

ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA 3 – MOT 11 - MOTRIL
Manzana entre calles Ronda del Mediodía, C/ Río Duero, C/ Río y C/ Aragón.

Promotor: Ayuntamiento de MOTRIL,
a iniciativa de JORVAL 2012 S.L.

Arquitecto Redactor: ANTONIO RODRIGUEZ RUFINO.

ESTUDIO DE DETALLE

DEFINICIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALTURAS EN LA MANZANA 3 DE LA UE MOT 11 RONDA DEL MEDIODÍA, Nº 8(A) (esquina con C/ RIO ARAGON)

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Iniciativa y legitimación. Autor del documento
- 4.- Antecedentes y Condiciones Urbanísticas Actuales
 - 4.1.- Planeamiento
 - 4.2.- Gestión Urbanística
 - 4.3.- Situación Urbanística Actual
- 5.- Normativa Urbanística de Aplicación
- 6.- Solución Propuesta
 - 6.1.- Definición de Volúmenes
 - 6.2.- Reajuste Altura de Planta Baja
 - 6.3. - Usos y Número de Viviendas
- 7.- Justificación de la Propuesta

PLANOS

- 1.- Situación según PGOU y Plan Especial (Usos, Gestión y Alturas)
- 2.- Ordenación inicial Plan Especial
- 3.- Comparativa Cotas Previstas en Plan Especial y medición Real
- 4.- Comparativa Desarrollo Planta Baja en Plan Especial y Propuesta
- 5.- Definición Volumétrica I
- 6.- Definición Volumétrica II
- 7.- Definición Volumétrica III
- 8.- Definición Volumétrica IV
- 9.- Sección Esquemática y Usos

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por parte de D. Antonio Rodríguez Rufino, Arquitecto colegiado nº 260 del C.O.A de Jaén, con N.I.F. 23.804.307-C y domicilio profesional en C/ Ronda de la Misericordia, 27, 23009 de Jaén, a iniciativa de:

- JORVAL 2012 S.L., con CIF: B-18.995.316 y dirección fiscal C/ Miguel de Cervantes nº 9 (local) - 18680 Salobreña (Granada),

en calidad de propietaria del solar de mayor superficie de los dos que conforman la MANZANA 3 del ámbito del Plan Especial del Sector UE MOT 11 de Motril, solar con referencia catastral 3366102VF5636E0001WK. Se adjunta descripción gráfica de catastro.

Se redacta el presente estudio de detalle de la MANZANA 3 del ámbito del Plan Especial del Sector UE MOT 11 de Motril con una doble finalidad:

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Manzana 3 justificando las alineaciones de los cuerpos edificados conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Especial al que complementa este Estudio de Detalle de forma preceptiva.

2.- Reajustar la altura de la planta baja de la edificación a implantar adaptándola a las rasantes reales de los viarios resultantes tras la ejecución de la urbanización del sector y permitiendo la ejecución de una altura mínima adecuada de la planta baja en todas sus fachadas debido a las diferencias de cotas existentes entre las mismas.

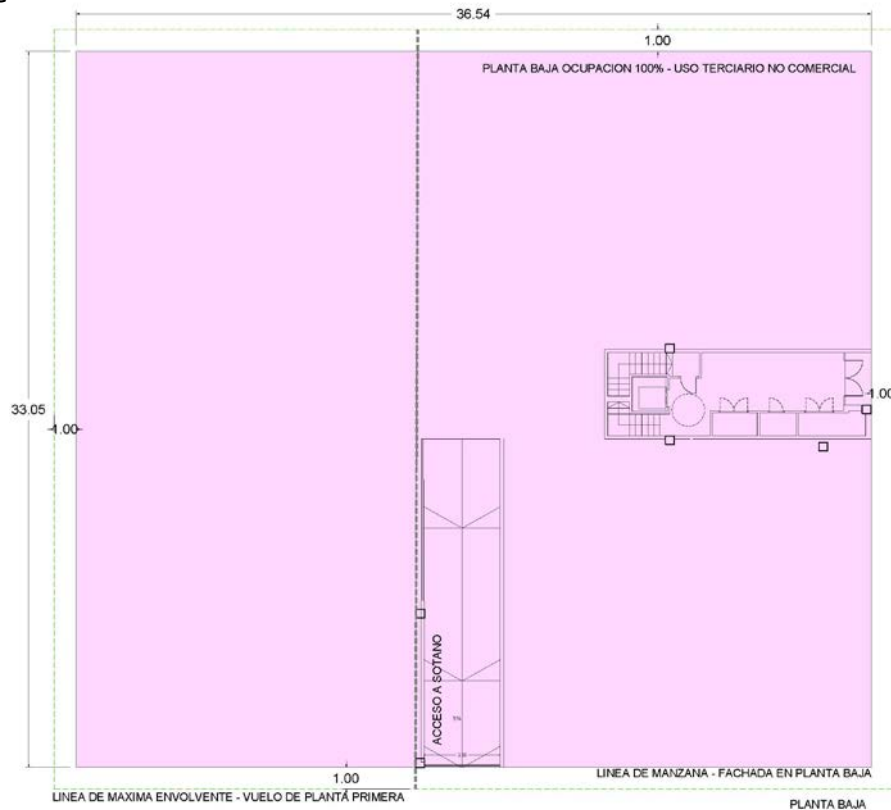
El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la denominada MANZANA 3 resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-MOT11 del PGOU de Motril.

La Manzana 3 objeto de estudio tiene una superficie total de 1.204,50 m² y corresponde catastralmente con los números 8(A) y 10(A) de la denominada Ronda del Mediodía, siendo sus linderos los Sigüientes: Norte, Ronda del Mediodía; Este, calle Río Aragón; Sur, Calle Río Mundo; Oeste, Calle Río Duero.

El ámbito se corresponde con las manzanas catastrales 3366102VF5636E0001WK y 3366101VF5636E0001HK 33644.

Definición de Volúmenes

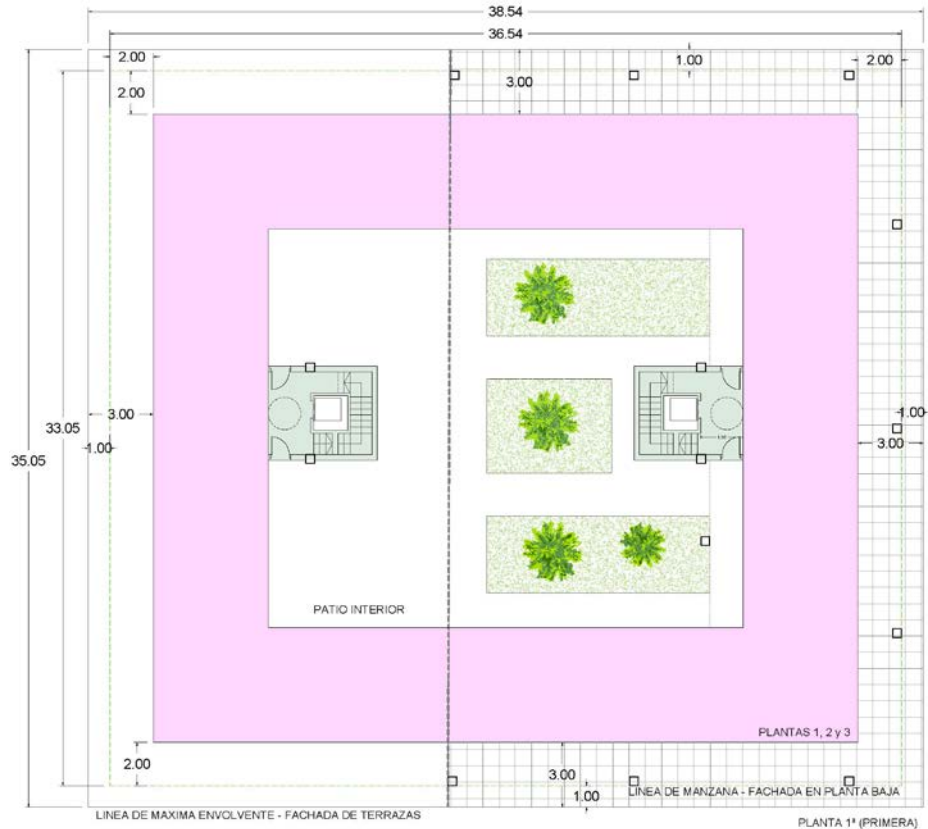
Cumpliendo con las determinaciones establecidas desde el Plan Especial y con las de obligado cumplimiento fijadas en el PGOU para la calificación Residencial de aplicación, se proyectarán futuras edificaciones en ambas parcelas que colmaten el 100% de la planta baja de la manzana, es decir, que ocupen la totalidad de la superficie de la misma, adoptando la obligación volumétrica y ordenación de



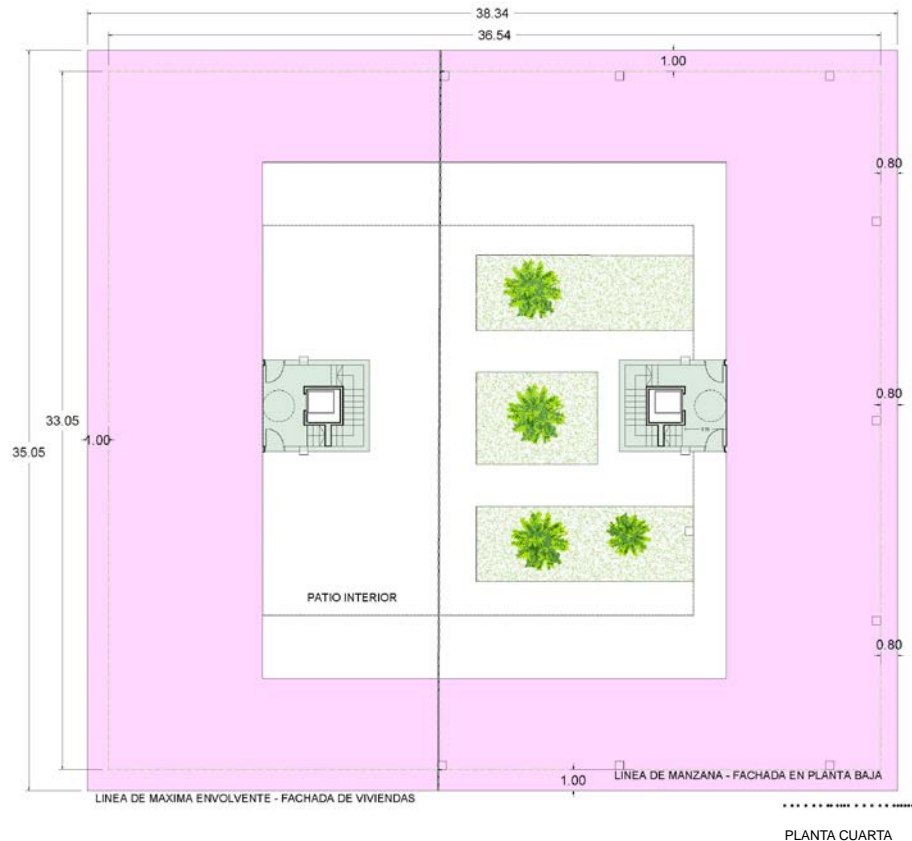
La edificación en la parcela 8(A) se proyectará con un amplio patio interior a partir de planta primera, sobre la planta baja colmatada, alineando sus tres fachadas y terrazas a la línea de envolvente máxima establecida por Plan Especial para las mismas. De este modo, el futuro edificio presentará un volumen al exterior de fachadas verticales, no escalonadas, permitiendo un amplio espacio libre interior destinado a zonas comunitarias ajardinadas y de ocio.

Sobre la planta baja totalmente ocupada, la terraza de planta primera vuela de forma general 1,00 m. en todo el perímetro del edificio, tal como establece el Plan Especial como vuelo o línea de envolvente máximos para la manzana. De este modo se consigue el efecto de “basamento” de la edificación que persigue y se ha ejecutado en el resto de edificaciones del entorno, conforme a las determinaciones del Plan Especial.

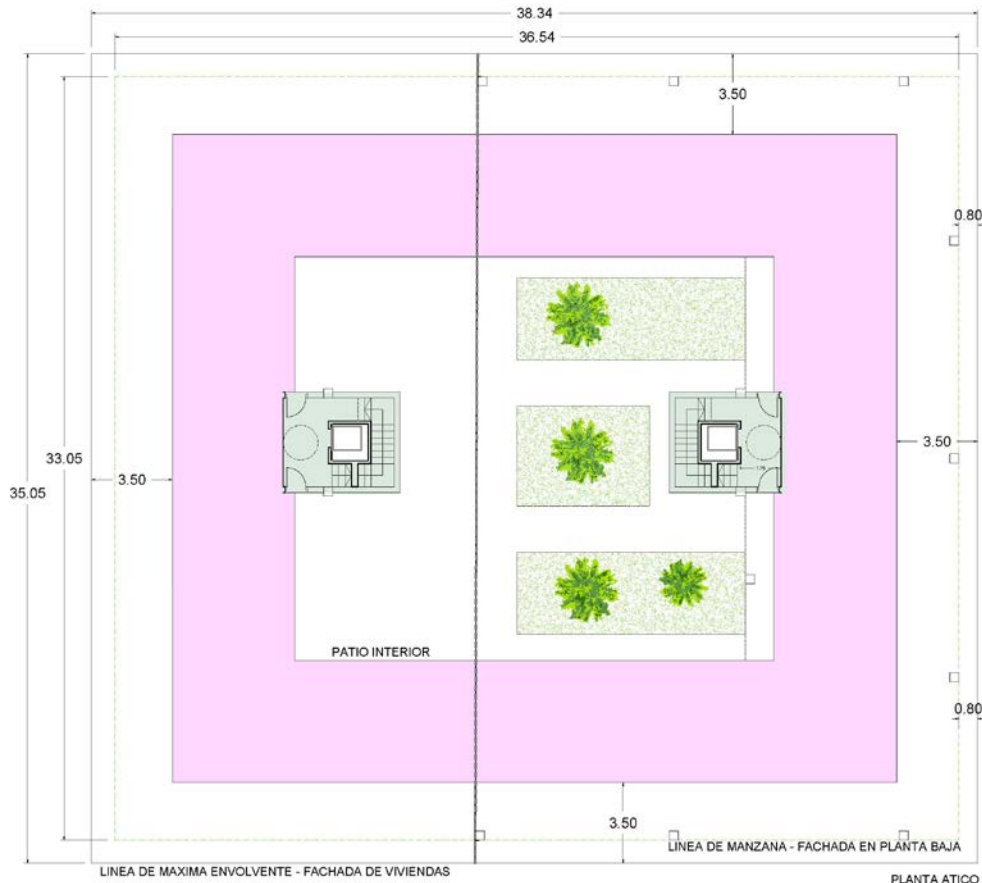
A partir de este basamento o zócalo de planta baja, la edificación se organizará en torno al patio interior citado, presentando al exterior en cada planta terrazas voladas hasta la línea máxima de edificación, alternativamente, pero manteniendo una alineación continua de sus fachadas.



En la planta cuarta las fachadas del edificio vuelven a colmatarse mayoritariamente, dando la sensación de “lleno” o macizo de la edificación en esta planta. Esta ordenación de volúmenes refuerza la imagen de planeidad o continuidad de las fachadas, alineando las mismas desde la planta primera hasta esta cuarta, aunque realmente en esas plantas inferiores ese efecto se consigue con la alternancia “lleno-vacío” de las terrazas voladas y sus petos exteriores.



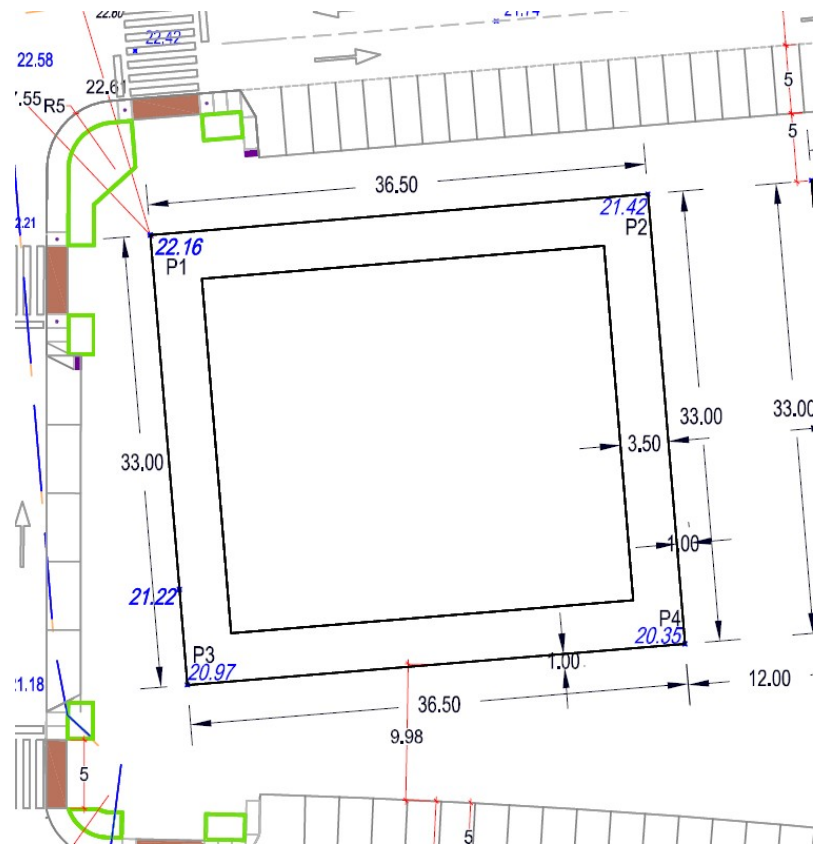
Finalmente, la planta ático se retranqueará al menos 3,50 metros de la fachada de la planta inmediatamente inferior (cuarta), tal como establece el Plan Especial del MOT 11, de forma que exteriormente el edificio sólo presente fachadas de 5 plantas de altura (baja + 4) y las construcciones en la planta ático no sean fácilmente visibles desde las calles perimetrales al separarse de esa línea de fachada los citados 3,50 m



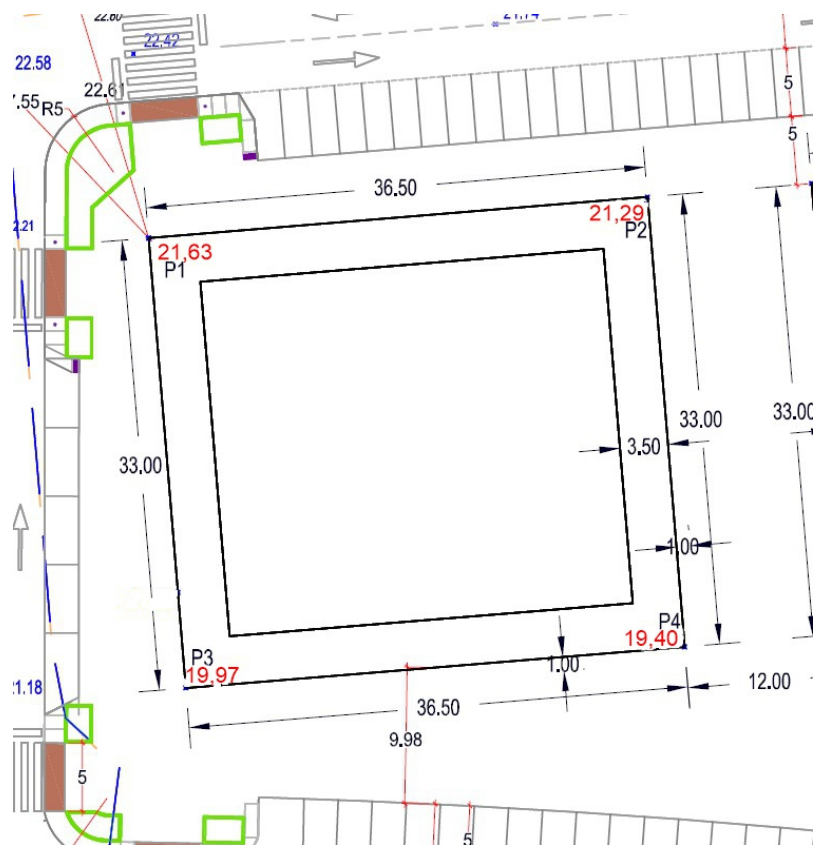
Reajuste Altura de Planta Baja

Una vez ejecutada la urbanización con los ajustes necesarios por los condicionantes del terreno y las infraestructuras existentes, las cotas y rasantes de la Manzana 3 han variado ligeramente respecto a las previsiones contenidas en el Plan Especial.

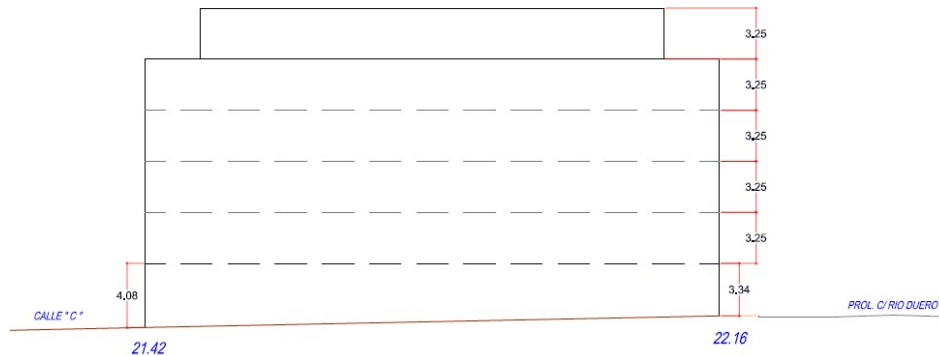
La rasante ha variado de tal forma que el punto más bajo de la parcela (cota 0 de referencia), que se da en la esquina entre las calles Río Aragón al Este y Calle Río Mundo al Sur, se preveía a la cota +20,35m y finalmente ha resultado situarse ligeramente más bajo, estando en la cota +19,40m, mientras que el punto más alto, que se da en la esquina opuesta, la Noroeste, donde se encuentran las calles Ronda del Mediodía al Norte y Calle Río Duero, se preveía a la cota +22,16m y finalmente se ha ejecutado a la cota +21,63m.



Rasantes marcadas por el Plan Especial MOT 11 para la Manzana 3



Rasantes actuales tras la ejecución de la Urbanización del MOT 11

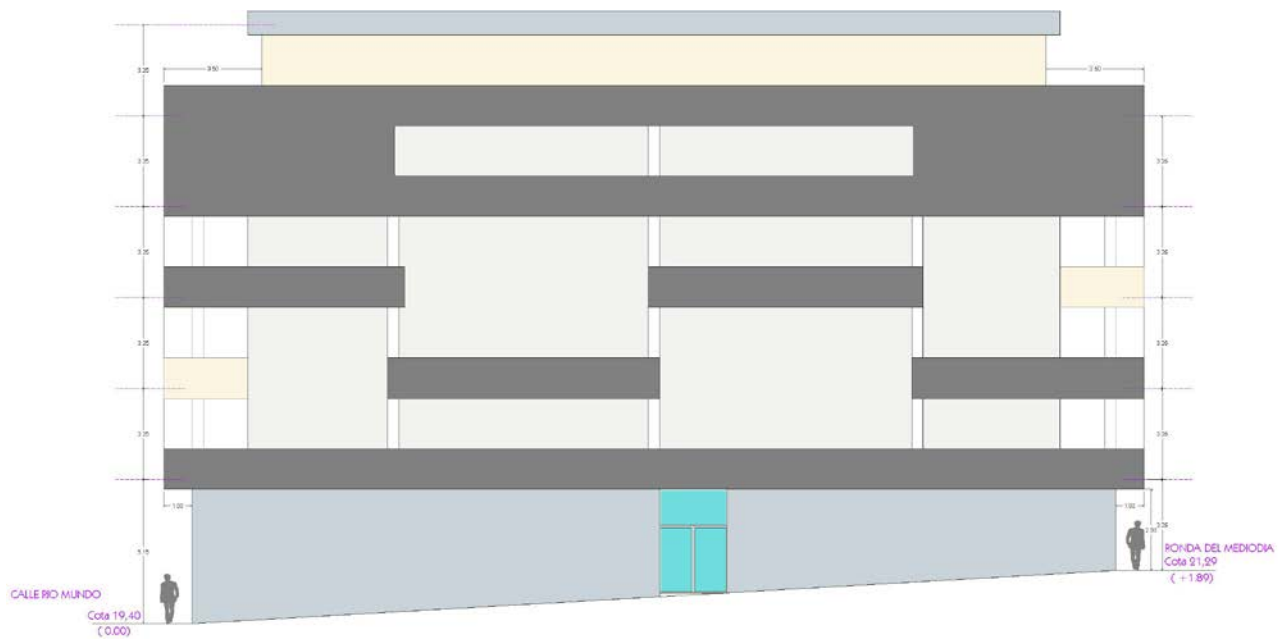


Alzado Norte para la Manzana 3 según Plan Especial del MOT 11 – Rasantes previstas

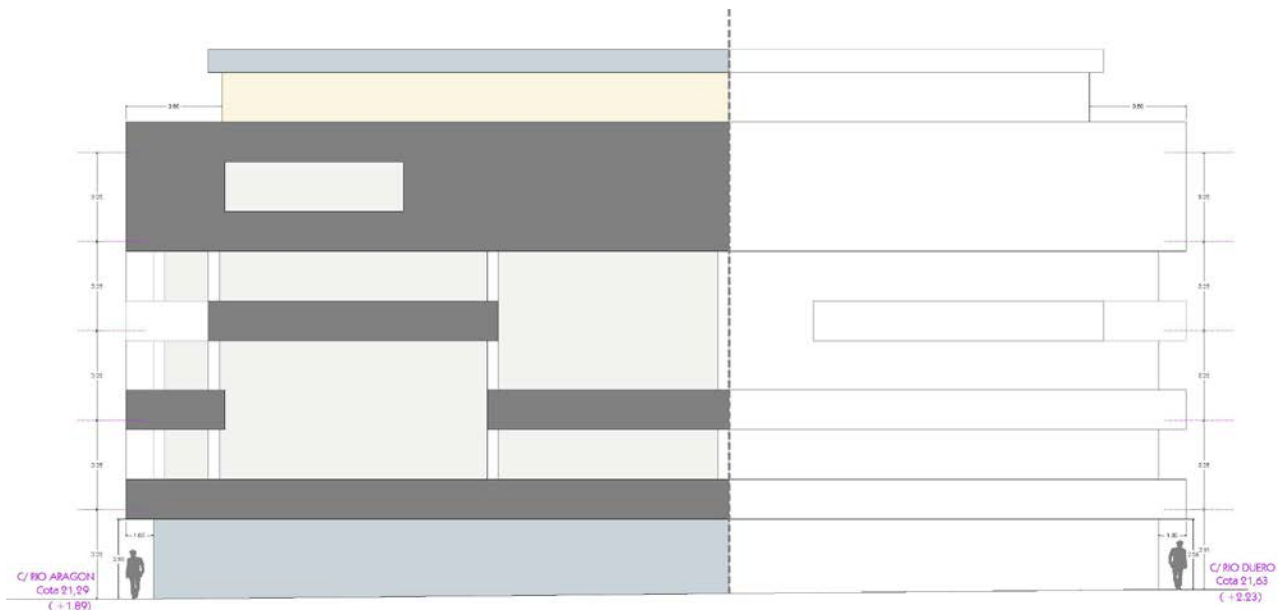


Alzado Oeste para la Manzana 3 según Plan Especial del MOT 11 – Rasantes previstas

Se aprecia, por tanto, una disminución de las cotas de rasante o bajada generalizada de la urbanización respecto a lo previsto. De igual forma, las cotas realmente ejecutadas hacen que las pendientes en todas las calles perimetrales a la manzana sean superiores a las previstas por el Plan Especial y el desnivel entre los extremos opuestos de la manzana sea realmente de 2,23m, por lo que, si la altura máxima exigida es de 5,15m desde el punto de la cota más baja del perímetro (esquina sureste) y debemos mantener esta altura constante en planta baja, la altura máxima resultante en el punto opuesto de la manzana (esquina opuesta, la Noroeste) sería de 2,92 m.



Alzado Este a C/ Aragón según cotas reales de Urbanización aplicando altura máxima de planta baja de 5,15 m. según establece el Plan Especial

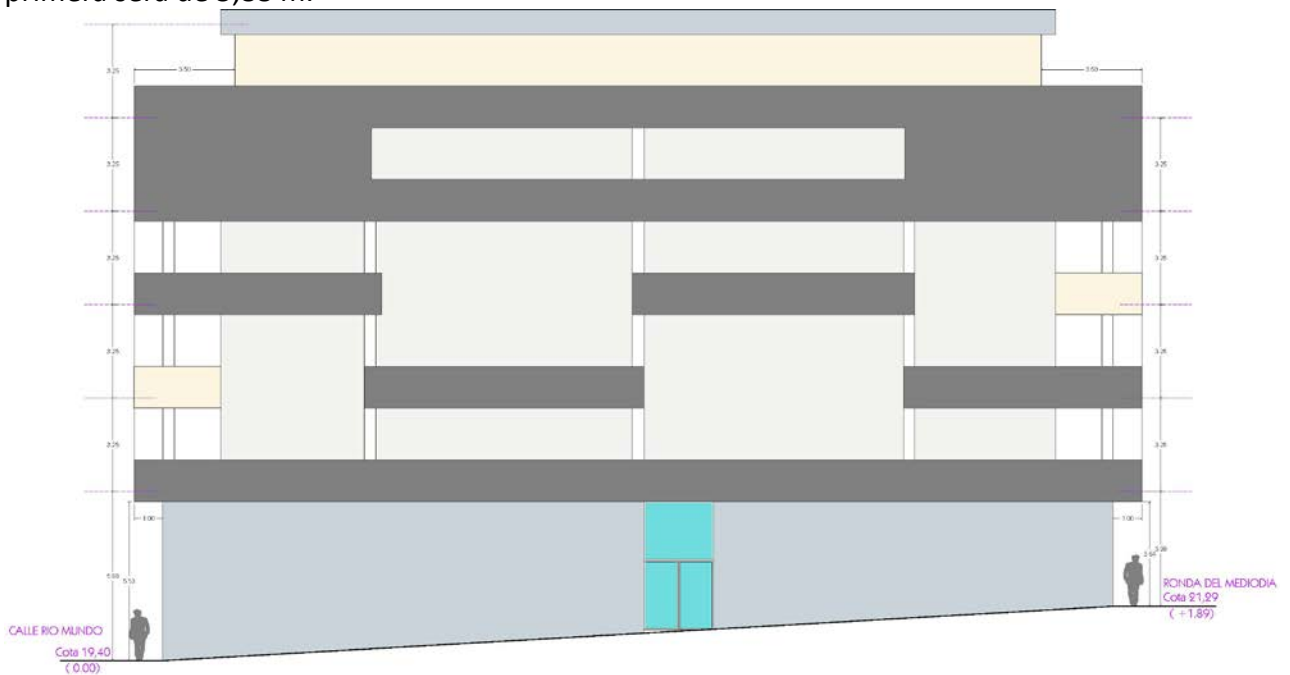


Alzado Norte a Ronda del Mediodía según cotas reales de Urbanización aplicando altura máxima de planta baja de 5,15 m. según establece el Plan Especial

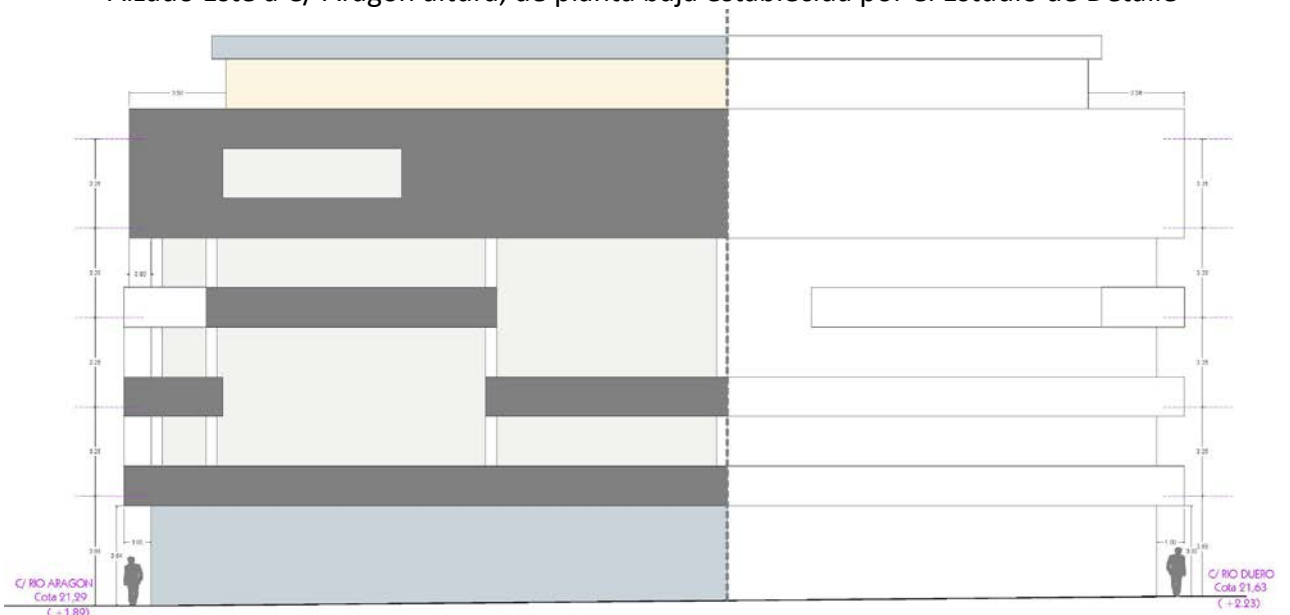
Esta altura de la planta baja en la fachada norte contradice lo establecido por el PGOU de Motril para la altura mínima de los cuerpos volados sobre la vía pública, ya que la Ordenanzas de la Edificación, en su capítulo 1 - Disposiciones Generales, artículo 19 - Condiciones estéticas de la edificación, punto 9 - Cuerpos Volados, indica que "No se permiten cuerpos volados en planta baja, debiendo quedar el punto más bajo de dichos cuerpos por encima de una altura de 3,30 m medidos desde la cota de referencia, y el saliente deberá quedar remetido al menos 0,25 metros

respecto de la línea del borde externo de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y/o cualquier elemento de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.”

La intención del Plan Especial es mantener una planta baja con altura constante en cada manzana y a modo de zócalo o basamento, pero la aplicación de la altura máxima de 5,15 m. en el punto más bajo de la manzana supondría el incumplimiento de la citada Ordenanza de altura libre bajo voladizos. Por tanto, se propone establecer esa altura mínima para cuerpos volados de 3,30 m. en la esquina más desfavorable de la manzana, es decir, la de mayor cota, en el extremo noroeste y prolongar o mantener dicha altura en todo el perímetro de la manzana, lo que supone que en la esquina opuesta al sureste el cuerpo volado de la planta primera se elevará sobre la rasante de la vía pública 5,53 m., o, lo que es lo mismo, la altura máxima a cota superior del forjado de la planta primera será de 5,88 m.



Alzado Este a C/ Aragón altura, de planta baja establecida por el Estudio de Detalle



Alzado Norte a Ronda del Mediodía, altura de planta baja establecida por el Estudio de Detalle

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. Objeto.

Se redacta el presente estudio de detalle de la MANZANA 3 del ámbito del Plan Especial del Sector UE MOT 11 de Motril con una doble finalidad:

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Manzana 3 justificando las alineaciones de los cuerpos edificados conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Especial al que complementa este Estudio de Detalle de forma preceptiva.

2.- Reajustar la altura de la planta baja de la edificación a implantar adaptándola a las rasantes reales de los viarios resultantes tras la ejecución de la urbanización del sector y permitiendo la ejecución de una altura mínima adecuada de la planta baja en todas sus fachadas debido a las diferencias de cotas existentes entre las mismas. En concreto se pretende que en el punto de mayor cota de la manzana, en su extremo noroeste, los cuerpos volados de planta primera puedan mantener una altura libre bajo ellos de 3,30 m. desde la rasante de la vía pública, altura que las ordenanzas del PGOU de Motril establece como mínima para dichos cuerpos volados.

2. Situación y ámbito del estudio de detalle.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se limita exclusivamente a la Manzana 3 resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-MOT11 del PGOU de Motril.

La Manzana 3 objeto de estudio tiene una superficie total de 1.204,50 m² y corresponde catastralmente con los números 8(A) y 10(A) de la denominada Ronda del Mediodía, siendo sus linderos los siguientes: Norte, Ronda del Mediodía; Este, calle Río Aragón; Sur, Calle Río Mundo; Oeste, Calle Río Duero.

El ámbito se corresponde con las manzanas catastrales 3366102VF5636E0001WK y 3366101VF5636E0001HK 33644, de las que se aportan información catastral.

Las condiciones topográficas finales, vienen determinadas por la ejecución del proyecto de urbanización tramitado para el conjunto de la unidad de ejecución UE MOT11, cuya aprobación definitiva fue acordada por resolución de la Sra. Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Motril de fecha 25 de septiembre de 2012, y cuyas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento en fecha 28 de abril de 2017 tras su correcta terminación.

En la documentación gráfica adjunta se recogen las rasantes y características de urbanización que afectan a la manzana objeto de estudio, siendo lo más reseñable la pendiente Norte Sur que supera el 5,75% produciéndose una variación de 1,89m de altura en los 33m de longitud de la fachada a Calle Río Aragón, y una pendiente Transversal Este-Oeste de un 1,56%, existiendo un desnivel en la fachada a calle Río Mundo de 0,57m entre ambos extremos, este y oeste, situados entre sí a una distancia de 36,5m.

3. Iniciativa y legitimación. Autor del documento

Se redacta el presente Estudio de Detalle por parte de D. Antonio Rodríguez Rufino, Arquitecto colegiado nº 260 del C.O.A de Jaén, con N.I.F. 23.804.307-C y domicilio profesional en C/ Ronda de la Misericordia, 27, 23009 de Jaén, a petición de:

- JORVAL 2012 S.L., con CIF: B-18.995.316 y dirección fiscal C/ Miguel de Cervantes nº 9 (local) - 18680 Salobreña (Granada),

en calidad de propietaria del solar de mayor superficie de los dos que conforman la MANZANA 3 del ámbito del Plan Especial del Sector UE MOT 11 de Motril, solar con referencia catastral 3366102VF5636E0001WK. Se adjunta descripción gráfica de catastro y documentación registral acreditativa.

La justificación de la formulación del presente estudio por parte de la propiedad de los terrenos, reside en primer lugar en el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan Especial para esta manzana, ya que se establece la obligación de formular un estudio de detalle de forma preceptiva con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras para la definición de volúmenes y la justificación de la unidad forma del edificio. Por otro lado, también se precisa de la tramitación de Estudio de Detalle para reajustar las rasantes realmente ejecutadas tras la urbanización del ámbito del Plan Especial.

4. Antecedentes y condiciones urbanísticas actuales.

4.1. PLANEAMIENTO

- Planeamiento General

El planeamiento vigente en el municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2003 por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En dicho PGOU, se define un sector de suelo urbano no consolidado denominado UE MOT 11, de cuya ordenación pormenorizada procede la Manzana 3 objeto del presente Estudio de Detalle.

De conformidad con las determinaciones establecidas para la citada unidad UE MOT 11 por el PGOU, recogidas en la correspondiente ficha de gestión y condiciones urbanísticas que se acompaña al presente documento como anexo, el sector delimitado debía ser ordenado por medio de la figura de planeamiento del Estudio de Detalle.

No obstante, dadas las singularidades de las condiciones particulares impuestas por el planeamiento, como la obligatoriedad de incorporar el uso específico de Terciario No Comercial en la ordenación junto con el residencial, motivaron la formulación de un Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT 11.

- Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT 11.

El Plan fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de Julio de 2.007, previo informe favorable, a los efectos previstos en el artículo 31.2.C) LOUA, de la entonces Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que fue emitido con fecha 09 de Julio de 2.007.

Es en este Plan Especial en el que se establece la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado en la Unidad de Ejecución UE MOT 11 definiéndose la Manzana 3 objeto del presente Estudio de Detalle.

Dentro de las determinaciones establecidas por el Plan Especial, se definen las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación, en las cuales se recogen parámetros tales como las alineaciones, separación entre edificios, ocupación de parcela, así como las condiciones particulares de estética.

- Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT 11.

Dicha modificación de Plan Especial fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 30 de octubre de 2015, permitiendo el reajuste de las condiciones volumétricas de las edificaciones en las manzanas resultantes 1 y 2 mediante la tramitación de un preceptivo estudio de detalle previo a la obtención de licencia. Esta modificación puntual no afectó a la Manzana 3 objeto del presente Estudio de Detalle, por lo que no se considerarán sus efectos en la justificación del mismo.

4.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

- Junta de Compensación.

La “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT-11 de Motril (Granada)” fue constituida, previo establecimiento del sistema de actuación por compensación por acuerdo plenario de fecha 18 de Diciembre de 2.006 y previa aprobación definitiva de sus Estatutos y Bases de Actuación por Decreto del Sr. Alcalde de fecha 21 de Septiembre de 2.007, en virtud de escritura pública otorgada con fecha 14 de Febrero de 2.008 ante el Notario de Motril, Don Juan Ignacio Ruiz Frutos, Protocolo nº 237, siendo aprobada en su día dicha constitución por el Excmo. Ayuntamiento de Motril y encontrándose la misma inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la entonces Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, bajo la Referencia “Urbanismo J.C. nº 284 OPV/JLR” y en virtud de Resolución de fecha 19 de Mayo de 2.008.

La “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT-11 de Motril (Granada)” tiene actualmente su domicilio en Motril (Granada), Calle Nueva, número 27, 1º A, y dispone del C.I.F. nº V-18.863.563.

- Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. MOT - 11 fue aprobado con fecha 18 de Diciembre de 2.008 por su Asamblea General Extraordinaria y ratificado por Decreto del Sr. Alcalde de fecha 01 de Julio de 2.010 (B.O.P. nº 145, de fecha 30 de Julio de 2.010).

Dicho Proyecto de Reparcelación se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril.

- Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E. MOT-11, se aprobó definitivamente en virtud de Decreto de la Sra. Alcaldesa de fecha 25 de Septiembre de 2.012 (B.O.P. nº 194, de fecha 08 de Octubre de 2.012), habiendo sido ejecutadas las obras conforme al citado proyecto, con los ajustes necesarios en obra, habiendo sido recibidas las obras por el Ayuntamiento tras la terminación en fecha 28 de abril de 2017.

4.3. SITUACION URBANISTICA ACTUAL

En la actualidad la situación del ámbito del sector UE MOT11 de Motril es la de total terminación de los espacios públicos (viales y espacios libres), que se encuentran totalmente urbanizados y puestos a disposición de los ciudadanos. Las manzanas edificables se encuentran ejecutadas en una alta proporción, quedando tan sólo las denominadas Manzanas 3 y 5 sin construir.

5. Normativa Urbanística de Aplicación.

El presente Estudio de Detalle justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación al caso particular que nos ocupa:

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece en su artículo 71 el objeto y limitaciones de los Estudios de Detalle. En concreto, expresa:

[...]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.[...]*

De todo lo reflejado en el presente Estudio, es evidente que el mismo no modifica el uso, ni la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, de la manzana afectada. Tampoco afecta negativamente a las dotaciones establecidas por el PGOU, tanto zonales como generales, ya que únicamente fija las condiciones volumétricas particulares de la manzana, reajustando la altura de planta baja y establece sus nuevas rasantes, objetivos que el propio Plan Especial determinaba que podían ser establecidos por un oportuno Estudio de Detalle.

De igual modo,

- El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 94:

[...] *Artículo 94. Los Estudios de Detalle.*

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

2. *En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

a) *Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

c) *Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.[...]

El presente Estudio de Detalle, de carácter complementario respecto al Plan Especial de Ordenación de la Unidad de ejecución UE MOT 11 y el PGOU vigente, y desarrollando lo establecido por el primero para la posterior tramitación de las oportunas Licencias de Obras en la Manzana 3, en ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias de dichos planeamientos de rango superior, como así se justifica en los correspondientes apartados del presente Estudio, tratándose de la definición preceptiva de alineaciones y volúmenes sin incremento de edificabilidad ni aprovechamiento alguno.

Respecto a la normativa municipal,

- el Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

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

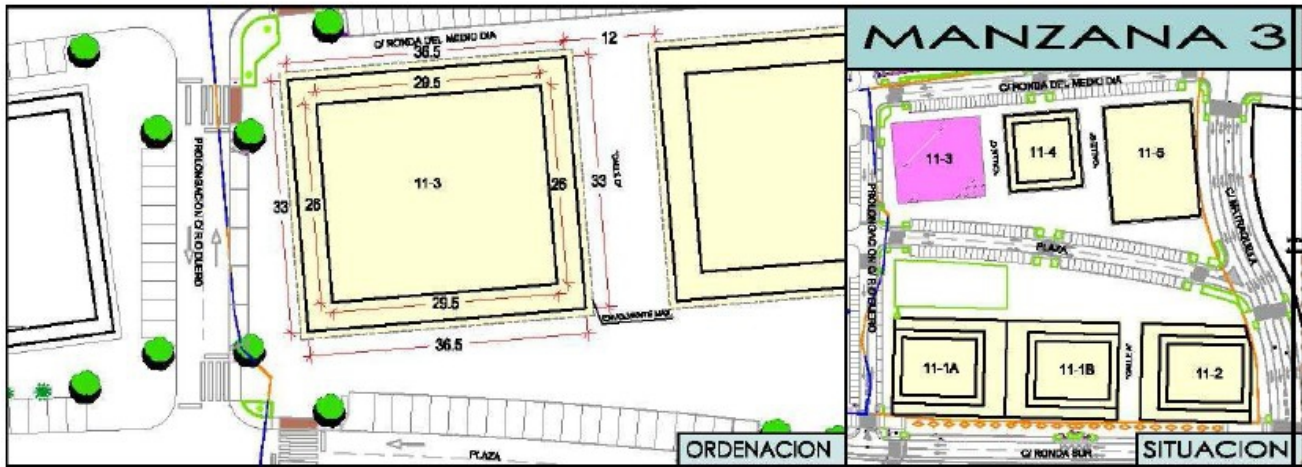
El presente Estudio de Destalle justifica el cumplimiento de los parámetros normativos establecidos por dicho PGOU de aplicación al presente Estudio, y que se concretan en:

- Condiciones Particulares establecidas en la ficha de gestión y planeamiento de la Unidad de Ejecución UE MOT 11 de Motril.
- Condiciones Generales de la Edificación
- Condiciones de la Edificación Residencial
- Calificación Residencial Bloque Abierto Nueva Creación (con las particularidades propias introducidas en las ordenanzas del Plan Especial de Ordenación de la UE MOT 11.

Y finalmente,

- El Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT-11, establece unas condiciones particulares para la Manzana 3.

9.3 MANZANA 3



9.3.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Superficie:** 1.204,50 m²
Edificabilidad: 3,48211 m²/m², de la cual 1 m²/m² corresponde a Uso Terciario No Comercial y 2,48211 m²/m² corresponden a uso Residencial
 Uso Terciario No Comercial: 1.204,50 m²
 Uso Residencial: 2.989,71 m²
 Total: 4.194,21 m²
- Tipología:** Manzana Cerrada Nueva Creación
Viviendas: El número máximo de viviendas es de 28
Uso: Terciario No Comercial en Planta Baja
 Residencial en Plantas Primera a Cuarta y Ático
 Terciario Comercial compatible con los usos anteriores.
- Garajes:** Al menos el 50 % de las plazas tendrán una dimensión útil de 5,00 x 2,50 m², existiendo además 2 plazas para minusválidos con una dimensión de 5,00 x 3,60 m². Las plazas podrán tener zonas de menor dimensión, pero la zona libre de obstáculos nunca será inferior a 4,50 x 2,20 m². Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 6 metros, con estrechamientos no inferiores a 3,50 metros con una longitud máxima a 6 metros

9.3.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

- Altura:** B + 4 + A
Altura P.B.: Se fija en 5,15 metros desde el punto de cota más baja del perímetro
Altura P1-4-A: Se fija en 3,25 metros
Ocupación: 100 % en Planta Baja
Alineaciones: P. Baja: Obligatoria a viales
 P. 1-4: Obligatoria a viales
 P. Ático: Retranqueo mínimo de 3,50 metros respecto a la planta inferior.
- Volumetría:** Se admite la variación de la volumetría, debido a realizar un Estudio de Detalle de la manzana completa, y que debe respetar la alineación obligatoria de planta baja y la altura constante de la planta baja en toda la manzana.

9.3.3 CONDICIONES ESTÉTICAS

- Planta Baja:** Los acabados de la planta baja deberán potenciar su carácter de base del conjunto, de manera que tengan elementos verticales opacos preferentemente pétreos. Los huecos serán acristalados.
- Fachada:** Las fachadas tendrán elementos salientes de color blanco o color claro, con los paramentos no volados de color oscuro. En el caso de disponer tendedores en fachada, los mismos se realizarán mediante la prolongación del tratamiento de los vuelos. Para la ocultación de las instalaciones, se ejecutará un peto con una altura de 1,10 metros sobre la planta ático, con el mismo tratamiento que el resto de los vuelos de la fachada.

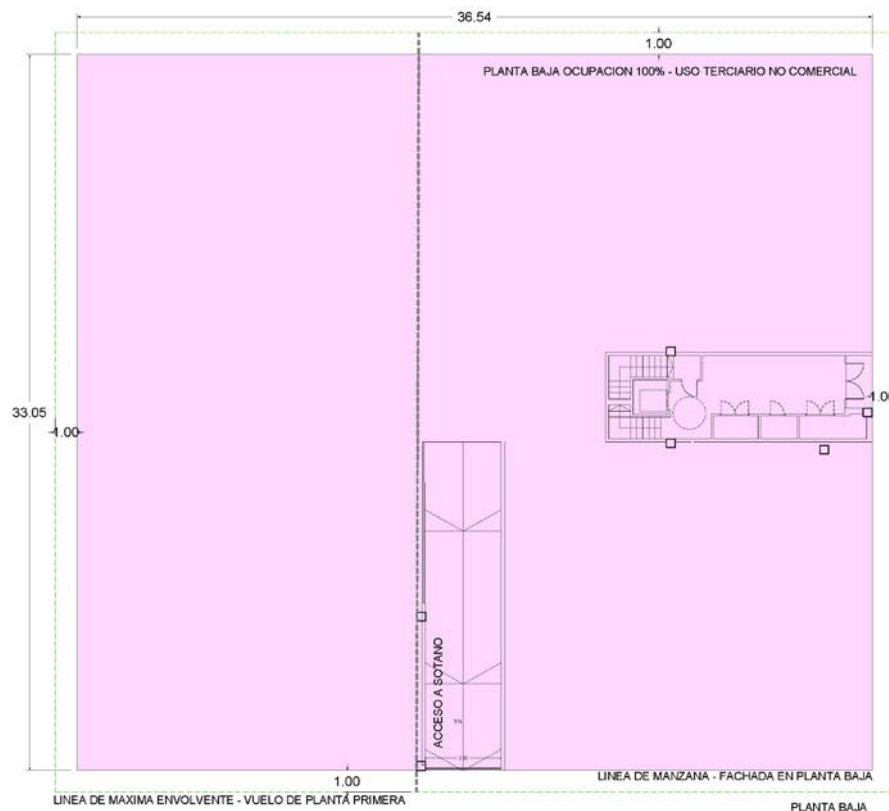
6. Solución Propuesta.

Como ya se ha expuesto la redacción del presente Estudio de Detalle tiene un doble objetivo, siendo el primero de ellos el redactarse como posibilidad establecida en el Plan Especial que ordena la Unidad de Ejecución UE MOT 11 en la que se ubica la Manzana 3 para la redefinición de volúmenes, justificación de las alineaciones y otras condiciones formales y estéticas establecidas.

Además en el presente Estudio de Detalle se justifican los cambios en las alturas del basamento o Planta baja de la edificación motivados por los cambios en las cotas finales de urbanización así como la posibilidad de ejecutar una planta baja con voladizos sobre ella que permita una altura libre superior a la mínima exigida por las ordenanzas del PGOU.

6.1. Definición de Volúmenes

Cumpliendo con las determinaciones establecidas desde el Plan Especial y con las de obligado cumplimiento fijadas en el PGOU para la calificación Residencial de aplicación, se proyectarán futuras edificaciones en ambas parcelas que colmaten el 100% de la planta baja de la manzana, es decir, que ocupen la totalidad de la superficie de la misma, adoptando la obligación volumétrica y ordenación definidas por el Plan Especial para las manzanas de la zona.

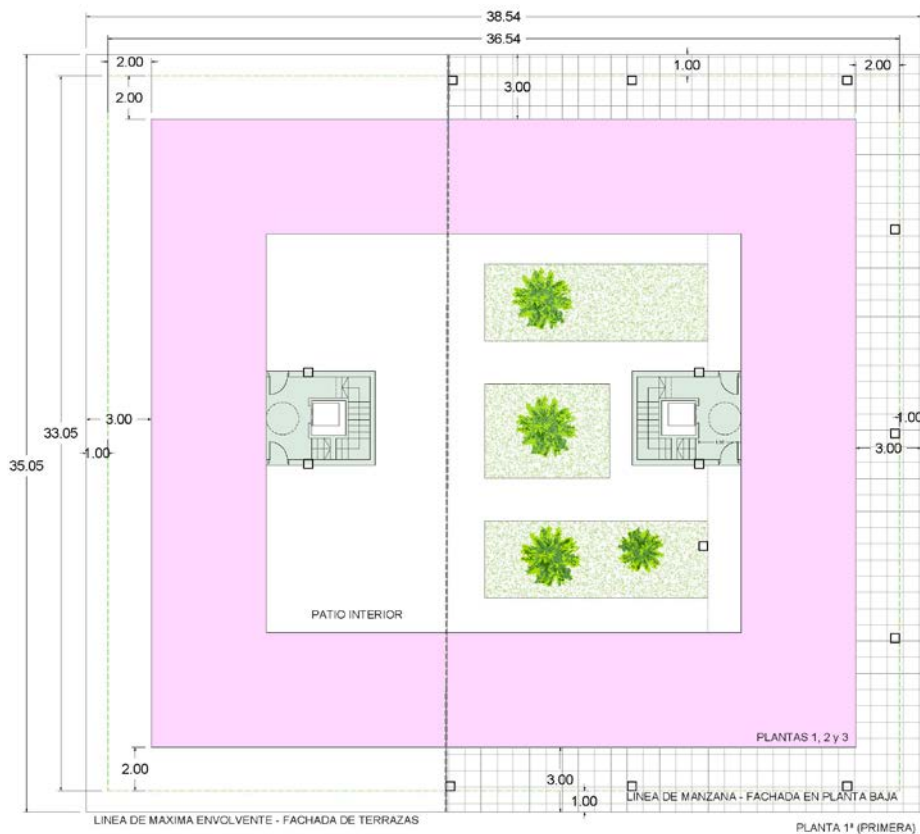


La edificación en la parcela 8(A) se proyectará con un amplio patio interior a partir de planta primera, sobre la planta baja colmatada, alineando sus tres fachadas y terrazas a la línea de envolvente máxima establecida por Plan Especial para las mismas. De este modo, el futuro edificio presentará un volumen al exterior de fachadas verticales, no escalonadas, permitiendo un amplio

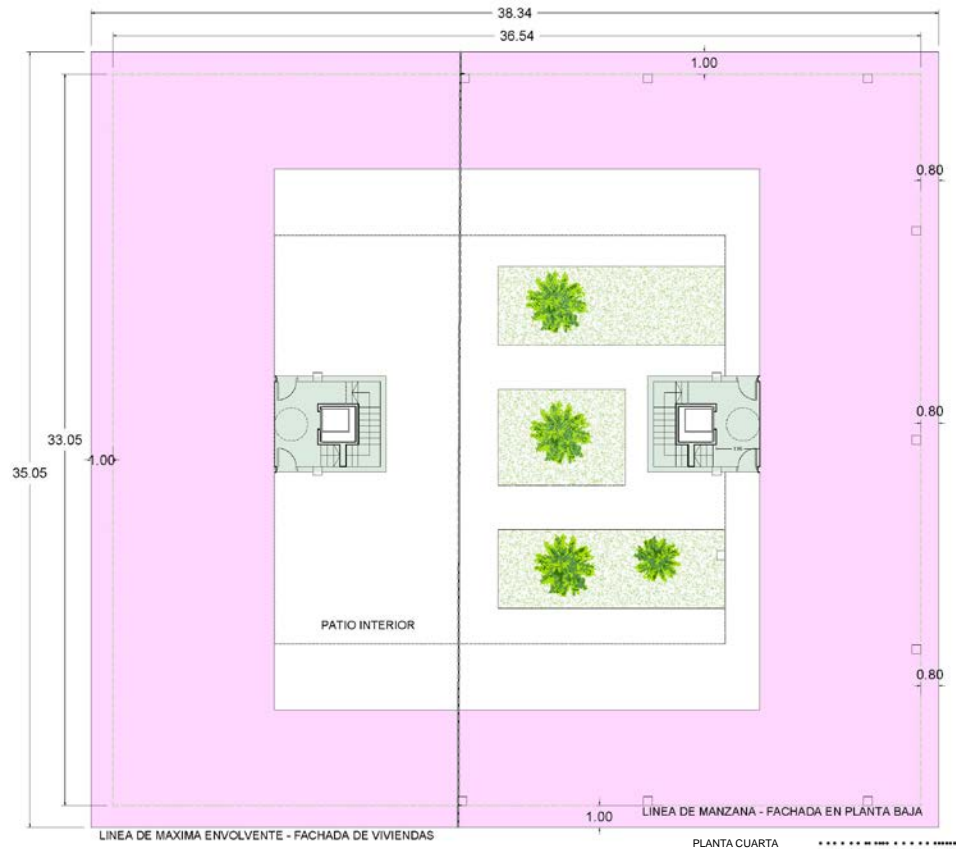
espacio libre interior destinado a zonas comunitarias ajardinadas y de ocio. La otra parcela de la manzana, denominada con el número catastral 10(A), se ve obligada de forma análoga a colmatar su planta baja.

Sobre la planta baja totalmente ocupada, la terraza de planta primera vuela de forma general 1,00 m. en todo el perímetro del edificio, tal como establece el Plan Especial como vuelo o línea de envolvente máximos para la manzana. De este modo se consigue el efecto de “basamento” de la edificación que persigue y se ha ejecutado en el resto de edificaciones del entorno, conforme a las determinaciones del Plan Especial.

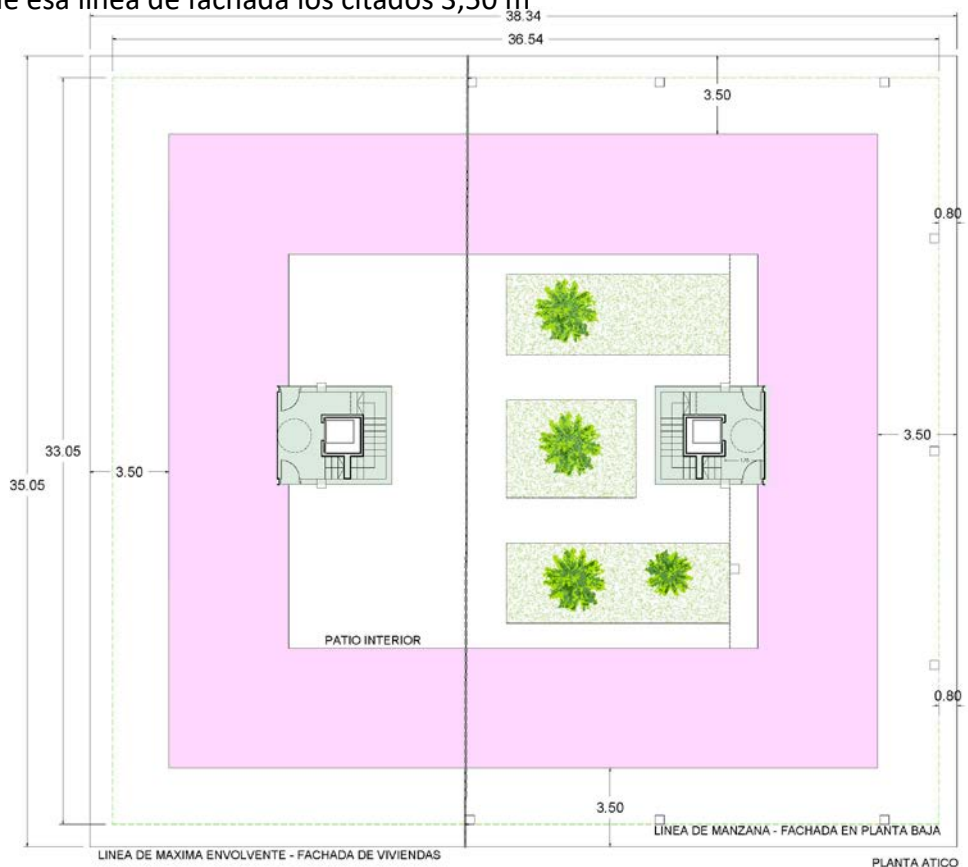
A partir de este basamento o zócalo de planta baja, la edificación se organizará en torno al patio interior citado, presentando al exterior en cada planta terrazas voladas hasta la línea máxima de edificación, alternativamente, pero manteniendo una alineación continua de sus fachadas.



En la planta cuarta las fachadas del edificio vuelven a colmarse mayoritariamente, dando la sensación de “lleno” o macizo de la edificación en esta planta. Esta ordenación de volúmenes refuerza la imagen de planeidad o continuidad de las fachadas, alineando las mismas desde la planta primera hasta esta cuarta, aunque realmente en esas plantas inferiores ese efecto se consigue con la alternancia “lleno-vacío” de las terrazas voladas y sus petos exteriores.

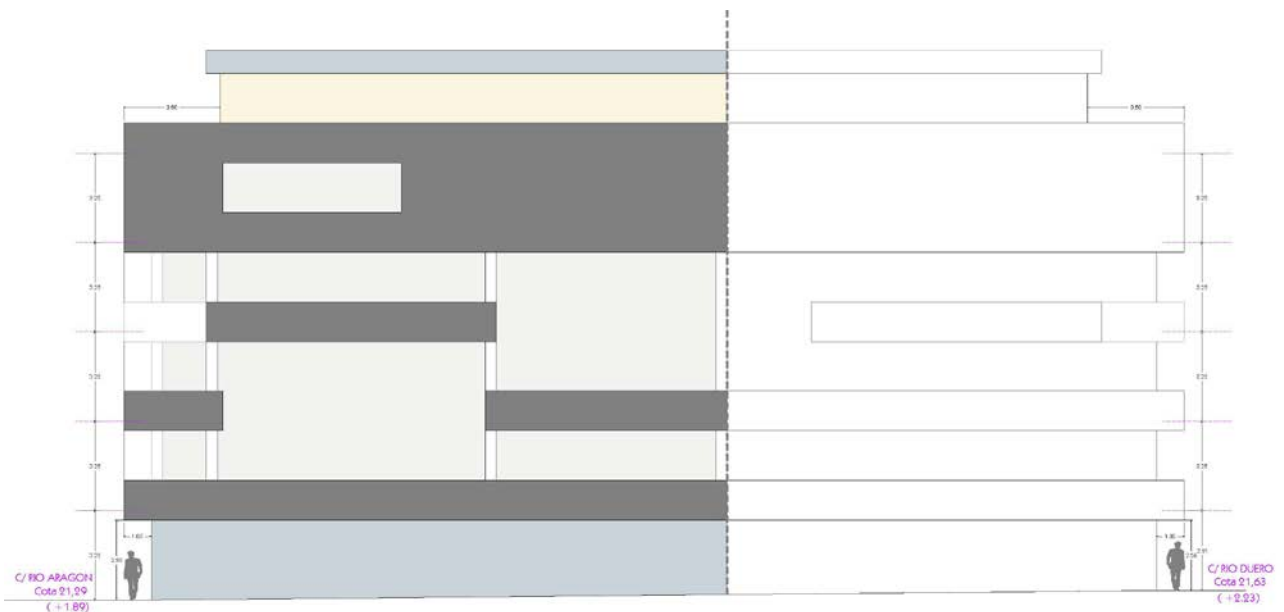


Finalmente, la planta ático se retranqueará al menos 3,50 metros de la fachada de la planta inmediatamente inferior (cuarta), tal como establece el Plan Especial del MOT 11, de forma que exteriormente el edificio sólo presente fachadas de 5 plantas de altura (baja + 4) y las construcciones en la planta ático no sean fácilmente visibles desde las calles perimetrales al separarse de esa línea de fachada los citados 3,50 m





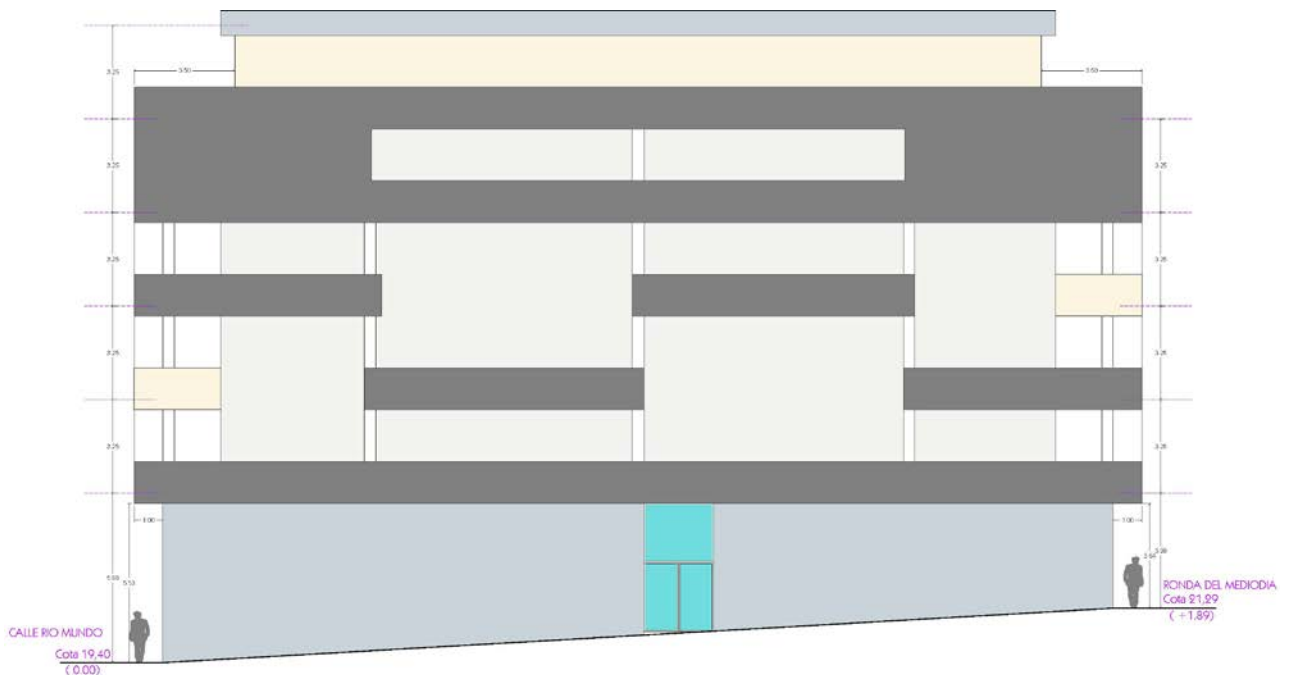
Alzado Este a C/ Aragón según cotas reales de Urbanización aplicando altura máxima de planta baja de 5,15 m. según establece el Plan Especial



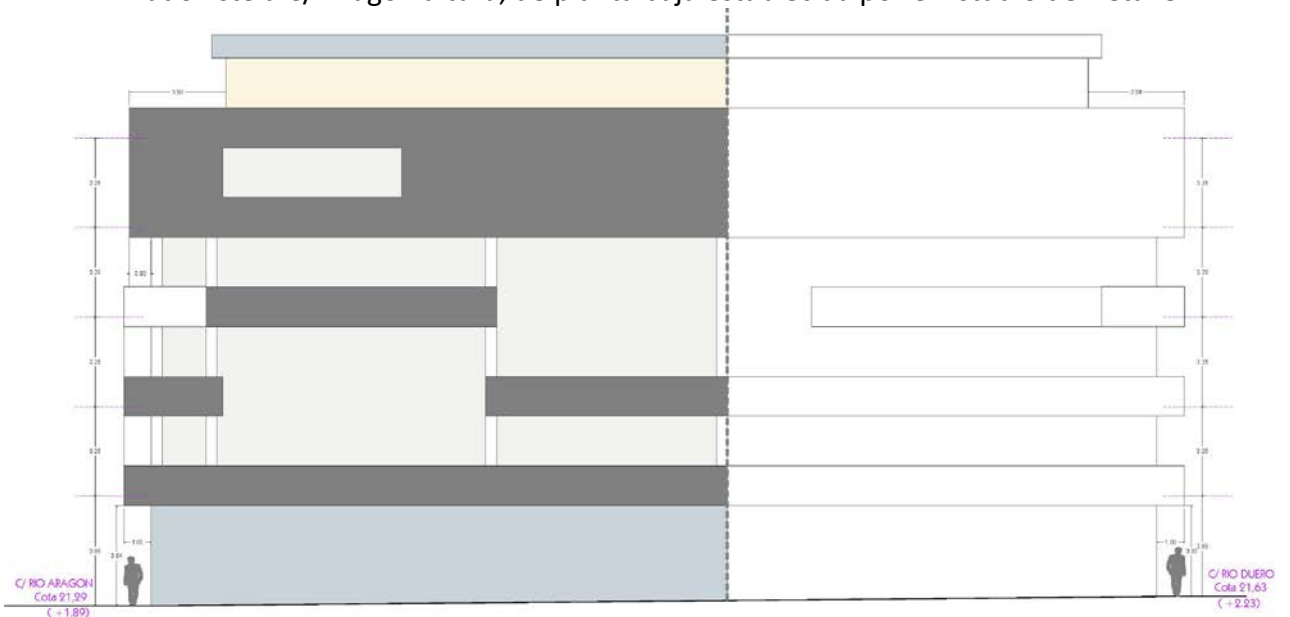
Alzado Norte a Ronda del Mediodía según cotas reales de Urbanización aplicando altura máxima de planta baja de 5,15 m. según establece el Plan Especial

Esta altura de la planta baja en la fachada norte contradice lo establecido por el PGOU de Motril para la altura mínima de los cuerpos volados sobre la vía pública, ya que la Ordenanzas de la Edificación, en su capítulo 1 - Disposiciones Generales, artículo 19 - Condiciones estéticas de la edificación, punto 9 - Cuerpos Volados, indica que "No se permiten cuerpos volados en planta baja, debiendo quedar el punto más bajo de dichos cuerpos por encima de una altura de 3,30 m medidos desde la cota de referencia, y el saliente deberá quedar remetido al menos 0,25 metros respecto de la línea del borde externo de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y/o cualquier elemento de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público."

Por tanto, la intención del Plan Especial de mantener una planta baja con altura constante en cada manzana y a modo de zócalo o basamento supondría el incumplimiento de la citada Ordenanza. Por tanto, se propone establecer esa altura mínima para cuerpos volados de 3,30 m. en la esquina más desfavorable de la manzana, es decir, la de mayor cota, en el extremo noroeste y prolongar o mantener dicha altura en todo el perímetro de la manzana, lo que supone que en la esquina opuesta al sureste el cuerpo volado de la planta primera se elevará sobre la rasante de la vía pública 5,53 m., o, lo que es lo mismo, la altura máxima a cota superior del forjado de la planta primera será de 5,88 m.



Alzado Este a C/ Aragón altura, de planta baja establecida por el Estudio de Detalle



Alzado Norte a Ronda del Mediodía, altura de planta baja establecida por el Estudio de Detalle

7. Justificación de la Propuesta.

Con la descripción de la propuesta se han ido justificando y razonando los ajustes introducidos por el presente Estudio de Detalle en la ordenación prevista en el Plan Especial MOT11.

Como resumen y conclusiones podemos decir que el presente Estudio de Detalle tiene los siguientes dos objetivos:

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Manzana 3 justificando las alineaciones de los cuerpos edificados conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Especial al que complementa este Estudio de Detalle de forma preceptiva.

2.- Reajustar la altura de la planta baja de la edificación a implantar adaptándola a las rasantes reales de los viarios resultantes tras la ejecución de la urbanización del sector.

- Definición de Volúmenes.

La definición de los volúmenes de la edificación cumple con las determinaciones de alineaciones, retranqueos, alturas y demás parámetros establecidos por el Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE MOT 11 así como con las determinaciones del PGOU

- Reajuste de la Planta Baja.

El reajuste propuesto se justifica por la variación de cotas en la rasante de la parcela con la ejecución de las obras de urbanización, así como por la necesidad de cumplir con la ordenanza de altura libre mínima de cuerpos volados sobre planta baja, establecida por el PGOU en 3,30 m.

Justificación Normativa

I. Límites de la LISTA y el Reglamento que la desarrolla

Respecto al cumplimiento de los límites establecidos por ley (LISTA) para el alcance de los Estudios de Detalle, queda sobradamente acreditado ya que en el presente Estudio se ha limitado a desarrollar los objetivos del Plan Especial de la UE MOT 11, reajustando los volúmenes de la manzana y la altura de su planta baja.

Se justifica así mismo, que el presente estudio de Detalle, no ha variado ni establecido determinaciones impropias como:

- a.- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- 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.

De todo lo reflejado en el presente Estudio, es evidente que el mismo no modifica el uso, ni la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, de la manzana afectada. Tampoco afecta negativamente a las dotaciones establecidas por el PGOU, tanto zonales como generales, ya que únicamente fija las condiciones volumétricas particulares de la manzana, reajustando la altura de planta baja y establece sus nuevas rasantes, objetivos que el propio Plan Especial determinaba que podían ser establecidos por un oportuno Estudio de Detalle.

II. Plan General. Condiciones PGOU

Se han dado cumplimiento a las determinaciones particulares contempladas en PGOU en el ámbito, tanto a las de aplicación como condiciones de ordenación a través de las condiciones de planeamiento impuestas mediante la figura del Plan Especial, como a las condiciones generales de la edificación de aplicación a la calificación de bloque en manzana cerrada abierto, con las particularidades introducidas por el Plan Especial.

III. Condiciones de Plan Especial.

Se respetan todas las determinaciones con el reajuste de las condiciones que son objeto del presente Estudio de Detalle.

Motril, Julio de 2.024
EL ARQUITECTO



Fdo: Antonio Rodríguez Rufino