

MODIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION
UE CAR-4 CARCHUNA-MOTRIL. (APROBACION DEFINITIVA 4 JUNIO 2018)

PROMOTOR. - GRANADA LA PALMA S.C.A.



	JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ VILLASCLARAS	ARQUITECTO
C/ Nueva nº 31 1º 18600 Motril (Granada) T. F. 958 60 40 88 M. 669 40 86 15		arquijoma@coagranada.org

MEMORIA

1. Objeto. -

LA presente MODIFICACION del Estudio de Detalle se redacta a petición de GRANADA LA PALMA S.C.A., en calidad de propietario único de los terrenos que componen la totalidad de la Unidad de Ejecución.

La finalidad de este es MODIFICAR LA UBICACION y ESTABLECER NUEVA ALINEACION de las futuras edificaciones que se consolidaran en el interior del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución, todo ello en base a las condiciones urbanísticas, objetivos y condicionado particular expresado en la ficha de la unidad de ejecución.

Dicha modificación se centra en reducir la distancia inicialmente prevista entre el futuro edificio de uso agroindustrial y la instalación de suministro de combustible para uso exclusivo de los socios de la Cooperativa.

Se reduce de 25,00 m. a 9,20 m. ya que no es necesaria la ejecución de muelles de expediciones en la fachada Oeste de la futura nave. Igualmente, la existencia del aéreo en la fachada Este, impide la ejecución del edificio como estaba previsto con una ocupación de 2,800 m², circunstancia especialmente importante para el desarrollo de futuras actividades agroindustriales que se determinaran en el correspondiente proyecto de actividad, una vez definidas.

El resto de las alineaciones se mantienen en 15,00 m de separación con la edificación existente al Norte (coincidente con su altura) y al menos 5,00 m a la medianería Sur.

Por la fachada de Levante se fija la línea de fachada de la edificación, a una distancia no mayor de 15,00 m desde el aéreo existente, como se expresa en la documentación gráfica.

2. Identificación del Promotor. -

El promotor del presente Estudio de Detalle es:

**GRANADA LA PALMA SDAD. COOP.AND.
C.I.F.- F 18013748
CARRETERA NACIONAL 340, PK-342
CP. 18730 CARCHUNA, MOTRIL (GRANADA)**

Representada por. -

**D. PEDRO VICENTE RUIZ GARCIA, en calidad de presidente
CARRETERA NACIONAL 340, PK-342
CP. 18730 CARCHUNA, MOTRIL (GRANADA)**

3. Situación y ámbito de aplicación. –

El ámbito del presente Estudio de Detalle se localiza dentro de los límites administrativos del núcleo Anejo de Carchuna (Motril), afectando a la siguiente finca, que según registro se describe a continuación:

RUSTICA: Parcela número cuarenta y uno de riego intensivo, del Palmar y Los Vázquez, pago de Carchuna, término de Motril, de cabida media hectárea, es decir, cincuenta áreas. Linda:

Norte, parcela de la sociedad agraria de Transformación “La Palma”, (Hoy S.C.A. CARCHUNA-LA PALMA), Este, parcelas de Don Andrés Márquez Juárez y Don Diego Hilario, y Sur, con la parcela número cuarenta y uno-A, de Don Antonio Palomares Jerez.

TITULARIDAD: CARCHUNA-LA PALMA, SCA.

TITULO: Compraventa otorgada en Motril, ante el Sr. Angulo Martín el 8/04/2002.

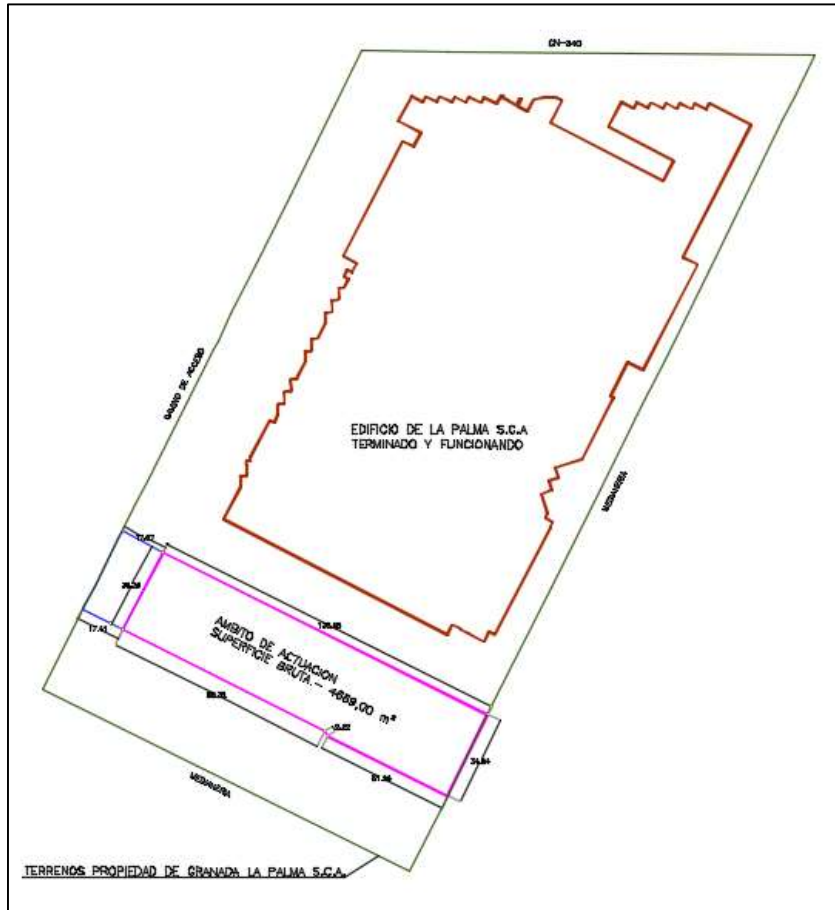
REFERENCIA CATASTRAL. - 18142A040001820000YE

No obstante, según reciente medición, la superficie de la finca es de CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (5.250,00 m²). Está caracterizada por una topografía llana, con ausencia de pendientes.

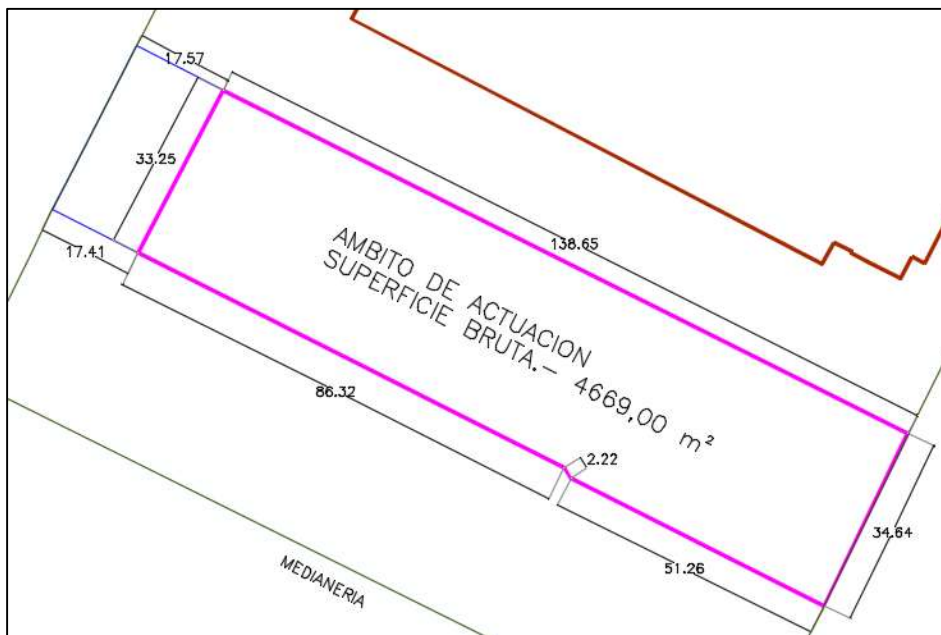
Dicha superficie de la finca de 5.250,00 m², no se ve afectada en su totalidad, debido a la reducción del ámbito de actuación en la modificación del Plan General de Motril, recientemente aprobada, en la que se define una superficie del ámbito de actuación de 4.669,00 m². Esta reducción viene propiciada por la afección de 581,00 m² como zona inundable, según se desprende del Estudio Hidrológico para la ordenación de las cuencas del litoral de Granada, elaborado por la Junta de Andalucía en Julio de 2008

La superficie de terreno detraída de la finca original queda fuera del ámbito de actuación y no sufre alteración de carácter urbanístico, siguiendo con los usos actuales.

Superficie de la parcela. -	5.250,00 m ²
<u>Superficie excluida del ámbito de actuación. -</u>	<u>581,00 m²</u>
SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACION. -	4.669,00 m ²



UBICACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACION EN EL ENTORNO DE LA PROPIEDAD TOTAL



DEFINICION GRAFICA DEL AMBITO DE ACTUACION

4. Procedencia del ámbito de Actuación. -

El ámbito de actuación coincide con la denominada Unidad de Ejecución UE CAR-4, del P.G.O.U de Motril, aprobada definitivamente la modificación del PGOU de Motril, en el ámbito SUNC UE. CAR-4 en Carchuna mediante orden de 14 de abril de 2015 de la Consejería de Medio ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a reserva de la simple subsanación de algunas deficiencias técnicas. Dichas deficiencias fueron subsanadas por el Ayuntamiento de Motril, con fecha 23 de octubre de 2017 mediante escrito remitido a la Dirección General de Urbanismo y posterior corrección de la ficha del ámbito por error en el cálculo de las cesiones.

Tras el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de fecha 13 de noviembre de 2017, la Dirección General de Urbanismo, resuelve informar favorablemente el “anexo refundido de subsanación de las deficiencias técnicas observadas en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de fecha 14 de abril de 2015”, dado que este completa las subsanaciones señaladas en la Orden de 15 de abril de 2015, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU de Motril relativa al Ámbito SUNC UE. CAR-4.

Con fecha 22 de noviembre se emite Decreto de la Alcaldía de Motril, por el que se resuelve aprobar la cuantía económica para la sustitución de las dotaciones en el ámbito del SUNC UE. CAR-4, en la cantidad de 53.963,76 €, una vez tomado conocimiento por el Pleno de la Corporación Municipal en fecha de 7 de noviembre de 2017. Dicha cantidad se hizo efectiva con fecha 27 de noviembre de 2017 en la cuenta indicada en el referido decreto de Alcaldía.

Se adjunta informe del Tesorero del Ayuntamiento de Motril de fecha 29 de noviembre de 2017 con el importe abonado por GRANADA LA PALMA S.C.A de la cantidad de 53.963,76 € en la cuenta de titularidad del Ayuntamiento de Motril con numeración ES91 0487 3098 9220 0001 9882, denominada “Fianzas Ayto. de Motril”. El concepto de dicho abono es de “APORTACION ECONOMICA SUSTITUTIVA” y el ordenante “GRANADA LA PALMA SDAD. CCOP. AND.”

5. Situación Urbanística Actual. – (APROBACION DEFINITIVA 4 JUNIO 2018)

5.1.-Planeamiento

El Planeamiento General Vigente en el Municipio es el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril, con aprobación definitiva por resolución de La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 19 de diciembre de 2003 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Modificación del Plan General se produce el 13 de noviembre de 2017 por la que se aprueba definitivamente la modificación relativa al ámbito SUNC UE. CAR-4.

En dicha modificación del PGOU se define la Unidad de Ejecución UE CAR-4, cuya ficha de gestión, condiciones urbanísticas y condiciones particulares que se adjunta, recoge todas las singularidades de la misma, por lo que la figura de planeamiento mas adecuada se centra en la redacción del presente Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen 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 por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local 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.

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.

5.2.- Normativa Urbanística aplicable

La Normativa a la que se deberá acoger la ordenación de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la correspondiente para este tipo de suelos y usos previstos por el Plan General de Ordenación de Motril.

Y en especial:

Norma 158

1. Uso global industrial.

Se entiende por uso global industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado y cuyas condiciones particulares de implantación se especifican en los correspondientes apartados de la Ordenanza General de Edificación.

2. Usos pormenorizados industriales.

1. *Gran Industria. (.....)*
2. *Pequeña y Mediana Industria y Almacenes. (.....)*
3. *Industria Escaparate (.....)*

- | |
|----------------------------|
| 4. <i>Agro-Industrial.</i> |
|----------------------------|

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Agroindustrial.

2. Condiciones generales de la parcelación.

1. Parcela mínima

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

- Edificación aislada: Superficie mínima: 2000 m²
- Frente fachada mínimo.: 20 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 15 m a vial principal de acceso y de 5 m a viales secundarios.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público serán de 5.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos serán de 5.00 m.

En edificaciones de uso agroindustrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones específicas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial.

4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:
edificación aislada: 60 %

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, así como almacén.
2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.
3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).
2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:
edificación aislada: 10 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm. En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura

máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Condiciones Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.
4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.
2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.
3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.
4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas, u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

8. Edificabilidad máxima

Se fija una edificabilidad máxima de 1m²/m² sobre superficie total de parcela.”

9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.
2. No se admiten los patios de manzana.
3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.
2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
4. Se prohíbe la creación de medianerías.
5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen en unos principios elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.
6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén.

Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se amueblará y dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso.
7. Dado el uso concreto de esta calificación agroindustrial en el que juega un papel importante el espacio destinado a oficinas y/o comercial, la edificación se resolverá de forma que la fachada principal vinculada a vía de acceso se compondrá con estos usos compatibles, de forma que generen una fachada de composición arquitectónica de mejor integración en la estructura urbana en la que se inserten. Se exigirá una calidad de materiales en fachada adecuadas a las condiciones del entorno.

11. Dotación de aparcamientos.

1. *Para vehículos ligeros*

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. *Para vehículos pesados (para naves >1000 m²)*

1 plaza por cada 500 m² construidos

Será obligatorio la disposición de dársenas de carga/descarga en el interior de parcela, y preferiblemente no dispuestas en la fachada principal.

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

12. Condiciones particulares de uso.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles, debiendo atenderse en todo caso a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Agroindustrial: 100%

-Comercio local gran superficie: 10%*

*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad agroindustrial.

-Local comercial: 10%*

*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad.

-Oficinas: 100%

-Recreativo: 10%*

*Solo usos motivados por la propia actividad como bares y restaurantes.

-Garaje:

En planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

5. Pequeños Talleres. (.....)

6.- Sustituciones Económicas de los Suelos Dotacionales y del Aprovechamiento Urbanístico que corresponde al Ayuntamiento en concepto del 10%

Se propone la ordenación más ajustada a las necesidades de ampliación de la Industria, que sea compatible con la Normativa Urbanística Aplicable junto a las condiciones particulares de la misma.

La Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución UE CAR-4, establece como objetivos, la ampliación del suelo Urbano Agroindustrial colindante a la UED CAR-1, para la agrupación con la misma, y a su vez con la nave existente colindante, perteneciente al mismo propietario.

Se establecen como Condiciones Particulares la de “Compensar Económicamente”, mediante convenio urbanístico, el valor del suelo destinado a espacios libre y espacio público, debido a la escasa entidad del mismo en las dotaciones existente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del Municipio.

El acceso se realizará a través de la parcela colindante proveniente de la UED CAR-1 ya consolidada del mismo propietario, constituyéndose como “Unidad Funcional”, incorporándose la nueva edificación al normal desarrollo de la actividad Agroindustrial ya consolidada.

Se agruparán en una única parcela catastral la UE CAR-4 con las dos sobre las que actualmente se asienta la industria a ampliar.

Como primera condición a cumplir, podemos afirmar que ya ha sido realizado el ingreso de la compensación económica establecida mediante Decreto de la Alcaldía de Motril, de fecha 22 de noviembre, “*por el que se resuelve aprobar la cuantía económica para la sustitución de las dotaciones en el ámbito del SUNC UE. CAR-4, en la cantidad de 53.963,76 €, una vez tomado conocimiento por el Pleno de la Corporación Municipal en fecha de 7 de noviembre de 2017.*”

Dicha cantidad se hizo efectiva con fecha 27 de noviembre de 2017 en la cuenta indicada en el referido decreto de Alcaldía.

(Se adjunta informe del Tesorero del Ayuntamiento de Motril de fecha 29 de noviembre de 2017 con expresión del importe abonado por GRANADA LA PALMA S.C.A, de la cantidad de 53.963,76 € en la cuenta de titularidad del Ayuntamiento de Motril con numeración ES91 0487 3098 9220 0001 9882, denominada “Fianzas Ayto. de Motril”. El concepto de dicho abono es de “APORTACION ECONOMICA SUSTITUTIVA” y el ordenante “GRANADA LA PALMA SDAD. CCOP. AND.”)

Como consecuencia de la compensación económica sustitutiva de las dotaciones realizada, la superficie de cesión de suelo para espacios dentro del ámbito de actuación es “cero”.

Respecto a la Cesión Obligatoria al Municipio del 10% del aprovechamiento medio, podemos afirmar que ante la escasa entidad del referido aprovechamiento de cesión y por tanto de la superficie de suelo necesario para su consolidación, ya que no

alcanzaría la superficie mínima de parcela, se realizará la ADHESION AL CONVENIO MARCO DE GESTION URBANISTICA, mediante el cual se realizará el abono a la Corporación Local, de la cantidad sustitutoria de 69.756,75 €, según acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2017, que deberá contar con el “conforme” debidamente firmado y sellado para que se proceda al deposito del mismo en el registro publico correspondiente, en el Excmo. Ayuntamiento de Motril.

La sustitución Económica del 10% se realizará una vez rubricada la adhesión al convenio marco de gestión urbanística y previa a la concesión de la Licencia Municipal de Obras.

Como consecuencia de la “no necesidad” de cesión de espacios destinados a dotaciones públicas, ni de suelo para consolidar el 10% de Aprovechamiento Medio de Cesión Municipal y encontrarnos con una Unidad de Ejecución de “Propietario Único”, NO SERÁ NECESARIA, LA CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION NI LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACION Y DE REPARCELACION.

Por todo lo expuesto, la ordenación que se propone no cuenta con parcelas destinadas a Espacios Libres, ni para consolidación del 10 % del Aprovechamiento Medio de Cesión.

Se adjunta la ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución UE Car-4.

7.- Usos previstos

El Uso previsto es el Agroindustrial.

En la ordenación se incluye la ubicación de un pequeño espacio destinado a la implantación de “punto de suministro de combustible” para **uso privado de los Socios de la Cooperativa**, compatible con el uso Agroindustrial al no ser destinado al uso público, una vez obtenidas las autorizaciones urbanísticas y medio ambientales preceptivas. **(PUNTO DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE EJECUTADO)**

MEMORIA JUSTIFICATIVA. –

1.- Parámetros Urbanísticos de la Unidad de Ejecución UE CAR-4

	Sup. Bruta	Apto medio	Apto. Objetivo	90% AM	10% cesión
UE-CAR-4		0.9670	0.9670		
	4.669,00	4.515,00	4.515,00	4.063,50 m ² TC	451,50 m ² TC

CESIONES:

Espacios libres 362,00 m²
Total E. Libres 362,00 m²
Sustitución económica
(LOUA: 45.2.B.c) / 55.3.a) /139.2)
TOTAL CESIONES = 0.00 m²

USO	AGRO-INDUSTRIAL	TIPOLOGIA	AI (aislada)
APROVECHAMIENTO	4.515 m ² TC	ALTURA	B+1
SUELO BRUTO	4.669,00 m ²	TECHO EDIF.	4.515,00 m ²
SUELO NETO	4.669,00 m ²	COEF. POND.	1,00
COEF. EDIFICABILIDAD	0,967 m ² /m ²	NORMA PGOU	158.4 Agroindustrial

ACCESIBILIDAD Dada la vinculación de uso y propiedad que existe entre UE-CAR-4 y la industria existente en su linde Norte -*La Palma S.C.A.*-, el acceso al sector se producirá a través de las parcelas ya consolidadas; el sector UE-CAR-4 y la industria consolidada serán “unidad funcional” y, la nueva edificación resultante de la presente Modificación se incorporará al normal desarrollo de la actividad agroindustrial y consolidada o ACTIVIDADES COMPATIBLES con el Uso Agroindustrial

PLANEAMIENTO: La implantación de la edificación sobre la parcela neta resultante, requerirá la tramitación de Estudio de Detalle.

2.- Descripción y Justificación de la Ordenación. – (ACTUALIZADA; AL HABERSE PRUDUCIDO MODIFICACION DE LA OCUPACION Y SUPERFICIE CONSTRUIDA, POSTERIOR AL ESTUDIO DE DETALLE))

La Ordenación que se propone se ajusta a las condiciones fijadas en la Norma del PGOU que la regula.

Como consecuencia de las condiciones particulares de la Unidad de Ejecución, tales como la “no necesidad” de realizar cesiones para dotaciones públicas ya que han sido sustituidas por una cuantía económica, como se expresa en el cuerpo de este Estudio de Detalle, nos encontramos con una parcela única de titularidad privada donde

materializar las diferentes edificaciones y usos compatibles, atendiendo únicamente a las directrices de la Norma 158 del PGOU de Motril.

En la actualidad se encuentra ejecutada la unidad de suministro de combustible, con la ocupación y ubicación previstas en el estudio de detalle. Es decir, a 5,00 de la linde con el suelo no urbanizable se sitúa la huella de la marquesina de 16 x 8 m., que la cubre y a 22,89 m de la edificación existente al norte de esta.

A continuación, en dirección Este, ubicaremos la futura nave de uso agroindustrial, a una distancia no inferior a 9,00 m. ya que las circunstancias actuales nos indican que no es necesaria la ubicación de muelles de descarga en la fachada Oeste, además de necesitar la máxima ocupación en el espacio existente entre la unidad de suministro de combustible y el transporte aéreo de cajas existente. Esta nueva edificación se situará a 15,00 metros de la edificación actual y no menos de 5,00 en el lindero Sur.

Al Este del aéreo se podrá edificar igualmente a una distancia de al menos 5,00 al lindero Sur y un fondo no superior a 15,00 desde dicho transporte aéreo. por la fachada Norte se deberá retranquear de la edificación existente al menos 15,00 metros.

Por tanto, la ordenación prevista deberá cumplir las siguientes condiciones que pasamos a comprobar, si bien la mayoría de ellas se definirán en el proyecto básico y ejecución de cada edificio, ya que no afectan a la alineación interior con viales ni espacios públicos de dotaciones:

Norma 158.4 del PGOU de Motril.

	<u>NORMA</u>	<u>E.D.</u>	
4.1.-	Uso Agroindustrial.		CUMPLE
4.2.1.-	Parcela mínima. - 2.000 m ²	4.669 m ²	CUMPLE
	Fachada mínima. - 20 m.	33.25 m-	CUMPLE
4.2.2.-	Agregaciones y segregaciones.		

Se realizará la agrupación en una única parcela catastral con las parcelas sobre las que se asienta la industria que se amplía. CUMPLE

Por lo tanto, todos los parámetros indicados por la Norma se referirán a la Parcela resultante de la agrupación.

4.3.-	Alineación a vial o espacio público.		CUMPLE
-------	--------------------------------------	--	--------

La edificación más cercana a la vía pública será la del punto de suministro de combustible para los socios de la Cooperativa y se sitúa a 5,00 m. del Lindero de Suelo no Urbanizable al Oeste de la Unidad de Ejecución y por lo tanto a más de 15,00 metros del vial de acceso.

La ubicación definitiva se fijará atendiendo a estos parámetros en el preceptivo proyecto técnico con el que se solicite la Licencia de Obras.

Se establece una separación entre edificios no inferior a 15,00 m.

Los retranqueos a linderos serán de al menos 5.00 m.

4.4.- La ocupación de parcela no será superior al 60 % del conjunto de la parcela agrupada.

La superficie total de la parcela será:

Superficie de la actual.-	38.909,67 m ²
Superficie de la parcela a agrupar.-	4.669,00 m ²
SUPERFICIE DE SUELO TOTAL. -	38.909,67 m² + 4.669,00 m² = 43.578,67 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.-	23.101,32 m²+ 111,03 m² = 23.212,35 m²
OCUPACION ACTUAL. -	
Expresada en E.D. actual.-	23.101,32 m ² / 38.909,67 m ² = 59,37 %
En Proy. cerramiento descarga de campo posterior al E.D.-	111,03 m ² / 38.909,67 m ² = 0,28 %
	<hr/>
	OCUPACION ACTUAL = 59,65 %
OCUPACION MAXIMA. -	60.00% / 43.578,67 m² = 26.147,20 m²

La ocupación máxima que podremos realizar en futuras actuaciones será:

$$\text{SUP. DE OCUPACION MAXIMA} = 26.147,20 \text{ m}^2 - 23.212,35 \text{ m}^2 = 2.934,85 \text{ m}^2$$

OCUP. PREVISTA POR EL PUNTO DE SUMINISTRO. -	128,00 m ²
OCUP. PREVISTA POR LA FUTURA NAVE. -	2.800,00 m ²
TOTAL, OCUP. PREVISTA	2.928,00 m² < 2.934,85 m² CUMPLE

$$\text{SUP. CONSTRUIDA} = 2.928,00 \text{ m}^2 \text{ (previstos)} + 23.212,35 \text{ (consolidados)} = 26.140,35 \text{ m}^2$$

$$\text{OCUPACION} = 26.140,35 \text{ m}^2 \text{ (constr.)} / 43.578,67 \text{ m}^2 \text{ (suelo)} = 59.98 \% > 60,00\% \text{ CUMPLE}$$

Se adjunta ficha urbanística del proyecto de las instalaciones actuales.

4.5.- Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante coincidirá con el perímetro de la ocupación de la planta baja con una elevación sobre la rasante no superior a 1,40 m. y se definirá en el proyecto básico y ejecución correspondiente.

El uso será de aparcamiento y/o servicios de la edificación, así como almacén.

4.6.- Altura y número de plantas.

El número de plantas sobre rasante será de DOS (B+1) como máximo y la altura se definirá en el proyecto correspondiente sin superar los máximos establecidos según el tipo de cubierta a realizar.

4.7.- Edificaciones por encima de la altura máxima permitida

Se ejecutarán las edificaciones necesarias para el uso de la industria con las medidas correctoras de la Norma.

4.8.- Edificabilidad máxima

Queda fijada en un máximo de 4.515 m² construidos computables.

4.9.- Patios

No están previstos.

En su caso se realizarán según norma y se justificará en el preceptivo proyecto.

4.10.- Condiciones particulares de Estética

Se atenderá a los parámetros de la Norma y se justificará en el proyecto.

4.11.- Dotación de Aparcamientos.

Se justificará en el proyecto Básico y Ejecución, en el interior de la parcela privada, ya que no existen cesiones para dotaciones. Todo ello en cumplimiento de la Norma y en base a la superficie de la edificación que se proyecte definitivamente, a razón de:

Para vehículos ligeros. - 1 plaza por cada 100 m² construidos

Para vehículos pesados (para naves >1000 m²).- 1 plaza por cada 500 m² construidos

Será obligatorio la disposición de dársenas de carga/descarga en el interior de parcela, y preferiblemente no dispuestas en la fachada principal.

4.12.- Condiciones Particulares de Uso.

Se podrá instalar un punto de suministro de combustible con uso privado para los socios de la cooperativa. En ningún caso será de uso público.

3.- Justificación del cumplimiento de normas y ordenanzas de accesibilidad

La parcela de resultado de las condiciones de la ordenación cumple con el Decreto 293/2009 de 7 de julio, de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas de la Junta de Andalucía, así como con el Reglamento que regula las normas de Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

4.- Cumplimiento de reserva de espacios para la dotación de plazas de aparcamiento

Al no realizar la cesión de espacios públicos, no procede en este Estudio de Detalle prever el cumplimiento de esta Norma, si bien será de obligado cumplimiento y justificación en la redacción de los Proyectos Básico y Ejecución, en función de la edificabilidad realmente consumida, para la Solicitud de la Licencia Municipal de Obras.

5.- Informe de Sostenibilidad Económica

Al tratarse de una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Motril, aprobada definitivamente por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha de 13 de noviembre de 2107, no es necesaria la inclusión del Informe de Sostenibilidad Económica, al no modificarse los parámetros fundamentales de las previsiones del Plan General y de la justificación de la Modificación aprobada.

El Estudio de Detalle que se propone, justifica los objetivos de la Modificación del Plan General de Ordenación de Motril, de manera que se amplía el suelo Urbano Agroindustrial con las condiciones expuestas en la ficha urbanística.

En resumen:

Realizar la agrupación del referido suelo con las parcelas de la industria existente.

Realizar el acceso a través de la parcela colindante proveniente de la U.E.D. CAR-1, ya consolidada del mismo propietario, constituyéndose como “unidad funcional”

Incorporar la nueva edificación al normal desarrollo de la actividad Agroindustrial ya consolidada o Usos Compatibles con el uso agroindustrial.

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO. –

1.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle se localiza dentro de los límites administrativos del núcleo Anejo de Carchuna (Motril), afectando a la siguiente finca, que según registro se describe a continuación:

RUSTICA: Parcela número cuarenta y uno de riego intensivo, del Palmar y Los Vázquez, pago de Carchuna, término de Motril, de cabida media hectárea, es decir, cincuenta áreas. Linda: Norte, parcela de la sociedad agraria de Transformación “La Palma”, (Hoy S.C.A. CARCHUNA-LA PALMA), Este, parcelas de Don Andrés Márquez Juárez y Don Diego Hilario, y Sur, con la parcela número cuarenta y uno-A, de Don Antonio Palomares Jerez.

TITULARIDAD: CARCHUNA-LA PALMA, S.C.A.

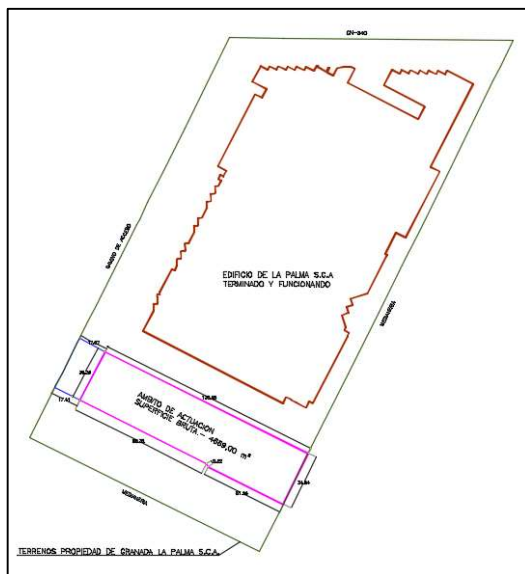
TITULO: Compraventa otorgada en Motril, ante el Sr. Angulo Martín el 8/04/2002.

REFERENCIA CATASTRAL. - 18142A040001820000YE

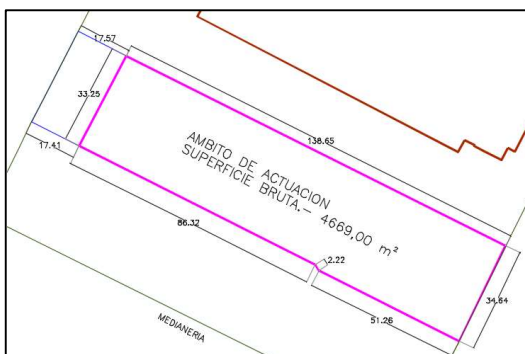
Pertenece al Área de Reparto NC-32: Unidades de Ejecución CAR-4

La delimitación se define en el plano de situación adjunto.

Tiene forma rectangular, con una topografía plana



UBICACIÓN EN EL CONJUNTO DE LA INDUSTRIA



DEFINICION DEL AMBITO

La superficie del ámbito es de 4.669,00 m² y la superficie del “suelo no urbanizable” que lo separa del vial es de 581,00 m². Tiene una longitud media de 138.50 m. y una anchura 33.25 m.



UBICACIÓN EN EL ENTORNO DE CARCHUNA

2.- OBJETIVOS

El Estudio de Detalle que se propone, justifica los objetivos de la Modificación del Plan General de Ordenación de Motril, de manera que se amplía el suelo Urbano Agroindustrial con las condiciones expuestas en la ficha urbanística.

En resumen:

Realizar la agrupación del referido suelo con las parcelas de la industria existente.

Realizar el acceso a través de la parcela colindante proveniente de la U.E.D. CAR-1, ya consolidada del mismo propietario, constituyéndose como “unidad funcional”

Incorporar la nueva edificación al normal desarrollo de la actividad Agroindustrial ya consolidada.

Modificación de alineación interior.-

La finalidad de este es MODIFICAR LA UBICACION y ESTABLECER NUEVA ALINEACION de las futuras edificaciones que se consolidaran en el interior del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución, todo ello en base a las condiciones urbanísticas, objetivos y el condicionado particular expresado en la ficha de la unidad de ejecución.

Dicha modificación se centra en reducir la distancia inicialmente prevista entre el futuro edificio de uso agroindustrial y la instalación de suministro de combustible para uso exclusivo de los socios de la Cooperativa.

Se reduce de 25,00 m. a 9,20 m. ya que no es necesaria la ejecución de muelles de expediciones en la fachada Oeste de la futura nave. Igualmente, la existencia del aéreo en la fachada Este, impide la ejecución del edificio como estaba previsto con una ocupación de 2,800 m², circunstancia especialmente importante para el desarrollo de futuras actividades agroindustriales que se determinaran en el correspondiente proyecto de actividad, una vez definidas.

El resto de las alineaciones se mantienen en 15,00 m de separación con la edificación existente (coincidente con su altura) y al menos 5,00 m a la medianería Sur.

Por la fachada de Levante se fija la línea de fachada de la edificación, a una distancia no mayor de 15,00 m desde al aéreo existente. Expresado en documentación gráfica

3.- PARAMETROS URBANISTICOS

UE-CAR-4	Sup. Bruta	Apto medio	Apto. Objetivo	90% AM	10% cesión
		0.9670	0.9670		
	4.669,00	4.515,00	4.515,00	4.063,50 m ² TC	451,50 m ² TC

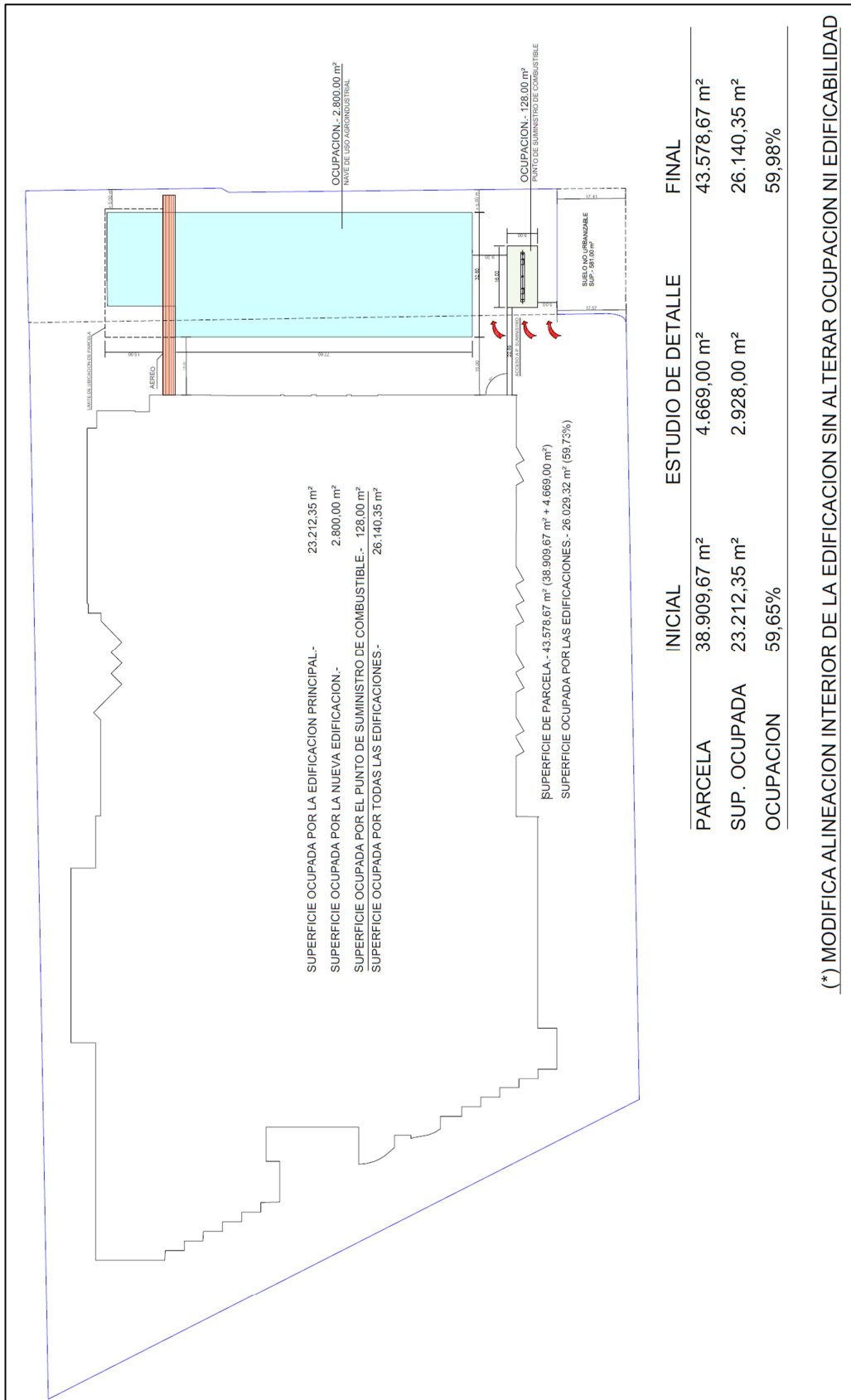
CESIONES:

Espacios libres 362,00 m²
 Total E. Libres 362,00 m²
 Sustitución económica
 (LOUA: 45.2.B.c) / 55.3.a) / 139.2)
TOTAL CESIONES = 0.00 m²

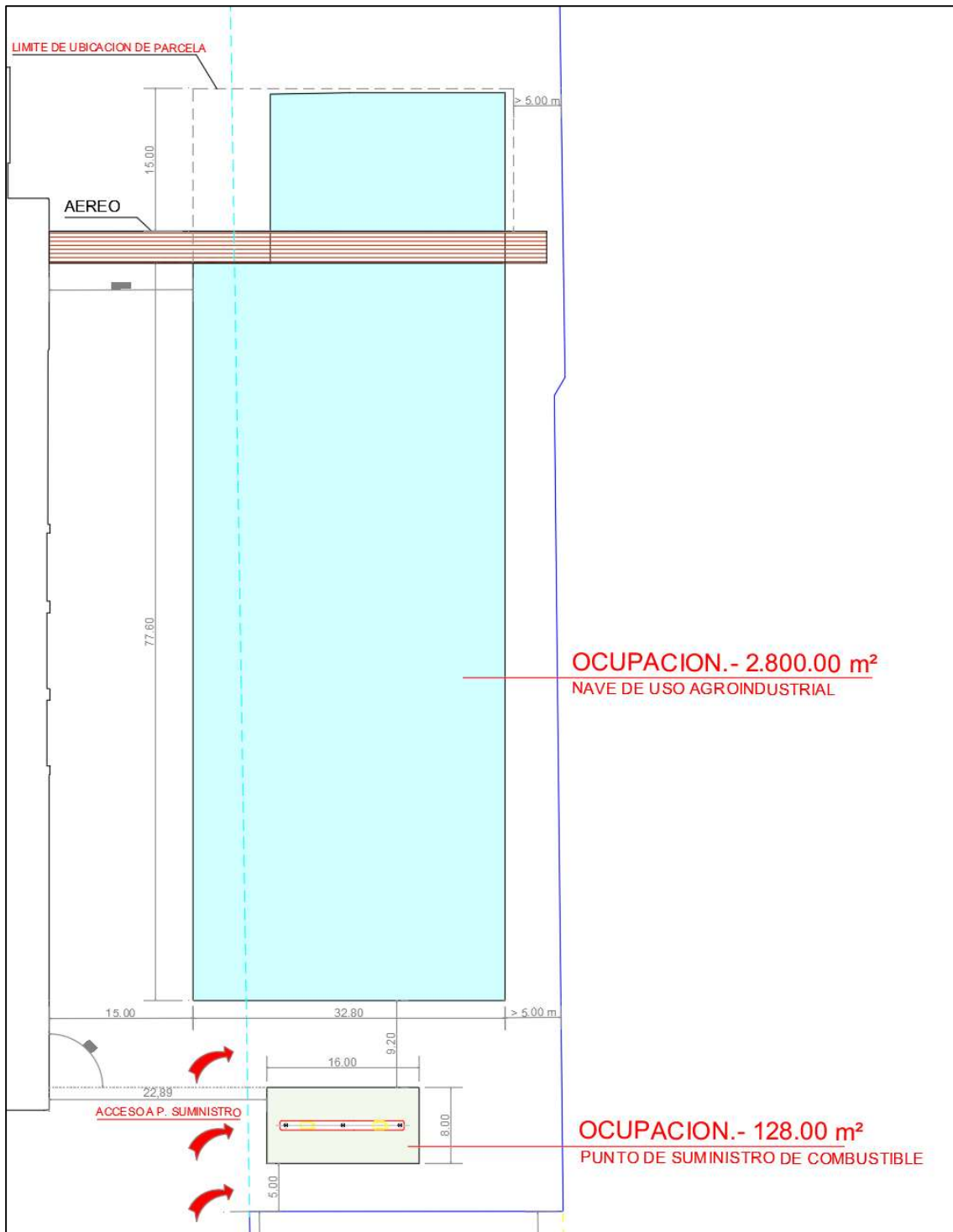
USO	AGRO-INDUSTRIAL	TIPOLOGIA	Al (aislada)
APROVECHAMIENTO	4.515 m ² TC	ALTURA	B+1
SUELO BRUTO	4.669,00 m ²	TECHO EDIF.	4.515,00 m ²
SUELO NETO	4.669,00 m ²	COEF. POND.	1,00
COEF. EDIFICABILIDAD	0,967 m ² /m ²	NORMA PGOU	158.4 Agroindustrial

ACCESIBILIDAD Dada la vinculación de uso y propiedad que existe entre UE-CAR-4 y la industria existente en su linde Norte -La Palma S.C.A.-, el acceso al sector se producirá a través de las parcelas ya consolidadas; el sector UE-CAR-4 y la industria consolidada serán "unidad funcional" y, la nueva edificación resultante de la presente Modificación se incorporará al normal desarrollo de la actividad agroindustrial ya consolidada.

4.- ORDENACION



Ordenación general propuesta. Se adjunta plano a escala en la documentación gráfica

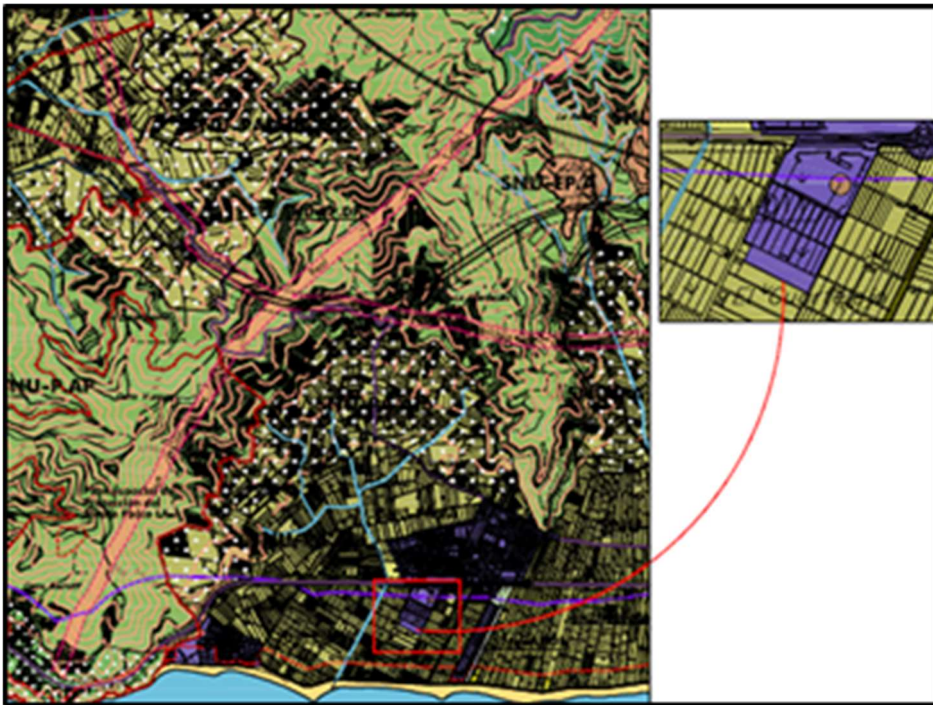


Ordenación en el ámbito de la Unidad de Ejecución. Se adjunta plano a escala en la documentación gráfica

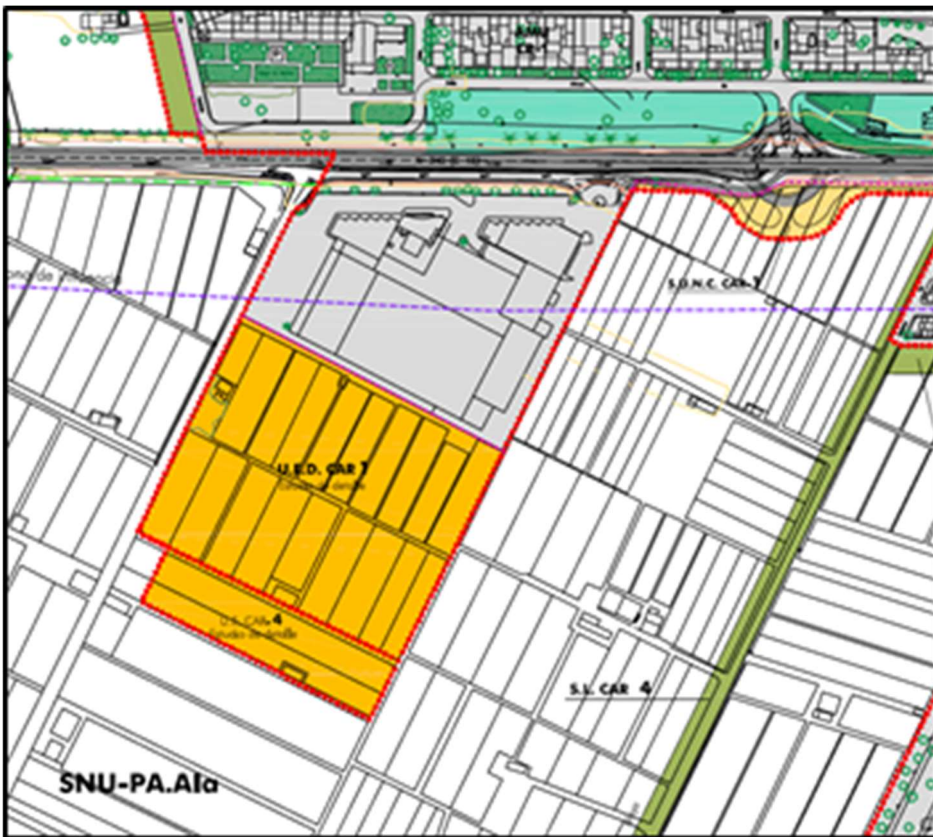
Estado definitivo de la Ordenación. -

Superficie de suelo Total. -	43.578,67 m ²
Superficie ocupada Total. -	26.140,35 m ²
Ocupación. -	59,98 % < 60,00%

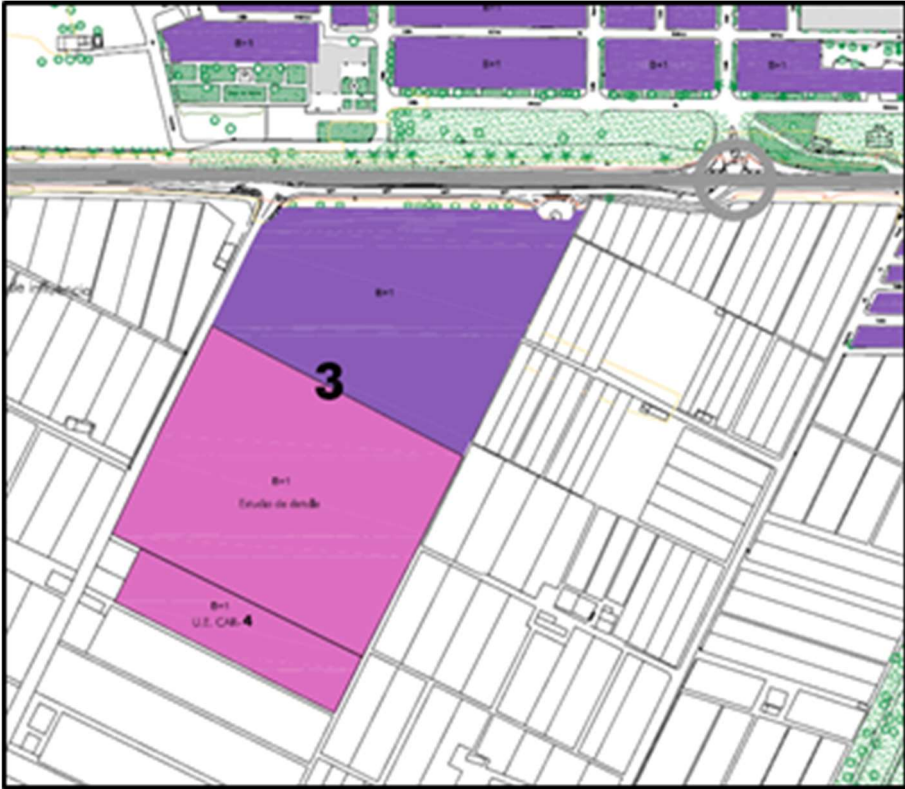
INFORMACION DEL P.G.O.U. DE MOTRIL



TERMINO MUNICIPAL. CLASIFICACION DEL SUELO
SUELO URBANO.

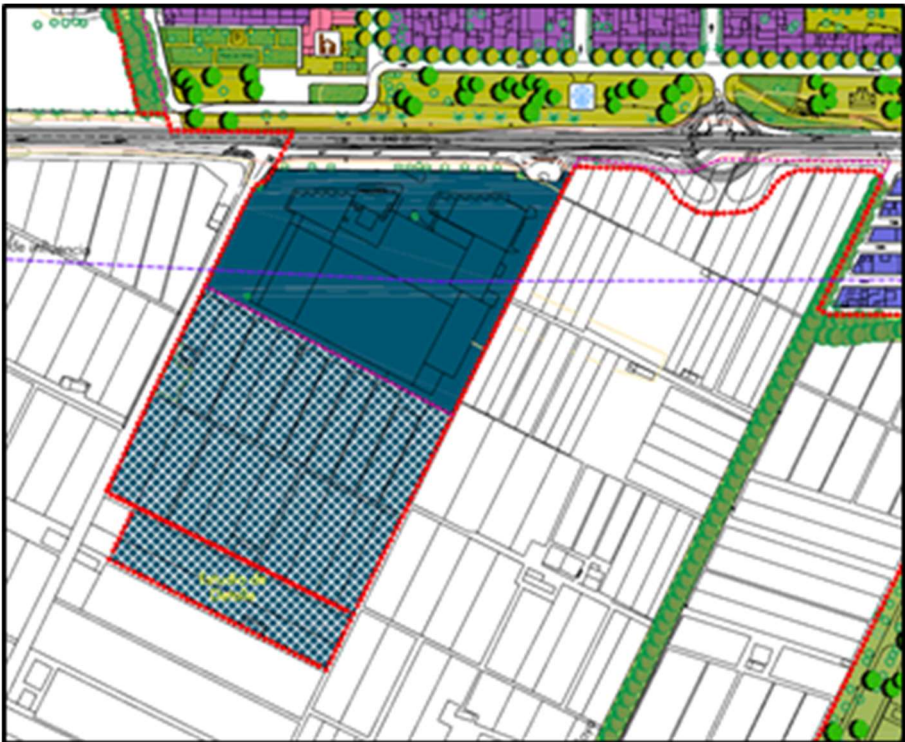


GESTION DEL SUELO. UNIDAD DE EJECUCION
UE CAR-4



ALTURAS PERMITIDAS

B+1



USOS DEL SUELO
AGROINDUSTRIAL

SITUACION.-

UED CAR-1



SITUACION DEL AMBITO DE ACTUACION

NORTE. - UED CAR-1; SUR, ESTE Y OESTE. - SUELO NO URBANIZABLE DEL ANEJO DE CARCHUNA

Motril septiembre de 2021

José Manuel Jiménez Villasclaras
Arquitecto colegiado nº 2778 del C.O.A. de Granada



ANEXOS

FICHA CATASTRAL

FICHA URBANISTICA DE LA UE CAR-4

FICHA URBANISTICA DEL ESTADO ACTUAL

RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA

INDICE.-

MEMORIA

- 1. Objeto. -**
- 2. Identificación del Promotor. –**
- 3. Situación y ámbito de aplicación. –**
- 4. Procedencia del ámbito de Actuación. -**
- 5. Situación Urbanística Actual. –**

5.1.-Planeamiento

5.2.- Normativa Urbanística aplicable

Norma 158

6.- Sustituciones Económicas de los Suelos Dotacionales y del Aprovechamiento Urbanístico que corresponde al Ayuntamiento en concepto del 10%.

7.- Usos previstos

MEMORIA JUSTIFICATIVA. –

- 1.- Parámetros Urbanísticos de la Unidad de Ejecución UE CAR-4**
- 2.- Descripción y Justificación de la Ordenación.**
- 3.- Justificación del cumplimiento de normas y ordenanzas de accesibilidad**
- 4.- Cumplimiento de reserva de espacios para la dotación de plazas de aparcamiento**
- 5.- Informe de Sostenibilidad Económica**

RESUMEN EJECUTIVO. –

- 1.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 2.- OBJETIVOS**
- 3.- PARAMETROS URBANISTICOS**
- 4.- ORDENACION**

PLANOS. -

- 1.-INFORMACION DEL P.G.O.U. DE MOTRIL**
- 2.- PARAMETROS URBANISTICOS**
- 3.- UBICACIÓN ACTUAL DE PARCELA**
- 4.- NUEVA UBICACIÓN DE PARCELA**
- 5.- COMPARATIVO ALINEACION ACTUAL Y MODIFICADA**

ANEXOS. -

FICHA CATASTRAL

FICHA URBANISTICA DE LA UE CAR-4

FICHA URBANISTICA DEL ESTADO ACTUAL

RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA DE LA

APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION DEL PGOU

PLANOS

- 1.- INFORMACION DEL P.G.O.U. DE MOTRIL**
- 2.- PARAMETROS URBANISTICOS**
- 3.- UBICACIÓN ACTUAL DE PARCELA**
- 4.- NUEVA UBICACIÓN PROPUESTA**
- 5.- COMPARATIVO ALINEACION ACTUAL Y MODIFICADA**



USOS DEL SUELO
AGROINDUSTRIAL



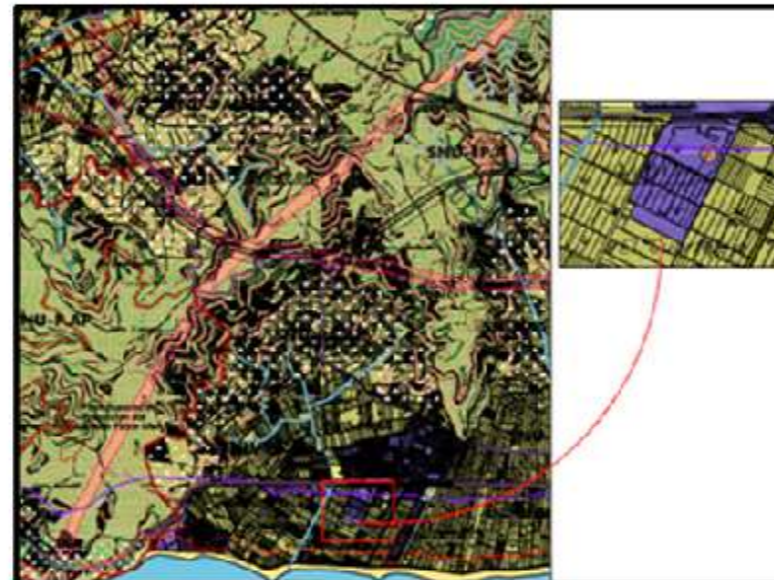
GESTION DEL SUELO
UNIDAD DE EJECUCION UE CAR-4



ALTURAS PERMITIDAS
2 PLANTAS: (B+1)



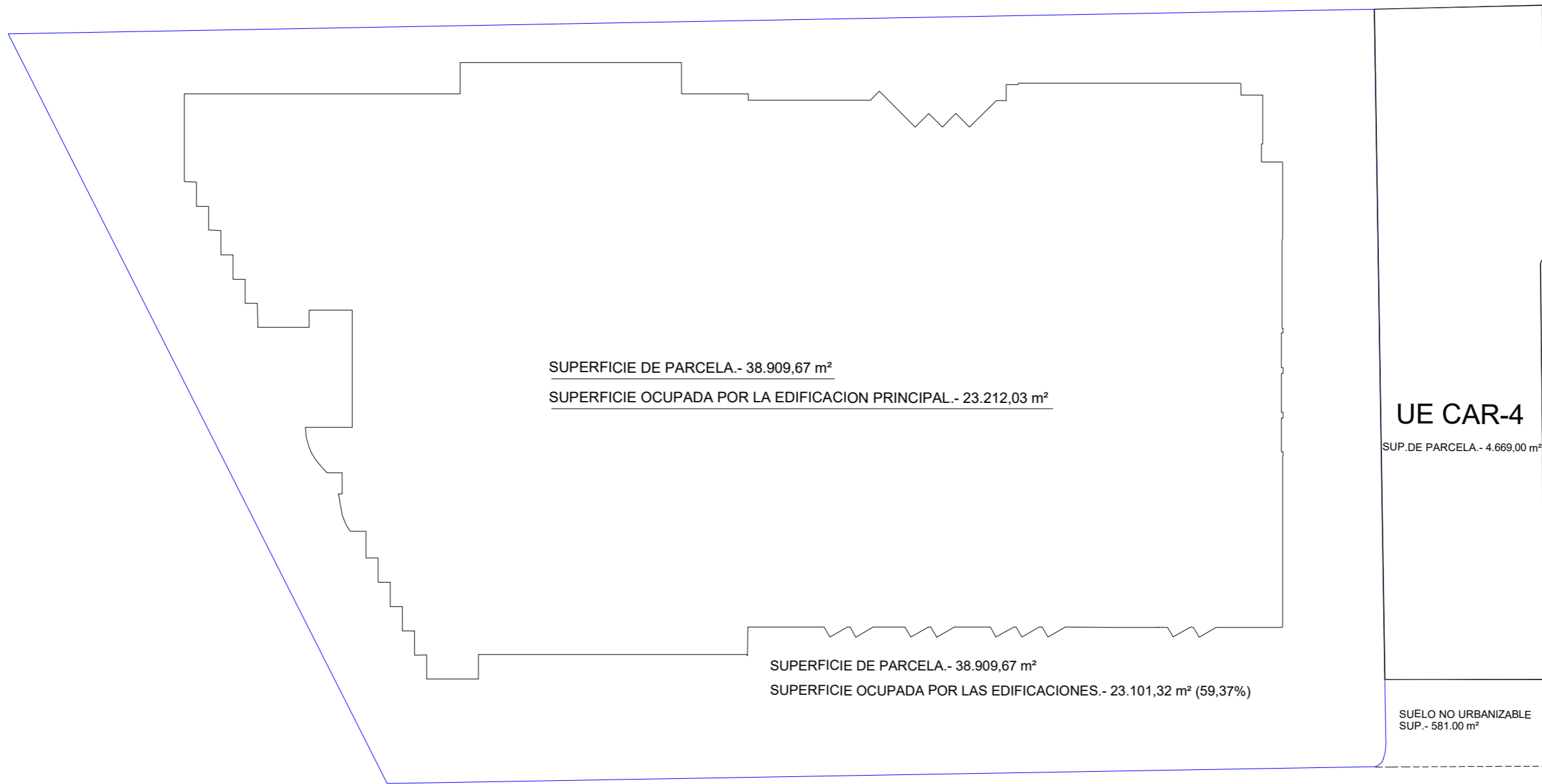
SITUACION



TERMINO MUNICIPAL
CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO

MODIFICACION
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE CAR-4 DEL P.G.O.U. DE MOTRIL
INFORMACION DEL P.G.O.U. DE MOTRIL

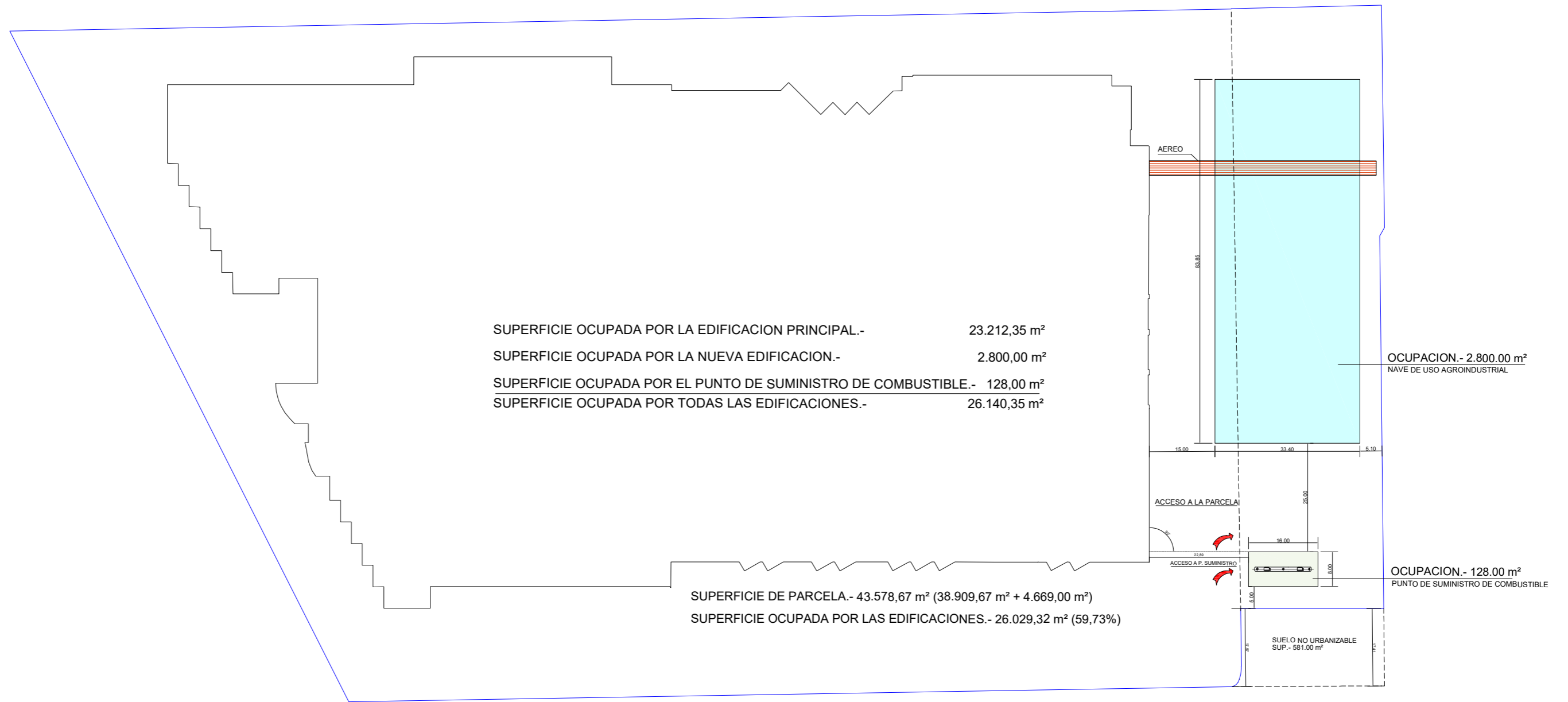
PROMUEVE.- GRANADA LA PALMA S.C.A.
ARQUITECTO.- JOSE MANUEL JIMENEZ VILLASCLARAS
septiembre 2021



	INICIAL	ESTUDIO DE DETALLE	FINAL
PARCELA	38.909,67 m ²	4.669,00 m ²	43.578,67 m ²
SUP. OCUPADA	23.212,35 m ²	2.928,00 m ²	26.140,35 m ²
OCUPACION	59,65%		59,98%

MODIFICACION
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE CAR-4 DEL PGOU DE MOTRIL
PARAMETROS URBANISTICOS

PROMUEVE.- GRANADA LA PALMA S.C.A.
 ARQUITECTO.- JOSE MANUEL JIMENEZ VILLASCLARAS
 septiembre 2021



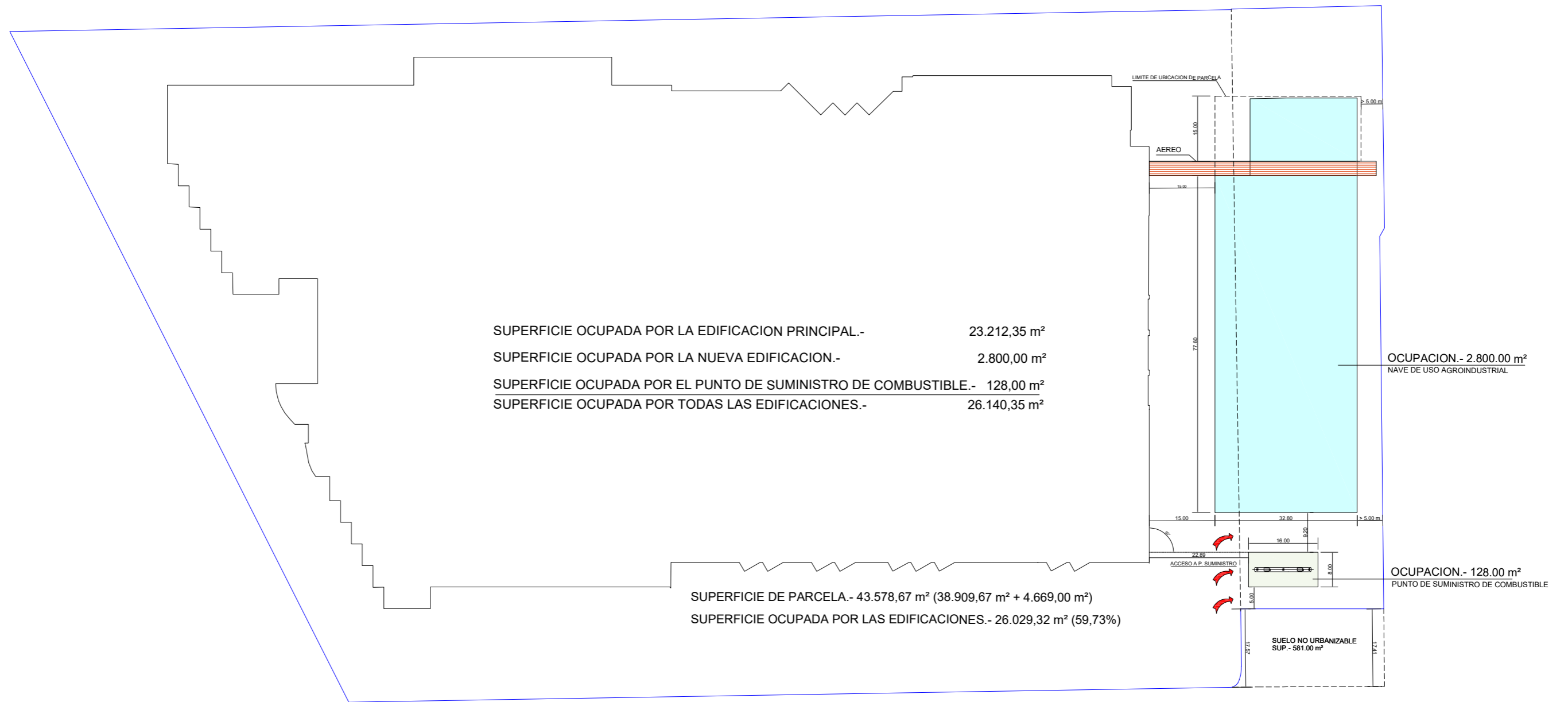
	INICIAL	ESTUDIO DE DETALLE	FINAL
PARCELA	38.909,67 m ²	4.669,00 m ²	43.578,67 m ²
SUP. OCUPADA	23.212,35 m ²	2.928,00 m ²	26.140,35 m ²
OCUPACION	59,65%		59,98%

MODIFICACION
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE CAR-4 DEL PGOU DE MOTRIL

UBICACION ACTUAL DE PARCELA

PROMUEVE.- GRANADA LA PALMA S.C.A.
 ARQUITECTO.- JOSE MANUEL JIMENEZ VILLASCLARAS
 septiembre 2021

PLANO-3



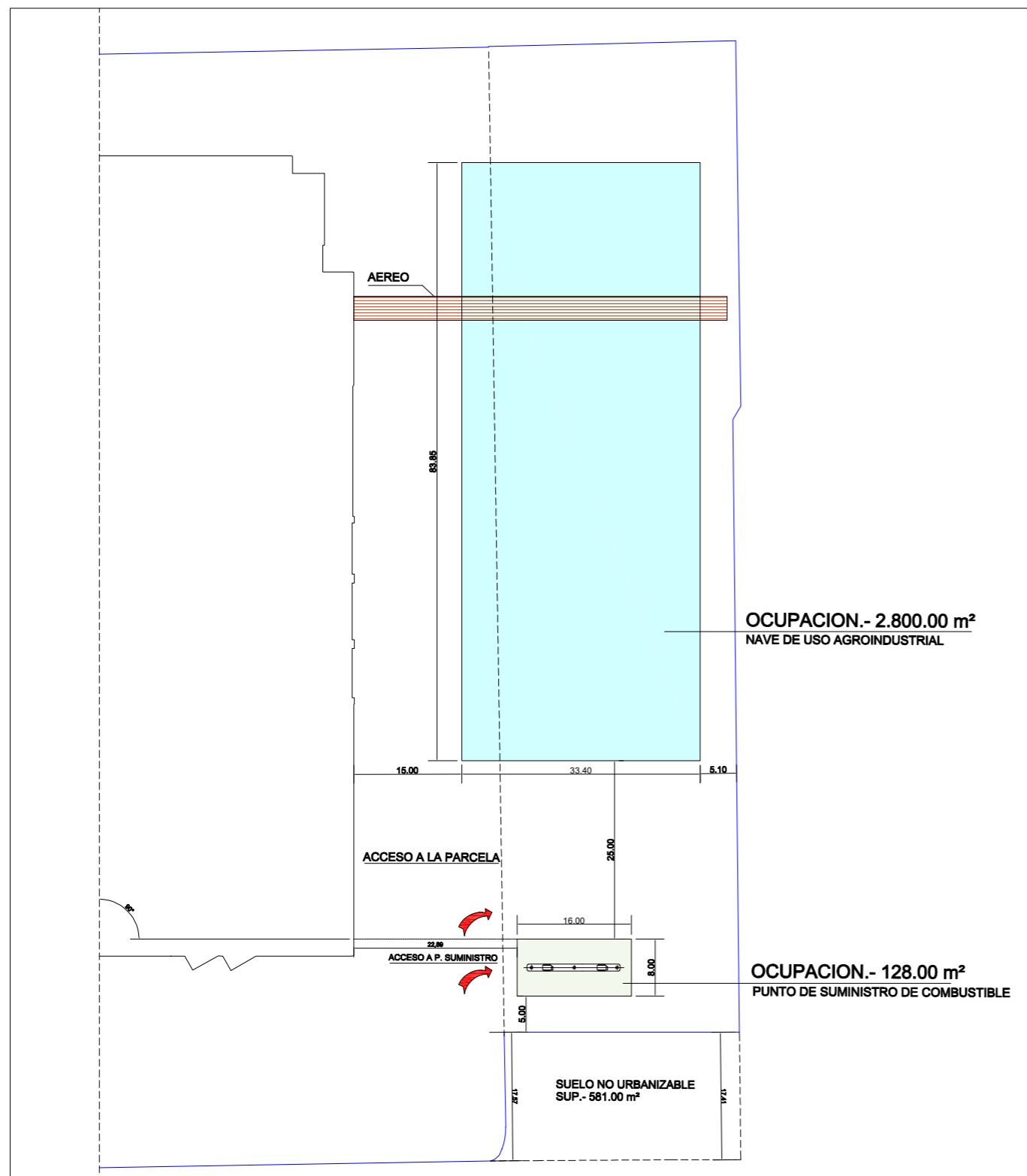
	INICIAL	ESTUDIO DE DETALLE	FINAL
PARCELA	38.909,67 m ²	4.669,00 m ²	43.578,67 m ²
SUP. OCUPADA	23.212,35 m ²	2.928,00 m ²	26.140,35 m ²
OCUPACION	59,65%		59,98%

(*) MODIFICA ALINEACION INTERIOR DE LA EDIFICACION SIN ALTERAR OCUPACION NI EDIFICABILIDAD

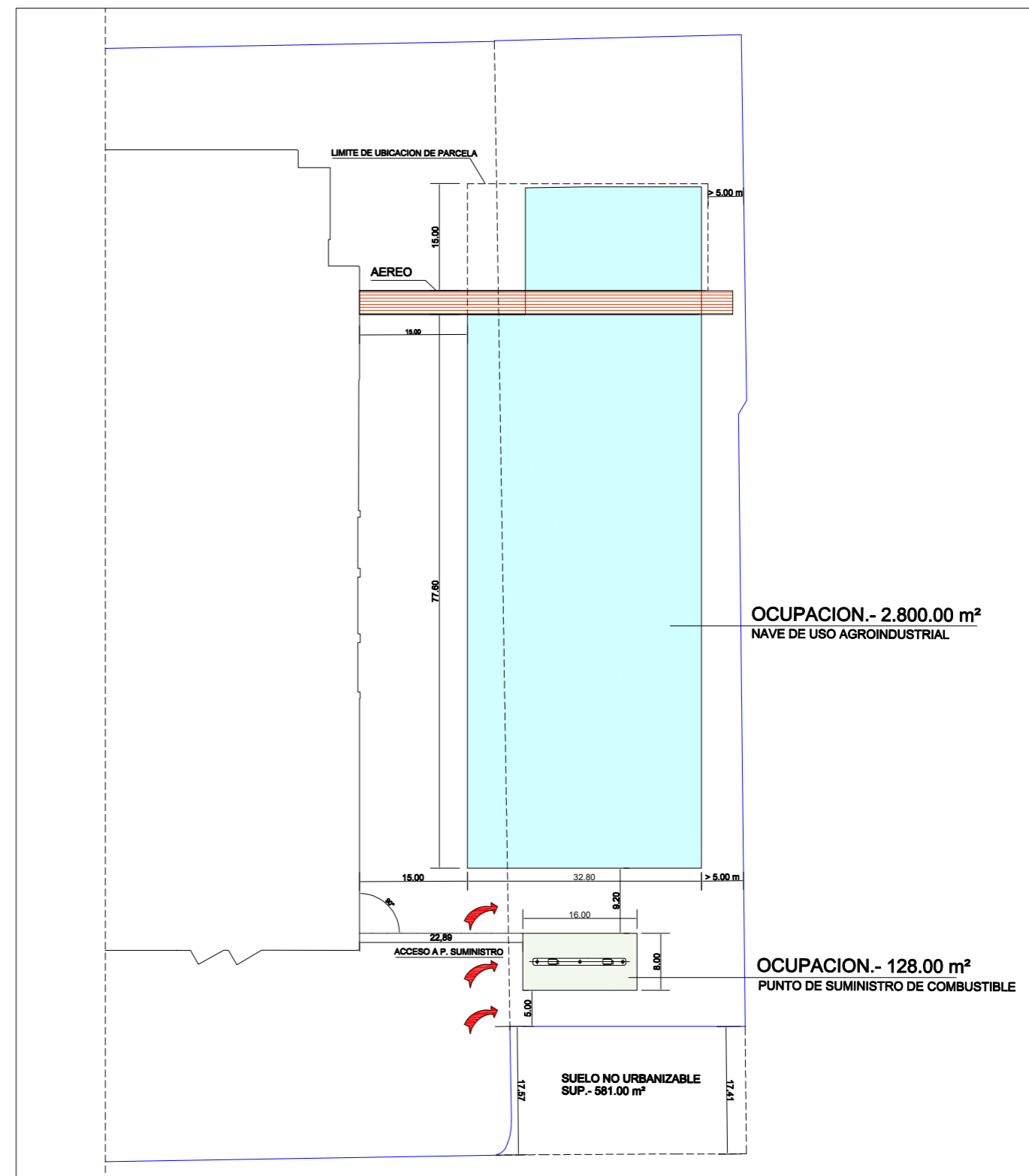
MODIFICACION
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE CAR-4 DEL PGOU DE MOTRIL
 NUEVA UBICACION PROPUESTA

PROMUEVE.- GRANADA LA PALMA S.C.A.
 ARQUITECTO.- JOSE MANUEL JIMENEZ VILLASCLARAS
 septiembre 2021

PLANO-4



ALINEACION ACTUAL



ALINEACION MODIFICADA

(*) MODIFICA ALINEACION INTERIOR DE LA EDIFICACION SIN ALTERAR OCUPACION NI EDIFICABILIDAD

	INICIAL	ESTUDIO DE DETALLE	FINAL
PARCELA	38.909,67 m ²	4.669,00 m ²	43.578,67 m ²
SUP. OCUPADA	23.212,35 m ²	2.928,00 m ²	26.140,35 m ²
OCUPACION	59,65%		59,98%

MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE DE LA UE CAR-4 DEL PGOU DE MOTRIL
COMPARATIVO ALINEACION ACTUAL Y MODIFICADA

PROMUEVE.- GRANADA LA PALMA S.C.A.
ARQUITECTO.- JOSE MANUEL JIMENEZ VILLASCLARAS
septiembre 2021

PLANO-5



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 18142A040001820000YE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 40 Parcela 182
EL PALMAR. MOTRIL [GRANADA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

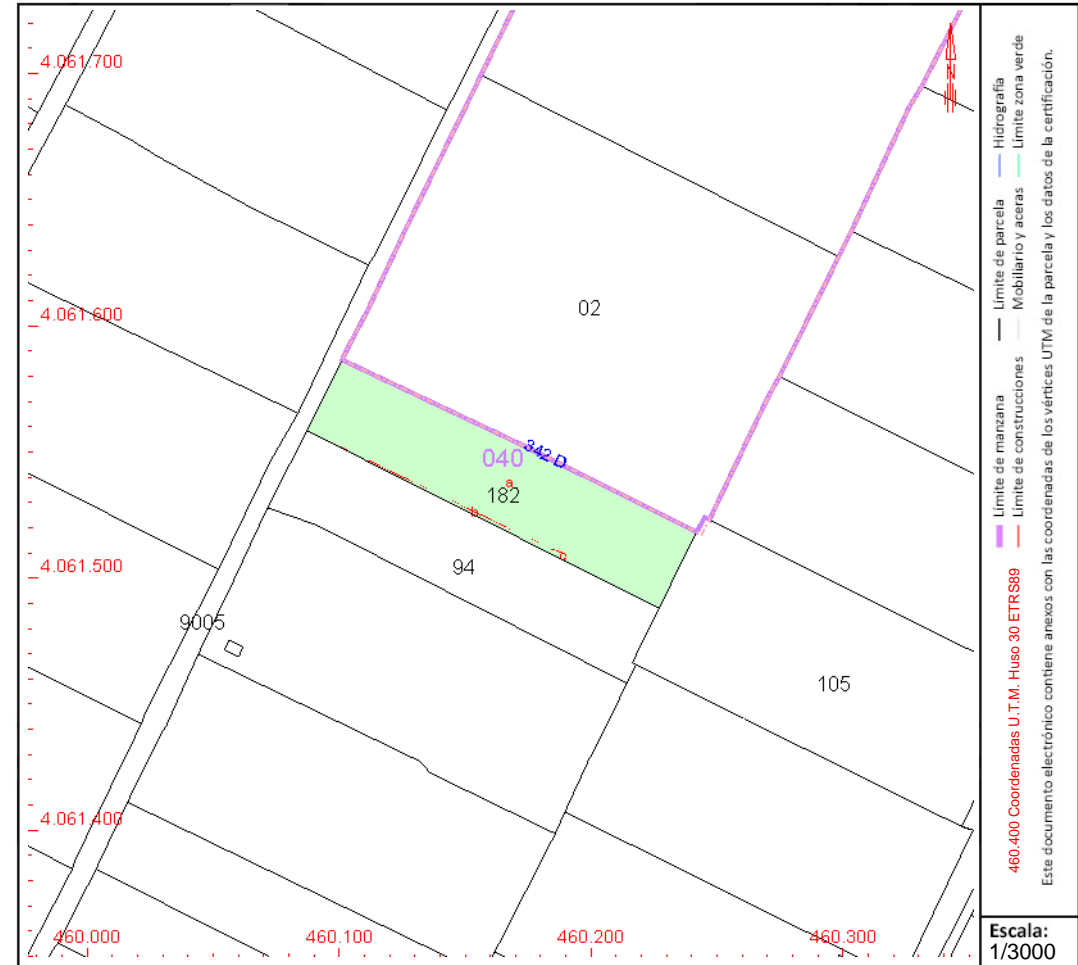
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	IH Invernaderos hortalizas	02	5.030
b	I- Improductivo	00	100
c	I- Improductivo	00	13

PARCELA

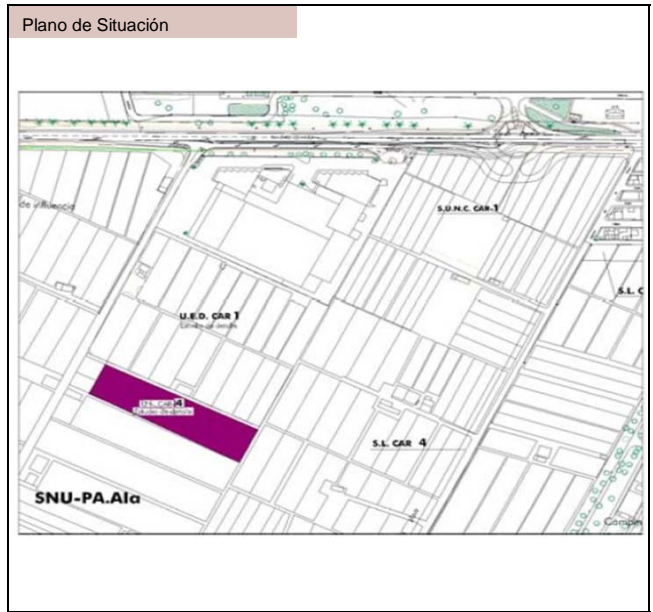
Superficie gráfica: 5.143 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Descripción

Superficie de Suelo Urbano No Consolidado. antes clasificado por el P.G.O.U No Urbanizable de Protección Agrícola A.I. situado al Sur del Nucleo urbano de Carchuna que presenta forma rectangular y topografía llana

Linda Norte con U.E.D CAR-1 al Sur, Este y Oeste con Suelo No Urbanizable del anejo de Carchuna destinado a Explot. Agrícola Bajo Plastico.

Parcelas Afectadas

- Superficies Suelo Privado:
- Parcelas Afectadas Totalmente:
- Parcelas Afectadas Parcialmente:
- Superficies Públicas:
- Total Superficie Bruta:

Condiciones Urbanísticas

• Usos Pormenorizados:

Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edfc.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aprovch. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.
Agroind.	AI	4.669	B+1	0,967	4.515	1,00	4.515	
Total		4.669			4.515		4.515	

• Cesiones:

Equipamiento	<input type="text" value="0"/>	Espacios Libres	<input type="text" value="362"/>
		Banda de Protección Ambiental	<input type="text" value="0"/>
		Viaro Ordenado en PGOU	<input type="text" value="0"/>
		Espacio Público Ordenado en E.D.	<input type="text" value="0"/>
Total Equipamientos	<input type="text" value="0"/>	Total E. Libres y Viaro	<input type="text" value="362"/>
Densidad máx.viv. 50 viv/ha.		Total Cesiones	<input type="text" value="0*"/>

Objetivos

* Ampliación de suelo Urbano Agroindustria colindante a la UED CAR-1 para agrupacion con la misma, y a su vez con la nave existente colindante perteneciente al mismo propietario.

Cargas suplementarias urbaniz.

Condiciones Particulares

(*) Los propietarios se obligan a compensar economicamente, mediante convenio urbanístico, el valor del suelo destinado a espacios libres y espacio publico, debido a la escasa entidad del mismo en las dotaciones existentes para quedar integrados en la red de dotaciones publicas del Municipio. El acceso se realizará a través de la parcela colindante proveniente de la U.E.D. CAR-1 ya consolidada del mismo propietario, constituyendose como "unidad funcional", incorporandose la nueva edificación al normal desarrollo de la actividad Agroindustrial ya consolidada. Se agruparan en una unica parcela catastral la UE CAR-4 con las dos sobre las que actualmente se asienta la industria ampliar. Arts. 45.2 B). c); 55.3 a); 139.2 de la LOUA

Area de Reparto NC-32: Unidades de Ejecución CAR - 4

Aprovechamientos

Superficie Bruta Unidad de Ejecución	<input type="text" value="4.669"/>	Aprov. Objetivo	<input type="text" value="0,9670"/>
Tipo Característico Área de Reparto	<input type="text" value="Agroind."/>	Aprov. Medio	<input type="text" value="0,9670"/>
Aprovechamiento Objetivo			
<input type="text" value="4.515 m2 TC:"/>			
Aprovechamiento Medio (AM)			
<input type="text" value="4.515 m2 TC:"/>		90% AM	10% Cesión
		<input type="text" value="4063,5 m²TC"/>	<input type="text" value="451,50 m²TC"/>
Exceso o Defecto (sin compensar)			
<input type="text" value="m2 TC:"/>			

Condiciones de Gestión

		PROGRAMACION			
• Sistema de Actuación:	Compensación	FP	PR	IU	FUE
• Fig. de Planeamiento:	-	24	12	12	48

Normativa Básica y Sectorial de aplicación.

Otros planes de aplicación. No existe un planeamiento complementario
1.4.3.1.- FICHA URBANÍSTICA

Se resumen a continuación las Condiciones que marca la Normativa Urbanística Municipal, establecidas por el Excmo. Ayuntamiento de Motril (Granada), para la parcela en la que se ubica la industria, y se justifica su cumplimiento en el presente Proyecto y en relación al Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

CONCEPTO	NORMATIVA	ESTADO ACTUAL	PROYECTO	ESTADO ACTUAL + PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE	TOTAL, ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN Superficie Mínima de Parcela	Sp ≥ 2.000 m ² construidos	Sp = 38.909,67 m ²	38.909,67 m ²	38.909,67 m ²	43.578,67 m ²	Sp = 43.578,67 m ²	
Frente Mínimo de Parcela	≥ 20,00 m	155,94 m	155,94 m	155,94 m	155,94 m	155,94 m	
Superficie máxima ocupable	So ≤ 23.345,80 m ²	So = 23.345,80 m ²	23.345,80 m ²	23.345,80 m ²	26.147,20 m ²	26.147,20 m ²	
Superficie máxima ocupada		23.101,32 m ²	111,03 m ²	23.212,03 m ²	(2.800+128) 2.928,00 m ²	26.140,35 m ²	Si
Ocupación máxima de parcela	O ≤ 60,0 %	O = 58.79 %		59.07%		59.98%	Si
Ocupación bajo rasante: Usos	Aparcamiento, servicios y almacén	Aparcamiento, servicios y almacén		Aparcamiento, servicios y almacén	Aparcamiento, servicios y almacén	Aparcamiento, servicios y almacén	
Perímetro	Coincidente con planta sobre rasante	Coincidente con planta sobre rasante	Coincidente con planta sobre rasante	Coincidente con planta sobre rasante	Coincidente con planta sobre rasante	Coincidente con planta sobre rasante	Si
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Tipología edificatoria	Nave Ind. Aislada	Nave Ind. Aislada		Nave Ind. Aislada	Nave Ind. Aislada	Nave Ind. Aislada	Si
Superficie máxima edificable	Se ≤ 38.909,67 m ²	Se ≤ 38.909,67 m ²	38.909,67 m ²	38.909,67 m ²	43.578,67	43.578,67 m ²	-
Planta sótano	No computable a efectos de edificabilidad	4.131,51m ²		4.131,51m ²	2.800 m ²	6.931,51m ²	-
Planta baja	Computable	22.873,90 m ²	111,03 m ²	22.984,93 m ²	2.800 m ²	25.784,93 m ²	Si
Entrepantía	Computable	355,21 m ²		355,21 m ²		355,21 m ²	Si
Planta primera	Computable	8.201,47 m ²		8.201,47 m ²	1.715,00	9.916,47 m ²	Si
Superficie total Construida computable	Se ≤ 38.909,67 m ²	Sc = 31.430,58 m ²		31.541,61 m ²	36.056,61 m ²	Sc = 36.056,61 m ²	Si
Edificabilidad máxima	E ≤ 1 m ² / m ²	E = 0,8078 m ² / m ²		0,8108 m ² /m ²		0,8274 m ² /m ²	Si
Retranqueos	R ≥ 5 m a viales secundarios	R ≥ 5,00 m	R ≥ 5,00 m	R ≥ 5,00 m	R ≥ 5,00 m	R ≥ 5,00 m	Si
Altura máxima	H ≤ 10 m permitiendo superarse en elementos vinculados al funcionamiento de la industria	H = 10 m superando esa cola en almacén y cámaras		H = 10 m superando esa cola en almacén y cámaras	H ≤ 10 m permitiendo o superarse en elementos vinculados al funcionamiento de la industria	H ≤ 10 m permitiendo superarse en elementos vinculados al funcionamiento de la industria	Si
Número máximo de plantas s/r	Baja + 1	Baja + 1	Baja	Baja + 1	B+1	Baja + 1	Si
DOTACIÓN APARCAMIENTOS Vehículos ligeros	1 pza/100 m ² c (312)	314 plazas	1 plazas	315 plazas	43 plazas	361 plazas	Si
Vehículos pesados	1 pza/500 m ² c (62)	76 plazas	00 plazas	76 plazas	00 plazas	72 plazas	Si

(Ref. 20-0002767-004-08781)
 Informe de VISADO

24/07/20 - N° 20-0002767
 El visado del presente proyecto es computable

Pag. 12 de 245

LASCLARAS

JIMÉNEZ VILLASCLARAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO



CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

El Pleno de esta Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 4 de junio del año 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“5º - APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE UE-CAR-4.

El Teniente de Alcalde delegado de Urbanismo, D. Antonio J. Escámez Rodríguez, da cuenta a los presentes de la siguiente propuesta que suscribe con fecha 14 de mayo de 2018:

“Con fecha 8 de marzo de 2018 se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de la U.E. CAR-4 del PGOU de Motril, promovido por GRANADA LA PALMA, S.C.A., que tiene por objeto definir las alineaciones de las edificaciones y construcciones que integrarán el ámbito de la referida unidad de ejecución, procedente de la Modificación de PGOU aprobada definitivamente mediante Orden de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 14 de abril de 2015, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de fecha 26 de febrero de 2018.

Durante el periodo de exposición pública a que ha estado sometido el expediente, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 2 de abril de 2018, periódico IDEAL de 22 de marzo del mismo año y exposición en el Tablón de Anuncios y página web municipal y notificados los propietarios incluidos en el ámbito del referido Estudio de Detalle, no consta la presentación de alegaciones.

A la vista de cuanto antecede, y vistos el informe técnico emitido al efecto, SE PROPONE:

1º) Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la U.E. CAR-4 del PGOU de Motril que, promovido por GRANADA LA PALMA, S.C.A., tiene por objeto fijar las alineaciones de las edificaciones del citado ámbito, advirtiendo que, previo a la concesión de la licencia de obras, se deberá suscribir convenio de adhesión al Convenio Marco de Gestión Urbanística para la sustitución económica del 10% del aprovechamiento municipal (451,5 m²t) por no dar lugar a parcela mínima, así como haber abonado el importe correspondiente, cifrado en 69.756,75 €, según informe técnico emitido al efecto.

2º) Remitir a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio una copia del Resumen Ejecutivo del referido expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3º) Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo establecido en la legalidad vigente.

4º) Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, advirtiéndoles de los recursos que proceden contra el mismo.”

“... “

Concluido el turno de intervenciones, se somete la propuesta a votación, obteniéndose el siguiente resultado: votan a favor los concejales de los Grupos del PP (10), PSOE (7), PA (4) y el concejal no adscrito, D. Francisco David Martín Alonso, y se abstienen los miembros del Grupo de IULV-CA (3).

Por tanto, a la vista de los antecedentes apuntados y del dictamen favorable que emite la Comisión Informativa de Urbanismo y Obras Públicas y Medio Ambiente, el Pleno de la Corporación acuerda por mayoría aprobar en su totalidad la propuesta del Teniente de Alcalde de Urbanismo, anteriormente transcrita.”

Firmado digitalmente por: SIERRA
MORCILLO MARIA INMACULADA -
24259664T
Fecha y hora: 09.07.2018 13:52:33

Contra la presente resolución podrá interponer, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes ante el Pleno de la Corporación Municipal o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, ambos plazos a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de que puedan formularse cualesquiera otros que se estimen convenientes.

Motril, a 6 de julio de 2018

LA SECRETARIA,



GRANADA LA PALMA, SCA

N-340, P.K. 342

CARCHUNA

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO, POR LA QUE SE INFORMA EL DOCUMENTO ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 14 DE ABRIL DE 2015, POR LA QUE SE RESUELVE SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MOTRIL RELATIVA AL ÁMBITO SUNC UE.CAR-4 .

TIP 2013/001018

En virtud del artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la LOUA, así como del artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El planeamiento vigente en el municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 2003), cuya revisión fue aprobada definitivamente mediante Resolución de 19 de diciembre de 2003 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Granada; y publicada su normativa en el BOP de fecha de 18 de noviembre de 2004, habiéndose producido tras la misma la subsanación de las deficiencias señaladas en la citada orden de aprobación definitiva, mediante dos resoluciones del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Granada, de fechas 23 de julio de 2004 y 15 de enero de 2007.

Mediante Orden de 14 de abril de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se dispuso la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Motril en el ámbito SUNC UE.CAR-4 en Carchuna, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias técnicas:

- "a) Se deberá reflejar en la ficha de condiciones urbanísticas de la UE CAR-4 la obligación de agrupar en una única parcela catastral la UE CAR-4, objeto de la modificación, con las dos sobre las que actualmente se asienta la industria a ampliar, junto con las que formará una "unidad funcional", al objeto de garantizar la condición de solar de todo el ámbito.*
- b) Se deberán corregir los errores detectados en los datos de "Coeficiente de edificabilidad" del apartado de Condiciones Urbanísticas y "Parcelas afectadas", ambos de la Ficha de Condiciones Urbanísticas de la UE CAR-4, conforme a lo indicado en el informe, de 3 de marzo de 2015, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General.*
- c) En cuanto a la sustitución económica de las cesiones correspondientes al nuevo ámbito conforme a lo establecido en los artículos 45.2.B) c), 55.3.a) y 139.2 de la LOUA:*
 - Se deberán definir los parámetros urbanísticos (Uso global, Edificabilidad global, Nivel de densidad y Media dotacional) de la zona de suelo urbano Carchuna, zona en la que se integra la modificación.*
 - Se deberá calcular convenientemente el valor de la aportación a integrar en el depósito regulado en el artículo 139.2, conforme a lo establecido en el artículo 55.3.a) de la LOUA.*
 - Se deberá remitir el cálculo del valor en metálico sustitutivo de las cesiones de suelo al convenio urbanístico que se firme en su momento entre el Ayuntamiento y los promotores de la actuación, conforme a lo estipulado en el último párrafo del artículo 55.3 de la LOUA".*

Asimismo, la citada Orden de 14 de abril de 2015 establecía que "la Dirección General de Urbanismo, con carácter previo al registro y publicación de esta orden, verificará la subsanación de estas simples deficiencias".



Código:640xu876UW0SR4R5L5DYKj fudhoSC.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ALEJANDRO MARQUEZ LLORDEN	FECHA	14/11/2017
ID. FIRMA	640xu876UW0SR4R5L5DYKj fudhoSC	PÁGINA	1/3

Por otro lado, en el apartado segundo se establece que "el Ayuntamiento deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, por triplicado y diligenciado, para que se integre en el instrumento de planeamiento urbanístico conforme al artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental". Y en el siguiente párrafo se establece que "igualmente, deberá hacer efectiva la entrega de la aportación económica sustitutiva de la cesión de los suelos dotacionales, conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 139.2 de la LOUA, con carácter previo a su publicación."

Con fecha de 13 de junio de 2017, tuvo entrada en el registro de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio oficio del Ayuntamiento de Motril, mediante el que se adjuntaba documentación técnica relativa a la subsanación citada, así como certificado sobre Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 26 de mayo de 2017 relativo a la toma de conocimiento de la misma.

Tras la valoración de la citada documentación por el Servicio de Planeamiento Urbanístico, esta Dirección General de Urbanismo emitió Resolución de 18 de septiembre de 2017, por la que se informa desfavorablemente el citado documento de subsanación, al considerar que éste no daba total cumplimiento a la Orden de 14 de abril de 2015.

Con fecha de 23 de octubre de 2017, el Ayuntamiento de Motril remite un documento denominado "Anexo Refundido de subsanación de las deficiencias técnicas observadas en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 14 de abril de 2015", el cual contempla asimismo la subsanación de las deficiencias señaladas en la anterior Resolución de esta Dirección General de Urbanismo de 18 de septiembre de 2017. En el oficio de remisión municipal se señala que de dicho documento se dará conocimiento al Pleno de la Corporación Municipal en la próxima sesión que se celebre.

Posteriormente, se informa desde el citado Ayuntamiento que se ha detectado un error en la ficha del ámbito, en relación a la cuantificación de las cesiones, dado que tanto en el presente anexo como en el documento de subsanación sometido a conocimiento del Pleno en sesión de 26 de mayo de 2017, se seguía manteniendo el valor de las cesiones dotacionales correspondientes al documento sometido a aprobación definitiva, 654 m² de suelo.

Como consecuencia, el Ayuntamiento ha corregido la ficha urbanística, cuantificándose la superficie de cesión en 362 m² de suelo, siendo la ficha corregida la que sea elevada al Pleno para su toma de conocimiento.

En uso de la competencia para la emisión de informe, atribuida en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conocido el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General de 13 de noviembre de 2017,

RESUELVO

PRIMERO.- Informar favorablemente el "Anexo Refundido de subsanación de las deficiencias técnicas observadas en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 14 de abril de 2015", dado que éste completa las subsanaciones señaladas en la Orden de 14 de abril de 2015, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU de Motril relativa al ámbito SUNC UE.CAR-4.

No obstante, previo al depósito del instrumento en los registros urbanísticos municipal y autonómico, debe constar en el expediente de la innovación certificación sobre la toma de



Código:640xu876UW0SR4R515DYKj fudhoSC.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ALEJANDRO MARQUEZ LLORDEN	FECHA	14/11/2017
ID. FIRMA	640xu876UW0SR4R515DYKj fudhoSC	PÁGINA	2/3

conocimiento del Pleno del Ayuntamiento del presente documento de Anexo, incluida la corrección efectuada en la ficha urbanística del ámbito en cuanto a la superficie dotacional prevista (362 m² de suelo).

Asimismo, tal como se establece en la Orden de 14 de abril de 2015, se *"deberá hacer efectiva la entrega de la aportación económica sustitutiva de la cesión de los suelos dotacionales, conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 139.2 de la LOUA, con carácter previo a su publicación"*, quedando como consecuencia dicha publicación condicionada a la acreditación del pago de dicha aportación.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Fdo.: Alejandro Márquez Llordén



Código:640xu876UW0SR4R515DYKj fudhoSC.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ALEJANDRO MARQUEZ LLORDEN	FECHA	14/11/2017
ID. FIRMA	640xu876UW0SR4R515DYKj fudhoSC	PÁGINA	3/3