

ESTUDIO DE DETALLE,

Parcela 9, Polígono 2 del Sector PL3
Playa Granada, Motril (Granada)

PROMOTOR:
MAYFO S.L.

ARQUITECTOS:
ACM
Arquitectos

(Arquitectos Castelo y Mercedes S.L.P)

MERCEDES FOCHE MAYAS

ÁLVARO CASTELO VELASCO



INDICE

RESUMEN EJECUTIVO

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.- Reajuste Altura de Planta Baja
 - 6.3.- Alineaciones, Rasantes y Separaciones
 - 6.4.- Ocupación Máxima en Planta
 - 6-5.- Usos y Número de Viviendas
 - 6.6.- Condiciones Estéticas
 - 6.7.- Previsión de Fases
- 7.- Justificación de la Propuesta

PLANOS

- 1.- Situación y referencia al PGOU y Plan Parcial PL3
- 2.- Imagen Final de Conjunto en Planta
- 3.- Planta Sótano
- 4.- Planta Baja
- 5.- Planta Primera
- 6.- Planta Segunda
- 7.- Planta Tercera
- 8.- Planta Cuarta
- 9.- Secciones I
- 10.- Secciones II
- 11.- Alzados
- 12.- Aproximación a la imagen Final. (orientativa)
- 13.- Previsión Fases

ANEXOS

- A1. Certificación Catastral
- A2. Nota Simple Registral
- A3. Ficha Reparcelación

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

1. Objeto

Se redacta el presente estudio de detalle de la Parcela 9 del Polígono 2 del Sector PL3 de Playa Granada en cumplimiento de las determinaciones tanto del Plan Parcial del Sector PL3 de Playa Granada como las fijadas por el Plan General de Ordenación Urbanística Vigente (PGOU 2003).

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Parcela 9 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 9** resultante del proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector PL3 Playa Granada en Motril.

La Parcela 9 objeto de estudio tiene una superficie total de 19.538,04m² según reciente medición real, aunque la superficie registral es de 19.431,50m² y según Catastro son 19.951,00m².

La parcela se emplaza en el encuentro de las calles Rector Federico Mayor Zaragoza con la calle Rector José Vida Soria en el anejo de Playa Granada de Motril, siendo sus linderos los Sigüientes: Norte, Calle Rector Federico Mayor Zaragoza; Este Campo de golf y parcela residencial resultante del polígono 3 del sector PL3 ; Sur, Campo de golf y parcela 10 del polígono 2 del sector PL3; Oeste calle Rector José Vida Soria.

El ámbito se corresponde con la parcela catastral: 04402B4VF5604A0001ET

(Se aportan certificaciones catastrales en documentación gráfica adjunta)

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 9 del Polígono 2 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.

- Plan Parcial del Sector PL3 Playa Granada de Motril.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente en fecha 3 de abril de 1997,

4.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Como se ha dicho, la parcela 9 objeto del presente estudio de Detalle procede del Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del sector PL3 de Playa Granada.

- Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización del Polígono 2 del Sector PL3 fue aprobado definitivamente en fecha 21 de noviembre de 2002 y ejecutadas las obras a satisfacción éstas fueron recibidas por el Ayuntamiento en fecha 18 de abril de 2005.

4.3. ESTUDIO DE DETALLE PREVIO

Sobre la parcela 9 de referencia fue tramitado y aprobado Estudio de Detalle con idénticos objetivos que los actuales promovido por la mercantil entonces propietaria de la

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

finca, la inmobiliaria INONSA S.L. Dicho estudio de detalle fue aprobado definitivamente en fecha 10 de febrero de 2005.

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 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Plan Parcial de Ordenación del Sector PL3,

Condiciones de Ordenación

Superficie	19.538,04m ²
Edificabilidad	35.397,76m ²
Tipología	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado
Viviendas	El número máximo de viviendas es de 344
Uso	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Altura	B+4
Ocupación Sobre Rasante	70% (13.676,63m ²)
Ocupación Bajo Rasante	100% (con retranqueo mínimo de 3m a linderos)
Ocupación última Planta	60% de la planta anterior (max 60% del 70% - 8,205,98m ²)
Retranqueo a Vial	H/2 a eje de calle. Mínimo 3m.
Retranqueo Linderos	H/2 a lindero de la altura por planta
Altura Semisótano	1,40m

6. Solución Propuesta

Se propone una implantación de un conjunto edificatorio configurado por 3 edificaciones separadas sobre rasante dentro de la misma parcela (en cuatro bloques) y unidas todas ellas a nivel de sótano y compartiendo la superficie libre interior que se destina a espacios libres de parcela que acogerán usos de recreo y ocio comunes, como piscinas, jardines, pistas o juegos para niños.

La implantación de las edificaciones sobre la parcela responde los siguientes criterios básicos de partida:

- Generar un gran espacio libre interior continuo común en la zona central de la parcela para garantizar unos espacios libres de parcela aptos para el disfrute de los usuarios de las viviendas.
- Procurar la máxima apertura de vistas de las viviendas hacia el campo de golf, buscando la orientación abierta al sur y vistas al campo.
- Conseguir que todas las unidades de vivienda dispongan de una superficie de terraza amplia que permita disfrutar de las condiciones climáticas de Playa Granada.
- Generar unos cuerpos edificatorios regulares pero dinámicos en su composición volumétrica, de forma que aunque las plantas de viviendas se repitan de forma similar entre las distintas alturas, la configuración de vuelos, terrazas, remates y materiales de fachada generen juegos de luz y sombra y contrastes dando como resultado un interesante conjunto volumétrico.

6.1. Definición de Volúmenes

Como se ha dicho la edificación se implanta en tres volúmenes o cuerpos edificatorios, tal que estos cuerpos se alinean (retranqueados) a las líneas de fachada y linderos procurando liberar el máximo espacio interior. Realmente El “edificio Oeste” lo componen dos cuerpos formando una L (bloque 1 y bloque 2) de tal forma que la parte de mayor longitud se dispone en paralelo a la Calle Rector José Vida Soria (Bloque 1) y la parte corta lo hace en paralelo al lindero sur con el Campo de Golf de los Moriscos (Bloque 2), dejando libre de edificación parte de este lindero para procurar vistas desde el interior del complejo hacia el campo de golf.

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

Al norte se dispone el edificio en paralelo a la calle Rector Federico Mayor Zaragoza (Bloque 4), y cierra la parcela el volumen inclinado que sigue en paralelo el lindero de separación de la parcela con la edificación colindante hacia el Este (Bloque 3).

6.2. Rasante Interior

Las edificaciones se proyectan separando el forjado de la rasante de calle 1,40m, distancia definida en normas como la máxima admitida para semisótano. Esta altura, que será máxima, es fácilmente absorbida por el retranqueo de la edificación respecto de la calle.

6.3. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones.

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

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 es el máximo definido por las ordenanzas, alcanzando un máximo de 55%, aunque realmente la ocupación máxima por las huellas de la edificación prevista estarán en un 46% aproximadamente.

6.5. 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 344 unidades de vivienda permitidas en la parcela 9 de referencia según la asignación establecida por el Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del sector PL3.

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

6.6. Condiciones Estéticas.

Las características estéticas y formales de las edificaciones a implantar en la parcela se han avanzado en el estudio volumétrico que adjunto se acompaña en la documentación gráfica. Dicho estudio debe entenderse como una aproximación a la imagen perseguida para las edificaciones pero no ha de entenderse nunca como vinculante.

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.

6.7. Previsión de Fases.

Dado el tamaño del complejo residencial se prevé su desarrollo en fases. En principio el objetivo es acometer la ejecución en dos fases diferenciadas. La Fase 1 que incluirá la ejecución de los Bloques denominados 1 y 2, y una segunda Fase en la que se ejecutarían los bloques 3 y 4.

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	35.397,76m2	35.397,76m2
Tipología	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado
Viviendas	El número máximo de viviendas es de 344	El número máximo de viviendas es de 344
Uso	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

Altura	B+4	B+4
Ocupación Sobre Rasante	70% (13.676,63m2)	< 70%
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% - 8,205,98m2)	<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
Altura Semisótano	1,40m	1,40m

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.

MEMORIA

1. Objeto

Se redacta el presente estudio de detalle de la Parcela 9 del Polígono 2 del Sector PL3 de Playa Granada en cumplimiento de las determinaciones tanto del Plan Parcial del Sector PL3 de Playa Granada como las fijadas por el Plan General de Ordenación Urbanística Vigente (PGOU 2003).

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”

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

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 Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Parcela 9 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 9** resultante del proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial del Sector PL3 Playa Granada en Motril.

La Parcela 9 objeto de estudio tiene una superficie total de 19.538,04m² según reciente medición real, aunque la superficie registral es de 19.431,50m² y según Catastro son 19.951,00m².

La parcela se emplaza en el encuentro de las calles Rector Federico Mayor Zaragoza con la calle Rector José Vida Soria en el anejo de Playa Granada de Motril, siendo sus linderos los Sigüientes: Norte, Calle Rector Federico Mayor Zaragoza; Este Campo de golf y parcela residencial resultante del polígono 3 del sector PL3 ; Sur, Campo de golf y parcela 10 del polígono 2 del sector PL3; Oeste calle Rector José Vida Soria.

El ámbito se corresponde con la parcela catastral: 04402B4VF5604A0001ET

(Se aportan certificaciones catastrales en documentación gráfica adjunta)

Las condiciones topográficas finales, vienen determinadas por la ejecución del proyecto de urbanización tramitado para el conjunto del Polígono 2 del Sector PL3 de Playa Granada, cuya aprobación definitiva fue acordada por resolución de la Alcaldía del

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

Ayuntamiento de Motril en 2005, y cuyas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento en 2006 tras su correcta terminación.

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 (+0,0) y Oeste (+0,82) de unos 82 cm, lo que repercutido en sus 96,96m de longitud nos da una media de un 0,85% de pendiente. La rasante a calle José Vida Soria con un desnivel entre extremo norte (0,82) y sur (0,10) de 0,72m en sus 116m nos da una pendiente media de 0,62%. Otro aspecto a reseñar es la diferencia de cota con el campo de golf, con el que como se ha expuesto linda al sur la parcela. Esta diferencia es variable, siendo de apenas medio metro en la parte suroeste y de unos 2 m en el extremo sureste.

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 9 del Polígono 2 del Sector PL3 de Playa Granada, como así queda acreditado en la documentación registral y catastral que se aporta en documento anexo.

La justificación de la formulación del presente estudio por parte de la propiedad de los terrenos reside, como ya ha sido expuesto, en dar cumplimiento a las determinaciones urbanísticas establecidas tanto en el planeamiento parcial del sector PL3 en el que se localiza la parcela como en las fijadas por el PGOU vigente, definiendo los volúmenes, alineaciones y retranqueos de la edificación a implantar en el solar con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia.

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.

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

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 9 objeto del presente estudio de Detalle procede del Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del sector PL3 de Playa Granada.

Dicha reparcelación fue promovida y tramitada por la Junta de Compensación del Polígono 2 del Sector PL3, y fue aprobada definitivamente en fecha xxxx

Reparcelación

En la reparcelación del Polígono 2 se recoge como parcela resultante la Parcela 9 con la siguiente descripción:

Parcela de suelo urbanizable en ejecución perteneciente al Polígono 2 del planeamiento parcial PL-3 de Motril, que se incluye en el conjunto residencial denominado c-c, con una superficie de DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, que dispone de una edificabilidad de treinta y cinco mil trescientos noventa y siete metros y setenta y seis decímetros cuadrados, pudiéndose edificar en dicha parcela hasta una altura de máxima de cinco plantas con arreglo a las condiciones urbanísticas del planeamiento correspondiente, Linda dicha parcela, por el Norte, con el vial de nueva creación en esta compensación denominado Vial Secundario; por el sur con parcela número 10 de esta compensación y con campo de golf número 2 adjudicado en esta compensación; por el Este, con más campo de golf adjudicado y con el Polígono 3 del Plan parcial PL-3; y por el Oeste, con vial de nueva creación denominado Vial Principal y con parcela 10 de esta compensación perteneciente a este

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

conjunto c. Cuota de participación en gastos: Veinticuatro enteros y cincuenta y cuatro centésimas por ciento.

Dicho Proyecto de Reparcelación se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril, siendo la parcela Registral:

Finca de Motril 1 Nº 18044

Tomo: 1431

Libro: 250

Folio: 167

- Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización del Polígono 2 del Sector PL3 fue aprobado definitivamente en fecha 21 de noviembre de 2002 y ejecutadas las obras a satisfacción éstas fueron recibidas por el Ayuntamiento en fecha 18 de abril de 2005.

4.3. ESTUDIO DE DETALLE PREVIO

Sobre la parcela 9 de referencia fue tramitado y aprobado Estudio de Detalle con idénticos objetivos que los actuales promovido por la mercantil entonces propietaria de la finca, la inmobiliaria INONSA S.L. Dicho estudio de detalle fue aprobado definitivamente en fecha 10 de febrero de 2005.

En base a aquel estudio de detalle se solicitó y se obtuvo licencia de obras para ejecutar una primera fase de la edificación definida en el estudio de detalle, sin que se llegaran a iniciar tales obras.

La nueva propiedad de la parcela plantea una nueva propuesta de implantación, por lo que el estudio de detalle aprobado previamente quedará sin efecto al ser sustituidas sus determinaciones por las establecidas en el presente.

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 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dicha ley autonómica define regula las figuras de planeamiento de desarrollo de las determinaciones del planeamiento general.

En concreto, el artículo 15 de la citada ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, 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.

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones del Plan Parcial del Sector PL3 y el PGOU vigente. En ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias de dichos planeamientos de rango superior, como así se justifica en las en el presente estudio, **tratándose de la definición preceptiva de alineaciones y volúmenes sin incremento de edificabilidad ni aprovechamiento alguno.**

- Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

Como ya se ha expuesto el PGOU vigente de Motril es el denominado PGOU de 2003 aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2003.

El presente Estudio de Destalle justifica el cumplimiento de los parámetros normativos establecidos por dicho PGOU de aplicación al presente Estudio, y que se concretan en:

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

- Condiciones Generales de la Edificación
- Condiciones de la Edificación Residencial
- Calificación Residencial Bloque Aislado Nueva Creación (con las particularidades propias introducidas en las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del Sector PL3.

- Plan Parcial de Ordenación del Sector PL3,

Condiciones de Ordenación

Superficie	19.538,04m ²
Edificabilidad	35.397,76m ²
Tipología	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado
Viviendas	El número máximo de viviendas es de 344
Uso	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Altura	B+4
Ocupación Sobre Rasante	70% (13.676,63m ²)
Ocupación Bajo Rasante	100% (con retranqueo mínimo de 3m a linderos)
Ocupación última Planta	60% de la planta anterior (max 60% del 70% - 8,205,98m ²)
Retranqueo a Vial	H/2 a eje de calle. Mínimo 3m.
Retranqueo Linderos	H/2 a lindero de la altura por planta
Altura Semisótano	1,40m

6. Solución Propuesta

Se propone una implantación de un conjunto edificatorio configurado por 3 edificaciones separadas sobre rasante dentro de la misma parcela (en cuatro bloques) y unidas todas ellas a nivel de sótano y compartiendo la superficie libre interior que se destina a espacios libres de parcela que acogerán usos de recreo y ocio comunes, como piscinas, jardines, pistas o juegos para niños.

La implantación de las edificaciones sobre la parcela responde los siguientes criterios básicos de partida:

- Generar un gran espacio libre interior continuo común en la zona central de la parcela para garantizar unos espacios libres de parcela aptos para el disfrute de los usuarios de las viviendas.
- Procurar la máxima apertura de vistas de las viviendas hacia el campo de golf, buscando la orientación abierta al sur y vistas al campo.
- Conseguir que todas las unidades de vivienda dispongan de una superficie de terraza amplia que permita disfrutar de las condiciones climáticas de Playa Granada.
- Generar unos cuerpos edificatorios regulares pero dinámicos en su composición volumétrica, de forma que aunque las plantas de viviendas se repitan de forma similar entre las distintas alturas, la configuración de vuelos, terrazas, remates y materiales de fachada generen juegos de luz y sombra y contrastes dando como resultado un interesante conjunto volumétrico.

6.1. Definición de Volúmenes

Como se ha dicho la edificación se implanta en tres volúmenes o cuerpos edificatorios, tal que estos cuerpos se alinean (retranqueados) a las líneas de fachada y linderos procurando liberar el máximo espacio interior. Realmente El "edificio Oeste" lo componen dos cuerpos formando una L (bloque 1 y bloque 2) de tal forma que la parte de mayor longitud se dispone en paralelo a la Calle Rector José Vida Soria (Bloque 1) y la parte corta lo hace en paralelo al lindero sur con el Campo de Golf de los Moriscos (Bloque 2), dejando libre de edificación parte de este lindero para procurar vistas desde el interior del complejo hacia el campo de golf.

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

Al norte se dispone el edificio en paralelo a la calle Rector Federico Mayor Zaragoza (Bloque 4), y cierra la parcela el volumen inclinado que sigue en paralelo el lindero de separación de la parcela con la edificación colindante hacia el Este (Bloque 3).

La volumetría resultante responde a la disposición de las viviendas en estos cuerpos de forma que cada uno de ellos tiene un ancho equivalente al resultado de encajar una vivienda hacia cada lado del cuerpo y una altura correspondiente a las 5 plantas permitidas, con la particularidad de la elevación del semisótano y el retranqueo hacia el interior de la quinta planta. Resultan así unos volúmenes con un ancho medio de 27,6m y una altura de 16,90m (contando el semisótano y la altura de los áticos), siendo la longitud variable en función de los linderos.

6.2. Rasante Interior

Las edificaciones se proyectan separando el forjado de la rasante de calle 1,40m, distancia definida en normas como la máxima admitida para semisótano. Esta altura, que será máxima, es fácilmente absorbida por el retranqueo de la edificación respecto de la calle.

6.3. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones.

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

Así, los volúmenes que se concreten finalmente en el proyecto edificatorio deberán respetar estas separaciones mínimas marcadas.

Del mismo modo se han definido las líneas de vuelo máximo. La edificación que se implante deberá respetar estas líneas de vuelos máximos, si bien, y dada la particularidad de las líneas de vuelos entrantes y salientes que se van definiendo en fachadas, los salientes de las losas con barandillas de cristal cuya finalidad es generar movimiento y sombras sin generación de volumen, podrán volar hasta un máximo de un metro más que los cuerpos volados cerrados, siendo esta una característica particular de la edificación a implantar, aunque será el proyecto edificatorio el que habrá de justificarla convenientemente.

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 es el máximo definido por las ordenanzas, alcanzando un máximo de 55%, aunque realmente la ocupación máxima por las huellas de la edificación prevista estarán en un 46% aproximadamente.

6.5. 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 344 unidades de vivienda permitidas en la parcela 9 de referencia según la asignación establecida por el Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del sector PL3.

6.6. Condiciones Estéticas.

Las características estéticas y formales de las edificaciones a implantar en la parcela se han avanzado en el estudio volumétrico que adjunto se acompaña en la documentación gráfica. Dicho estudio debe entenderse como una aproximación a la imagen perseguida para las edificaciones pero no ha de entenderse nunca como vinculante.

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.

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

6.7. Previsión de Fases.

Dado el tamaño del complejo residencial se prevé su desarrollo en fases. En principio el objetivo es acometer la ejecución en dos fases diferenciadas. La Fase 1 que incluirá la ejecución de los Bloques denominados 1 y 2, y una segunda Fase en la que se ejecutarían los bloques 3 y 4.

La definición de fases se concretará con la tramitación de las correspondientes licencias, no siendo vinculante la propuesta que ahora se refleja, debiendo entenderse como la anticipación a definición que se concretará antes del inicio de la ejecución.

En cualquier caso, cada fase deberá comprender además de las edificaciones el correspondiente espacio libre de parcela que proporcionalmente corresponda en cumplimiento de la normativa en vigor, debiendo éste quedar debidamente urbanizado y apto para su uso de forma simultánea a las viviendas de la misma fase.

7. Justificación de la Propuesta.

A nivel formal y volumétrico la propuesta ha sido justificada en la descripción anterior y en la documentación gráfica adjunta donde se acotan los volúmenes máximos a ocupar por la edificación y los retranqueos y separaciones mínimas entre bloques y linderos.

Justificación Normativa

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

	normas	ed
Edificabilidad	35.397,76m2	35.397,76m2
Tipología	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado	Residencial Intensiva Alta (RIAL) Bloque Aislado
Viviendas	El número máximo de viviendas es de 344	El número máximo de viviendas es de 344
Uso	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Altura	B+4	B+4
Ocupación Sobre Rasante	70% (13.676,63m2)	< 70%

ACM
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

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% - 8,205,98m2)	<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
Altura Semisótano	1,40m	1,40m

I. Limites LOUA

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 17 de Junio de 2020

ACM
ARQUITECTOS
(Arquitectos Castelo Y Mercedes S.L.P)

ACM
ARQUITECTOS

ANEXOS

ESTUDIO DE DETALLE
Parcela 9 Polígono 2 del Sector PL3
PLAYA GRANADA

PLANOS