

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objetivos

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en la redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero.

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa de la Comunidad de Propietarios del Edificio Hespérides para la ordenación volumétrica del edificio existente, con el propósito de adaptarlo a las condiciones de accesibilidad exigidas en el CTE DB-SUA. Se pretende hacer accesibles las viviendas con la instalación de 4 ascensores accesibles, uno en cada portal, con parada en planta baja, a nivel de calle, y en cada una de las plantas de viviendas.

Programa requerido por la comunidad de propietarios:

Mejora de las condiciones de accesibilidad de las viviendas con la instalación de 4 ascensores accesibles, uno para cada portal, aprovechando el espacio exterior privado para ampliar el núcleo de escaleras existente.

El presente EDD detalla los volúmenes y las alineaciones de la ampliación mínima necesaria de las zonas comunes, de cada núcleo de escaleras, para la instalación de un ascensor accesible para cada uno de los 4 portales del edificio.

2. Principales aspectos y condiciones urbanísticas

A continuación se resumen los principales aspectos y condiciones urbanísticas de la edificación:

Clasificación del suelo: Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente.

→ Parcela Mínima.

Para suelos calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente, la parcela mínima se establece en 1000 m². La intervención se realiza en la parcela existente de 2.592.41m²

→ **Alineaciones y Separación a linderos.**

La edificación se encuentra retranqueada en sus dos fachadas longitudinales y se alinea en los testeros. En la intervención propuesta continua siendo retranqueada, dejando un amplio espacio entre la calle Camino del Pelaillo y el volumen de fachada ampliado.

→ **Ocupación de Parcela.**

La ocupación máxima en planta podrá llegar a un máximo de un 70% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

El porcentaje de espacios libres de uso público que en ningún caso podrá ser inferior al 20% del total de la parcela.

La intervención ocupa 23,32m² en planta baja, un 0.9% de la superficie de la parcela. En los cuadros de superficies siguientes se detallan las superficies ocupadas en PB, los espacios libres y el porcentaje de ocupación antes y después de la actuación.

ESTADO ACTUAL	
OCUPACIÓN PARCELA PB	
EDIFICADO	494,32
PORCHE CUBIERTO	9,88
TOTAL OCUPADO	504,20
Z. VERDE	867,85
ACERADO	424,26
APARCAMIENTO	796,10
TOTAL LIBRE	2088,21
PARCELA	2592,41
% OCUPACIÓN PB	19,45
% ESPACIO LIBRE	80,55

ESTADO REFORMADO	
OCUPACIÓN PARCELA PB	
EDIFICADO	517,64
PORCHE CUBIERTO	9,88
TOTAL OCUPADO	527,52
Z. VERDE	854,73
ACERADO	449,82
APARCAMIENTO	760,34
TOTAL LIBRE	2064,89
PARCELA	2592,41
% OCUPACIÓN PB	20,35
% ESPACIO LIBRE	79,65

→ Altura y número de plantas.

La intervención no altera la altura actual del edificio de PB+4 con dos torretas para acceso a la cubierta. La geometría de las torretas, o castilletes de acceso a cubierta, se adapta a la forma del núcleo de escaleras proyectado. El volumen del castillete corresponde a la superficie en planta de la escalera, proyectada de un tramo, y al espacio del hueco del ascensor para su huida.

El volumen de la torreta proyectada no supera en altura al existente.

→ Edificabilidad máxima.

P.G.O.U. Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente:

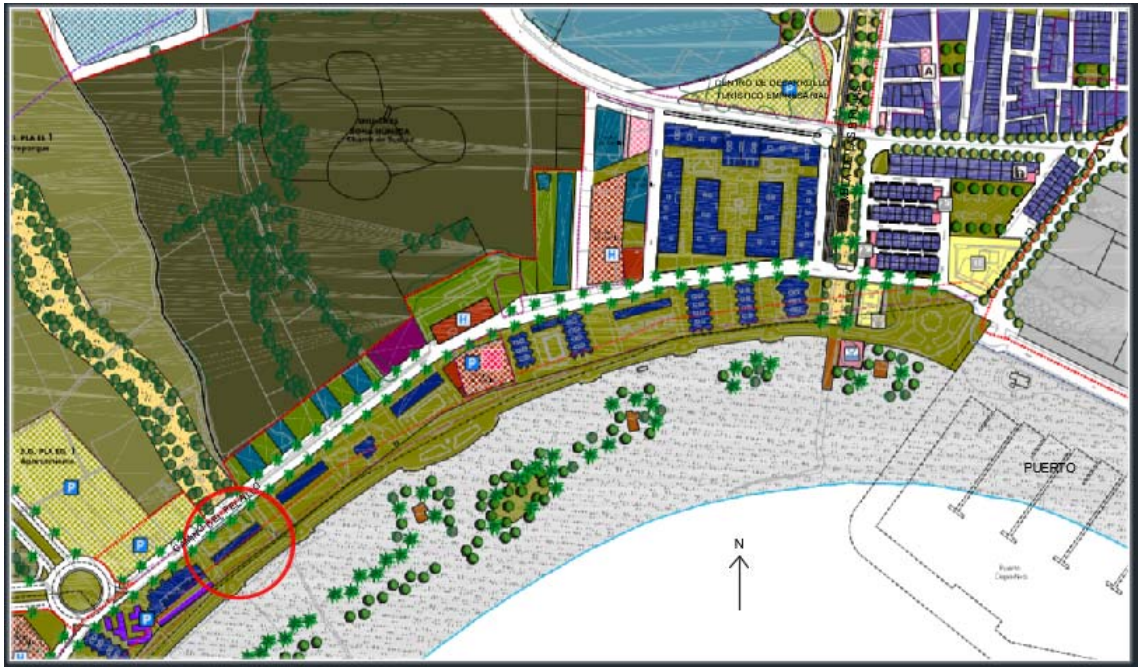
Para esta calificación la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

Para edificios de 5 plantas (PB+4) 3,5 m²/m²

Las obras proyectadas no alteran las condiciones urbanísticas actuales de la edificación existente por tratarse una actuación de adecuación del edificio exclusivamente para la instalación de los ascensores necesarios en materia de accesibilidad. La instalación de ascensores no supone ningún aumento de la ocupación o la edificabilidad según establece la ley del suelo en su artículo 24 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Ámbito

El estudio de detalle afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación.



La parcela de actuación se situado en el Camino del Pelaillo nº 21, c.p. 18613, de Motril, con CIF. H18287417. La parcela de planta rectangular está ocupada por un edificio aislado, es de uso RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO. Se sitúa en primera línea de playa de una zona costera consolidada por edificios aislados de mediana altura de uso residencial plurifamiliar en bloque aislado, de similares características.



Se actúa en el interior de la parcela por ser un edificio retranqueado a la calle frontal. El edificio de tipología lineal ocupa el centro de la parcela con sus dos fachadas longitudinales paralelas a los lados mayores de la parcela. El acceso se produce desde un área exterior destinada a zona de aparcamiento privada, a través de una acera interior de la parcela paralela a la fachada frontal. Dicha acera comunica con los 4 portales de acceso y con la zona de aparcamiento anexa. Detrás tiene una zona ajardinada a la que da la fachada trasera del edificio.

4. Plazo

Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, hasta la aprobación del mismo.

Arquitectos:

Jesús Fiestas Carmona

Granada a 14 de enero de 2019