



**ESTUDIO DE DETALLE PARA DELIMITAR SUELO CON DESTINO A
EQUIPAMIENTO OCIO-RECREATIVO EN PLAYA GRANADA, MOTRIL**

OCTUBRE 2021

I. MEMORIA

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Memoria Expositiva
- 4.- Memoria Justificativa
 - 4.1.- Alcance
 - 4.2.- Conveniencia y oportunidad de la implantación de la instalación
 - 4.3.- Definición del ámbito a considerar para justificación de la superficie de ocupación
- 5.- Informe de sostenibilidad económica
- 6.- Real Decreto 293/2009 sobre Normas para Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. PLANOS

- 1.- Situación según PGOU
- 2.- Ortofoto
- 3 y 4.- Delimitación suelo

I. MEMORIA

1. Objeto

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa del Ayuntamiento de Motril, con la finalidad de localizar en un suelo dotacional público tres equipamientos ocio- recreativos, con destino a quiosco-bar que presten servicio a los espacios libres de Playa Granada (suelo urbano), procedentes del desarrollo del sector PL-3 del PGOU de Motril, así como determinar las condiciones urbanísticas de implantación de estos.

2. Situación y ámbito de actuación

Se propone la delimitación de suelo con destino a tres nuevos equipamientos dentro de los espacios libres de Playa Granada, con objeto de completar la dotación de estos conforme a la siguiente localización, dos de ellos en la Plaza de la Universidad (EL-1) y el otro restante en el Parque Severiano Ballesteros (EL-2), según la documentación gráfica anexa al presente documento en la que se ha definido un área de movimiento máximo, dentro de la cual debe quedar inscrito cada uno de ellos con una superficie máxima de 250 metros cuadrados.

Estos espacios libres, ya urbanizados, provienen del polígono 3 sector PL-3 y son integrantes de la red de espacios públicos del referido Plan Parcial que, según medición realizada por los Servicios Técnicos Municipales, cuentan con una superficie total de 104.145 m². Estos espacios, de carácter fundamentalmente local, están destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población.

3. Memoria Expositiva

Partiendo del concepto de espacio libre entendido como lugar de relación y expansión, existe una demanda general, de pequeñas instalaciones que den respuesta a las actividades de ocio y recreo propias de estos espacios, por lo que surge la propuesta de localizar diferentes equipamientos que presten servicio a la dotación de espacios libres existentes, favoreciendo así el desarrollo de actividades recreativas y el disfrute de estos. Esto, unido a que Motril cuenta con un enclave único en cuanto a clima y situación geográfica, reúne suficientes

cualidades para situar la zona de Playa Granada como lugar de expansión para los ciudadanos.

Asimismo, con la instalación de este tipo de edificaciones se pretende fomentar el acceso a los referidos espacios libres, su control y vigilancia y conseguir que la estancia en ellos les ayude a convertirse en lugares de calidad para el uso y descanso de la población.

A la vista de lo anterior, y considerando que, el PGOU vigente en su Norma 161, permite en los espacios libres públicos, siempre que así quede justificado, usos de equipamiento público, y cuando la configuración del espacio público lo permita y las condiciones de uso del mismo lo justifiquen, podrán implantarse usos terciarios comerciales y/o recreativos de apoyo, hasta una ocupación máxima del 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar, sin superar en ningún caso las dos plantas de altura, se establece la necesidad de implantar una instalación que dé cobertura a estas necesidades de la población vinculadas con el ocio y el disfrute al aire libre.

Teniendo en cuenta que el uso de quiosco-bar tiene cabida en los equipamientos ocio-recreativos que pueden dar servicio a un espacio libre y que el Planeamiento General, da cobertura en su Norma 161, a la implantación de usos compatibles (equipamientos o usos terciarios) previa tramitación de un Estudio de Detalle, se propone con este documento localizar en dicho suelo dotacional público tres nuevos equipamientos con uso quiosco-bar para dar servicio a la zona. Asimismo, en el referido documento de planeamiento, se deberán justificar los siguientes aspectos:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la implantación de la instalación.
- Definición del ámbito a considerar para justificación de la superficie y la demanda de servicios.
- Justificación de la ocupación de suelo por la instalación (ocupación máxima 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar).

4. Memoria Justificativa

4.1.- Alcance

Según establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, en su artículo 15 respecto a la figura del estudio de detalle:

1.- 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, de carácter complementario respecto al planeamiento general, en ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias del Plan General y por tanto es el instrumento de planeamiento adecuado para **localizar en un suelo dotacional público, tres equipamientos de ocio-recreativo (uso quiosco- bar) de los cuales dos se sitúan en la Plaza de la Universidad (EL-1) y el otro en el Parque Severiano Ballesteros (EL-2), fijando las alineaciones de los mismos dentro de una área de movimiento máximo**, sin por ello modificar los siguientes puntos, según art.15 en su apartado 2 de la LOUA:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo.

- No se produce incremento del aprovechamiento urbanístico.

- No se suprime ni reduce ningún suelo dotacional público, solamente se trata de localizar en el mismo un equipamiento comunitario de servicio de interés público y social.

- La dotación de los tres equipamientos de ocio- recreativos señalados, no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes (entendiendo por colindantes aquellos terrenos o construcciones que están en la proximidad de los límites del ámbito territorial del Estudio de Detalle) ya que se trata de tres edificaciones aisladas de planta baja, y no produce disminución de luces y vistas, ni del número de horas de sol, ni se crean paredes ciegas o dificultades de accesibilidad.

4.2.- Conveniencia y oportunidad de la implantación de la instalación

La oportunidad y conveniencia de la formulación de este Estudio de Detalle, se justifica en el interés municipal de dotar los espacios libres de Playa Granada señalados (EL-1 y EL-2) con equipamientos que presten servicio a estos, considerando que la configuración del espacio público lo permite y que las condiciones de uso quedan justificadas, al amparo de lo establecido en la normativa del PGOU vigente.

4.3.- Definición del ámbito a considerar para justificación de la superficie de ocupación

La localización propuesta para los nuevos equipamientos en las parcelas de espacios libres, dos en la Plaza de la Universidad (EL-1) y otro en el Parque Severiano Ballesteros (EL-2), responde a la cobertura que ofrece la norma 161 del PGOU, según Modificación Puntual del mismo aprobada en fecha 29 de octubre de 2010, para destinar en los espacios libres hasta una ocupación máxima del **cinco por ciento (5%)** de la superficie total del suelo, entre otros, a equipamientos ocio-recreativo.

Estos espacios libres forman parte de los espacios públicos del sector PL-3 de Playa Granada los cuales cuentan con una superficie total de 104.145 m², según medición realizada por los Servicios Técnicos Municipales. Por lo que el **5% de los mismos supondría una ocupación máxima de 5.207,25 m² materializables en un volumen de dos plantas como máximo** (computados del total de superficie máxima edificable que podemos destinar a equipamiento, al amparo de lo establecido en la norma 161 del PGOU).

Considerando que ya se han instalado en los distintos espacios públicos que forman parte del sector, un equipamiento de servicio a playas y un kiosco- bar, con una ocupación de 512,33 m² (450 m² y 62,33 m² respectivamente), y un equipamiento deportivo (escuela de vela) con una ocupación final según licencia de 1.748 m², tenemos computados hasta la fecha 2.260,33 m² de equipamientos con servicio a espacios libres.

Considerando ahora, los 3 equipamientos propuestos en el presente estudio de detalle (250 m² cada uno), según la necesidad descrita y la configuración del espacio existente que suponen un total de 750 m², la ocupación total de los espacios libres asciende a 3.010,33 m².

Finalmente, seguirían quedando disponibles en el total de espacios libres del sector PL-3 una superficie de 2.196,92 m² para destinar a otros futuros usos de equipamiento según se regula en la normativa del PGOU.

Se plantea el emplazamiento de los nuevos equipamientos conforme a lo anteriormente descrito, dos de ellos en el ámbito de la Plaza de la Universidad (EL-1) y un tercero en el Parque Severiano Ballesteros (EL-2), localizados en la zona señalada de la documentación gráfica adjunta, con una ocupación máxima de 750 m², ocupando cada uno de ellos una huella de 250 m² dentro del área de movimiento señalada en los planos.

4.4.- Condiciones urbanísticas de la edificación

A continuación, se fijan los parámetros urbanísticos de la nueva edificación que serán los de aplicación para el desarrollo del equipamiento, en cuanto a sus aspectos funcionales y de significación urbana, de acuerdo con lo establecido en el art. 65 de las ordenanzas municipales

de edificación del PGOU vigente, que se asimilarán a las establecidas para las calificaciones residenciales en tipologías de Manzana Cerrada o Aislada, dependiendo del caso concreto. En el caso que nos ocupa, para los equipamientos propuestos se adapta mejor una edificación en tipología aislada, considerándola más adecuada al tratarse de tres quioscos que prestarán servicio de restauración, con las siguientes condiciones aplicables de conformidad con las determinaciones de las normas y ordenanzas urbanísticas vigentes:

- **Ocupación del equipamiento propuesto.** - deberá estar incluida dentro de las tres áreas de movimiento máximo definidas en los planos del presente estudio de detalle, con una superficie construida máxima de 250 m² para cada uno de ellos (dos huellas de equipamiento incluidas en Plaza de la Universidad y otra tercera en el Parque Severiano Ballesteros).
- **Techo edificable máximo.** - 250 m² cada uno de ellos, lo que supone un total de 750 m². La disposición de la edificación es libre dentro de la superficie delimitada al efecto en la documentación gráfica adjunta al presente documento.
- **Altura propuesta.** - planta baja.
- **Edificabilidad máxima:** 1 m²/m²
- Como condición particular de la edificación, y teniendo en cuenta la naturaleza de la parcela donde se ubica, se deberá estudiar la integración de esta en los espacios libres y considerar como elemento de diseño del equipamiento la vegetación.

5.- Informe de sostenibilidad económica

En cuanto al preceptivo Informe de Sostenibilidad Económica, en base a lo dispuesto en el artículo 19.1.a, 3ª de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, dado el alcance y naturaleza del presente Estudio de Detalle, que contempla fijar localización de suelo equipamiento, sin intervenir en previsiones de Programación y Gestión, no se hace necesario aportar dicho documento.

6.- Real Decreto 293/2009 sobre Normas para Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía.

En relación al Decreto 293/2009 de 7 de Julio sobre accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en el Reglamento por el que se regulan las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en

Andalucía que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, no se hace necesario su justificación en el presente Estudio de Detalle, ya que el alcance del mismo (localización de equipamiento), no afecta al contenido de esta normativa, si bien será en el preceptivo proyecto de edificación, cuando se deban justificar los aspectos propios que le son de aplicación.