

MODIFICADO  
DE  
ESTUDIO DE DETALLE  
PARA  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y  
VOLUMEN DE ASCENSOR  
(ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS)

Calle Fragata Cervantes, 9  
CALAHONDA (Granada)

Promotor

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO LUNA AZUL

Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA  
Félix PALOMAR CARNICERO

---

Arquitectos

## INDICE

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Promotor, redactores y ámbito de actuación.
- 1.3. Objetivo y descripción del Estudio de Detalle.
- 1.4. Normativa y legislación aplicable.
- 1.5. Justificación urbanística.

### 2. PLANOS.

- 2.1. Situación y emplazamiento.
- 2.2. Estado actual. Planta baja.
- 2.3. Estado actual. Plantas 1, 2, 3 y 4.
- 2.4. Estado actual. Sección AA.
- 2.5. Propuesta. Planta baja.
- 2.6. Propuesta. Plantas 1, 2, 3 y 4.
- 2.7. Propuesta. Sección AA.
- 2.8. Ordenación. Estado actual.
- 2.9. Ordenación. Alineación propuesta.
- 2.10. Ordenación. Volumen actual y resultante.

### 3. RESUMEN EJECUTIVO.

- 3.1. Ámbito del Estudio de Detalle.
- 3.2. Objetivos y finalidades.
- 3.3. Parámetros urbanísticos globales de aplicación.

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

### 1.1 Antecedentes.

El conjunto residencial Luna Azul se ubica en el centro de Calahonda, ocupando una manzana completa entre las calles Clavelina, Fragata Cervantes, Ahuamara y Avenida de los Geranios. Consta de dos edificios, el bloque 1 con acceso desde calle Fragata Cervantes y el bloque 2 con acceso desde Avenida de los Geranios.

La Comunidad de Propietarios del Edificio Luna Azul, tiene intención de instalar un ascensor en el bloque 1, con el que se pretende eliminar las barreras arquitectónicas existentes en la actualidad, que afectan a todos los usuarios de ese edificio, especialmente a las personas de la tercera edad y/o con movilidad reducida.

La actuación se ampara en lo establecido en el **Anejo B del DA DB SUA/2** (Documento de Apoyo al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación, dedicado a la instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas, que tiene por objeto *“desarrollar distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes para facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el documento básico DB SUA.”*

En general, estas mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). Y en particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones recogidas en el mencionado Documento de Apoyo (DA DB SUA/2).

El tipo de intervención al que se acoge la actuación es la “instalación de ascensor en fachada”, que requiere la ocupación de espacios, tanto comunitarios pertenecientes a la parcela, como de dominio público, por lo que la intervención queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente (en este caso, del Excmo. Ayuntamiento de Motril), según queda reflejado en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Por este motivo se redacta el presente Estudio de Detalle, cuya finalidad es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Fragata Cervantes, 9 de Calahonda, ocupando una pequeña superficie de espacio público (necesaria para permitir la futura actuación de supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito señalado) y adecuando el acerado en el frente de esta edificación.

Los Estudios de Detalle como instrumentos complementarios de planeamiento de desarrollo que son, están recogidos en la Sección 4ª, art. 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) en los términos siguientes:

#### **Sección 4.ª Los instrumentos complementarios**

##### Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Además, según la Norma 63 del P.G.O.U. de Motril, los Estudios de Detalle podrán formularse para cualquiera de las finalidades antes citadas (Artículo 71 L.I.S.T.A.), asimismo se podrán agrupar para tramitar único Estudio de Detalle, ámbitos reducidos correspondientes a unidades de ejecución colindantes, tendente a ofrecer una mejor solución urbanística final de todo el entorno, siempre respetando las condiciones urbanísticas generales, densidad máxima global y la localización de sistemas locales; correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento si su ámbito no tuviera incidencia o interés supramunicipal, en éste último supuesto le corresponderá al órgano autonómico competente.

Conforme a estas limitaciones se propone el desarrollo del Estudio de Detalle de la parcela que se indica.

## 1.2. Promotor. Redactores. Ámbito de actuación.

### Promotor.

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo de D. José Sánchez Carmona, con N.I.F.: 24.106.206-K, en calidad de Presidente/representante de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LUNA AZUL de Calahonda, con C.I.F.: H-18.055.053, y domicilio a efectos de notificaciones, en Administración de Fincas Sebastián Linde, calle Nueva, 1 – 1º C (Edificio Mediterráneo) 18600 Motril (Granada).

### Redactores.

Son autores del presente documento:

Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA

Arquitecto, colegiado nº 4.577 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Tel. 647 568 648

[mgarcia@coagranada.org](mailto:mgarcia@coagranada.org)

Félix PALOMAR CARNICERO

Arquitecto, colegiado nº 3.210 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Tel. 609 157 047

[fpalomar@coagranada.org](mailto:fpalomar@coagranada.org)

Dirección Estudio: Calle Nueva, 5 – 3º Tlf.: 958 821 297 18600MOTRIL (Granada)

### Ámbito de actuación.

El conjunto residencial LUNA AZUL se ubica en el centro de Calahonda, ocupando una manzana completa situada entre las calles Clavelina, Fragata Cervantes, Ahuamara y Avenida de los Geranios. El residencial consta de dos edificios, el bloque 1 de con acceso desde calle Fragata Cervantes y el bloque 2 con acceso desde Avenida de los Geranios.



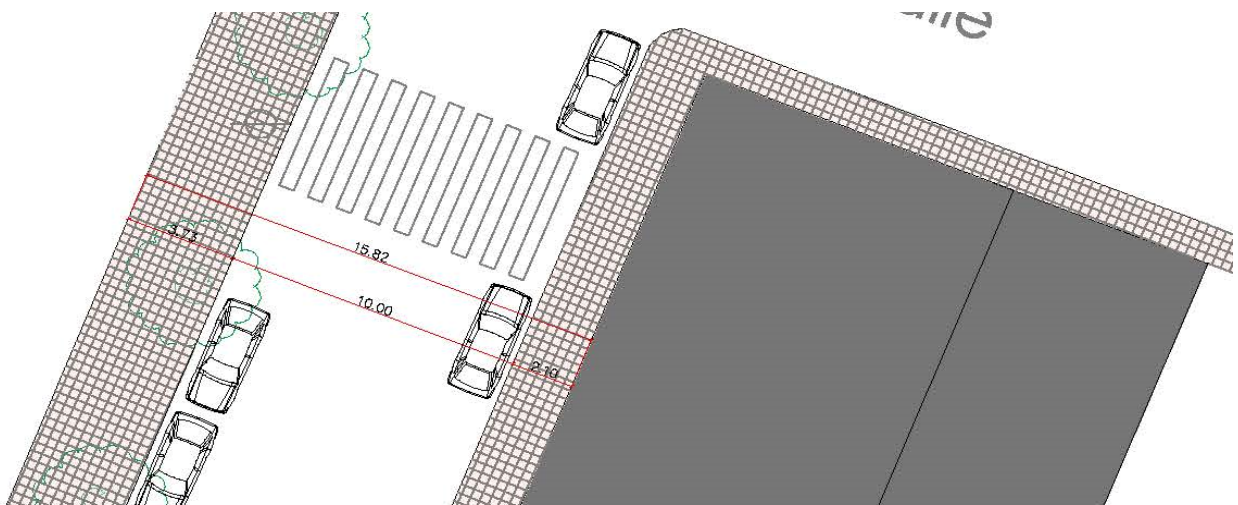
### 1.3. Objetivo y Descripción del Estudio de Detalle.

#### Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Fragata Cervantes, 9 (bloque 1 de la Comunidad de Propietarios Luna Azul) de Calahonda, necesaria para permitir la futura actuación para la eliminación de barreras arquitectónicas en el ámbito señalado.



Este estudio de detalle describe la solución de alineación y volumen propuesta para permitir la futura instalación de ascensor y supresión de barreras arquitectónicas en el edificio sito en la calle Fragata Cervantes, 9 de Motril.

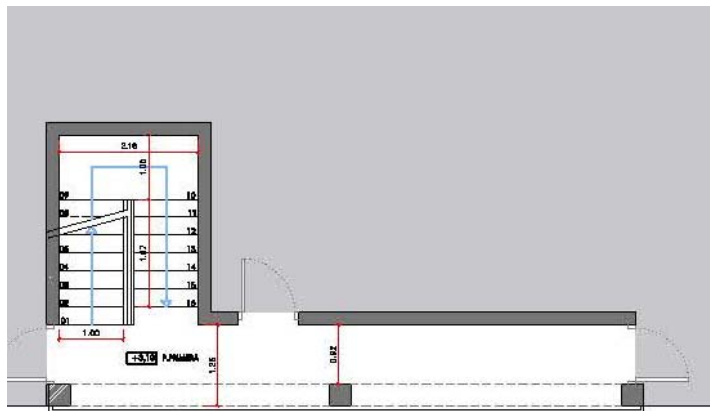
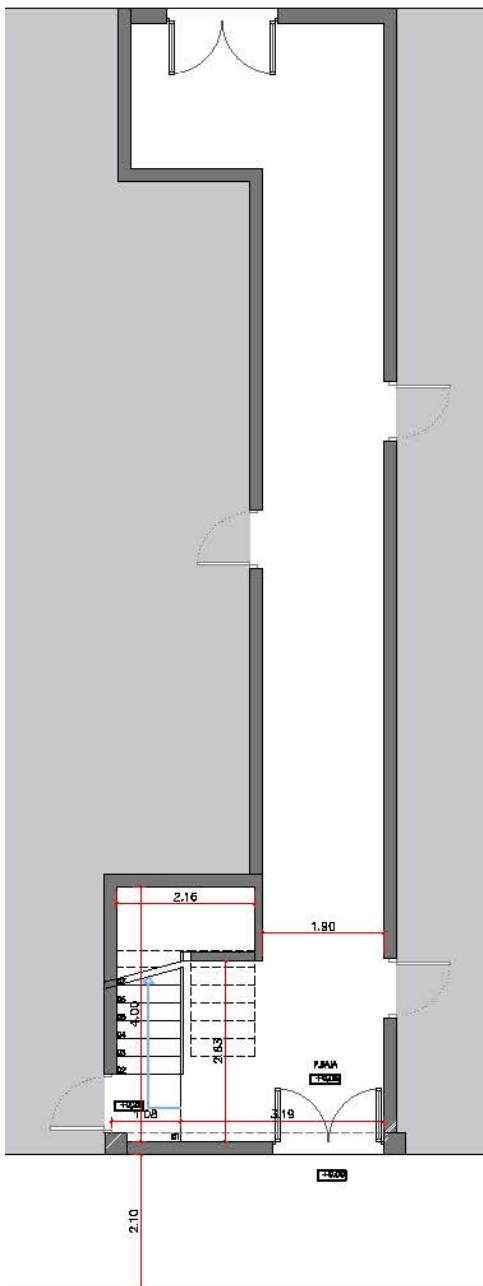


## Estado actual de la edificación

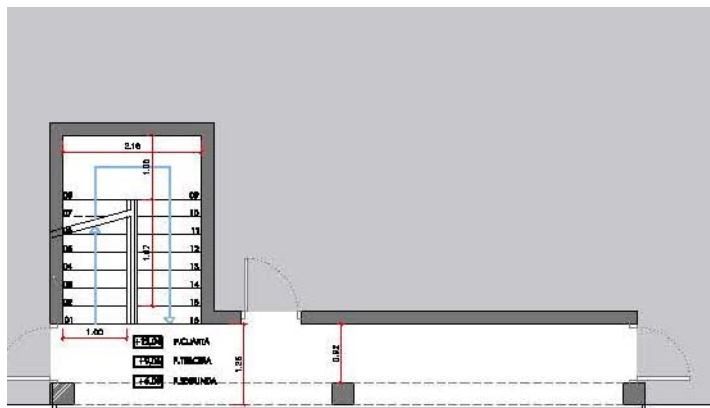
El Bloque 1 se sitúa en el extremo oeste de la manzana que ocupa la Comunidad de Propietarios Luna Azul.

Se trata de un edificio de planta rectangular, con cinco plantas (baja+4) de altura sobre rasante. Tres de sus cuatro fachadas se alinean a viales (calles Clavelina, Fragata Cervantes y Ahuamara). La fachada restante da luces al espacio interior de la manzana, si bien la planta baja se extiende hasta quedar parcialmente adosada al Bloque 2, generando terrazas de uso privativo en la planta primera.

La planta baja está ocupada por el portal de acceso (al que se accede, tanto desde la calle Fragata Cervantes, como desde el espacio comunitario interior), tres viviendas y un garaje comunitario (con acceso desde la calle Clavelina).



Planta Primera

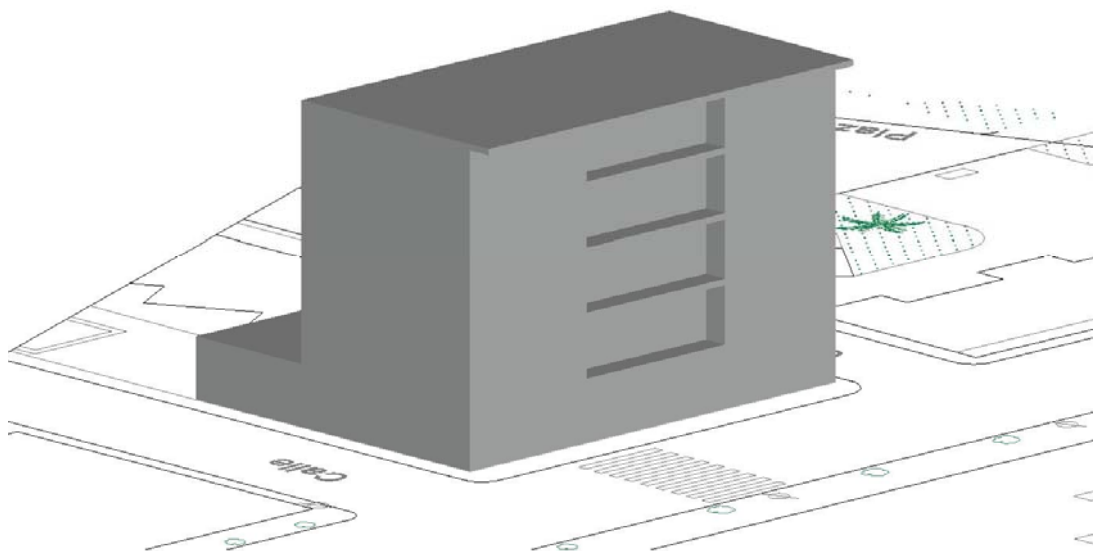
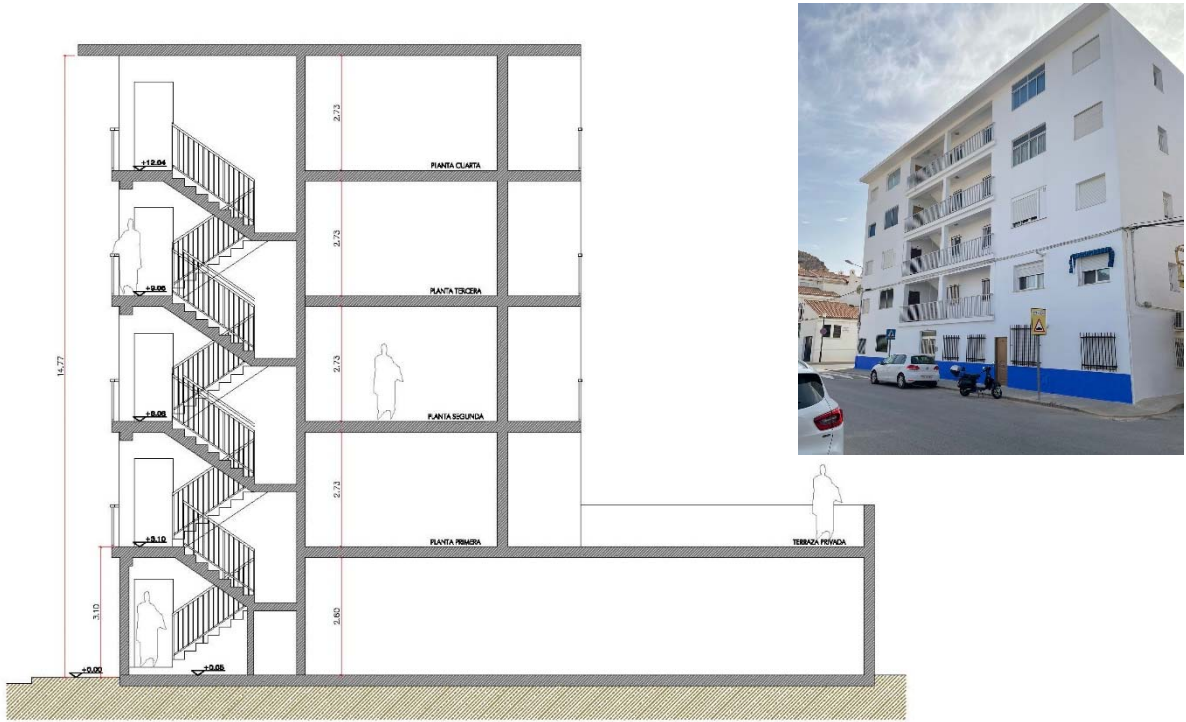


Planta Tipo (2ª, 3ª y 4ª)



Las restantes plantas, de uso netamente residencial, albergan nueve viviendas más (tres por planta) situadas a lo largo del pequeño corredor anexo al desembarque de la escalera, desde el que se accede a las viviendas.

La cubierta presenta una solución de terraza no transitable, a la que se accede solo para mantenimiento, a través de una trampilla en el techo de la última planta.





## Modificación propuesta

Tras un estudio pormenorizado, analizando las distintas posibilidades, se llega a la conclusión de que la única solución viable para la supresión de las barreras arquitectónicas que presenta la edificación consiste en instalar un ascensor accesible que comuniquen el portal con los rellanos de las plantas superiores, ocupando un pequeño espacio de dominio público.

La solución propuesta en el Estudio de Detalle inicial (basada en el informe técnico de la Policía Local de Motril, de fecha 30 de marzo de 2.022) contemplaba el recrecido del acerado en toda la fachada del edificio que da a la calle Fragata Cervantes.

Durante la tramitación de dicho Estudio de Detalle, con fecha 22/08/2023, la Entidad Local Autónoma de Carchuna-Calahonda, nos da traslado de un Informe de los Servicios Técnicos municipales [Expte: URB 848/2022 Ref: INF (RE-1219)] comprensivo de una nueva solución, con dimensiones y cotas, a las que debe ajustarse la propuesta del Estudio de Detalle para seguir el procedimiento de aprobación.



Expte: URB 848/2022  
Ref: INF (RE-1219)

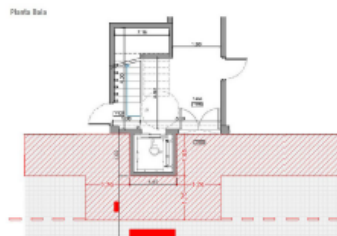
A/A de D. MIGUEL GARCIA VALENZUELA  
MGARCIA@COAGRANADA.ORG

En relación al expediente incoado a instancia de D. MIGUEL FELIX CRUZ SANCHEZ como representante de la COM. PROP. DEL EDIFICIO LUNA AZUL con DNI/CIF H-18.055.053, sita en Avda. de los Geranios nº 6 de Calahonda, en el que solicita informe de viabilidad de la propuesta técnica presentada para la instalación de un ascensor adosado a la fachada del Bloque 1 de la Comunidad de Propietarios, con ocupación de dominio público en la C/ Fragata Cervantes nº 9 de Calahonda.

Por ello y tras informe realizado por nuestros servicios técnicos en el que se indica que a pesar que la instalación del ascensor, afecta al recorrido peatonal existente, se ha realizado una propuesta de recrecido de parte del acerado, que se garantizaría el itinerario peatonal accesible según Art. 15 del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, que aprueba el Reglamento que Regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, sin embargo al afectar al recorrido rodado se ha realizado una consulta a la policía dando la aceptación de la propuesta que se presenta, ya que dicha actuación a la Policía Local al ser la competente en la modificación e instalación de la señalización que regula el tráfico según Art. 22 de la Ordenanza Municipal Reguladora de Vados, Reservas de Espacio y Señalización, publicada en el BOP con fecha 2 de Julio de 2010.

Conclusión la policía local determina lo siguiente:

En referencia al informe solicitado, donde nos informa que la actuación para la instalación de un ascensor en un edificio sería recrecer la acera de calle Fragata Cervantes tal como nos proponen en el croquis adjunto y tras una inspección ocular del lugar, le informamos que no existe inconveniente alguno

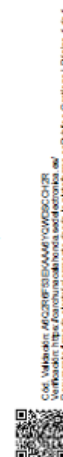


Por dicho motivo solicitamos modificación del documento técnico de ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR, para seguir el procedimiento de aprobación. 4

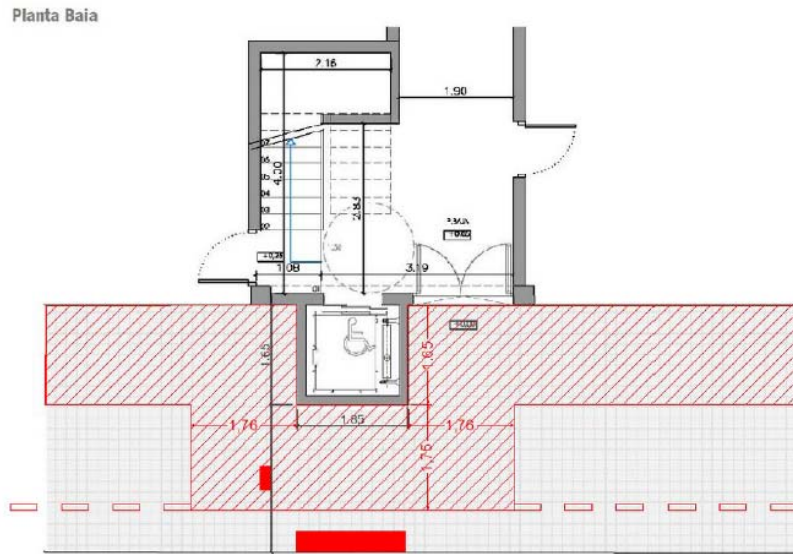
Se acompañan plano de propuesta y con las dimensiones y cotas de la actuación propuesta.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

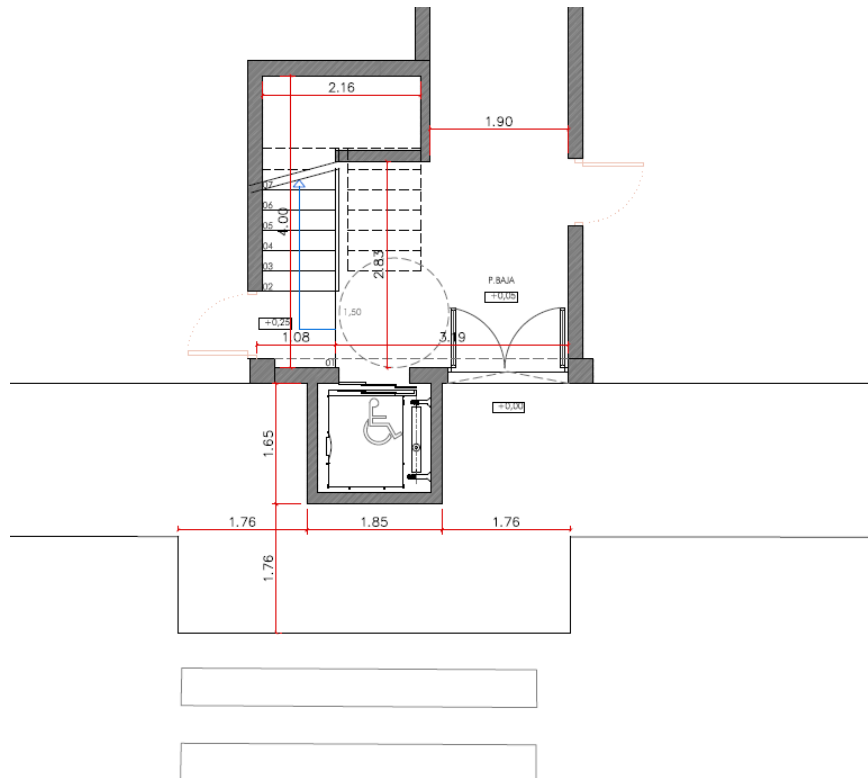
LA PRESIDENTA  
Fdo- D. Juan Alberto Ferrer Correa



Detalle de la solución propuesta por los Servicios Técnicos de la ELA de Carchuna-Calahonda.



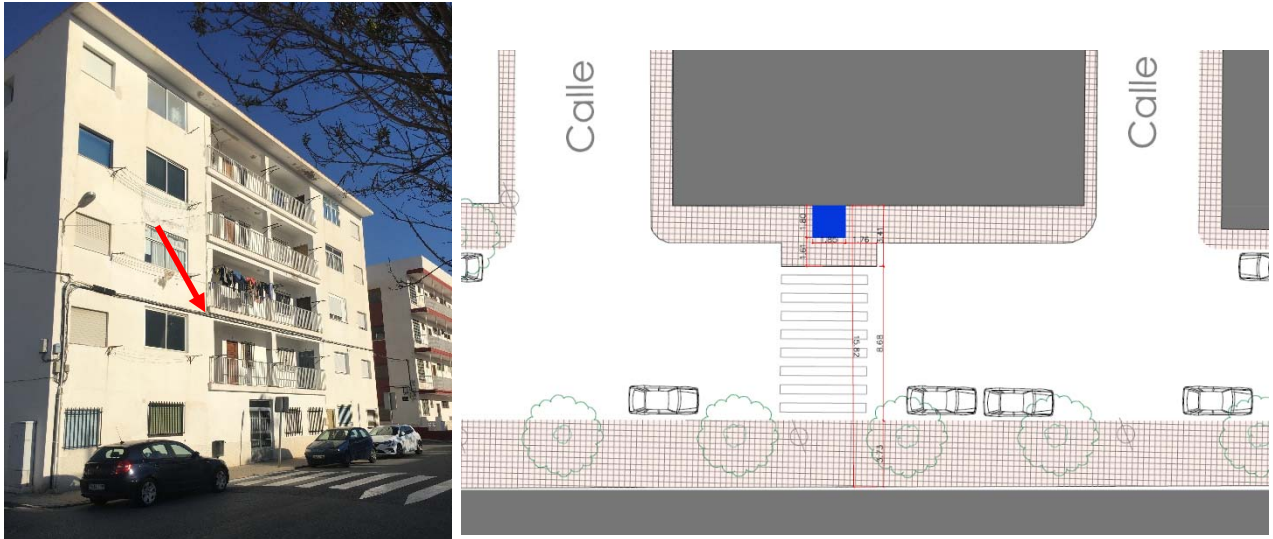
Por este motivo se modificó la propuesta de ordenación con objeto de ajustarla a la solución indicada por los Servicios Técnicos de la ELA de Carchuna-Calahonda, quedando definida de la siguiente forma:



En este caso, la superficie del espacio de dominio público a ocupar era de  $3,05 \text{ m}^2$  ( $1,65 \times 1,85 \text{ m}$ ), adosada a la fachada principal del edificio por calle Fragata Cervantes, en toda su altura. Esta actuación afecta al itinerario peatonal de la calle Fragata Cervantes, debiendo realizar un recreido en parte del acerado, para que quede garantizado el paso peatonal con un ancho uniforme rodeando el ascensor de  $1,75 \text{ m}$ .

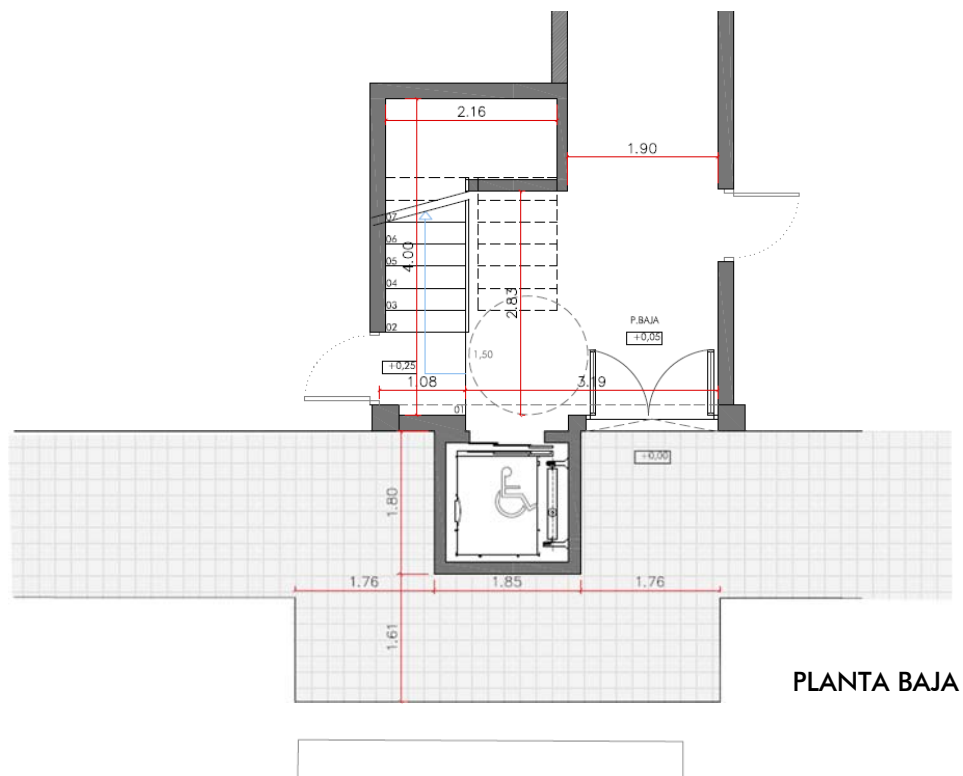
No obstante, debido a la existencia de infraestructuras aéreas de telefonía y alumbrado público sobre la fachada del edificio, con objeto de no afectar su trazado, se hace necesario reajustar ligeramente las dimensiones del espacio de dominio público a ocupar, para la instalación del ascensor.

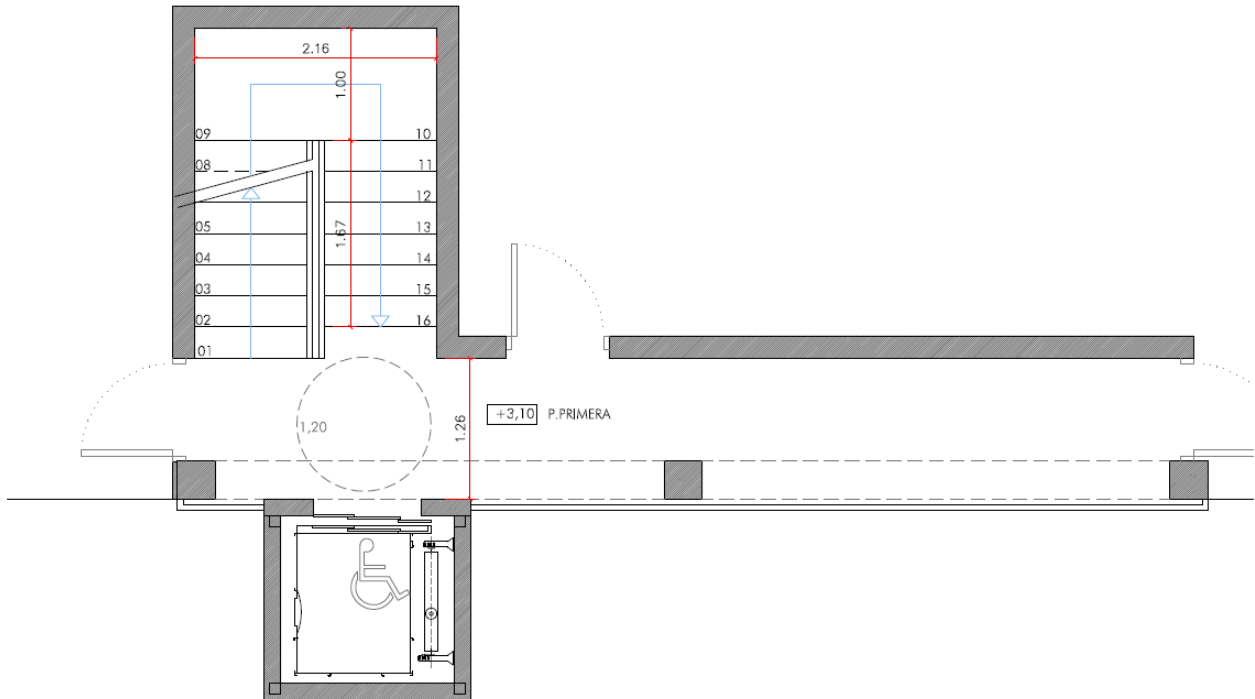
En consecuencia, la propuesta de actuación queda de la siguiente forma:



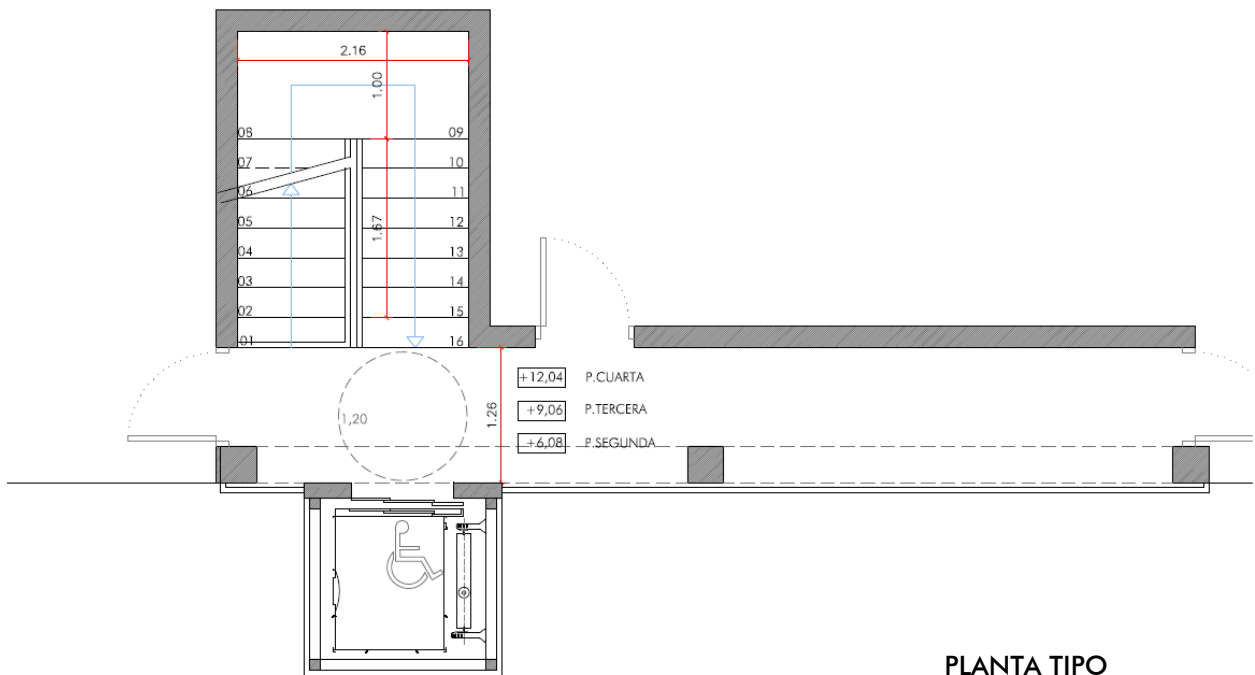
La superficie del espacio de dominio público a ocupar sería de 3,33 m<sup>2</sup> (1,85 x 1,85 metros), adosada a la fachada principal del edificio por calle Fragata Cervantes, en toda su altura.

Esta actuación afecta al itinerario peatonal de la calle Fragata Cervantes, debiendo realizar un recerido en parte del acerado, para que quede garantizado el paso peatonal, con un ancho de 1,75 metros a ambos lados del ascensor y 1,61 m en el sentido transversal de la calle, superior en todo momento a los 1,50 m exigidos por la normativa.



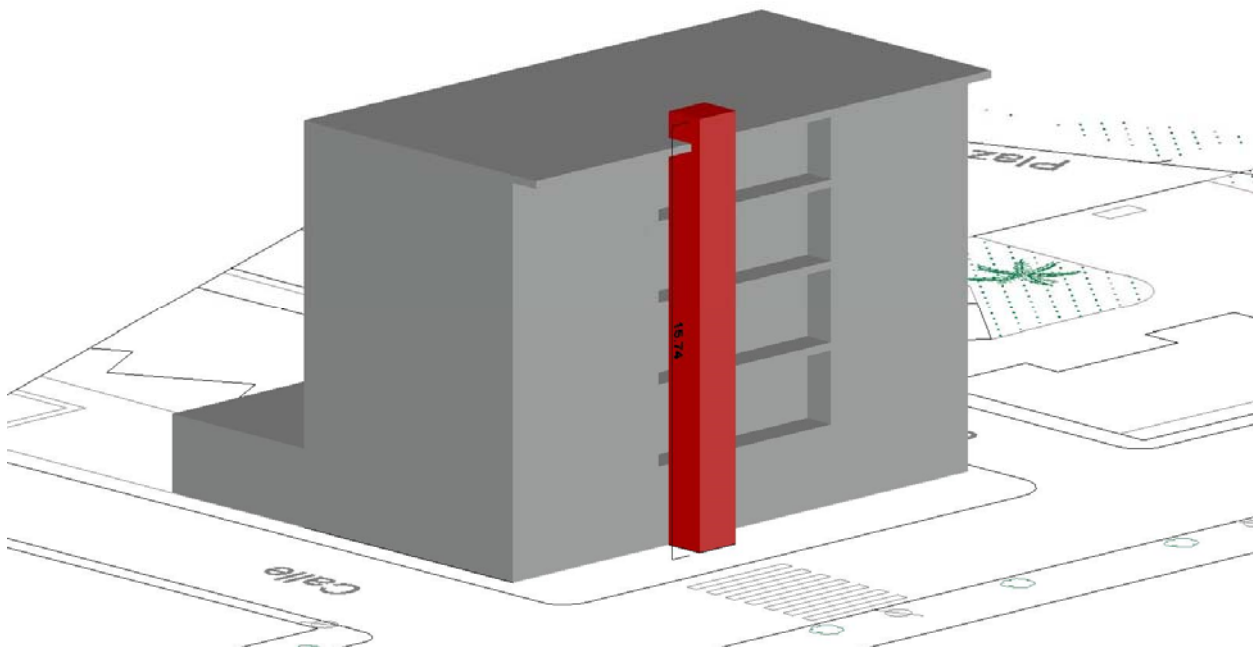
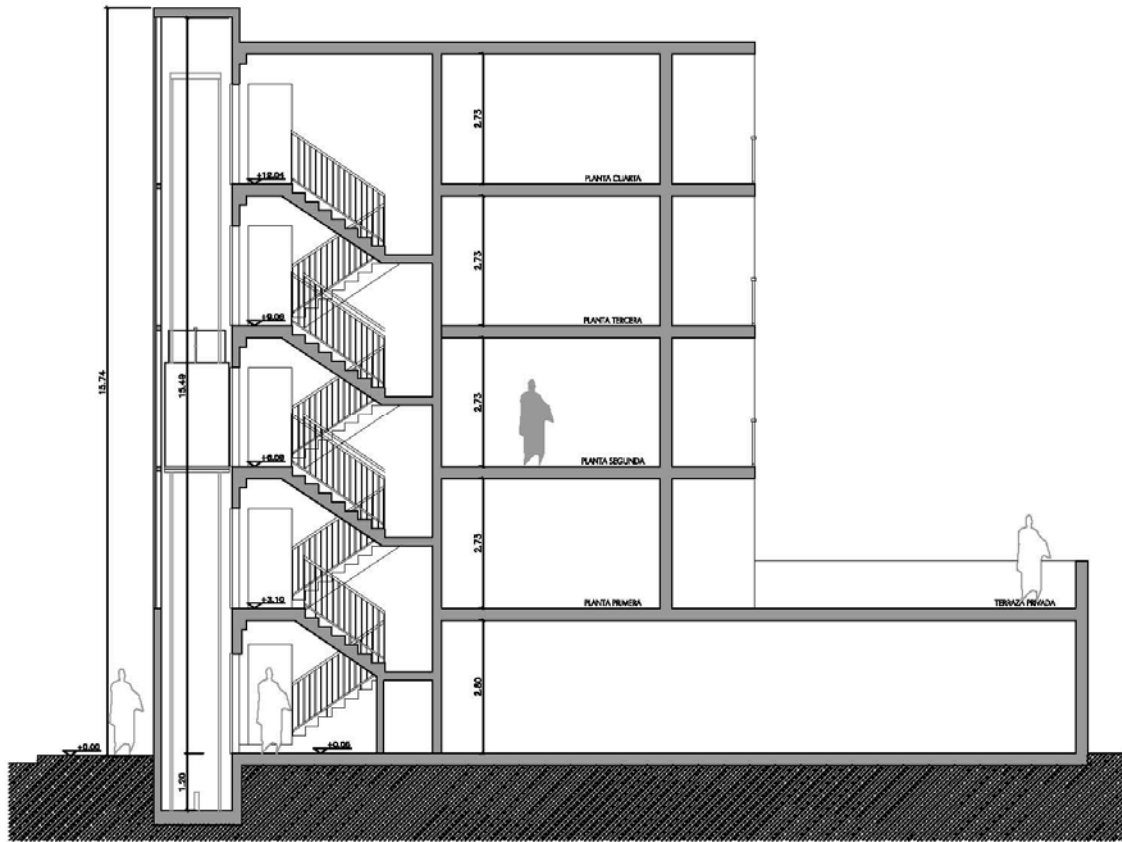


PLANTA PRIMERA



PLANTA TIPO

En altura, la instalación del ascensor requiere un foso de 1,20 m de profundidad, y una ligera sobreelevación puntual sobre el forjado de la última planta de 72 cm, para alojar la maquinaria del ascensor.



## Justificación de la propuesta

La Norma 169 del PGOU de Motril contempla como Supuesto Excepcional el caso de Ocupación del dominio público y/o espacios libres para la instalación de ascensores por el exterior de edificios con uso residencial.

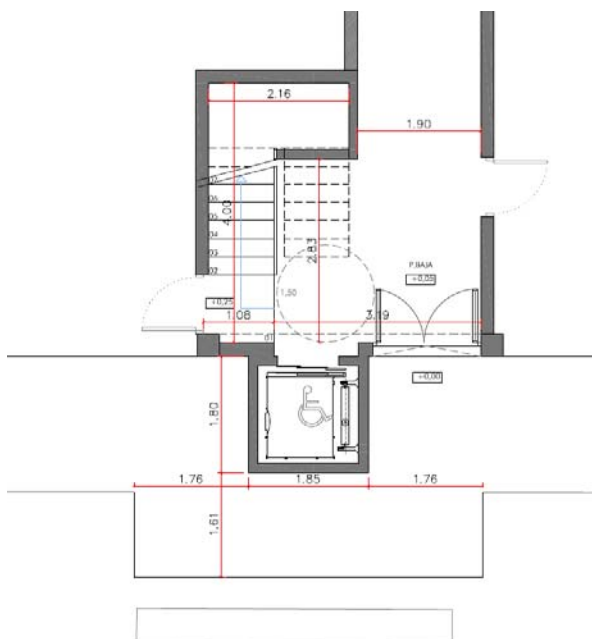
### norma 169

#### Supuesto excepcional. Ocupación del dominio público y/o espacios libres para la instalación de ascensores por el exterior de edificios con uso residencial.

1. En los casos en que, en edificios con uso dominante de vivienda plurifamiliar, se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, bien sea en el interior del edificio o en un patio interior, podrá autorizarse la instalación de ascensores por el exterior del edificio siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones generales:

- Que sea la única solución técnica y económicamente viable para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad en la edificación existente objeto de actuación.
- La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados.
- Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados. En todo caso, quedará garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

En este caso, tras un estudio pormenorizado, analizando las distintas posibilidades, se llega a la conclusión de que la única solución viable para la supresión de las barreras arquitectónicas que presenta la edificación consiste en instalar un ascensor accesible que comunique el portal con los rellanos de las plantas superiores, ocupando un pequeño espacio de dominio público.



La superficie del espacio de dominio público a ocupar sería de 3,33 m<sup>2</sup> (1,85 x 1,85 metros), adosada a la fachada principal del edificio por calle Fragata Cervantes, en toda su altura.

Esta actuación afecta al itinerario peatonal de la calle Fragata Cervantes, debiendo realizar un recerido en parte del acerado, para que quede garantizado el paso peatonal, con un ancho de 1,75 metros a ambos lados del ascensor y 1,61 m en el sentido transversal de la calle, superior en todo momento a los 1,50 m exigidos por la normativa.

La solución propuesta se integra formalmente con la fachada existente del edificio, tanto en lo que respecta en la composición, forma y dimensiones de la caja del ascensor, como en lo referente a los materiales y colores empleados, que serán iguales a los existentes.

La funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructura que pudieran verse afectados queda asegurada con la solución propuesta, y en particular en lo referente a los recorridos peatonales y rodados (respetando los parámetros mínimos establecidos para anchos de Acerados y Calzada) así como el acceso para vehículos de emergencias.

La intervención propuesta incluye dar continuidad al Acerado existente en la fachada a calle Fragata Cervantes, bordeando el saliente de la caja del ascensor con un Acerado de nueva creación, con las dimensiones antes indicadas, siempre superiores a las exigidas por la normativa de accesibilidad.

#### **1.4. Normativa y legislación aplicable.**

El planeamiento vigente en el Municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en Resolución de 19 de diciembre de 2003.

El presente Estudio de detalle se ajusta a lo especificado en las Normas, leyes y reglamento que se especifican a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbana 2003 Motril.
- Reglamento de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A).
- Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (BOE 128, de 29 de mayo).
- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



### 1.4.1 Justificación Cumplimiento Decreto 293/2009 sobre Accesibilidad.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

#### DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



Símbolo Internacional de Accesibilidad:

Figura en blanco sobre fondo azul

Formato cuadrado de dimensiones genéricas:

0.30 x 0.30 m. en exteriores

0.15 x 0.15 m. en interiores

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN PARA  
INSTALACIÓN DE ASCENSOR (Eliminación de Barreras Arquitectónicas)

UBICACIÓN: C/ Fragata Cervantes, 9. CALAHONDA. MOTRIL (Granada)

ENCARGANTE (promotor): Comunidad de Propietarios LUNA AZUL.  
TÉCNICOS (proyectistas): Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA. Arquitecto  
Félix PALOMAR CARNICERO Arquitectos

\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA 12 de 19 de enero).

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO.

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Baldosa Hidráulica 4 tacos  
Color: Gris  
Resbaladidad: Clase 3

Pavimentos de rampas

Material:  
Color:  
Resbaladidad.

Pavimentos de escaleras

Material:  
Color:  
Resbaladidad.

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:  
Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios accesibles en el edificio. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)</b>				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		Cumple
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		Cumple
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		Cumple
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	---	≤ 0,12 m		Cumple
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---		Existente
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho <sup>3</sup> 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	

PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado peatonales	≥ Vado de peatonales
Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatonales.			≥ 0,90 m	---
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---
	Franja señalizadora pavimento táctil de botones	Anchura	= 0,60 m	---
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---

ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				
Anchura			≥ Paso peatonales	≥ 1,80
Fondo			≥ 1,50	≥ 1,20
Espacio libre			---	---
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. botones	= 0,40m	---
		Anchura pav. direccional	= 0,80m	---
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. botones	= 0,60m	---
		Anchura pav. direccional	= 0,80m	---

<b>PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)</b>				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80	≥ 1,60	
Altura libre		≥ 2,20	≥ 2,20	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90	≥ 0,90	
		≥ 1,10 (1)	≥ 1,10 (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	

<b>PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)</b>				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80	≥ 1,60	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20	≥ 2,20	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	

<b>ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)</b>				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ a ≤ 90°	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		---	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	De 0,90 a 1,10 m	
		0,95 m y 1,05 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 a 0,05 m	De 0,045 a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos				

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
	Espacio colindante libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 a 1,20 m	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		$\geq 0,035$ m	---	
	Precisión de nivelación		$\geq 0,02$ m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		$\geq 1,00$ m	---	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> 1 puerta	1,10 x 1,40 m	---	
		<input type="checkbox"/> 2 puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	
		<input type="checkbox"/> 2 puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
	Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	$R \geq 50$ m	
	Anchura libre		$\geq 1,80$	$\geq 1,50$	
	Longitud de tramos sin descansillos (1)		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m		$\leq 10,00$ m	$\leq 10,00$ m	
	Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m		$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
	Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
	Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		$\geq 1,50$	$\geq 1,50$	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		$\geq 1,80$	$\geq 1,50$	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura rampa	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura (1)		$\geq 0,90$ m	$\geq 0,90$ m	
			$\geq 1,10$ m	$\geq 1,10$ m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro de los pasamanos.			De 0,045 a 0,05 m	De 0,045 a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

#### OBSERVACIONES

#### DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

## 1.5. Justificación urbanística.

### 1.5.1 Procedencia, conveniencia y oportunidad de su formulación.

El presente Estudio de Detalle tiene su justificación en la necesidad de instalar un ascensor con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en la actualidad, que afectan a todos los usuarios del edificio, especialmente a las personas de la tercera edad y/o con movilidad reducida, que no es posible ubicar dentro de la edificación actual, para lo que se requiere un ligero reajuste del volumen y alineación al vial sobre la fachada principal del edificio a calle Fragata Cervantes.

Este tipo de actuación se recoge en el **Anejo B** del **DA DB SUA/2** (Documento de Apoyo al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación, dedicado a la instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas, que tiene por objeto *“desarrollar distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes para facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el documento básico DB SUA.”*

Como criterio general (Apdo. B.1), se establece que *“las mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). En particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones de la tabla 2 del apartado 3 de este DA. Si no es viable alcanzar las condiciones para usuarios de silla de ruedas, pueden plantearse otras soluciones que faciliten la accesibilidad a otros usuarios.”*

En el apartado B.3 *“Tipos de intervención para la instalación de ascensores en edificios existentes”* se consideran cuatro tipos de intervención (en zonas comunes interiores, en patios interiores, en fachada y en zonas privativas).

La presente actuación se encuadra en el tercer supuesto:

#### -Instalación de ascensor en fachada.

*Esta intervención consiste en situar el ascensor en las fachadas, tanto en la parcela del edificio como sobre dominio público. En ocasiones puede afectar al dominio público o a condiciones urbanísticas exigidas al edificio, en cuyo caso queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente <sup>(3)</sup>. También puede afectar a elementos privativos, como terrazas en fachada, en cuyo caso únicamente es viable si existe acuerdo entre los propietarios o si es de aplicación el “supuesto de expropiación” <sup>(2)</sup>.*

<sup>(2)</sup> Véase art. 9.5, letra g) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre).

<sup>(3)</sup> Véase art. 24.4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre).



En esta ocasión, al afectar al dominio público, esta intervención queda sujeta a la previa autorización administrativa del Excmo. Ayuntamiento de Motril, según queda reflejada en artículo 24, punto 4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Por otra parte, el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A), determina que los Estudios de Detalle tienen por objeto:

- Completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
- Establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
- Todo ello sin que, en ningún caso, puedan sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística

Por lo que procede la formulación del este Estudio de Detalle para la modificación puntual de las alineaciones y del volumen del edificio para permitir la instalación de un ascensor.

Este instrumento no introduce ningún cambio en las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU.

## 1.5.2 Normativa urbanística aplicable.

La normativa urbanística vigente es el P.G.O.U. de Motril.

Las condiciones urbanísticas actualmente aplicables son las siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)
CALIFICACIÓN DEL SUELO	Residencial Bloque Abierto-Aislado

Se reproduce a continuación el texto íntegro del art. 42 de las Ordenanzas Municipales de Edificación, correspondiente a la calificación "Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente y Nueva Creación".

### artículo 42

#### Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente y Nueva Creación.

##### 1. Ámbito de Aplicación.

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, Existente y Nueva Creación en los documentos gráficos del PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano consolidado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar en edificaciones en bloque abierto, con fachada en todos sus frentes, separadas de otras edificaciones (dentro de la misma parcela o en parcelas diferentes) por espacios libres de uso y dominio público con independencia de la titularidad de dichos espacios que podrán ser privados o públicos.

No se permite el uso de vivienda en planta baja debiendo, en las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

##### 2. Condiciones Particulares de Parcelación.

###### 1. Parcela Mínima.

Se considerará como parcela el suelo ocupado por la edificación más el espacio libre que lo rodea, con independencia de la titularidad del suelo del espacio público.

Se entiende por espacio libre en este caso concreto, la superficie ajardinada o no, que está libre de edificación y de tráfico, permitiéndose tan sólo acceso a aparcamiento y en casos justificados en los que así se estime conveniente permisividad al tráfico como viario local.

- Para suelos calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente, la parcela mínima se establece en 1000 m<sup>2</sup>. No obstante, en suelo urbano consolidado así calificado, se considerará parcela mínima la existente en el parcelario catastral a la entrada en vigor de la presente ordenanza.
- Para suelos de nuevos desarrollos, en los que el planeamiento de desarrollo establezca la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación, la parcela mínima se fija en 2000 m<sup>2</sup>, salvo condiciones específicas establecidas en las determinaciones para el desarrollo de estos suelos.

###### 2. Parcela Asociada a Bloque.

Cuando sobre una parcela que cuenta con la presente calificación, se proyecte la construcción de varios bloques en su interior, en proyecto se habrá de determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, en función de la edificabilidad que cada uno de ellos consuma.

###### 3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán realizarse segregaciones y agregaciones siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

Si el espacio libre entre edificaciones es de titularidad privada, podrá segregarse para efectuar la cesión a la Administración Municipal.

Una vez efectuada la cesión, no podrán realizarse segregaciones ni agregaciones.

### **3. Alineaciones y Separación a linderos.**

#### **1. Alineaciones a viario.**

Las edificaciones desarrolladas con la presente calificación no tienen obligatoriedad de alinearse con el viario que circunda a la parcela en la que se enclavan, salvo que dicha condición venga impuesta por las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas de gestión que desarrollan los suelos urbanos, o así se determine en el preceptivo Estudio de Detalle que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la alineación interior de parcela.

#### **2. Separación a linderos.**

- a) Para separación a linderos con el espacio público (viales o espacios libres), se establece el mismo criterio anterior, pudiendo la edificación retranquearse o no, en función de las condiciones particulares de ordenación y/o los criterios fijados en Estudio de Detalle.
- b) Para el resto de linderos, la edificación habrá de separarse una distancia mínima equivalente a la mitad de su altura, y no menos de 3 metros.
- c) Cuando sobre alguno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

### **4. Separación entre edificios.**

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

### **5. Ocupación bajo rasante.**

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 cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

### **6. Altura**

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación*.

### **7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

### **8. Patios.**

Se admiten patios de parcela y patios abiertos que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para las mismas en el apartado correspondiente de las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

### **9. Dimensiones máximas de las edificaciones.**

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

Se exceptúan del cumplimiento de esta norma las edificaciones abiertas que se construyan con volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, pudiendo en este caso y siempre que se justifique por el preceptivo estudio de detalle, exceder dicho zócalo de la dimensión máxima fijada.

### **10. Condiciones particulares de estética.**

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

2. Si se disponen cercas para delimitar los espacios libres privados que pudieran existir, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de 1 metro, no superando la totalidad del vallado una altura de 220 centímetros.

## 11. Condiciones particulares de uso.

### 1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar:		100%*
*Salvo en plantas bajas de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.		
-Almacén:	Sobre rasante	25%*
	Bajo rasante	100%*
*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.		
-Pequeños talleres:		25%*
*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m <sup>2</sup> útiles.		
-Talleres artesanales:		
Sólo en planta baja		
-Gran establecimiento comercial:		100%*
*No en centro comercial se limita al 50%		
-Superficies medias:		100%*
*No en centro comercial se limita al 50%		
-Comercio local gran superficie:		100%*
*En centro comercial se limita al 50%		
-Local comercial:		100%*
*En centro comercial se limita al 50%		
-Oficinas:		100%*
*En centro comercial se limita al 50%		
-Hospedaje:		100%
-Recreativo:		100%*
*En centro comercial máximo 50%. Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos, que podrán implantarse separadas un mínimo de 250 m de uso residencial, equipamiento sanitario y hospedaje.		
-Garaje:		100%*
En unifamiliar zona comercial sólo en sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.		
Equipamiento comunitario:		100%
Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.		

### 2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

#### a) Zona Comercial.

En las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, no se permite el uso de vivienda en planta baja, debiendo destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

#### b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las *Normas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores.

## **12. Reservas de aparcamiento. Particularidades.**

### **1. Dotación de plazas de aparcamiento.**

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales *“Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda”*.

### **2. Condiciones de los aparcamientos.**

#### **a) Zonas Comerciales.**

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano,

#### **b) Zonas no Comerciales.**

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.

2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.

#### **c) Garaje en sótano.**

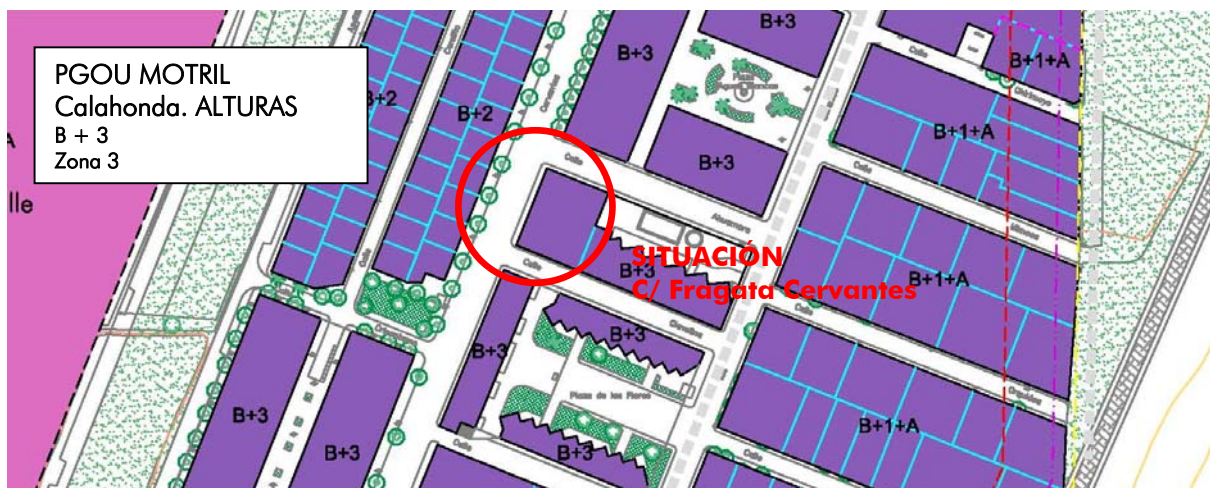
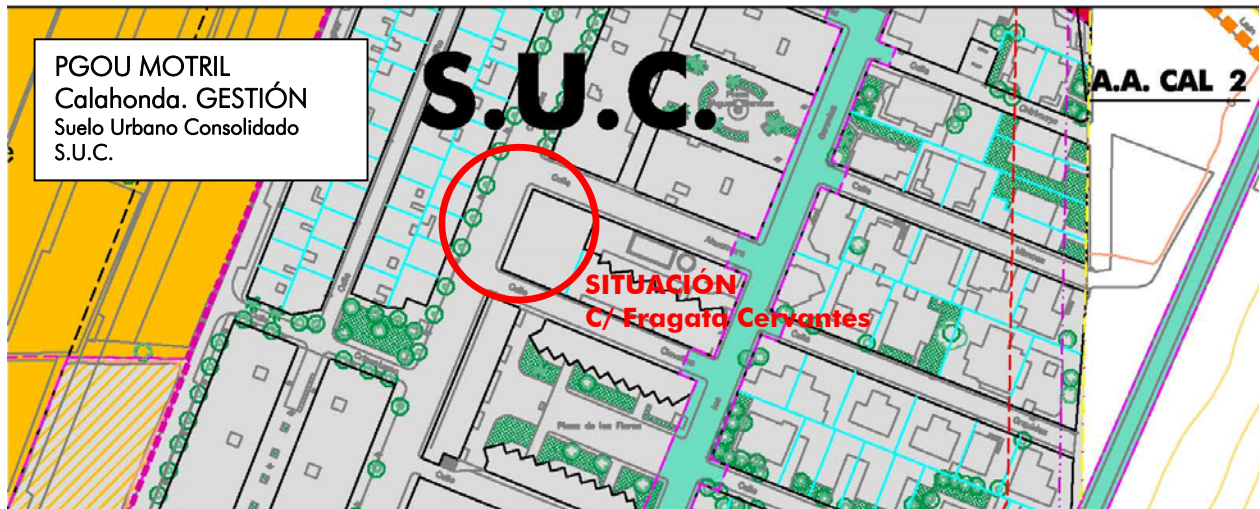
El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.



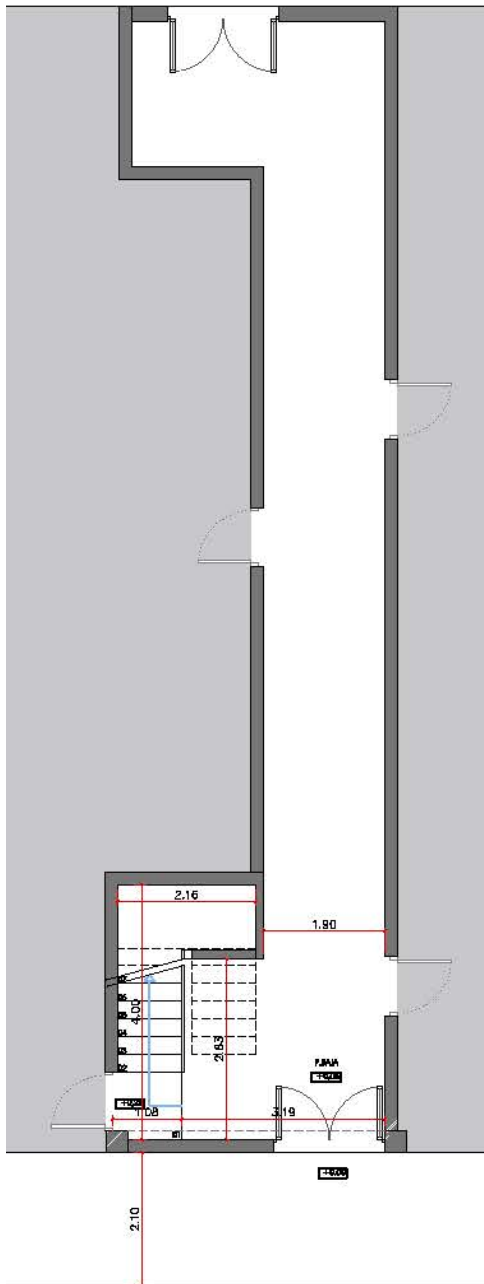
El Plan General de Ordenación Urbana de Motril establece las siguientes determinaciones para la zona en la que se ubica el edificio objeto de estudio:



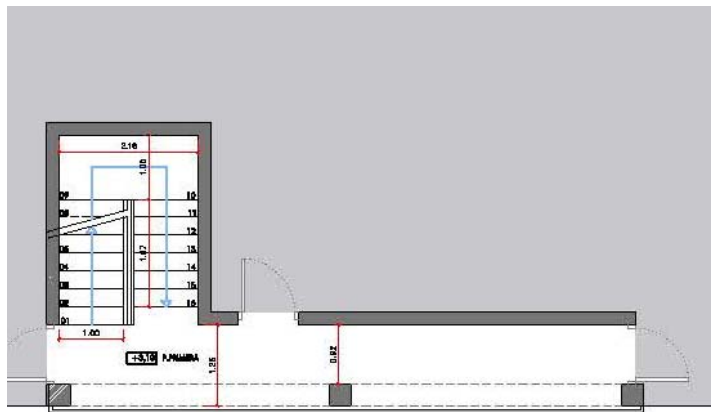
### 1.5.3 Justificación de la solución adoptada.

Tras un estudio pormenorizado, analizando las distintas opciones posibles, se llega a la conclusión de que la única solución viable para la supresión de las barreras arquitectónicas que presenta la edificación consiste en instalar un ascensor accesible que comunique el portal con los rellanos de las plantas superiores, ocupando un pequeño espacio de dominio público, tal como se refleja en los siguientes esquemas.

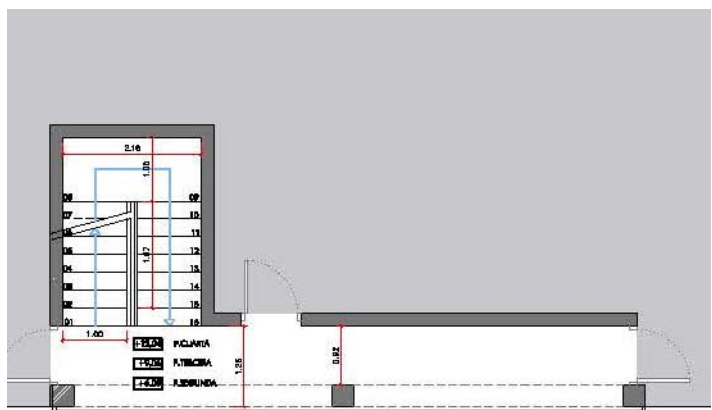
#### ESTADO ACTUAL



Planta Baja



Planta Primera

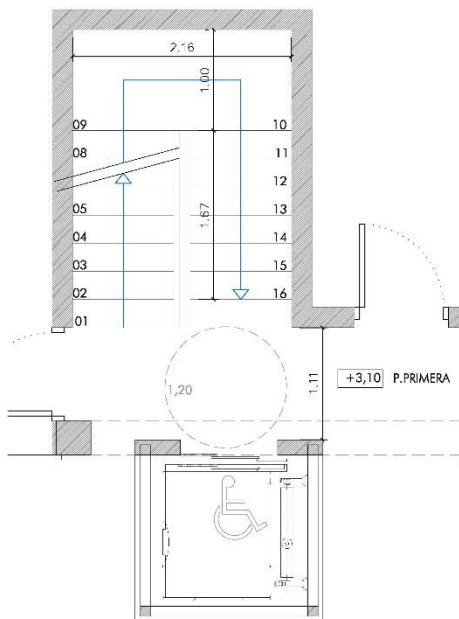
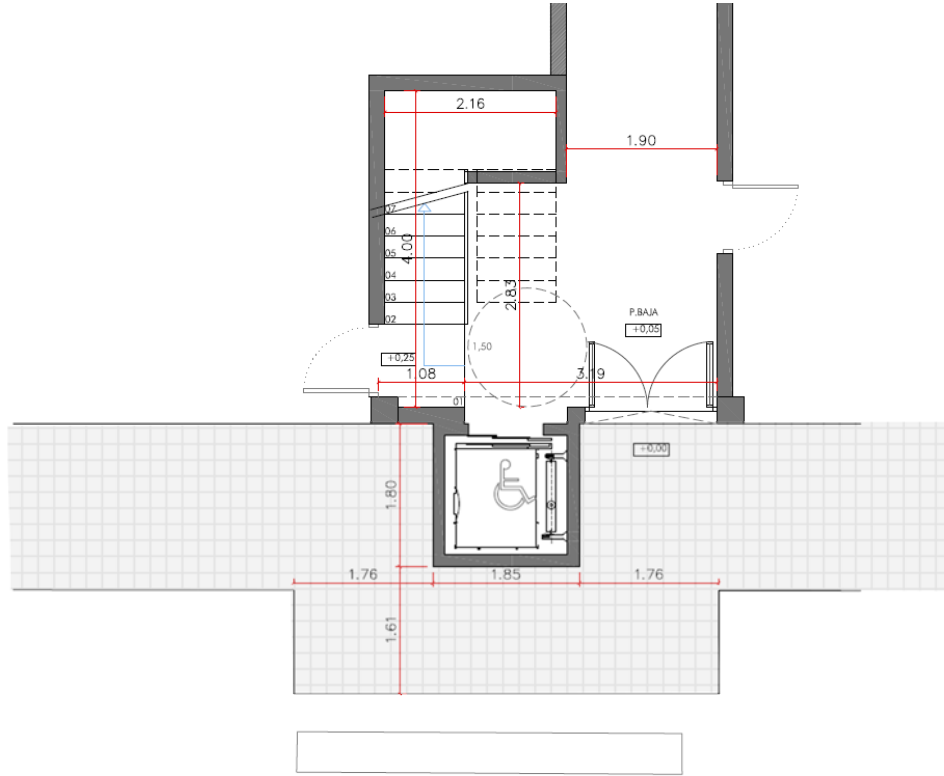


Planta Tipo (2ª, 3ª y 4ª)

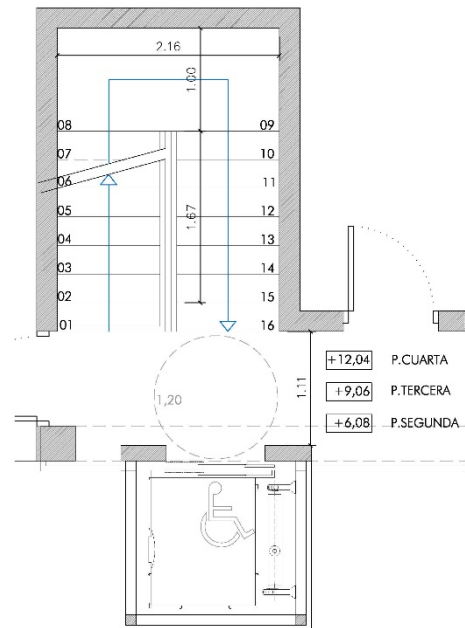


## PROPUESTA

### Planta Baja



### Planta Primera

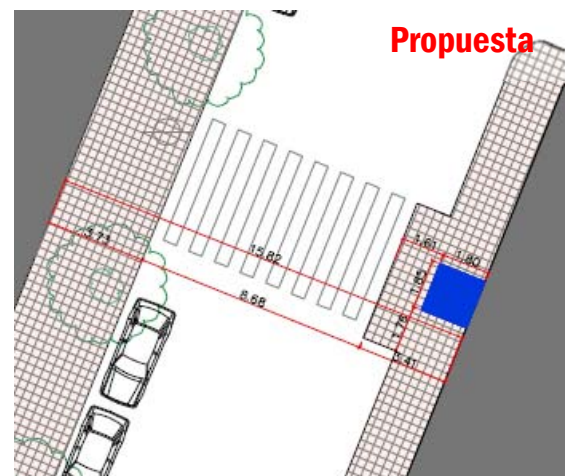
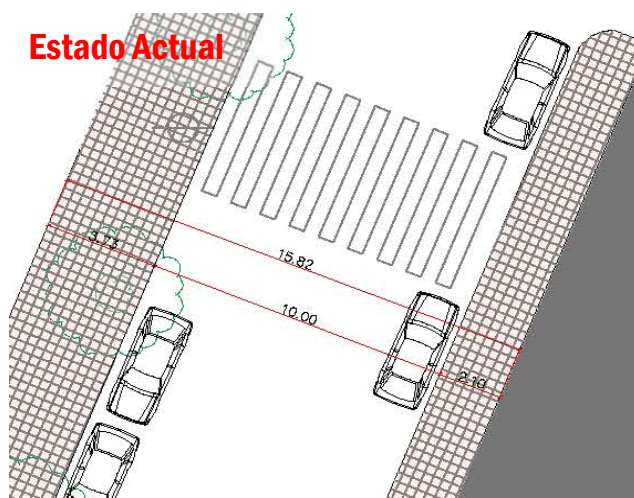
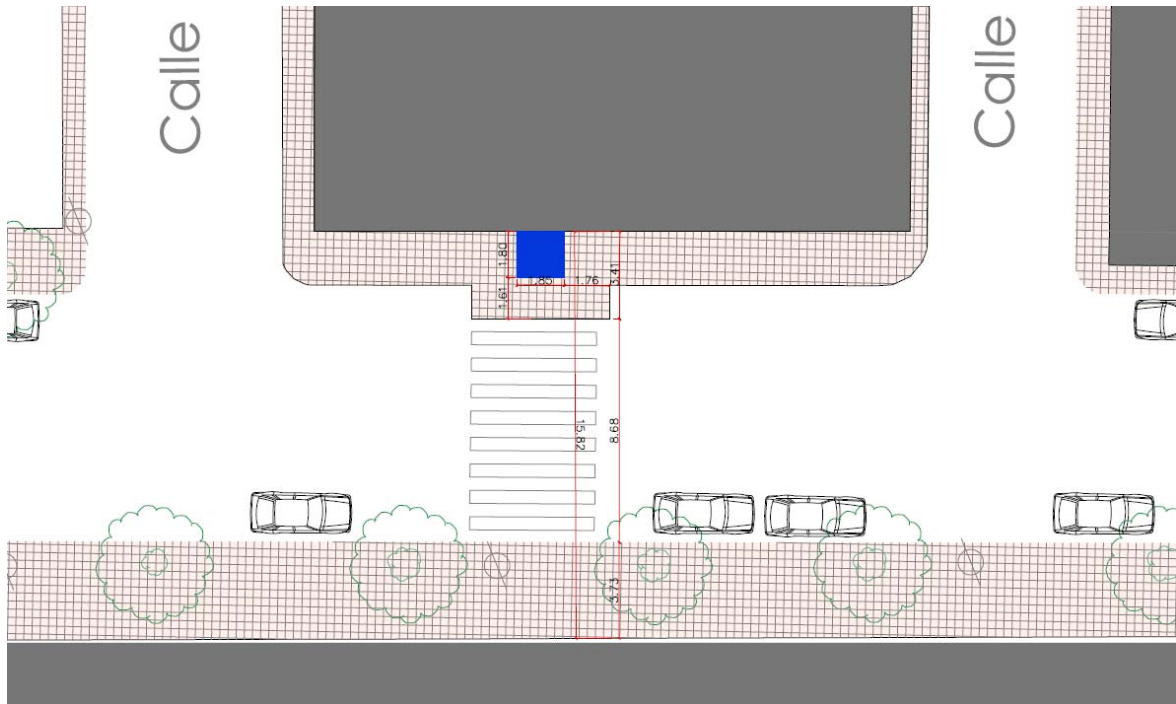


### Planta Tipo (2ª, 3ª y 4ª)

La superficie del espacio de dominio público a ocupar sería de 3,33 m<sup>2</sup> (1,85 x 1,85 metros), adosada a la fachada principal del edificio por calle Fragata Cervantes, en toda su altura.

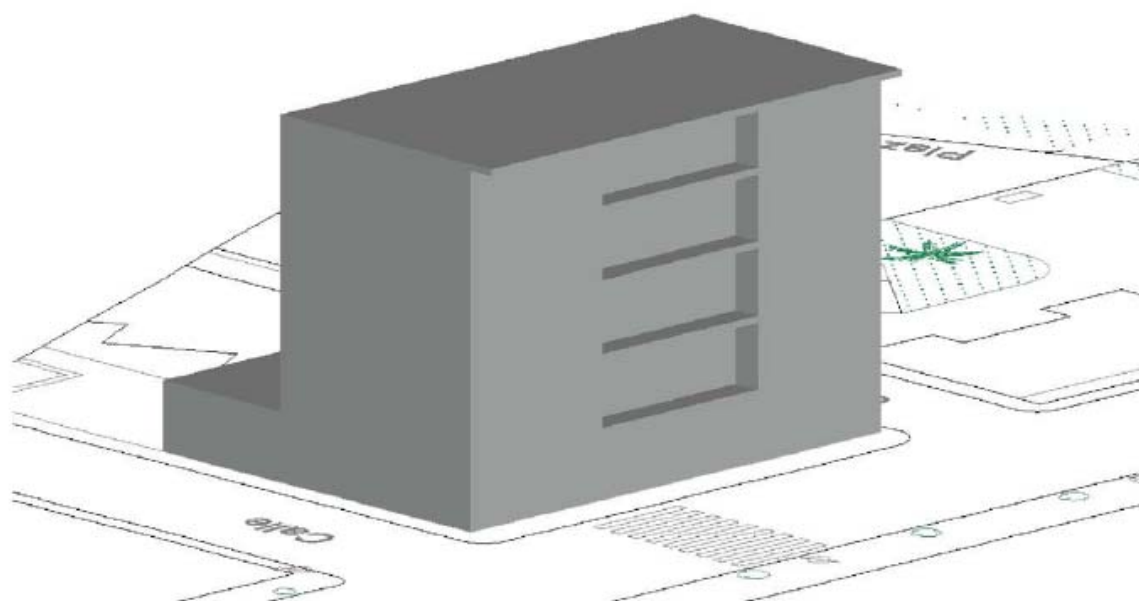
Esta actuación afecta al itinerario peatonal de la calle Fragata Cervantes, debiendo realizar un recrecido en parte del acerado, para que quede garantizado el paso peatonal, con un ancho de 1,75 metros a ambos lados del ascensor y 1,61 m en el sentido transversal de la calle, superior en todo momento a los 1,50 m exigidos por la normativa.

Con la modificación propuesta, el ancho de calzada quedaría puntualmente reducido a 8,68 m.

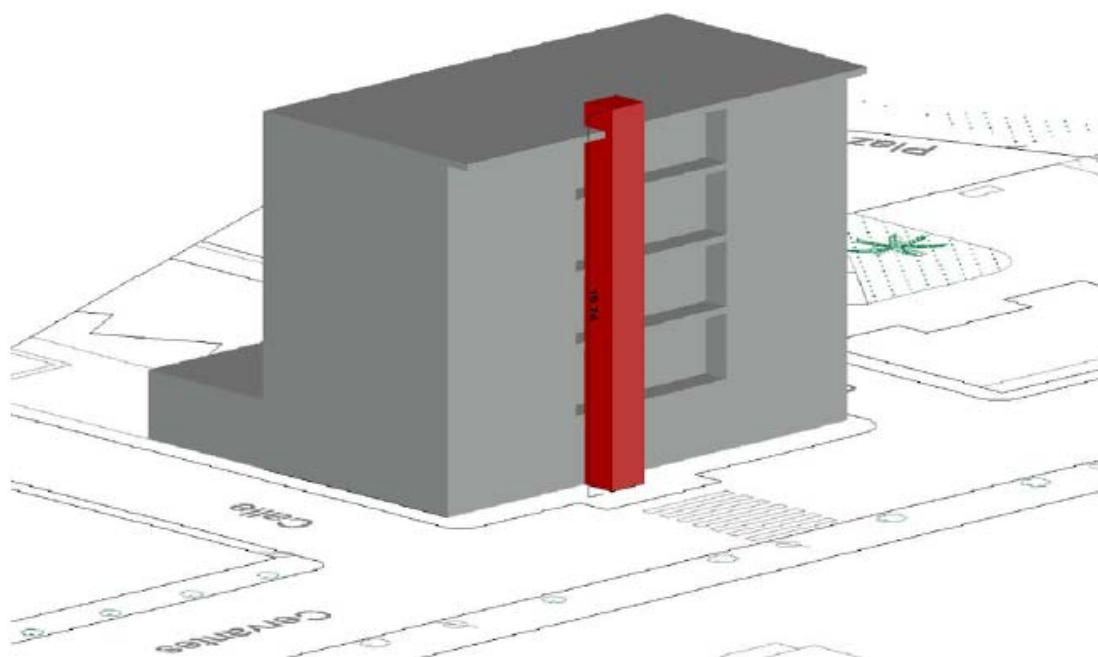


En altura, la instalación del ascensor requiere un foso de 1,20 m de profundidad, y una ligera sobreelevación puntual sobre el forjado de la última planta de 72 cm, para alojar la maquinaria del ascensor.

El resultado final sería el que se muestra en la siguiente imagen.



Ordenación. Volumen Actual



Ordenación. Volumen Resultante

## 2. PLANOS.

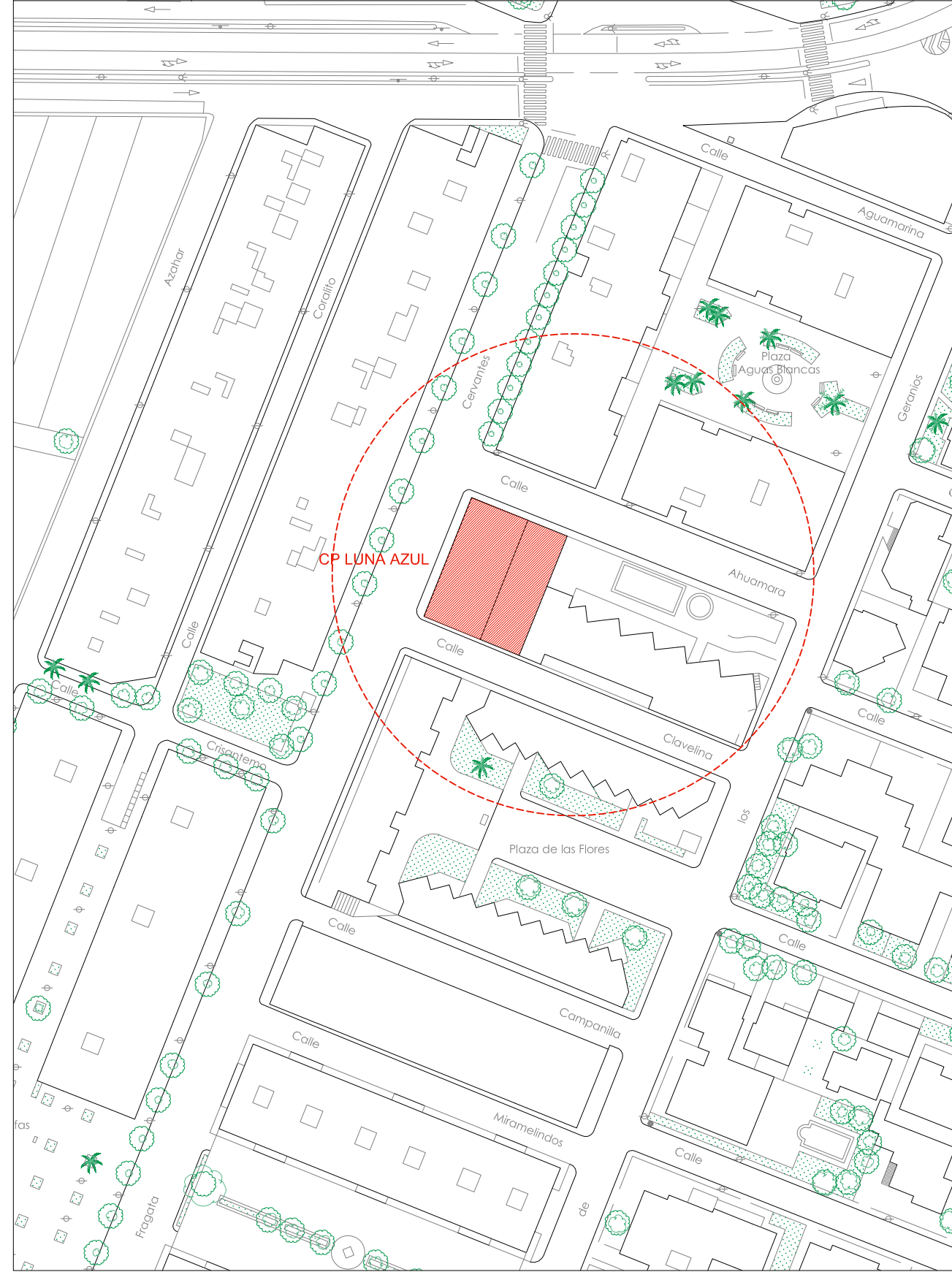
### Índice de planos

- 2.1. Situación y emplazamiento.
- 2.2. Estado actual. Planta baja.
- 2.3. Estado actual. Plantas 1, 2, 3 y 4.
- 2.4. Estado actual. Sección AA.
- 2.5. Estado actual. Alzado.
- 2.6. Propuesta. Planta baja.
- 2.7. Propuesta. Plantas 1, 2, 3 y 4.
- 2.8. Propuesta. Sección AA.
- 2.9. Propuesta. Alzado.
- 2.10. Ordenación. Estado actual.
- 2.11. Ordenación. Alineación propuesta.
- 2.12. Ordenación. Volumen actual y resultante.
- 2.13. Georreferenciación





Situación E 1:2.500



Emplamiento E 1:1.000

**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

SITUACION-EMPLAZAMIENTO

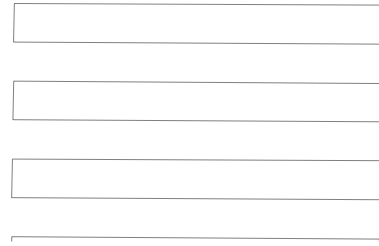
Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

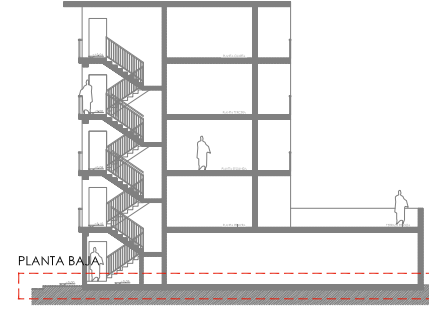
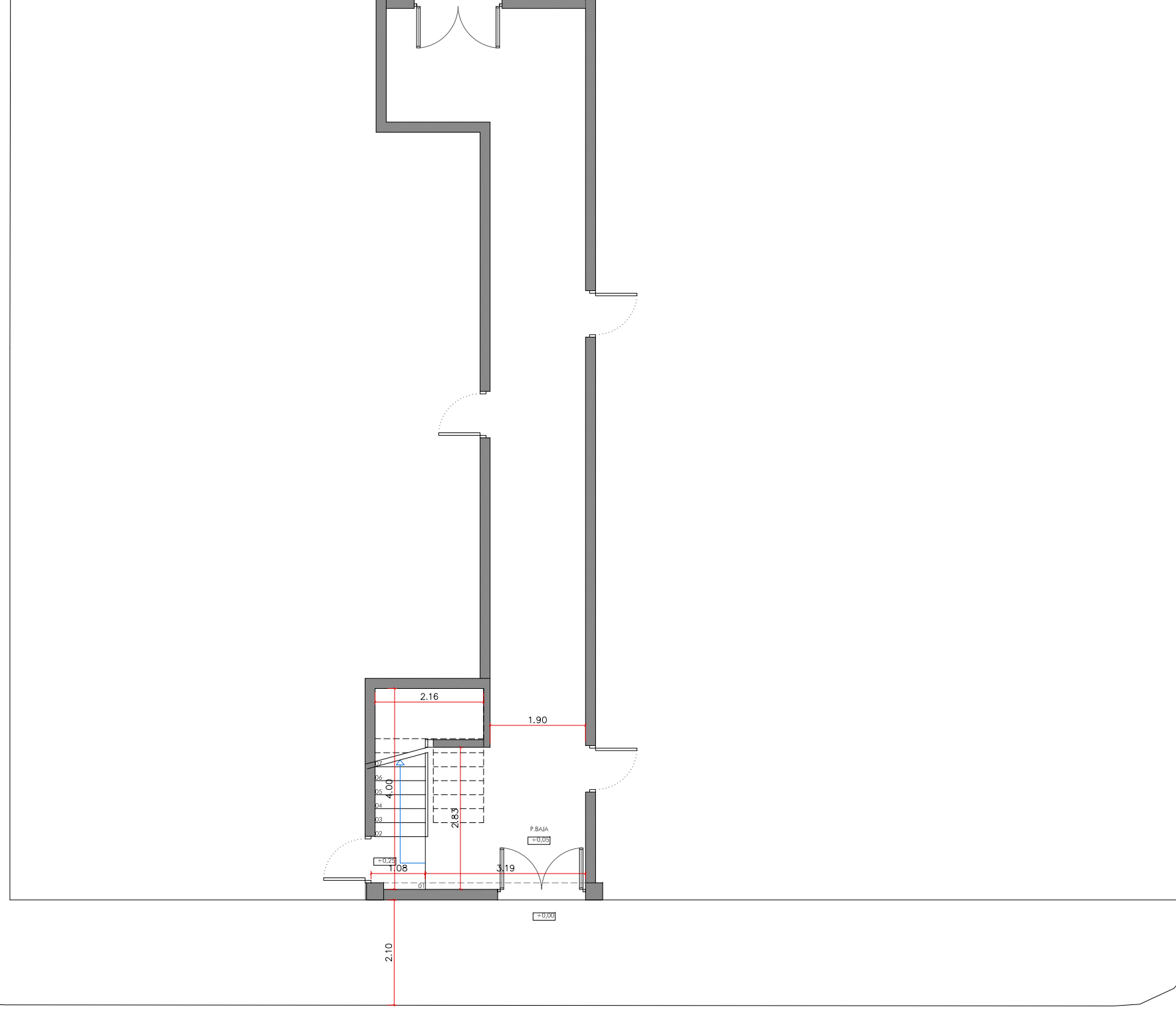
Escala Varias

01

Planta Baja E 1:100



CALLE CERVANTES



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
mgarcía@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

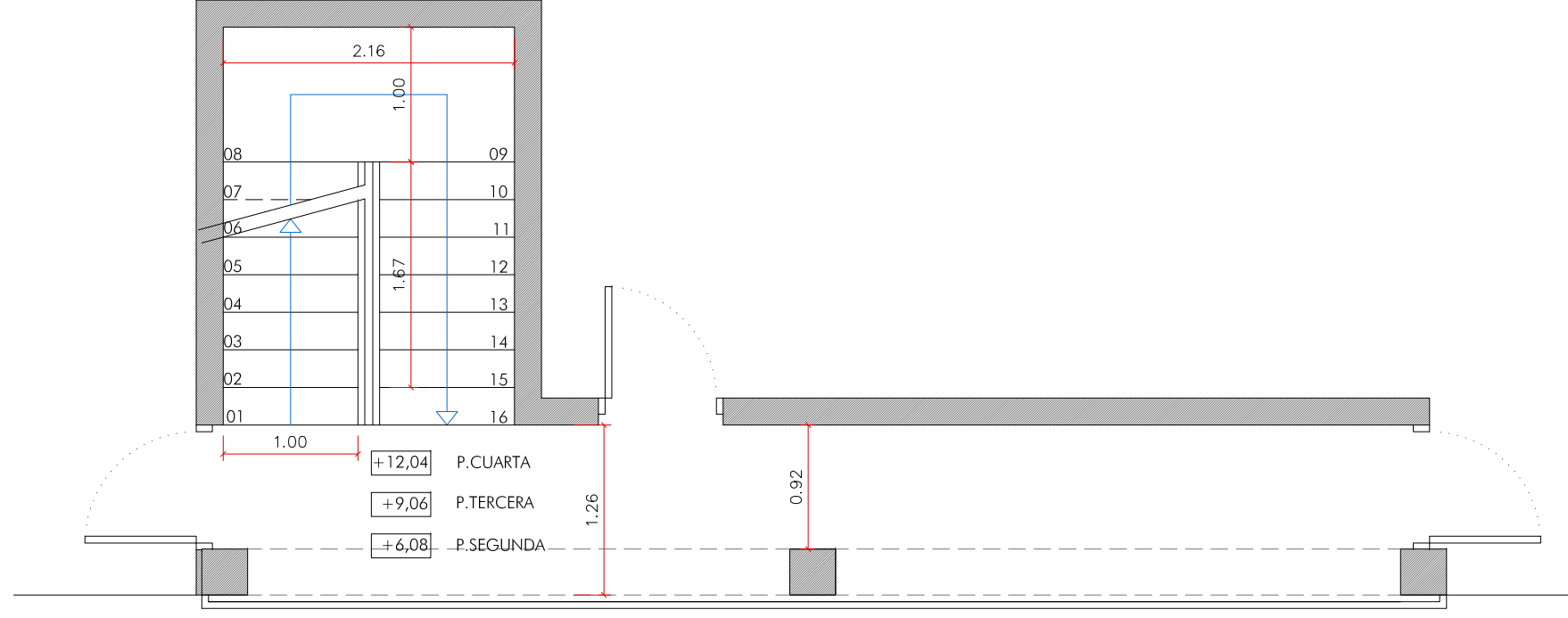
ESTADO ACTUAL

Planta Baja

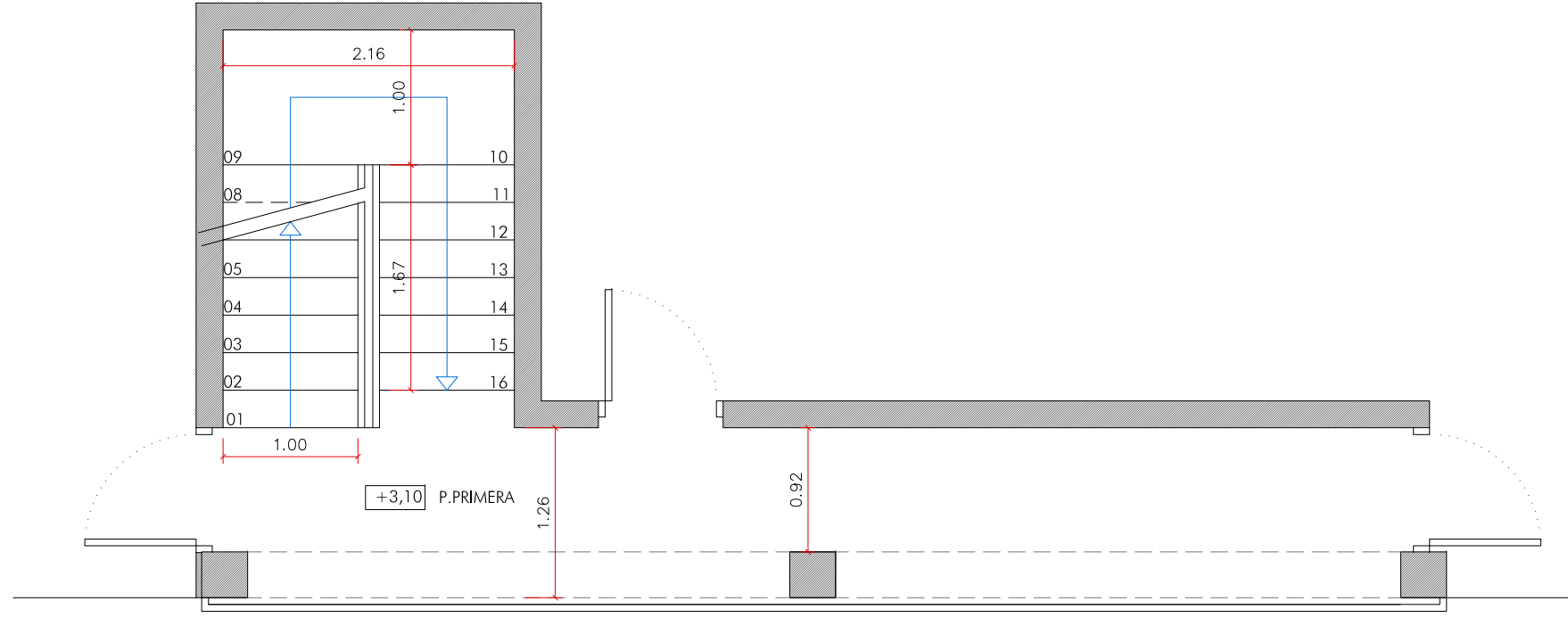
Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

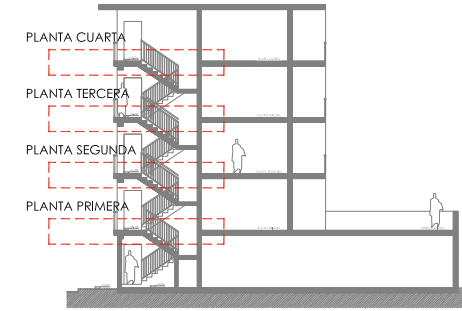
Escala 1:100



Plantas Segunda, Tercera y Cuarta E 1:50



Planta Primera E 1:50



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
mgarcia@coogranada.org

c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

ESTADO ACTUAL

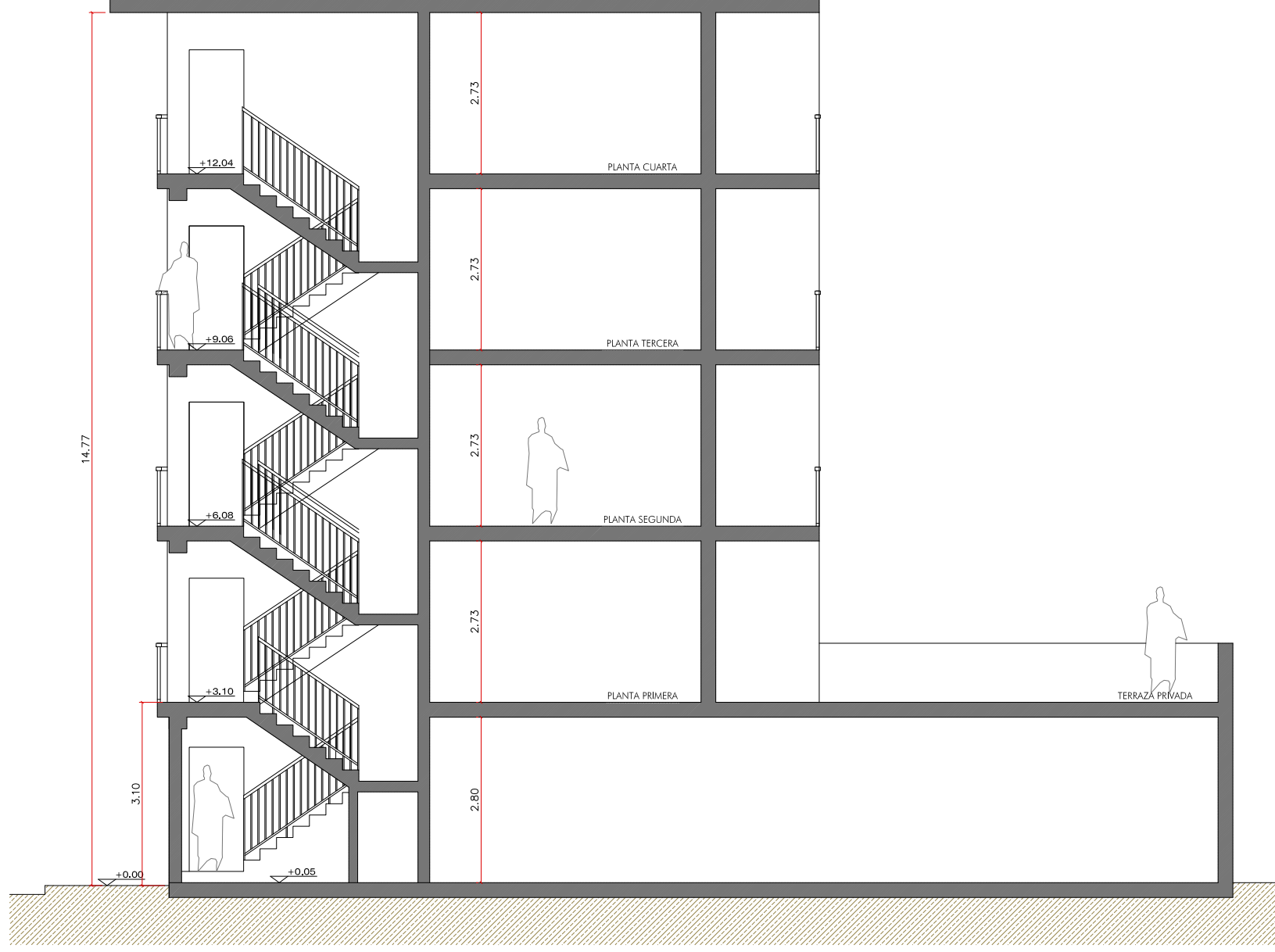
Plantas 1,2,3,4

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

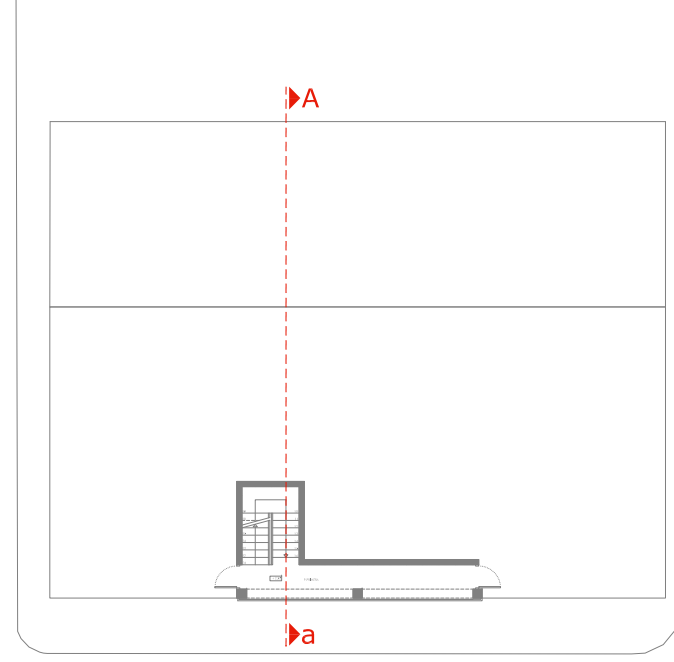
Agosto 2023

Escala 1:50

03



Sección A-a E 1:100



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3ª. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto

c/Nueva, 5 - 3ª. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

ESTADO ACTUAL

Sección Aa

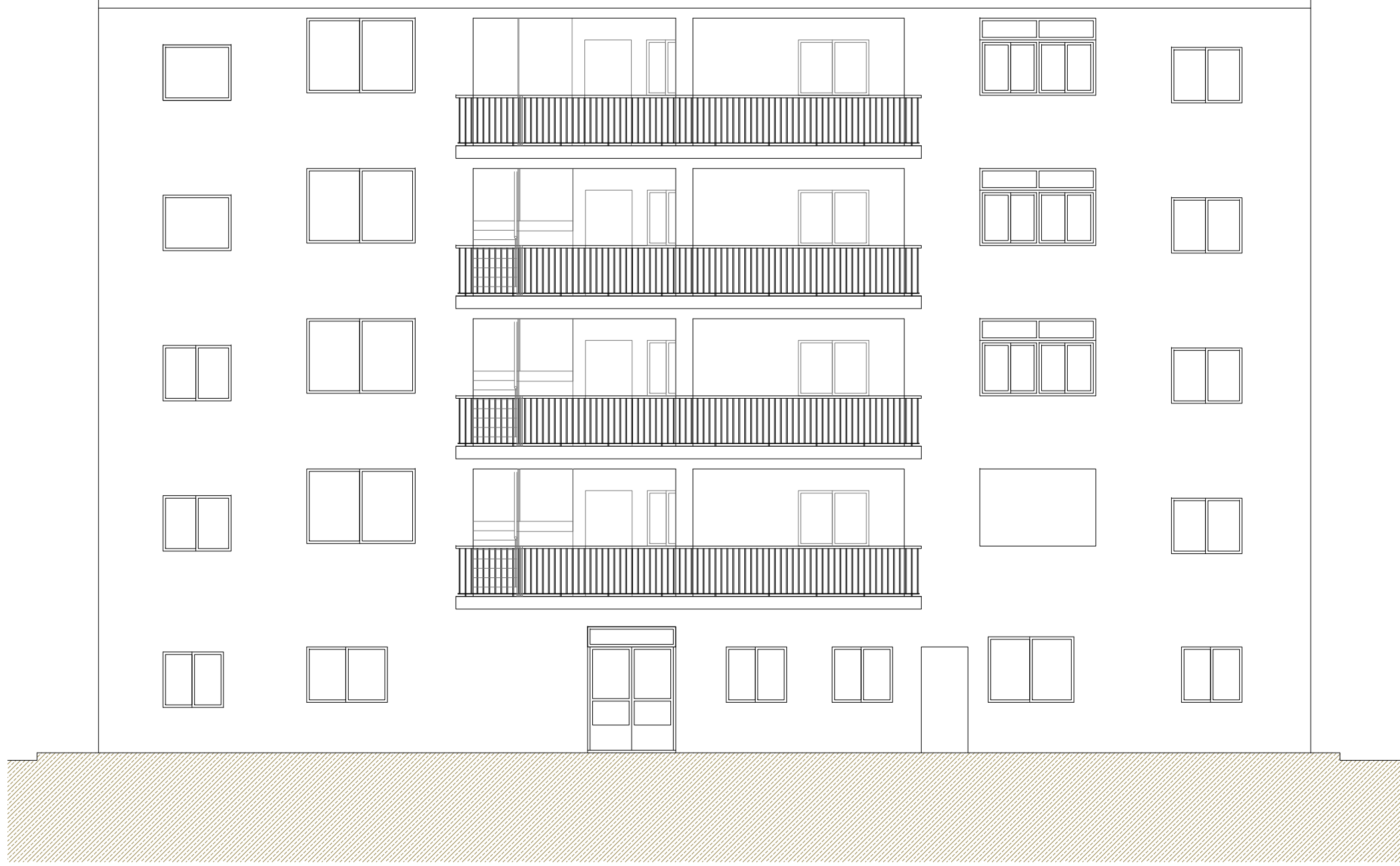
Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

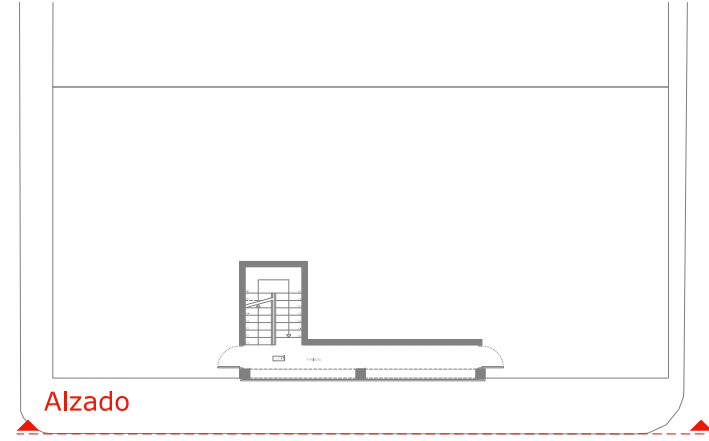
Escala 1:100

04





Alzado E 1:100



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

**ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR**

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

**ESTADO ACTUAL**

**Alzado**

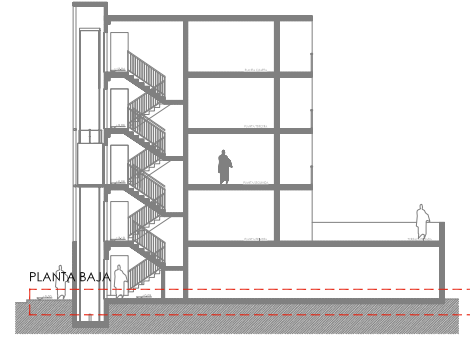
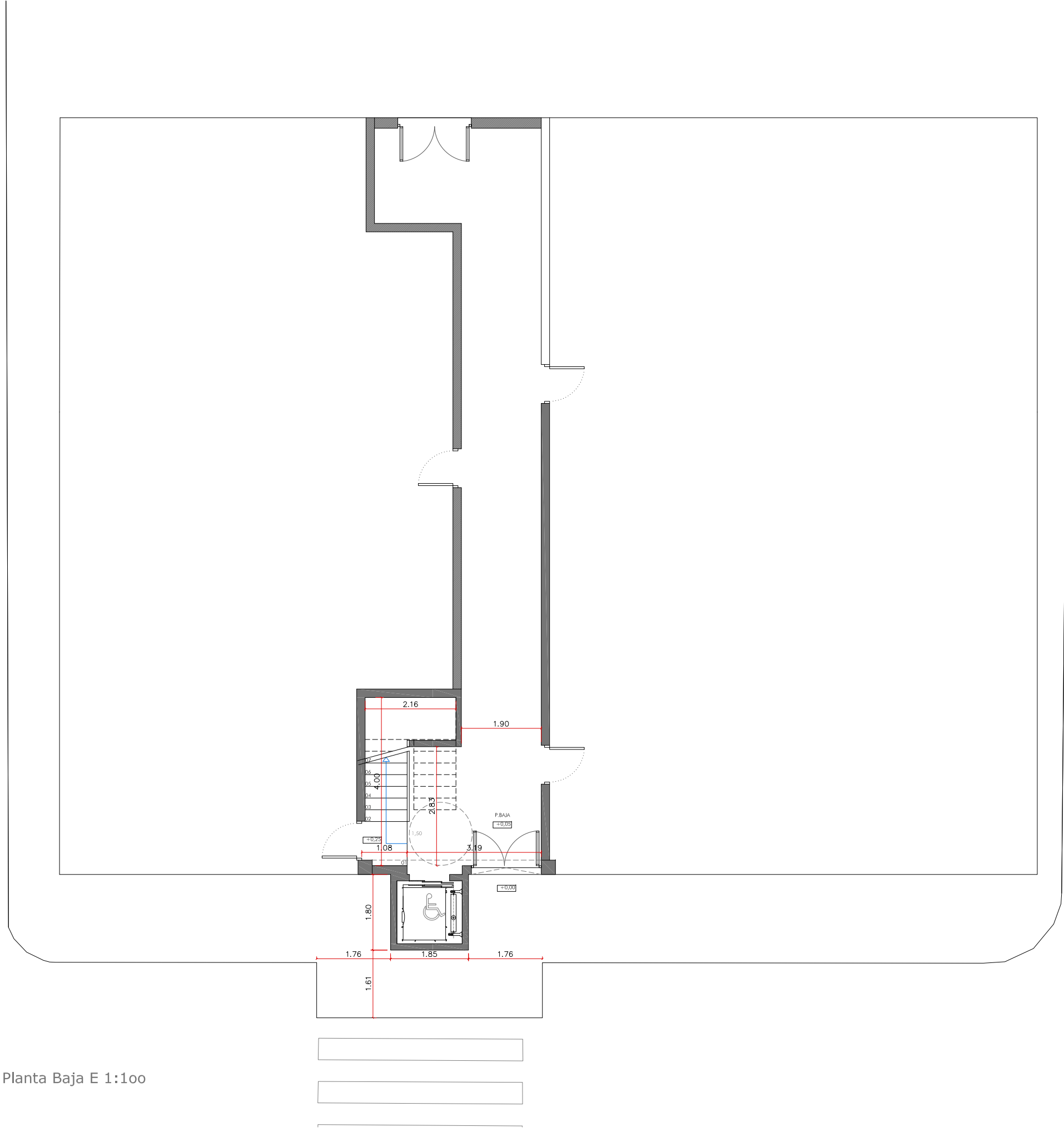
Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

Escala 1:100

**05**

Planta Baja E 1:100



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

PROPUESTA

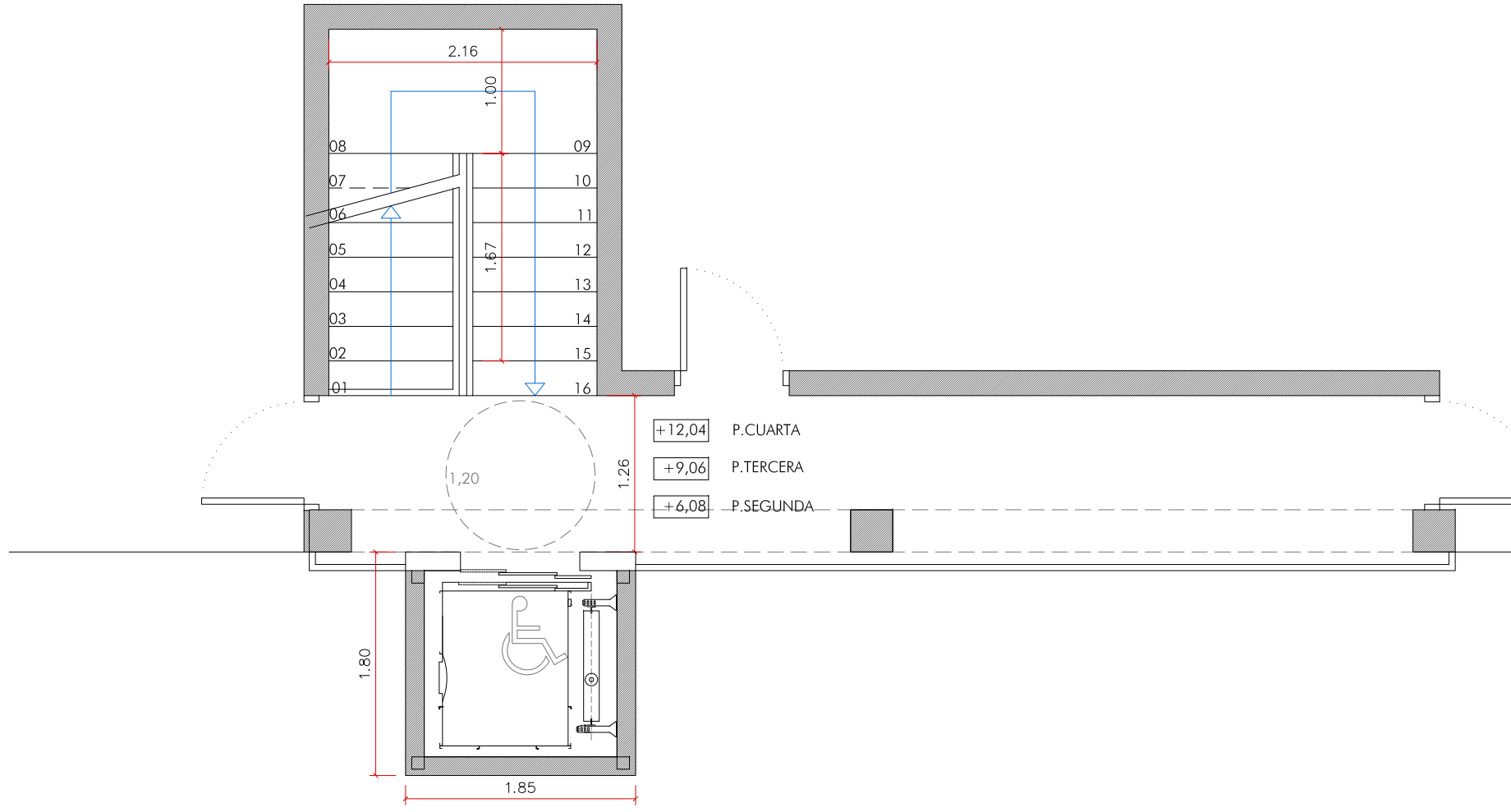
Planta Baja

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

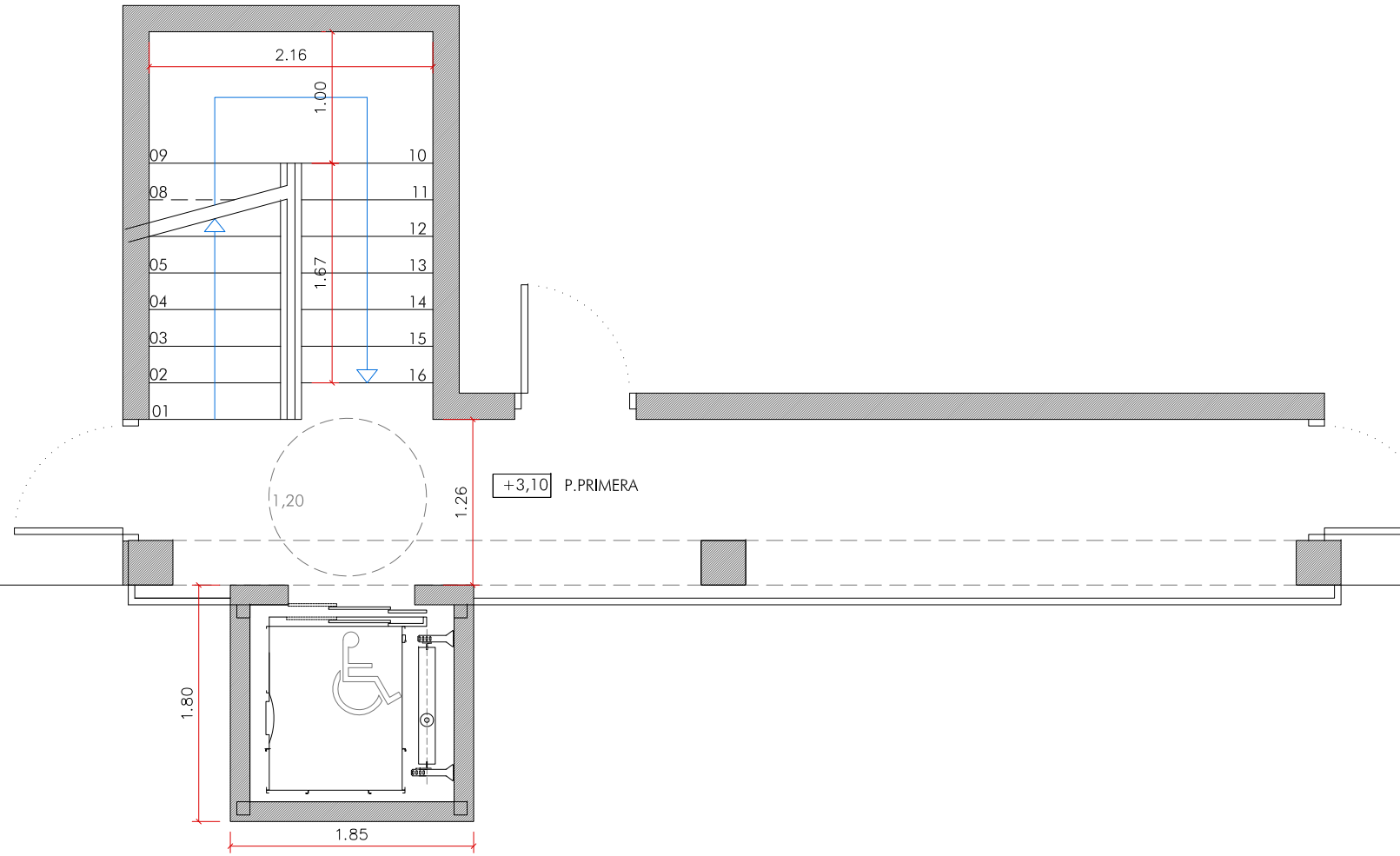
Agosto 2023

Escala 1:100

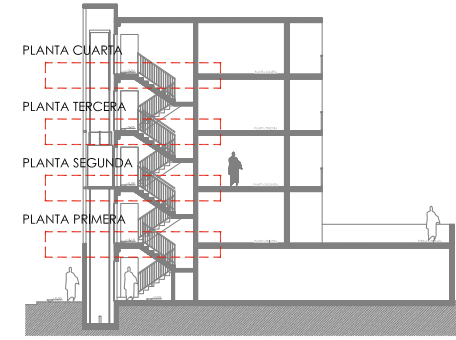
06



Plantas Segunda, Tercera y Cuarta E 1:50



Planta Primera E 1:50



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
mgarcia@coogranada.org

c/Nueva, 5-3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

PROPUESTA

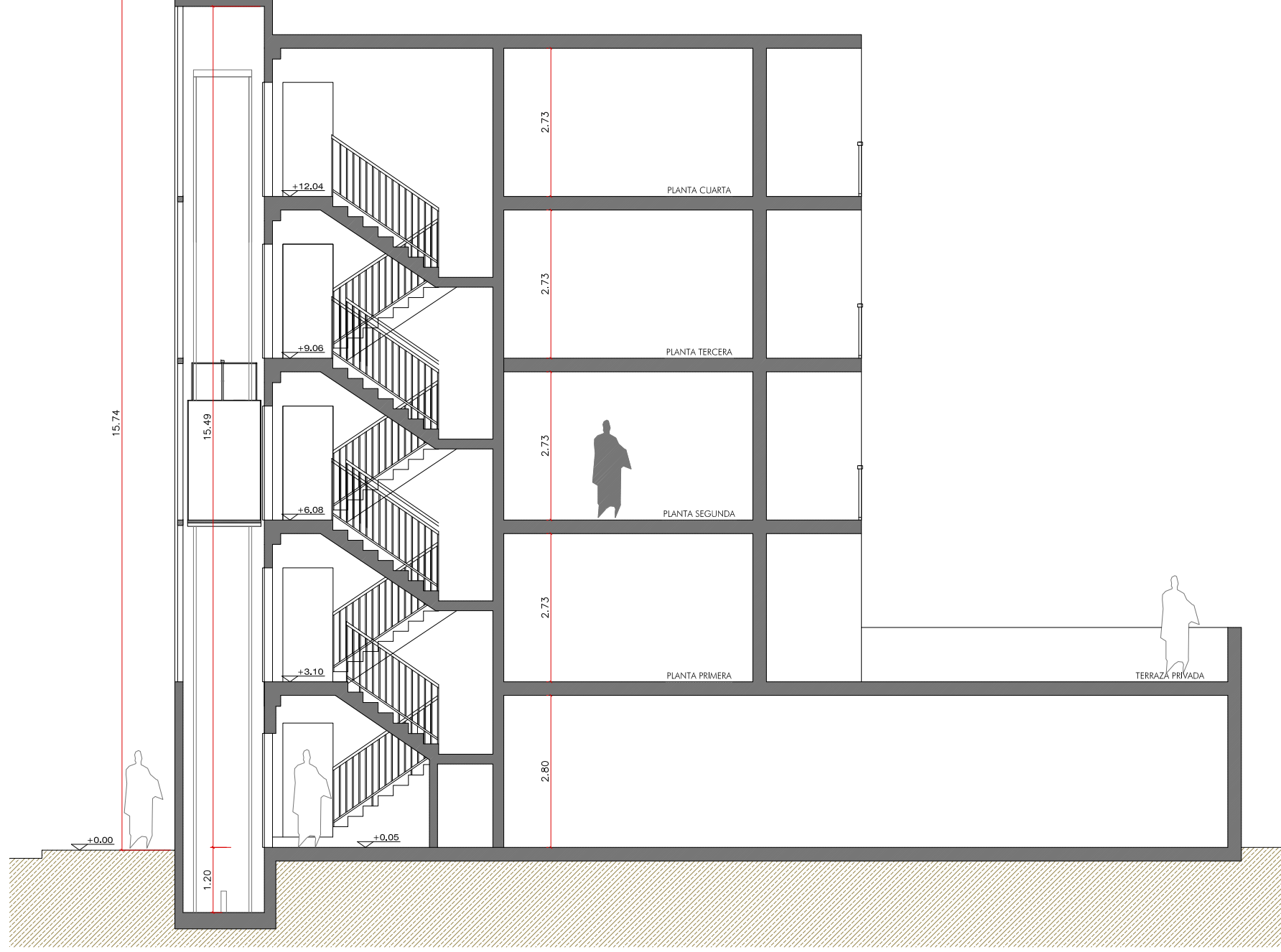
Plantas 1,2,3,4

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

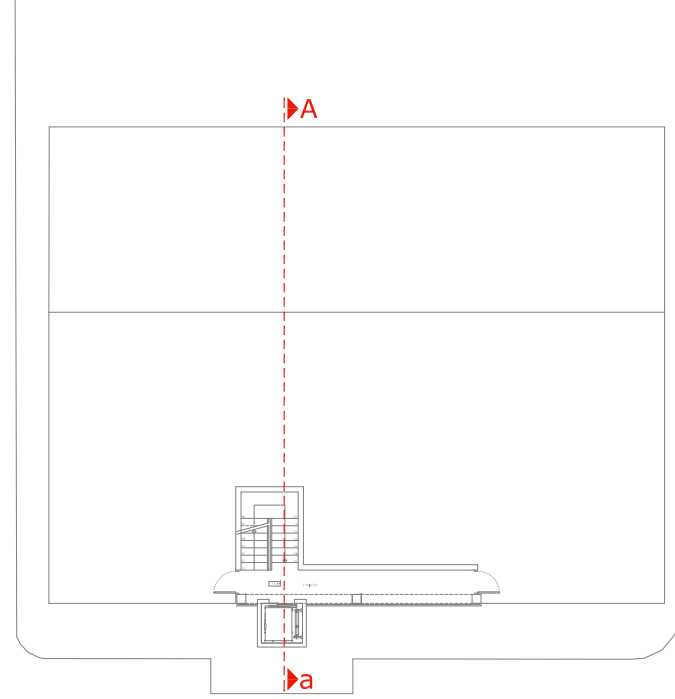
07

Agosto 2023

Escala 1:50



Sección A-a E 1:100



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
mgarcia@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

PROPUESTA

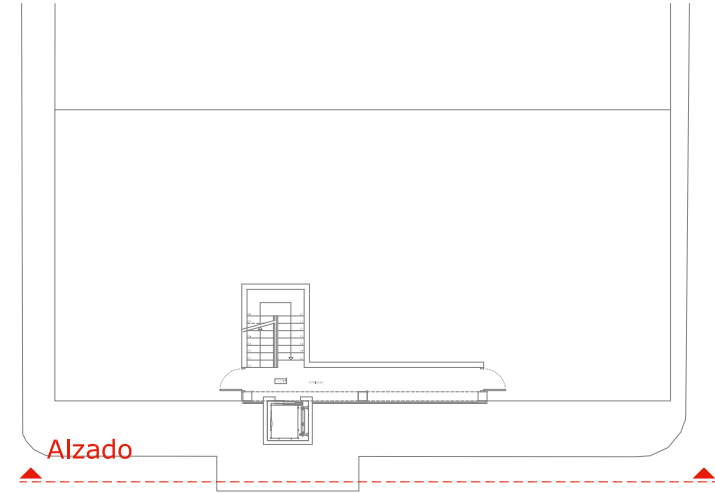
Sección Aa

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

Escala 1:100

Alzado E 1:100



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto

c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

PROPUESTA

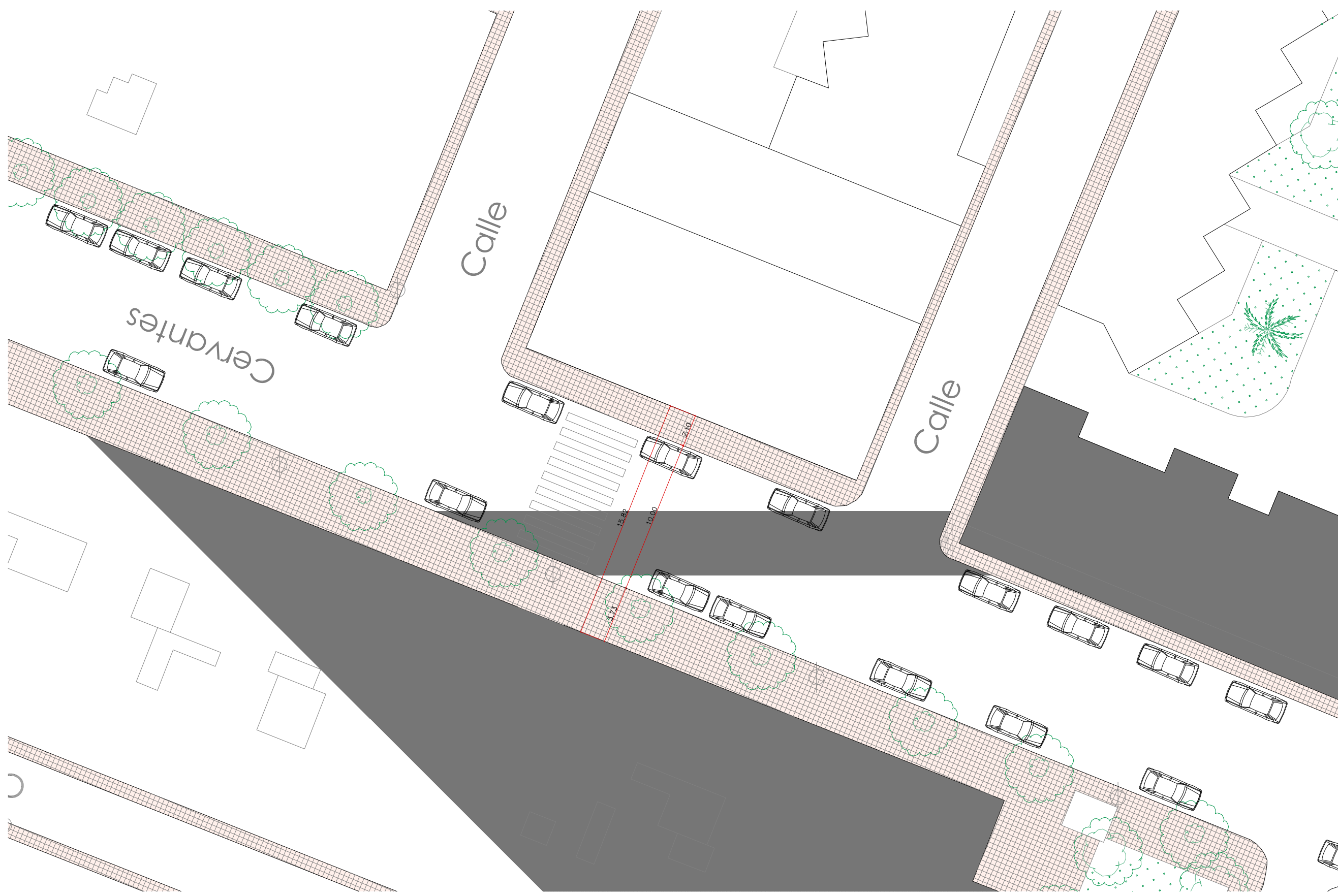
Alzado

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

Escala 1:100

09



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
**ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR** C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

**ORDENACION**  
**Estado Actual**

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

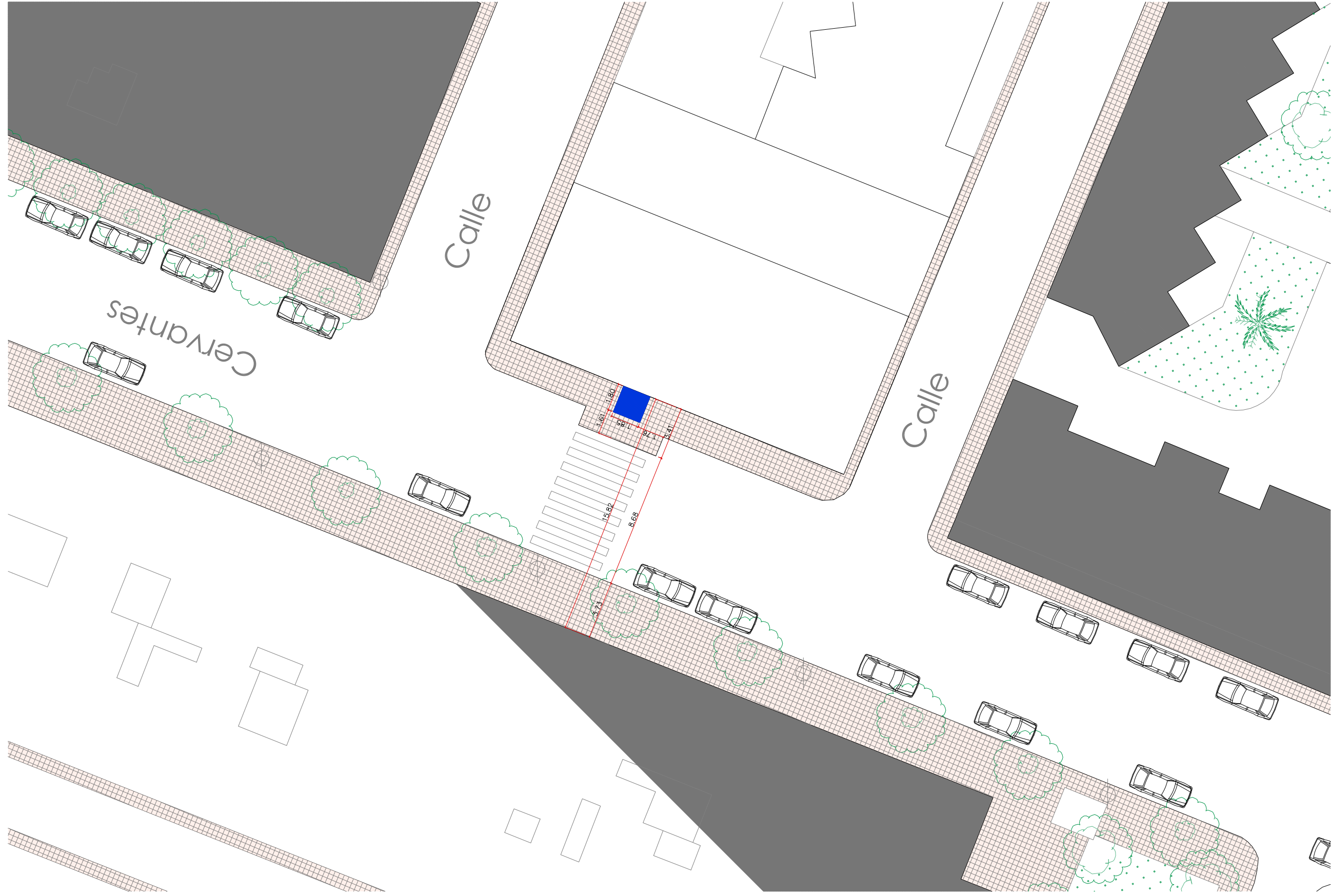
**Félix PALOMAR CARNICERO**  
 Arquitecto  
 c/ Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
 fpalomar@coogranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
 Arquitecto  
 c/ Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
 mgarcia@coogranada.org

Agosto 2023

Escala 1:250





Superficie de ocupación : 3,33 m<sup>2</sup>



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
c/ Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297 - 18600 MOTRIL  
fpalomar@coogranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
c/ Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297 - 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

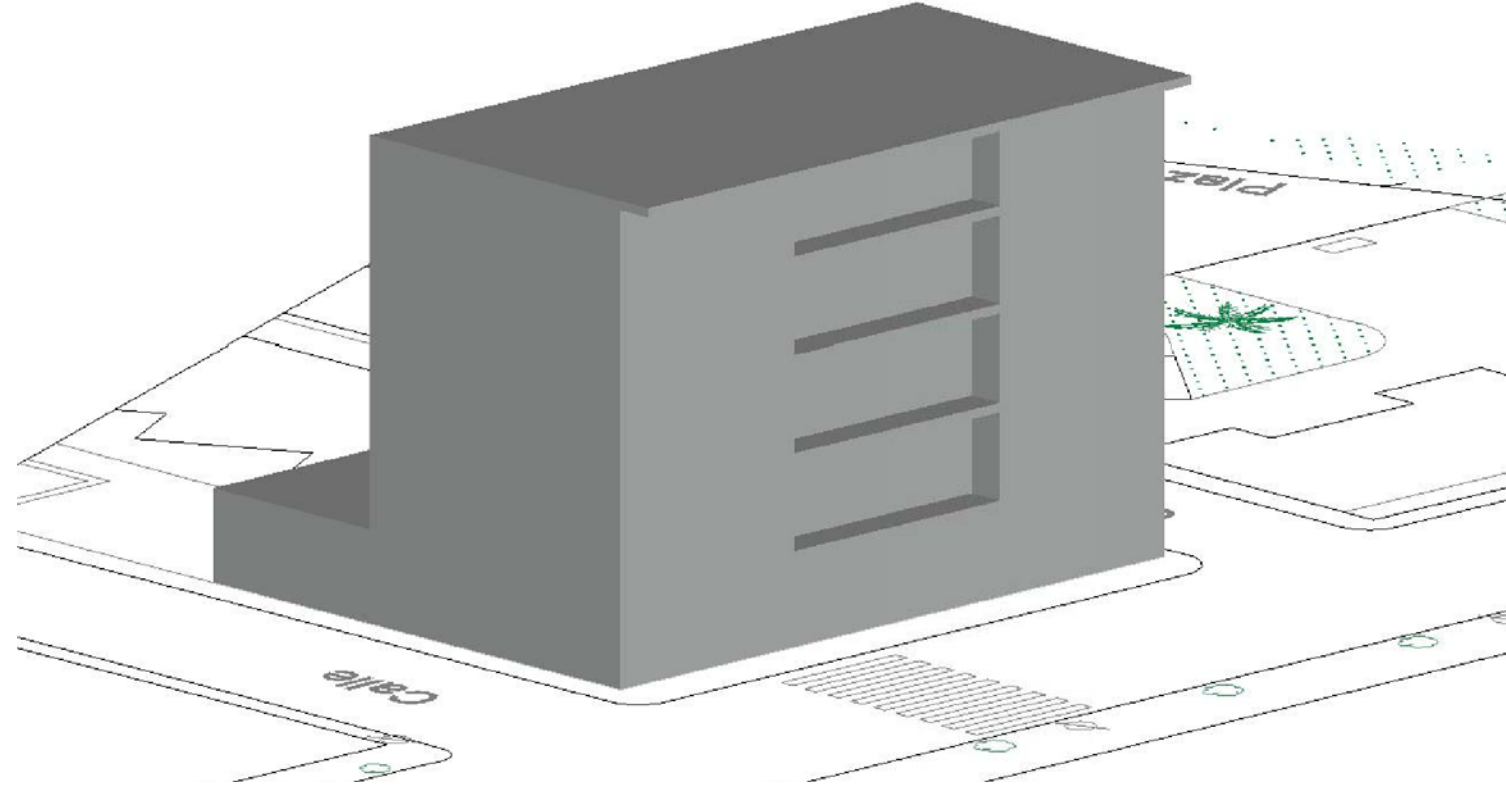
ORDENACION

Alineación Propuesta

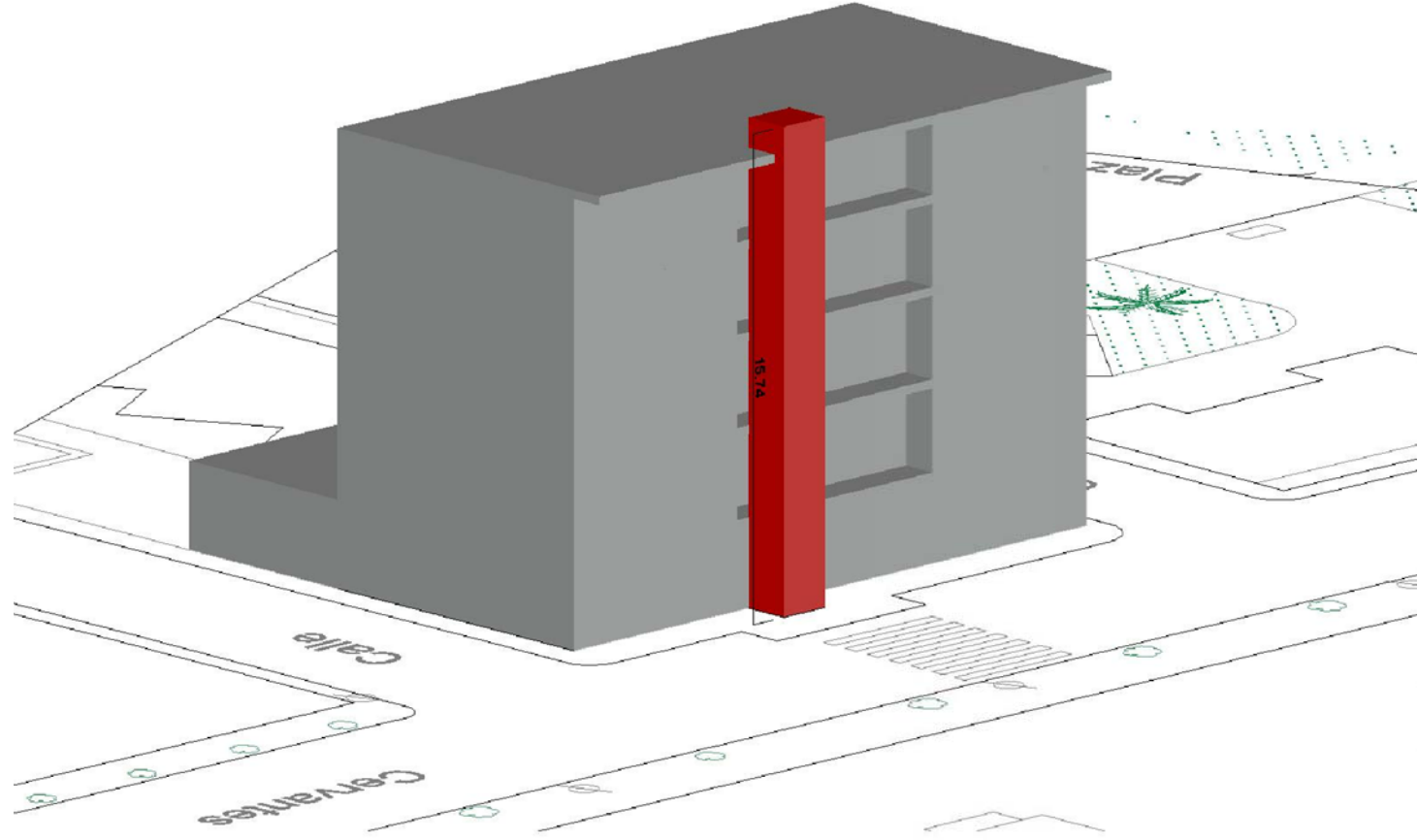
Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

Escala 1:250



Ordenación. Volumen Actual



Ordenación. Volumen Resultante

**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
fpalomar@coogranada.org

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto  
c/Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
**ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR**

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

**ORDENACION**

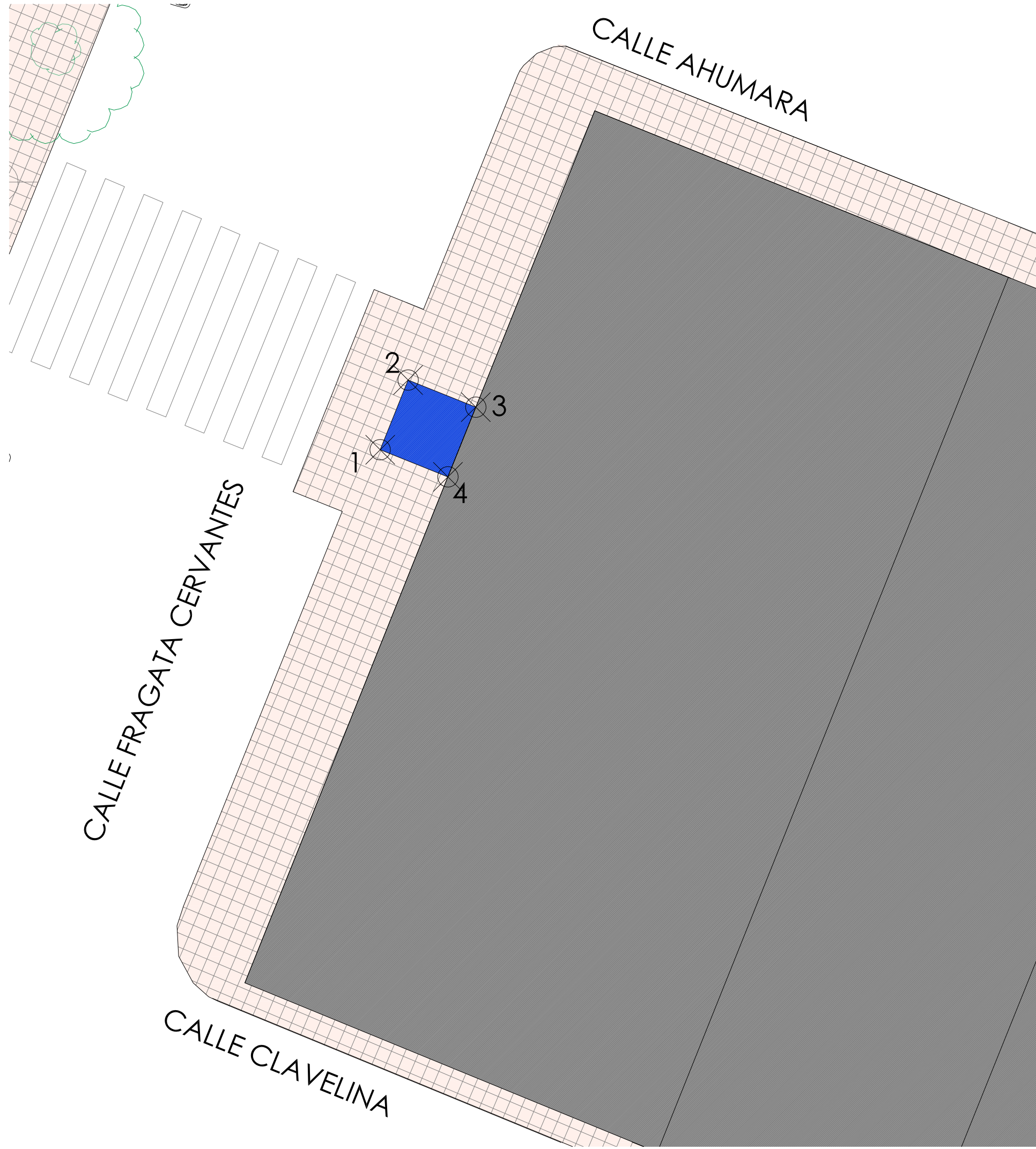
**Volumen Actual y Resultante**

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

Escala 1:250





GEORREFERENCIACION UTM 30		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	462688,12	4061676,37
2	462688,80	4061678,09
3	462690,47	4061677,42
4	462689,79	4061675,70

Superficie de ocupación : 3,33 m2



**Félix PALOMAR CARNICERO**  
Arquitecto  
fpalomar@coogranada.org

c/ Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL

**Miguel Ángel GARCÍA VALENZUELA**  
Arquitecto

c/ Nueva, 5 - 3º. Tlf: 958 821297. 18600 MOTRIL  
mgarcia@coogranada.org

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE.  
ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMEN DE ASCENSOR

C/ Fragata Cervantes, 9. Luna Azul Bloque1

GEORREFERENCIACION

Promotor: C.P LUNA AZUL DE CALAHONDA

Agosto 2023

Escala 1:100

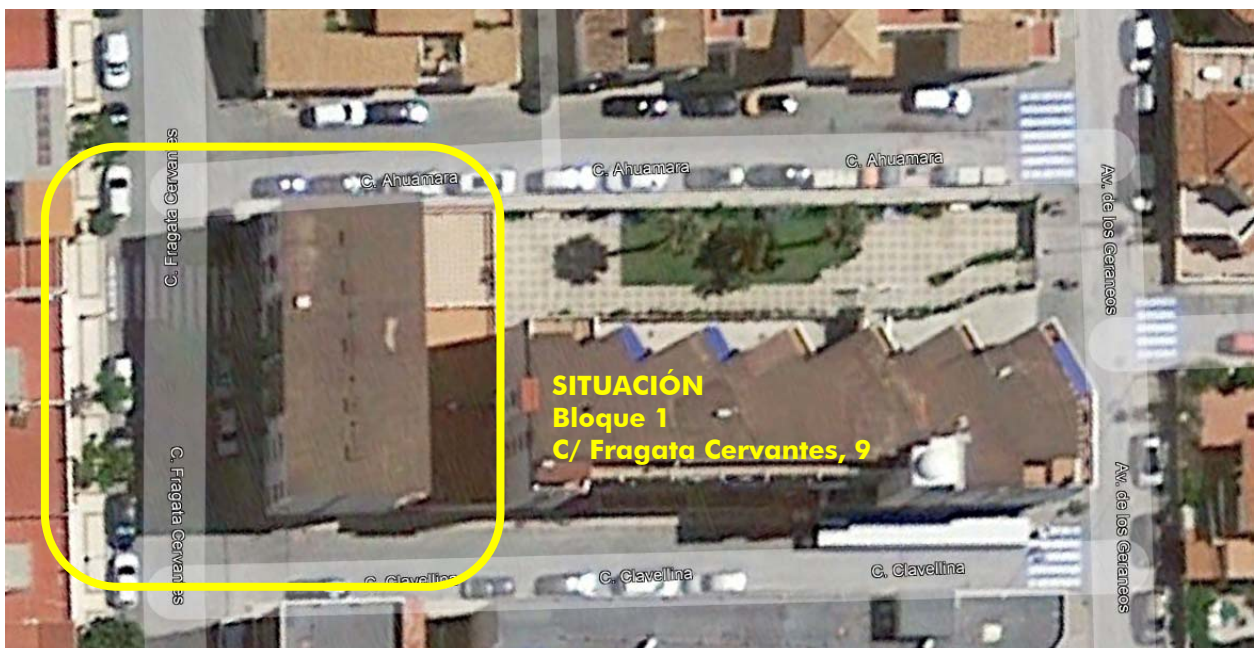
### 3. RESUMEN EJECUTIVO.

Cumplimiento del art. 62 de la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

#### 3.1. **Ámbito del Estudio de Detalle.**

##### **Situación.**

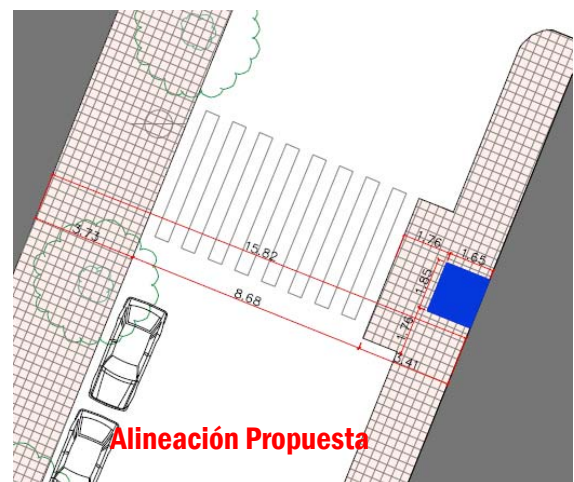
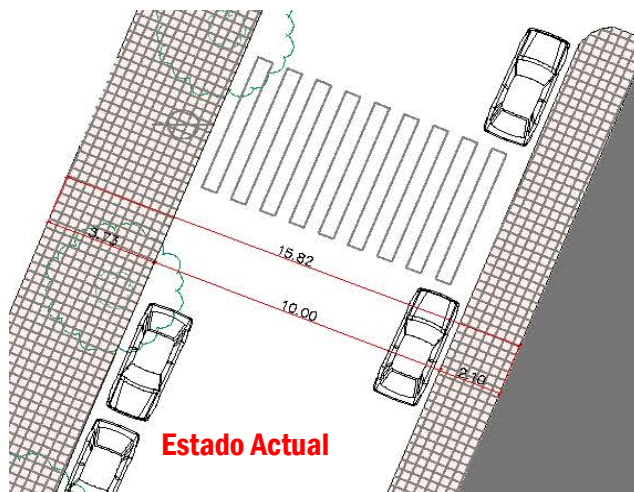
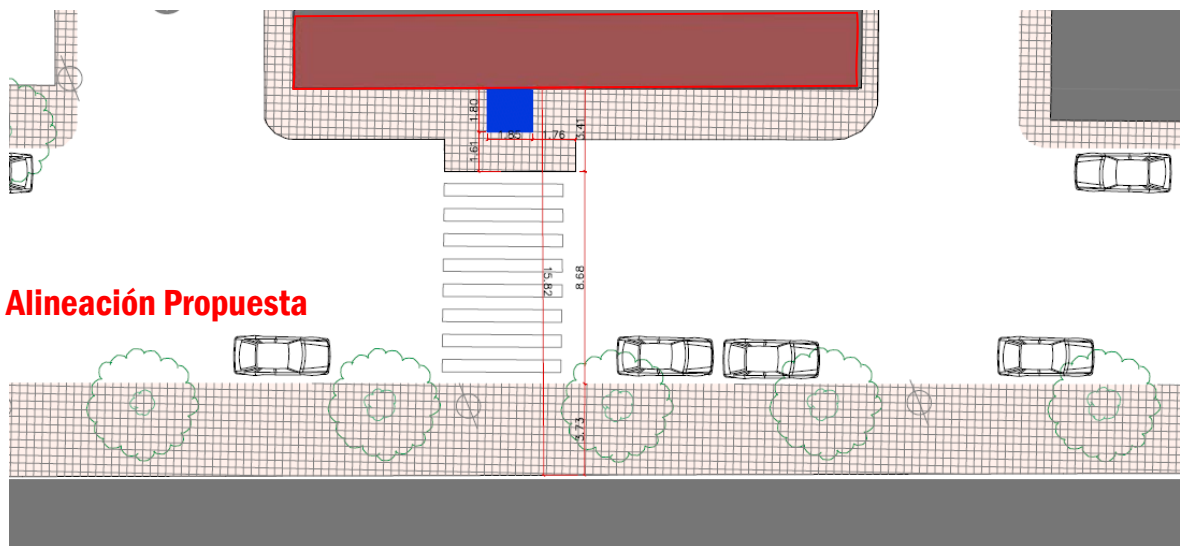
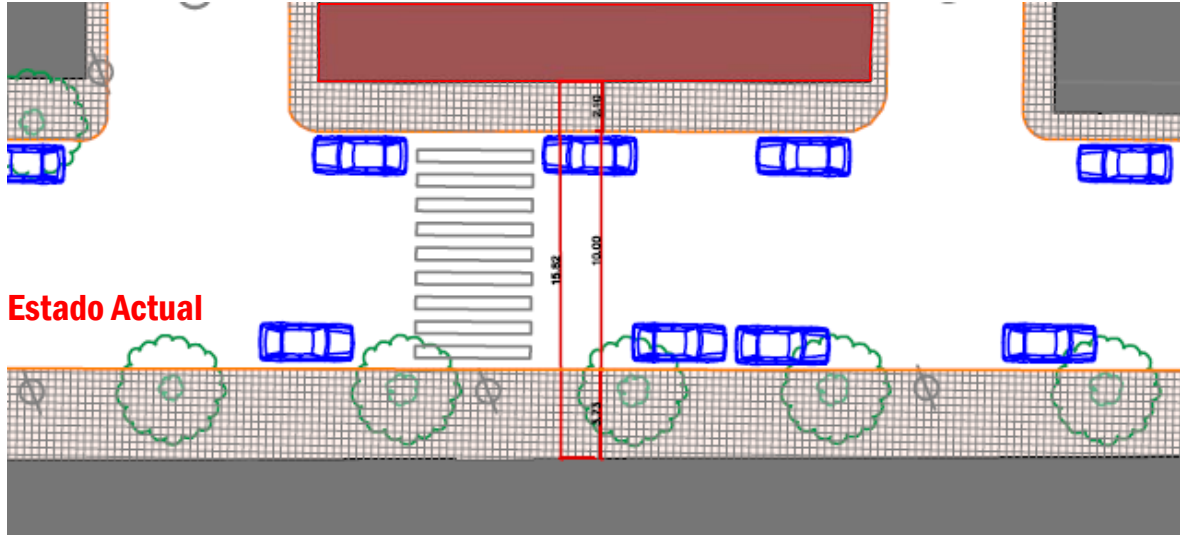
El ámbito de actuación se corresponde con un edificio existente ubicado en el centro de Calahonda, ocupando una manzana completa situada entre las calles Clavelina, Fragata Cervantes, Ahumara y Avenida de los Geranios. El residencial consta de dos edificios, el bloque 1 de con acceso desde calle Fragata Cervantes y el bloque 2 con acceso desde Avenida de los Geranios.





### 3.2. Objetivos y finalidades.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Fragata Cervantes, 9 (bloque 1 de la Comunidad de Propietarios Luna Azul) de Calahonda, necesaria para permitir la futura actuación para la eliminación de barreras arquitectónicas en el ámbito señalado.



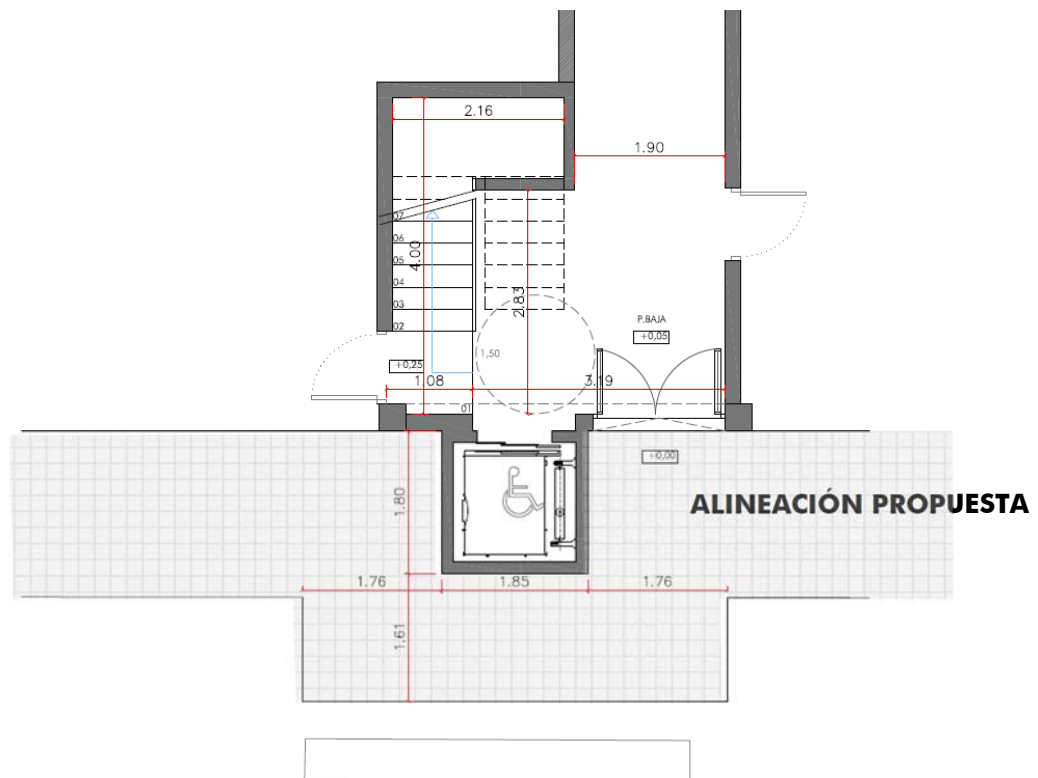
Este estudio de detalle describe la solución propuesta para la instalación de ascensor y supresión de barreras arquitectónicas en el edificio sito en la Fragata Cervantes, número 9 de Calahonda-Motril.

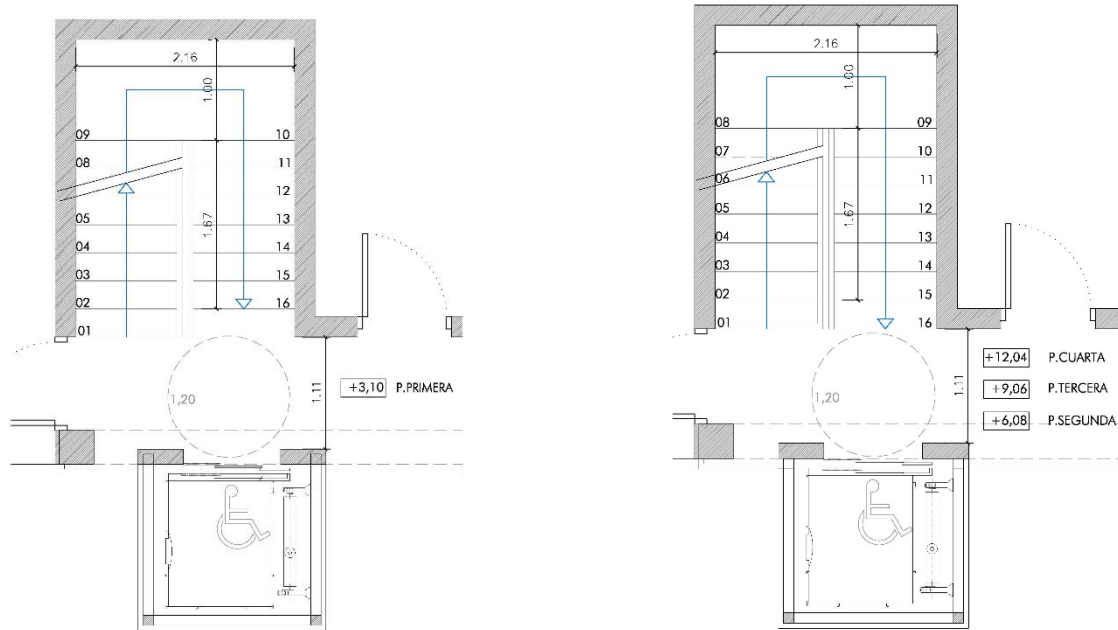
El edificio fue construido en 1962, posee cinco plantas de altura (baja+4), estando la planta baja, destinada en parte a viviendas y a garaje, y las restantes, íntegramente a viviendas (12 en total) y no dispone de ascensor.

La Comunidad de Propietarios tiene intención de instalar un ascensor, con el que se pretende eliminar las barreras arquitectónicas existentes en la actualidad, que afectan a todos los usuarios del edificio, especialmente a las personas de la tercera edad y/o con movilidad reducida.

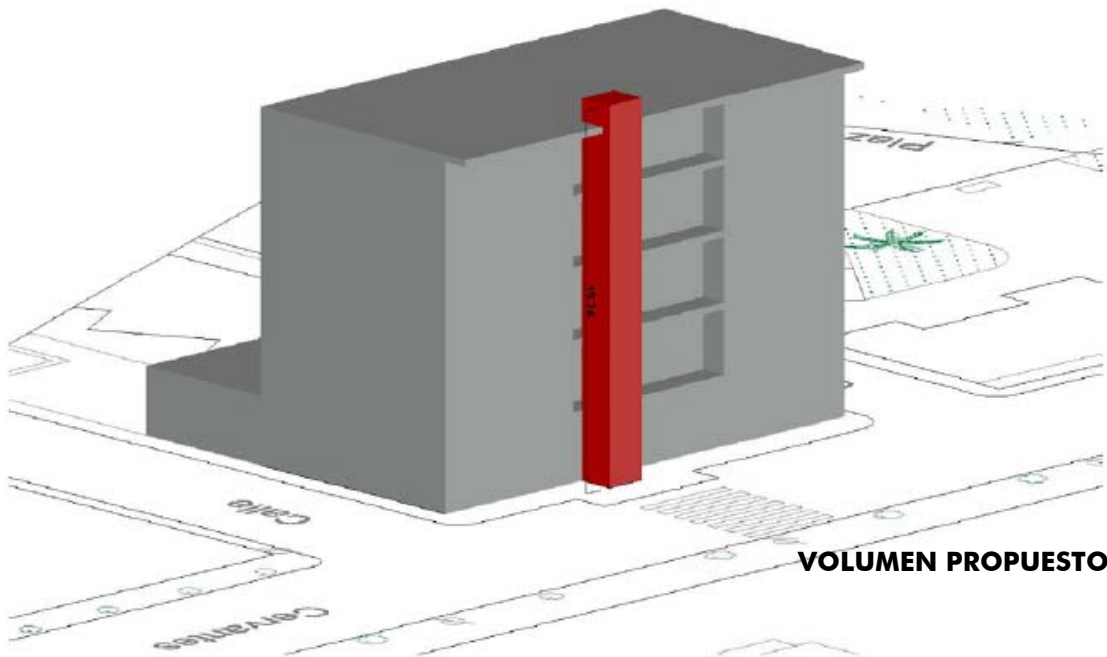
La actuación se ampara en lo establecido en el **Anejo B del DA DB SUA/2** (Documento de Apoyo al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación, dedicado a la instalación de ascensores en edificios de viviendas colectivas, que tiene por objeto *"desarrollar distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes para facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no se puedan aplicar las exigencias definidas en el documento básico DB SUA."*

En general, estas mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). Y en particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones recogidas en el mencionado Documento de Apoyo (DA DB SUA/2).





El tipo de intervención al que se acoge la actuación es la “instalación de ascensor en fachada”, que requiere la ocupación de espacios, tanto comunitarios pertenecientes a la parcela, como de dominio público, por lo que la intervención queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente (en este caso, del Excmo. Ayuntamiento de Motril), según queda reflejado en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).



Ordenación. Volumen Resultante

En esta ocasión, al afectar al dominio público, la intervención queda sujeta a la previa autorización administrativa del Excmo. Ayuntamiento de Motril, según queda reflejada en artículo 24, punto 4, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

En este sentido, en la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Luna Azul, celebrada el 16 de agosto de 2.020, en su punto número 8 del Orden del Día se expuso la información relativa a las gestiones realizadas para la instalación de un ascensor en el Bloque 1.

Tras un amplio debate, los propietarios adoptan, por unanimidad, la redacción y tramitación de un Estudio de Viabilidad para la instalación de dicho ascensor ante la ELA de Carchuna-Calahonda.

Con fecha 22/04/2.022 la Entidad Local de Carchuna-Calahonda, notifica a la Comunidad de Propietarios Luna Azul la viabilidad de la propuesta (Expte: URB 600/2021, Ref: INF (RE-586), siempre que se recrezca la acera, en toda la fachada del edificio que da a la calle Fragata Cervantes, prohibiendo el estacionamiento de vehículos en ese tramo de calle, mediante la correspondiente señalización vertical y horizontal. Debiendo tramitar previamente el correspondiente Estudio de Detalle.

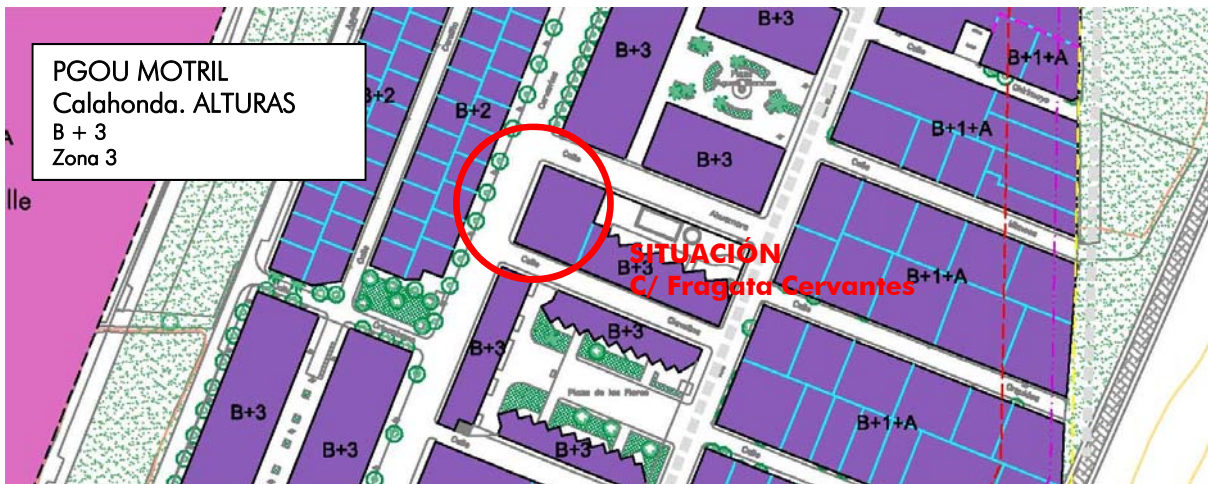
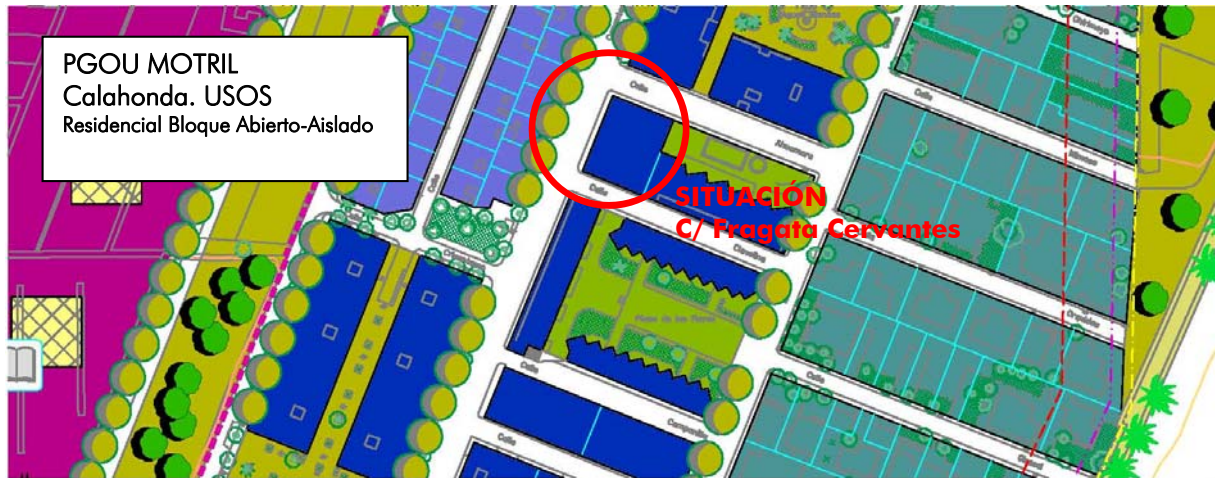
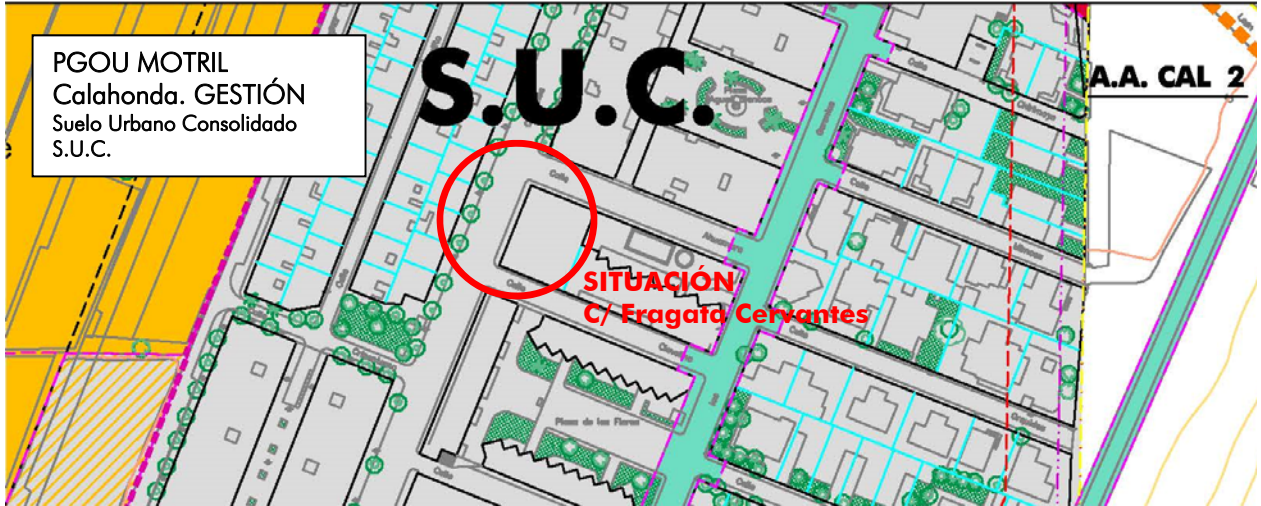
Durante la tramitación de dicho Estudio de Detalle, con fecha 22/08/2023, la Entidad Local Autónoma de Carchuna-Calahonda, da traslado de un Informe de los Servicios Técnicos municipales [Expte: URB 848/2022 Ref: INF (RE-1219)] comprensivo de una nueva solución, con dimensiones y cotas, a las que debe ajustarse la propuesta del Estudio de Detalle para seguir el procedimiento de aprobación.

Por ello, dado que la intervención que se pretende realizar para permitir la supresión de barreras arquitectónicas existentes en el edificio objeto de estudio requiere la ocupación de una pequeña superficie de espacio público, se hace necesaria la redacción del presente Modificado de Estudio de Detalle (ajustado a la propuesta de los Servicios Técnicos Municipales), cuya finalidad es la modificación de las alineaciones y volumen del edificio sito en calle Fragata Cervantes, 9 de Calahonda. Motril.



### 3.3 Parámetros urbanísticos globales de aplicación.

Los parámetros urbanísticos globales que determina el Plan General de Ordenación Urbana de Motril para el edificio objeto de este Estudio de Detalle son los correspondientes a la clasificación y calificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO-AISLADO.



El presente Estudio de Detalle contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas por el Reglamento de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estando redactado el presente Estudio de Detalle y los planos que se acompañan de acuerdo con las disposiciones en vigor emanadas de los Reglamentos Vigentes, es por lo que se somete a la consideración y estudio de los Organismos Oficiales para que apruebe la propuesta que con esta fecha se solicita.

Motril, 23 de octubre de 2.023



Félix Palomar Carnicero  
Arquitecto



Miguel Ángel García Valenzuela  
Arquitecto