordenación Estudio de Detalle Vigente.
- 6.- Propuesta de Ordenación.

## **I.MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.- Objeto**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto llevar a cabo una nueva ordenación de la Manzana A, resultante de la ordenación del sector de la Unidad de Ejecución UE CAR2 de Carchuna, estableciendo una nueva distribución de parcelas unifamiliares dentro de la manzana acorde con el modelo de desarrollo de la mercantil promotora de las actuaciones, cuyo objetivo es poder desarrollar edificaciones unifamiliares adosadas sobre parcelas independientes, definiendo las condiciones y determinaciones urbanísticas precisas para garantizar la integración formal del conjunto.

### **2.- Situación y Ámbito de actuación**

La parcela objeto del estudio se corresponde con la denominada Parcela A procedente de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado delimitado como Unidad de Ejecución UE CAR 2 del anejo de Carchuna según PGOU vigente de Motril.

La unidad de ejecución CAR 2 fue ordenada mediante estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha 30 de septiembre de 2005 y reparcelada, dando lugar entre otras a la manzana A objeto del Estudio de Detalle. Así mismo fue llevada a cabo la urbanización del ámbito quedando delimitada la parcela de Estudio por las Calles Iris al Este, calle Escobera al Norte, Calle Hermanos Pinzón al Oeste y Calle Transversal C a Sebastián de Belalcázar al Sur.

La superficie de la Parcela según medición real realizada con objeto de la compra y el presente estudio (adjunto se acompaña) es de 2.278,89m<sup>2</sup> difiriendo ligeramente con la establecida en el ED previo, en la reparcelación y por tanto la fijada en la inscripción registral y en catastro que es de 2.282,11m<sup>2</sup>.

De forma trapezoidal y topografía sensiblemente plana.

La parcela se corresponde con la referencia Catastral 0622901VF6602B0001OG

Registralmente es la finca C.R.U. 18025000517296 FINCA Nº 34425 de Motril, inscrita en Registro nº2 de Motril en Tomo 1981, Libro 806, Folio 165.

### **3.- Agentes**

#### 3.1. Promotor

El presente Estudio de Detalle se tramita a instancias de la mercantil: **TROVAL REAL ESTATE S.L.** titular de la parcela objeto del estudio.

Cif de la Mercantil: **B01700442**

Domicilio Social: Calle Eucalipto número 2, código postal 18.600, Motril (Granada)

#### 3.2. Técnico Redactor del Estudio

El Presente Estudio de Detalle se redacta por D. Joaquín Haro Paniza, Arquitecto técnico con domicilio en Calle Eucalipto número 2 de Motril 18600 Motril (Granada).

### **4.- Normativa Urbanística de Aplicación**

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU 2003), aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2004.

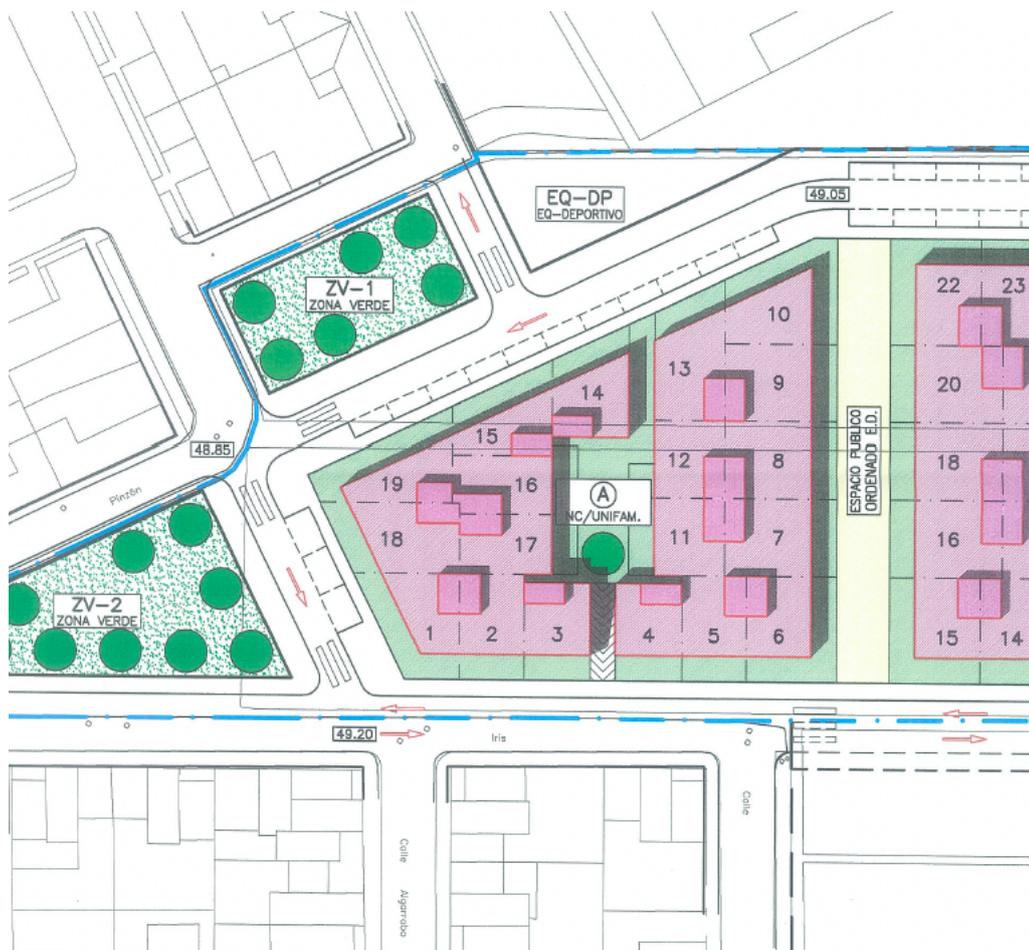
La ordenación establecida en la ordenación vigente cuenta con las siguientes determinaciones:

Parcela A:

- Superficie 2.282,11m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 2.548,85m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 19
- Calificación: Residencial Adosada Nueva Creación. \_ vivienda unifamiliar en conjunto con parcela mínima teórica de 120m<sup>2</sup>, con aparcamiento en sótano común.

- Altura Máxima: B+1
- Construcciones Permitidas por encima de la altura máxima, según establece el PGOU, pudiendo llegar a una torre con una superficie máxima construida de 20m<sup>2</sup> y ocupación del 15% de la planta inferior. (no computan edificabilidad).
- Ocupación: Será la resultante del cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación del PGOU, respecto a patios, condiciones de viviendas, edificabilidad máxima y todas las que le sean de aplicación, pudiendo llegar al 100%.
- Patios: Según establece PGOU
- Aparcamientos: Según establece PGOU
- Retranqueos: Según alineación en planos Estudio de Detalle
- Otras condiciones: Según establece PGOU.

El proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente en fecha 12 julio de 2006 entregándose las obras una vez ejecutadas en año 2007.



Ordenación vigente de la parcela conforme a Estudio de detalle aprobado

## II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1.- Objetivo del Estudio de Detalle

El presente estudio tiene como objetivo establecer una nueva ordenación para la Manzana A resultante de la ordenación del Estudio de Detalle tramitado y aprobado para el conjunto del sector delimitado como unidad de Ejecución CAR2 de Carchuna.

La ordenación establecida por el Estudio de Detalle vigente fija una agrupación de 19 viviendas unifamiliares adosadas que comparte parcela planteándose con garaje comunitario en sótano y un espacio libre común en interior de manzana.

La ordenación que plantea el presente Estudio de Detalle configura la manzana con viviendas unifamiliares independientes de forma que puedan desarrollarse de forma independiente sobre cada parcela sin necesidad de compartir elementos.



Ordenación propuesta



## **2.- Descripción de la solución adoptada**

La ordenación propuesta define un total de 16 parcelas independientes para 16 viviendas unifamiliares adosadas de nueva creación. Las parcelas se han definido de forma que todas ellas cumplan los requisitos establecidos en las determinaciones de aplicación para esta calificación según normativa del PGOU de Motril.

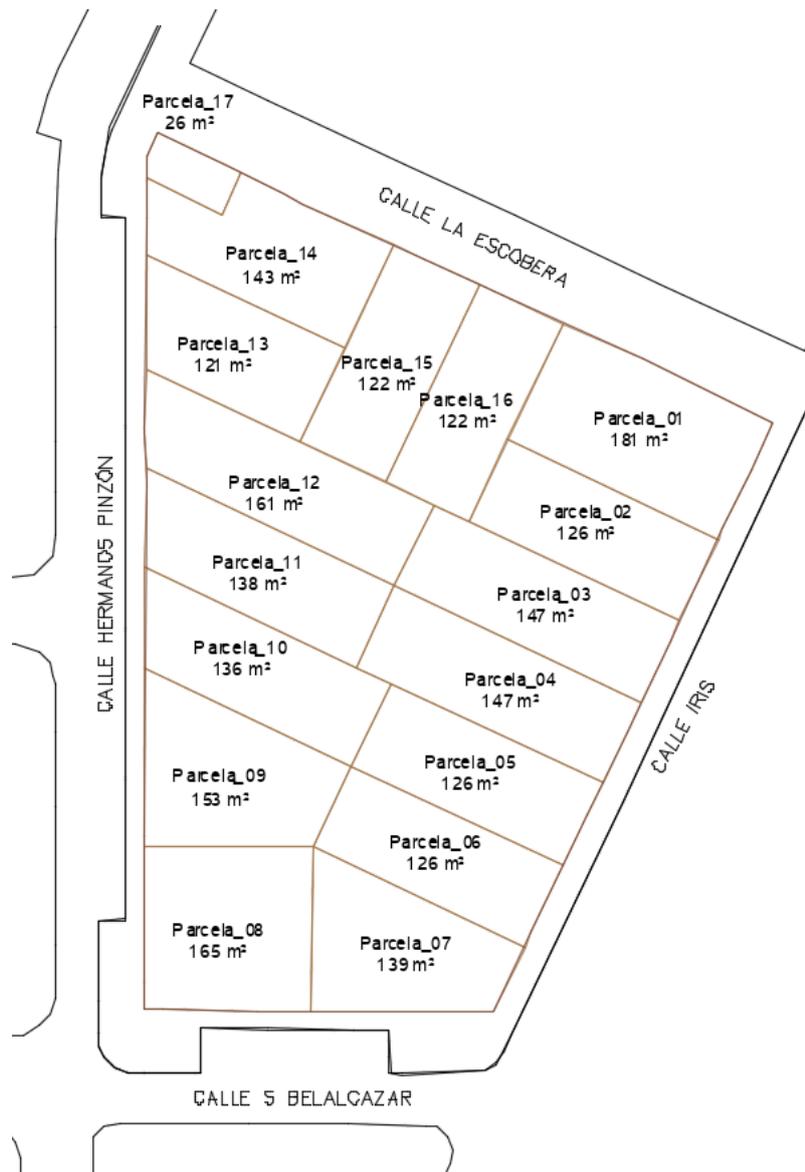
Las parcelas se organizan en el interior de la manzana dando frente a los viales perimetrales con los que linda.

Son parcelas de forma rectangular teniendo todas ellas un frente de fachada variable con un mínimo superior a los 7 metros y fondos variables que generan superficies superiores a los 120m<sup>2</sup> mínimos definidos para esta tipología.

La configuración de la parcelación se ha realizado de forma que se generen parcelas de diferentes formas y tamaños partiendo de los mínimos, de manera que se genera una oferta variada de parcelas que cubre un espectro variable de demanda de parcelas.

De esta forma existen parcelas entre medianeras de 7 metros de lindero frontal y superficie de 121m<sup>2</sup> y parcelas en esquina con más de 15 metros de fachada a exterior y superficies de hasta 181m<sup>2</sup>.

Cabe reseñar que con la nueva ordenación de la manzana se ha definido una parcela independiente que acoge el Centro de Transformación ya existente, que con motivo de las obras de urbanización de la unidad de ejecución fue implantado en la manzana sin asignación de parcela propia. Se aprovecha la reordenación de la manzana para definir una parcela de infraestructura que recoja el centro de transformación. Esta parcela se ha definido como parcela 17.



Parcelas Propuestas

### Retranqueos:

Se fija un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos. Este retranqueo podrá ser superior. En ningún caso las posibles diferencias de retranqueos a linderos en las diferentes parcelas podrán dar lugar a paños de medianerías vistas, debiendo adecuarse los retranqueos de forma que absorban las posibles diferencias, si las hubiera, sin dejar ninguna medianería vista. En cualquier caso cada proyecto de vivienda deberá justificar la correcta integración de la

edificación proyectada con las construcciones ya existentes o en ejecución emplazadas en las parcelas colindantes.

#### Alturas:

La altura reguladora se mantiene en B+1 conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU.

La altura máxima de la edificación para esta altura será de 770cms y la altura máxima de la planta baja, incluido el semisótano si lo hubiera, será de 455cms conforme a lo establecido en las ordenanzas de la edificación del PGOU de Motril.

Cada proyecto de edificación que se presente deberá justificar el cumplimiento de estos parámetros, pero además deberá justificar la solución que proyecte considerando las alturas de las edificaciones de las parcelas colindantes, de forma que queden integradas formalmente sin originar discontinuidades en fachada. Especialmente habrán de justificarse los elementos salientes, cornisas, vuelos, etc..

#### Edificabilidad:

Se mantiene la edificabilidad máxima asignada a la manzana de 2.548,85m<sup>2</sup> repartiéndose entre las 16 parcelas resultantes de la ordenación propuesta de forma proporcional a su superficie, lo que arroja un coeficiente de edificabilidad media por parcela de 1,1312m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Cubiertas.

Podrá implantarse cubierta plana o inclinada o la combinación de ambas en cada parcela, debiendo justificarse además del cumplimiento de los parámetros de la ordenanza de la edificación, la integración formal con las soluciones ya adoptadas en las parcelas colindantes.

#### Construcciones por encima de la altura máxima.

Podrán ejecutarse torreones de salida a cubierta de superficie máxima de 20m<sup>2</sup> construidos. Los proyectos deberán justificar la posición de dichos elementos de forma que no generen medianerías vistas y se integren formalmente con los torreones ya proyectados o construidos en parcelas colindantes.

Cuadro resumen ordenación propuesta.:

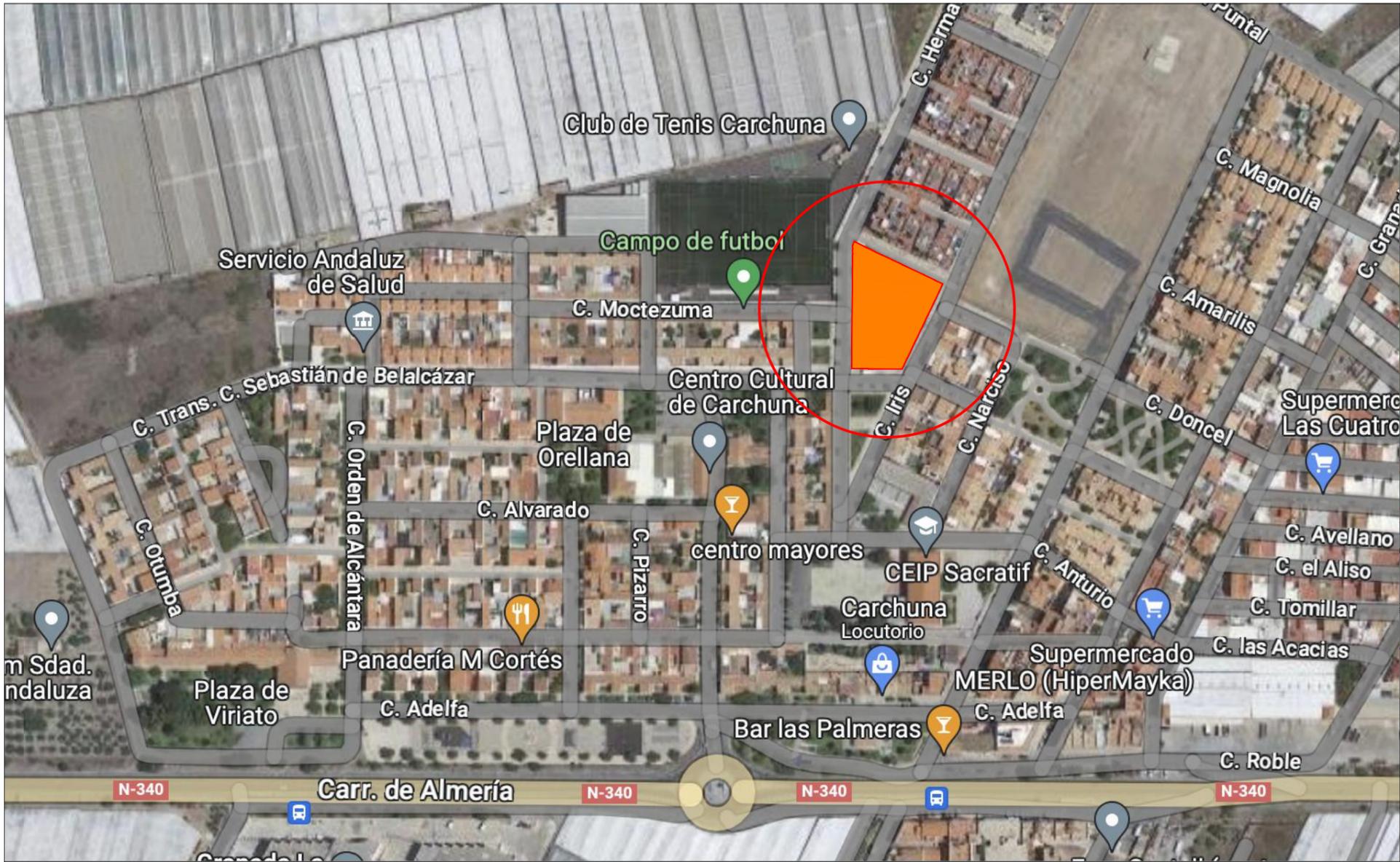
PARCELA	Superficie m2	Edificabilidad m2
P1	180,62	204,32
P2	126	142,54
P3	147,1	166,40
P4	147,3	166,63
P5	126,35	142,93
P6	126,44	143,03
P7	139,44	157,74
P8	165,49	187,21
P9	152,97	173,04
P10	135,59	153,38
P11	137,53	155,58
P12	160,7	181,79
P13	120,94	136,81
P14	143	161,77
P15	121,74	137,72
P16	121,95	137,95
P17 (ct)	25,73	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2278,89</b>	<b>2548,85</b>

### 3.- Justificación de la solución

Como se ha expuesto con anterioridad el objetivo del presente Estudio de Detalle es el de llevar a cabo una nueva ordenación de la Manzana A, resultante de la ordenación del sector de la Unidad de Ejecución UE CAR2 de Carchuna, estableciendo una nueva distribución de parcelas unifamiliares dentro de la manzana acorde con el modelo de desarrollo de la mercantil promotora de las actuaciones, cuyo objetivo es poder desarrollar edificaciones unifamiliares adosadas sobre parcelas independientes, definiendo las condiciones y determinaciones urbanísticas precisas para garantizar la integración formal del conjunto.

Básicamente la nueva ordenación propuesta en el presente estudio de detalle se justifica en posibilitar el desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas de forma independiente frente al modelo previsto con anterioridad que “imponía” la obligación de llevar a cabo un desarrollo conjunto de la manzana con ejecución de estructuras comunes para las viviendas y compartiendo elementos comunes como el garaje y los espacios libres de parcela, conllevando a su vez la obligatoriedad de constituir la correspondiente comunidad.

	DETERMINACIONES PGOU MANZANA 1	DETERMINACIONES ED VIGENTE MANZANA 1	DETERMINACIONES ED PROPUESTO MANZANA 1
Superficie	–	2.282,11	2.278,89
Edificabilidad	2.962,56	2.548,85	2.548,85
Altura Máxima	B+1	B+1	B+1
Número Máximo de Viviendas	–	19	16
Calificación	Residencial Unifamiliar Adosada Nueva Creación	Residencial Unifamiliar Adosada Nueva Creación- Vivienda Agrupada	Residencial Unifamiliar Adosada Nueva Creación – Vivienda Individual
Parcela Mínima	120m2	120m2 por vivienda	120m2
Fachada Mínima	>= 7m	7 m por vivienda	>7m por parcela
Retranqueos	3m a viales y espacios públicos	Según ED	3m a viales y espacios públicos
Ocupación Máxima	65%	Según ED	65%
Aparcamientos	1/vivienda	1/vivienda	1/vivienda
Frente Continuo Fachada Manzana	<70m	52,56m	64,48m



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	0622901VF6602B00010G
Localización	CL IRIS Suelo 18730 MOTRIL (GRANADA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.
Valor catastral suelo	338.946,88 €
Valor catastral construcción	0,00 €
Valor catastral	338.946,88 €
Año valor	2023
Fecha de modificación en Catastro	01/02/2008
Fecha de la alteración	14/03/2006

**PARCELA CATASTRAL**

Localización	CL IRIS MOTRIL (GRANADA)
Superficie gráfica	2.282 m <sup>2</sup>

**TITULARIDAD**

Apellidos Nombre/Razón Social	TROVAL REAL ESTATE, SOCIEDAD LIMITADA
NIF/NIE	B01700442
Domicilio fiscal	CL EUCALIPTO 2 18600 MOTRIL (GRANADA)
Derecho	100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro	14/06/2023
Fecha de la alteración	12/06/2023

**REDACTOR**  
JOAQUIN HARO PANIZA

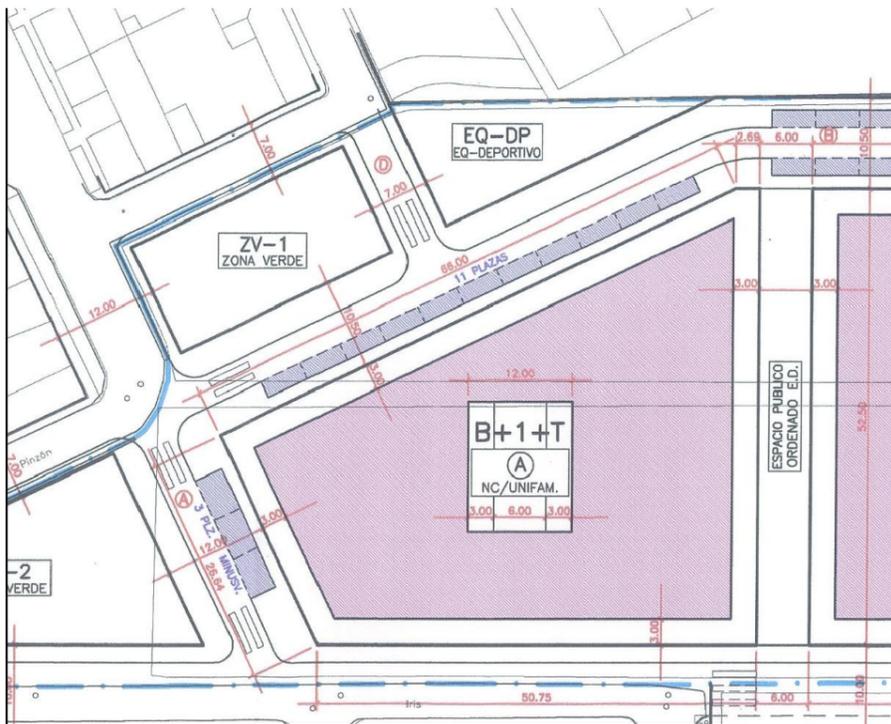
**PROMOTOR**  
TROVAL REAL ESTATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA A DE LA UE CAR-2 DE CARCHUNA

SITUACION E IDENTIFICACION DE PARCELA

AGOSTO 2023

**PLANO**  
**1**  
sin escala



**7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

**PARCELAS A, B y C**

- Uso ADSNC (Act. Coni): vivienda unifamiliar en conjunto, con parcela mínima teórica de 120 m<sup>2</sup>, con aparcamiento en sótano común.
- Edificabilidad: 1.1169m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (PARCELA A) 2.548,85 m<sup>2</sup> techo  
1.1169m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (PARCELA B) 3.219,15 m<sup>2</sup> techo  
1.1169m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (PARCELA C) 3.219,15 m<sup>2</sup> techo
  - Nº plantas: B + 1
  - Construcciones permitidas por encima de altura máxima, según establece el PGOU, pudiendo llegar a una torre con una superficie máxima construida de 20 m<sup>2</sup> y ocupación del 15 % de la planta inferior. (No computan edificabilidad).

7

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CAR-2 DEL P.G.O.U./2.003 DE MOTRIL GRANADA.**

- Ocupación: será la resultante del cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación del PGOU, respecto de patios, condiciones de las viviendas, edificabilidad máxima y todas las que le sean de aplicación, pudiendo llegar al 100%.
- Patios: según establece PGOU
- Aparcamientos: según establece PGOU
- Retranqueos: según alineación planos Estudio de Detalle.
- Otras condiciones: según establece PGOU



UNIFAMILIAR	SUELO	Nº VIV.	EDIFIC.	COEF. EDIF.	COEF. POND.	APR. OBJETIVO
PARCELA A	2282,11m <sup>2</sup>	19	2548,85m <sup>2</sup>	1,1169 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
PARCELA B	2882,25m <sup>2</sup>	24	3219,15m <sup>2</sup>	1,1169 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
PARCELA C	2882,25m <sup>2</sup>	24	3219,15m <sup>2</sup>	1,1169 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>8046,61m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>8.987,16m<sup>2</sup></b>		<b>1,20</b>	<b>10850,35m<sup>2</sup> TC</b>
PLURIFAMILIAR	SUELO	Nº VIV.	EDIFIC.	COEF. EDIF.		
PARCELA D	2885,21m <sup>2</sup>	58	5770,42m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL</b>	<b>2885,21m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>5770,42m<sup>2</sup></b>		<b>1,00</b>	<b>5770,42m<sup>2</sup> TC</b>
<b>TOTALES</b>	<b>10.931,82m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>14.757,57m<sup>2</sup></b>			<b>16620,77m<sup>2</sup> TC</b>

**REDACTOR**  
JOAQUIN HARO PANIZA

**PROMOTOR**  
TROVAL REAL ESTATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA A DE LA UE CAR-2 DE CARCHUNA

ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

AGOSTO 2023

**PLANO**  
**3**  
E 1 / 500

DETERMINACIONES

- Superficie 2.278,89
- Edificabilidad 2.548,85
- Altura Máxima B+1
- Número Máximo de Viviendas 16
- Calificación Residencial Unifamiliar Adosada Nueva Creación
- Parcela Mínima 120m2
- Fachada Mínima >7m por parcela
- Retranqueos 3m a viales y espacios públicos
- Ocupación Máxima 65%
- Aparcamientos 1/vivienda

PARCELA	Superficie m2	Edificabilidad m2
P1	180,62	204,32
P2	126	142,54
P3	147,1	166,40
P4	147,3	166,63
P5	126,35	142,93
P6	126,44	143,03
P7	139,44	157,74
P8	165,49	187,21
P9	152,97	173,04
P10	135,59	153,38
P11	137,53	155,58
P12	160,7	181,79
P13	120,94	136,81
P14	143	161,77
P15	121,74	137,72
P16	121,95	137,95
P17 (ct)	25,73	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2278,89</b>	<b>2548,85</b>

VIVIENDA TIPO



ORDENACIÓN PROPUESTA



- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA NUEVA CREACIÓN
- RETRANQUEO MÍNIMO 3 METROS
- CENTRO TRANSFORMACIÓN EXISTENTE