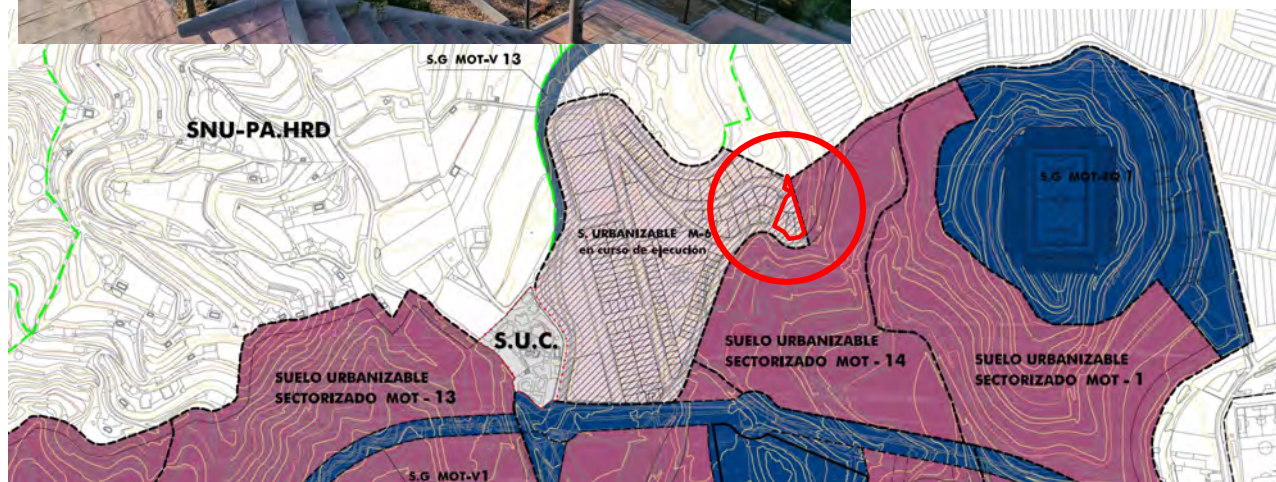




ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA ESTE COMPLETA DEL SECTOR M-6 - MOTRIL
Manzana entre calles Victoria Kent e Indira Ghandi.

Promotor: JORGE GARCÍA QUIRANTES

Arquitecto Redactor: ANTONIO RODRIGUEZ RUFINO.

ESTUDIO DE DETALLE

DEFINICIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALTURAS EN LA MANZANA ESTE DE LA M-6 MANZANA entre calles VICTORIA KENT e INDIRA GHANDI

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
- 7.- Justificación de la Propuesta

PLANOS

- 1.- Situación según PGOU y Plan Parcial (Usos, Gestión y Alturas)
- 2.- Secciones de implantación conforme a criterio de pendiente superior al 30%
- 3.- Secciones y movimientos de terreno conforme a criterio de pendiente superior al 30%
- 4.- Secciones de implantación conforme a criterio de pendiente inferior al 30%
- 5.- Secciones y movimientos de terreno conforme a criterio de pendiente inferior al 30%
- 6.- Secciones y volúmenes propuestos por el Estudio de Detalle - Alzados

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:

- JORGE GARCIA QUIRANTES, con D.N.I. 23808895P y domicilio fiscal en C/ Fábrica Nueva nº 37, 18680, SALOBREÑA Granada.

en calidad de propietario del solar de mayor superficie de los cuatro que conforman la MANZANA más al ESTE del ámbito del Plan Parcial M-6 de Motril, (manzana que denominaremos MANZANA ESTE del M-6 en adelante) solar con referencia catastral 4088301VF5648G0001ET. Se adjunta descripción gráfica de catastro.

Se redacta el presente estudio de detalle de la MANZANA ESTE COMPLETA del ámbito del Plan Parcial del área M-6 de Motril con la siguiente finalidad:

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la parcela 78 (solar norte de la MANZANA ESTE del M-6 de Motril) justificando las alineaciones y alturas de los futuros volúmenes.

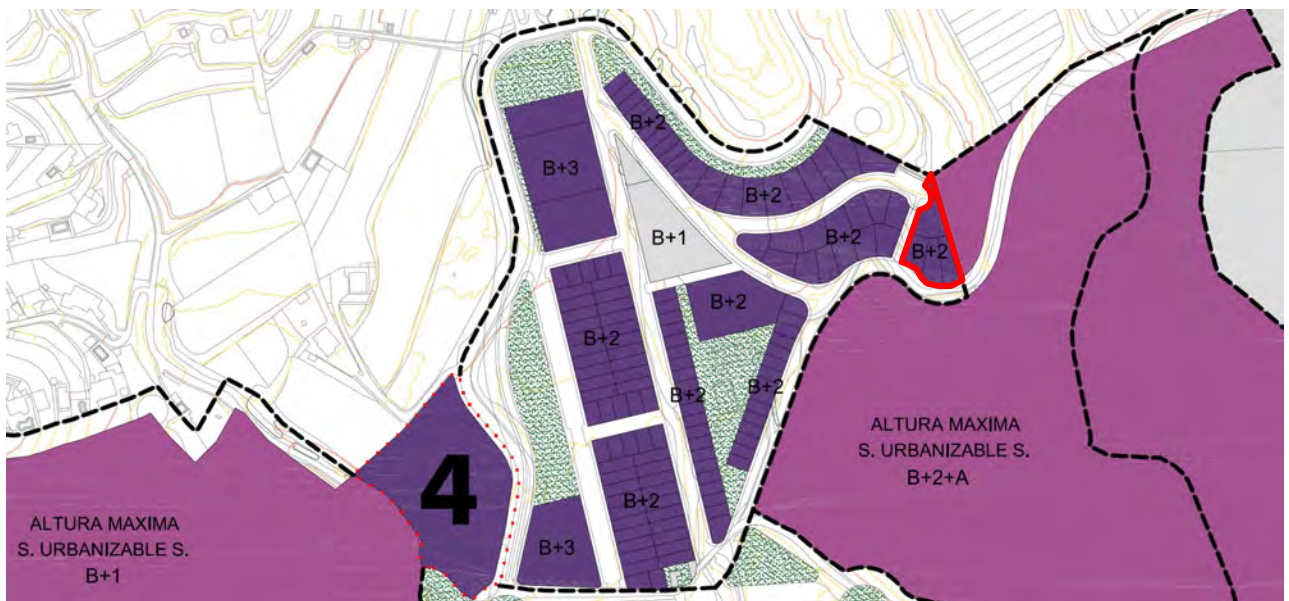
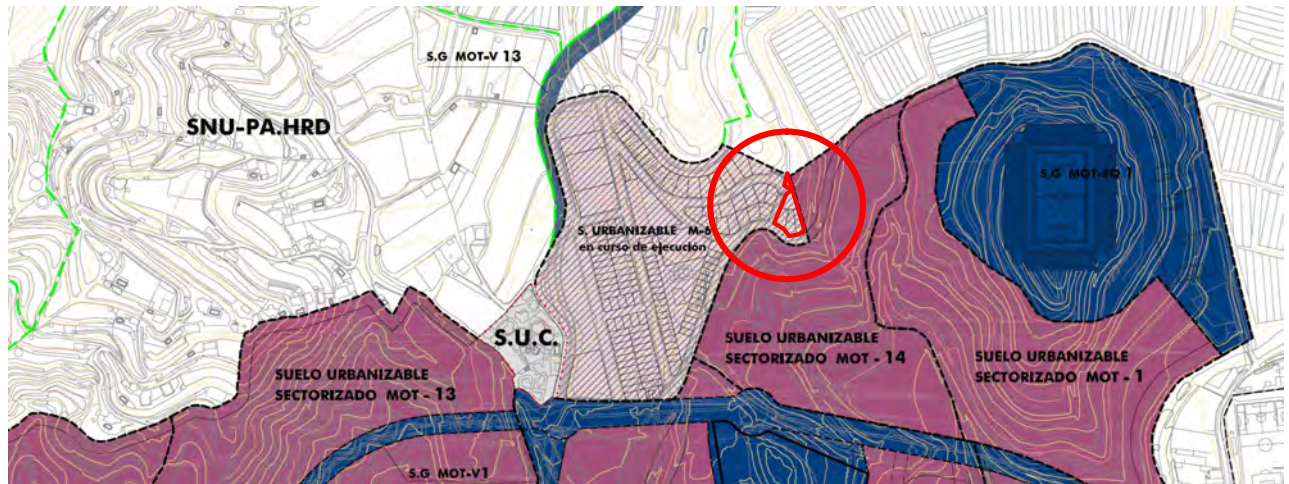
Para ello, el presente Estudio de Detalle debe reajustar la cota de la planta baja de la edificación a implantar adaptándola a las rasantes reales de los viarios existentes tras la ejecución de la urbanización del sector y permitiendo la ejecución de una vivienda cuya planta baja quede por encima de la rasante natural del terreno de las parcelas colindantes al sur y por tanto, todas sus dependencias de planta baja tengan luz y ventilación natural.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la denominada MANZANA ESTE resultante de la ordenación mediante Plan Parcial y proyecto de Reparcelación de la denominada M-6 del PGOU de Motril.

La Manzana ESTE objeto de estudio tiene una superficie total de 1.462 m² y se compone de los siguientes solares urbanos:

- 4088301VF5648G0001ET, parcela 78 del M-6, de 468 m² – C/ Victoria Kent, nº 16
- 4088302VF5648G0001ST, parcela 79 del M-6, de 349 m² – C/ Indira Ghandi, nº 51
- 4088303VF5648G0001ZT, parcela 80 del M-6, de 339 m² – C/ Indira Ghandi, nº 49
- 4088304VF5648G0001UT, parcela 81 del M-6, de 306 m² – C/ Indira Ghandi, nº 47

Esta MANZANA ESTE limita al Norte con la calle D del Plan Parcial de la M-6, actualmente calle Victoria Kent, al Sur con la calle E del Plan Parcial de la M-6, actualmente calle Indira Ghandi, al Este con la finca matriz “la Nacla”(área del S.U.S. MOT-14) y al Oeste con la calle G del Plan Parcial de la M-6, calle peatonal conformada por escaleras descendentes desde la calle Victoria Kent hasta la calle Indira Ghandi.



Plano de situación con delimitación del ámbito de la actuación propuesta, Manzana ESTE del M-6

Definición de Volúmenes y forma de los edificios conforme a los criterios del PGOU

Cumpliendo con las determinaciones establecidas desde el Plan Parcial y con las de obligado cumplimiento fijadas en el PGOU para la calificación Residencial de aplicación, se proyectarán edificaciones en los solares de la manzana del tipo vivienda unifamiliar aislada, es decir, con carácter exento. Por ello, es de aplicación en lo que a la altura de las edificaciones se refiere la norma 168 del PGOU, “Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios”, coincidente con lo establecido también en el artículo 15 de las Ordenanzas de Edificación de dicho PGOU.

En concreto, el punto 3.2 de la citada norma 168, establece que la “Cota de referencia para la medición de las alturas de la edificación” para edificios “Edificios exentos”

[...]2. Edificios exentos.

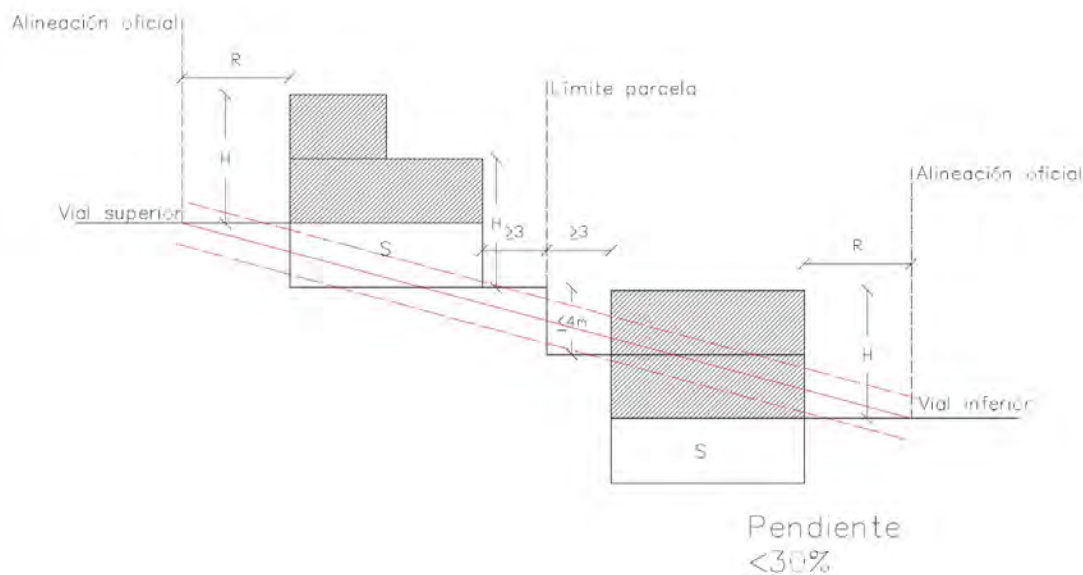
Son aquellos que no se alinean a calle estando emplazados en interior de parcela.

La medición de alturas máximas de edificaciones exentas se determinará en función de la

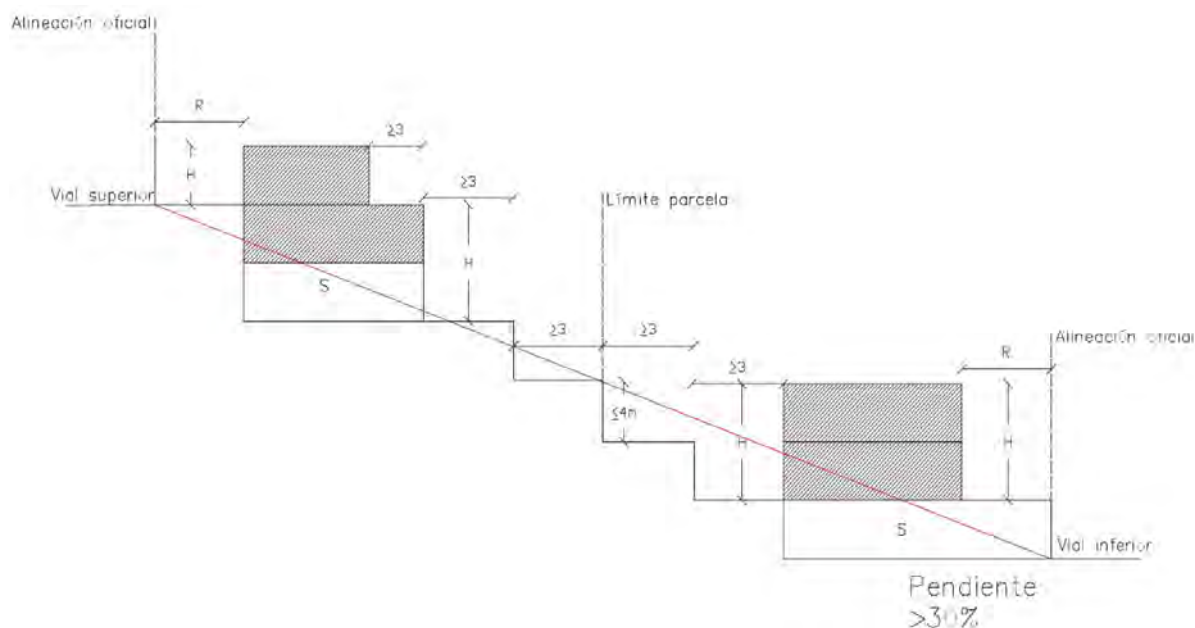
pendiente del terreno:

- Para pendientes no superiores al 30%, se tomará como cota de referencia la rasante interior de parcela, con una tolerancia de ± 1 metro respecto de la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.

EDIFICIOS EXENTOS



- Para pendientes superiores al 30%, se tomará como cota de referencia para la medición de alturas una plataforma de 3 metros sobre la cota de la acera. Dicha plataforma se cerrará hacia la vía pública mediante muro de altura según determinen las condiciones de planeamiento o aplicando las condiciones del entorno, esta altura nunca será superior a 4,5 metros. Las características de dicho muro quedarán definidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo, de forma que se consiga una imagen urbana homogénea. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.



En caso de nuevas parcelaciones en las que en una misma agrupación de parcelas se den situaciones contenidas en ambos casos, pendiente superior al 30% y pendiente inferior al 30%, la figura de planeamiento que defina la agrupación optará por un criterio u otro para la medición de alturas. Esta se realizará desde el planeamiento de desarrollo, de tal forma que se siga el mismo criterio para todas las parcelas pertenecientes a la misma manzana.” [...]

En nuestro caso, la manzana presenta frentes de parcela a dos calles o viales a distinta cota, estando la calle Victoria Kent elevada 14,30 metros por encima de la cota de referencia de la calle inferior, Indira Ghandi. Por tanto, se debe aplicar lo recogido en el punto 3.2. de la norma 168 del PGOU, pero se da la circunstancia de que la forma de la manzana implica que la pendiente del terreno es superior al 30% en el extremo oeste de la misma, donde se ubica la calle peatonal con escaleras, denominada calle G por el Plan Parcial, mientras que en la zona central de la manzana y en el extremo este de la misma dicha pendiente del terreno es inferior al 30%.

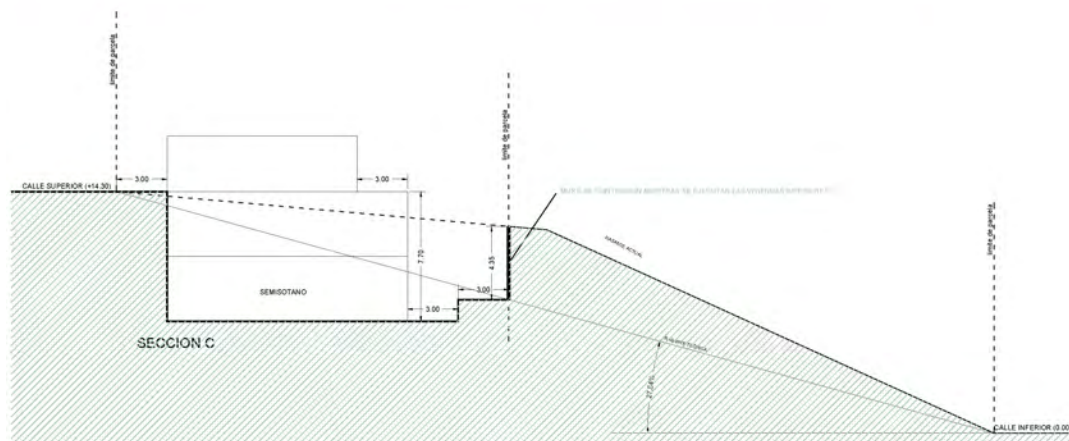
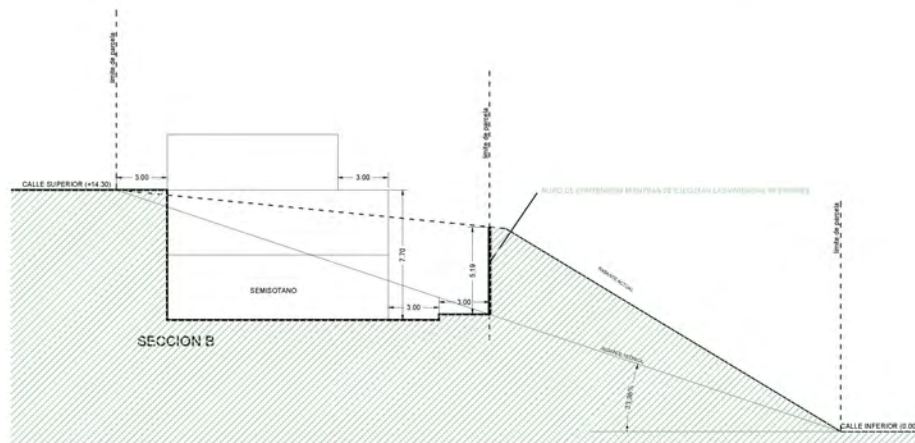
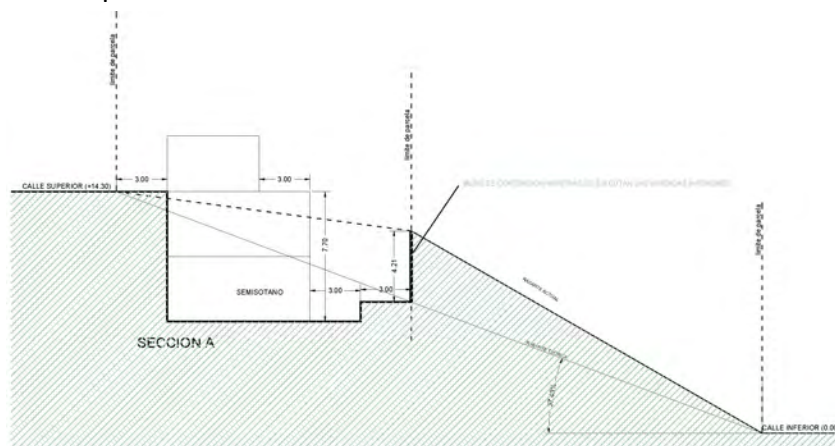
Tal como establece la citada norma 168, la adopción de un criterio u otro para la medición de las alturas se debe definir desde el planeamiento de desarrollo. Es por ello que se redacta el presente Estudio de Detalle, ya que el Plan parcial del M-6 no determinó el necesario criterio de medición de alturas para dicha manzana.

Tal como se ha expresado, el caso de pendientes del terreno superiores a 30% se da en las secciones más al oeste de la manzana y su aplicación directa al conjunto de la manzana implica las siguientes secciones esquemáticas para edificar las futuras viviendas unifamiliares aisladas:



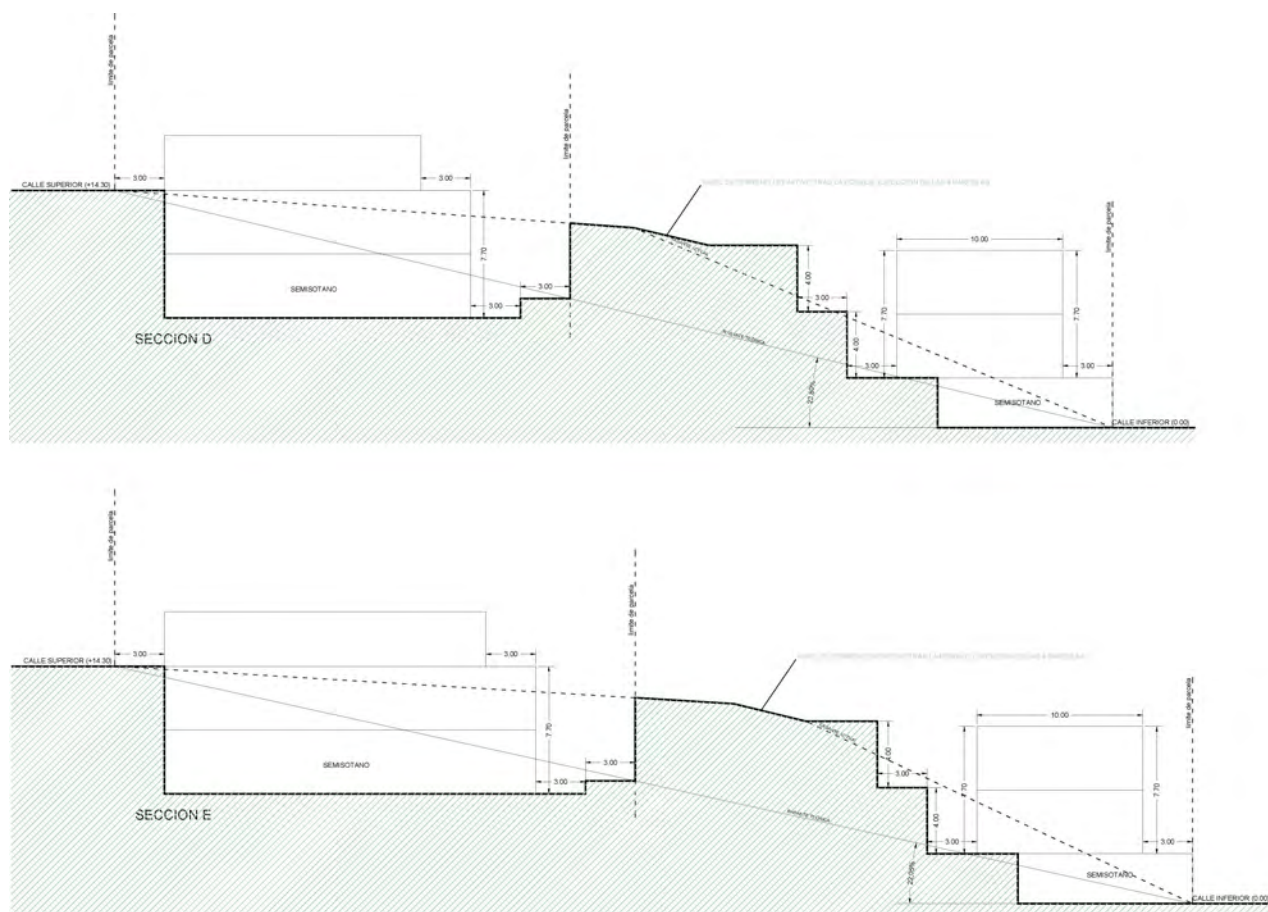
Tal como se puede observar, la aplicación de este criterio implica excavar un volumen de terreno excesivo, muy notable en la parcela adyacente a la calle superior, pero más aún en las tres parcelas junto a la calle inferior. De igual modo se producen situaciones no contempladas por el planeamiento vigente, como es el hecho de que el posible patio delantero de la vivienda superior se ejecute en dos niveles, siendo el nivel inferior el más cercano a la calle superior.

Por último, la ejecución de la vivienda superior, cuya Licencia de Obras ya ha sido solicitada, implicaría que, al menos inicialmente, el muro a ejecutar en el límite inferior de la parcela, límite colindante con las tres parcelas inferiores, tendría que ser del tipo de contención, pues los terrenos de las parcelas inferiores quedarían a una cota muy superior a la excavada en dicha parcela superior.



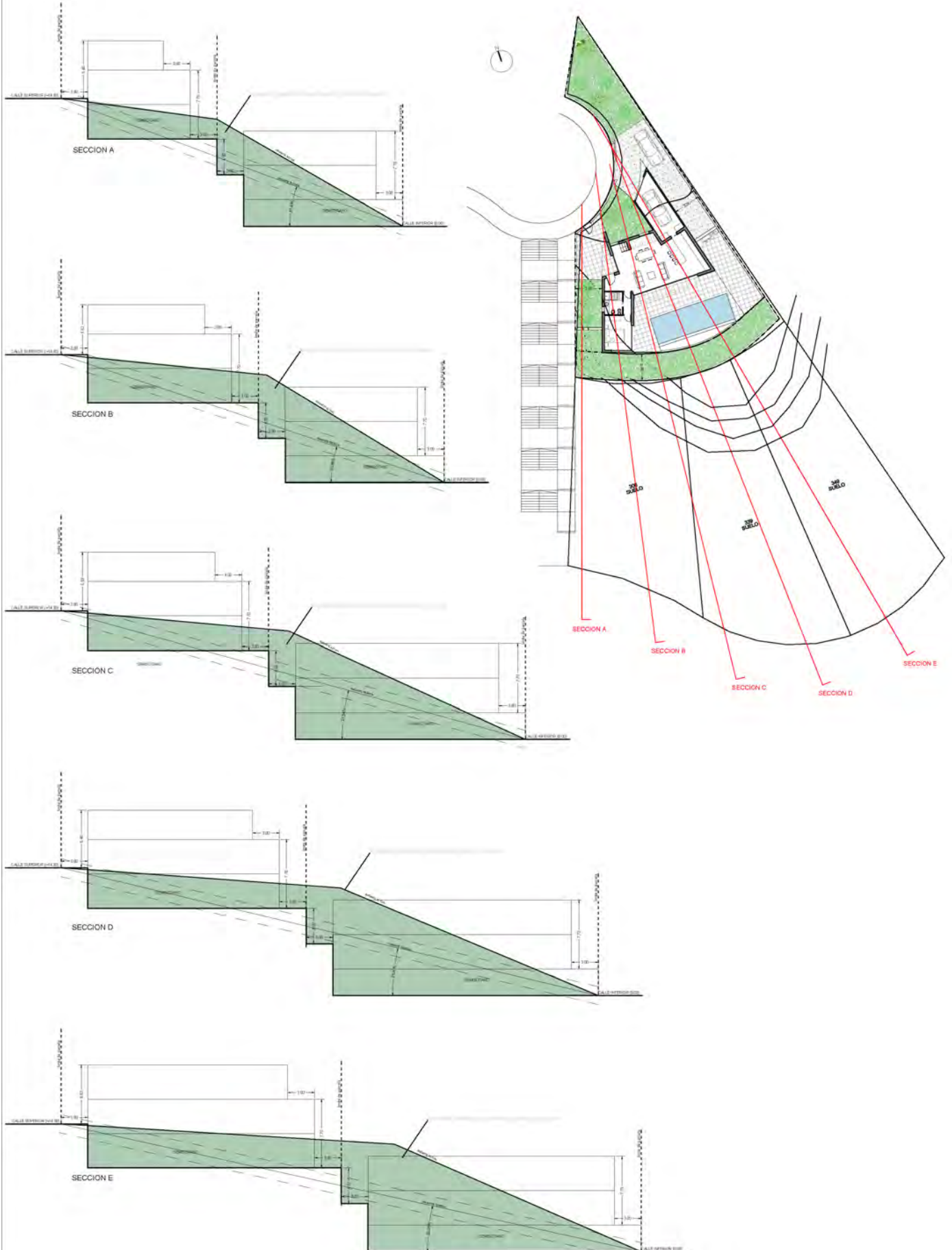
Situación del terreno de la manzana tras ejecutar la vivienda superior

Esta situación se puede agravar ya que, teniendo en cuenta tanto la morfología de las parcelas inferiores, con forma trapezoidal y más anchas en su parte inferior, como la edificabilidad asignada a las mismas (65% o 0,65 m² techo/m² suelo parcela) y las condiciones de implantación de las edificaciones (se debe respetar un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos), es muy probable que las viviendas de dichas parcelas inferiores se ejecuten lo más cercanas posibles a la calle inferior, con planta semisótano y dos plantas superiores, por lo que se puede reducir significativamente el fondo máximo necesario para su ejecución. Ello conllevaría que para la construcción de las viviendas inferiores, está localización de las mismas en su zona delantera sería la opción más constructivamente viable, con menor movimiento de terreno y que no requeriría de la excavación de la parte trasera de dichas parcelas inferiores. Aplicando la normativa vigente del PGOU esta manera de construir dichas parcelas inferiores es perfectamente viable y supondría que la vivienda de la parcela superior quedaría “sine die” a un nivel inferior del terreno trasero de las parcelas inferiores, es decir, con un muro de contención frente a sus plantas semisótano y baja.



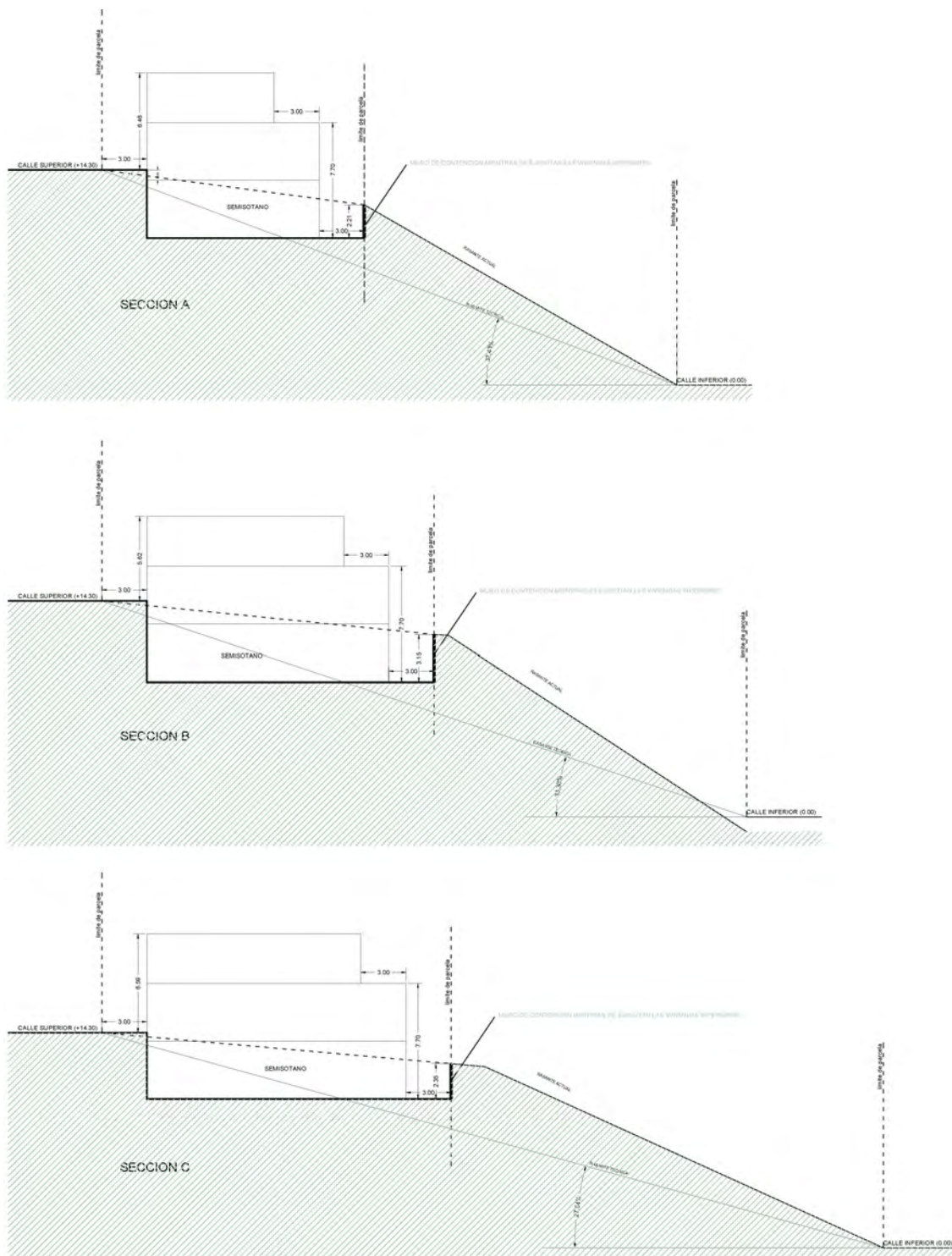
Posible situación definitiva del terreno con la ejecución más plausible de las viviendas inferiores

En cambio, la aplicación del criterio para pendientes de terreno inferiores al 30%, caso que se da en la manzana en más del 70% a lo largo del frente de fachada a la calle inferior, implica secciones esquemáticas para definir las alturas de la edificación mucho más lógicas, adaptadas al terreno existente y más acordes al espíritu del PGOU para este tipo de parcelas y urbanizaciones.



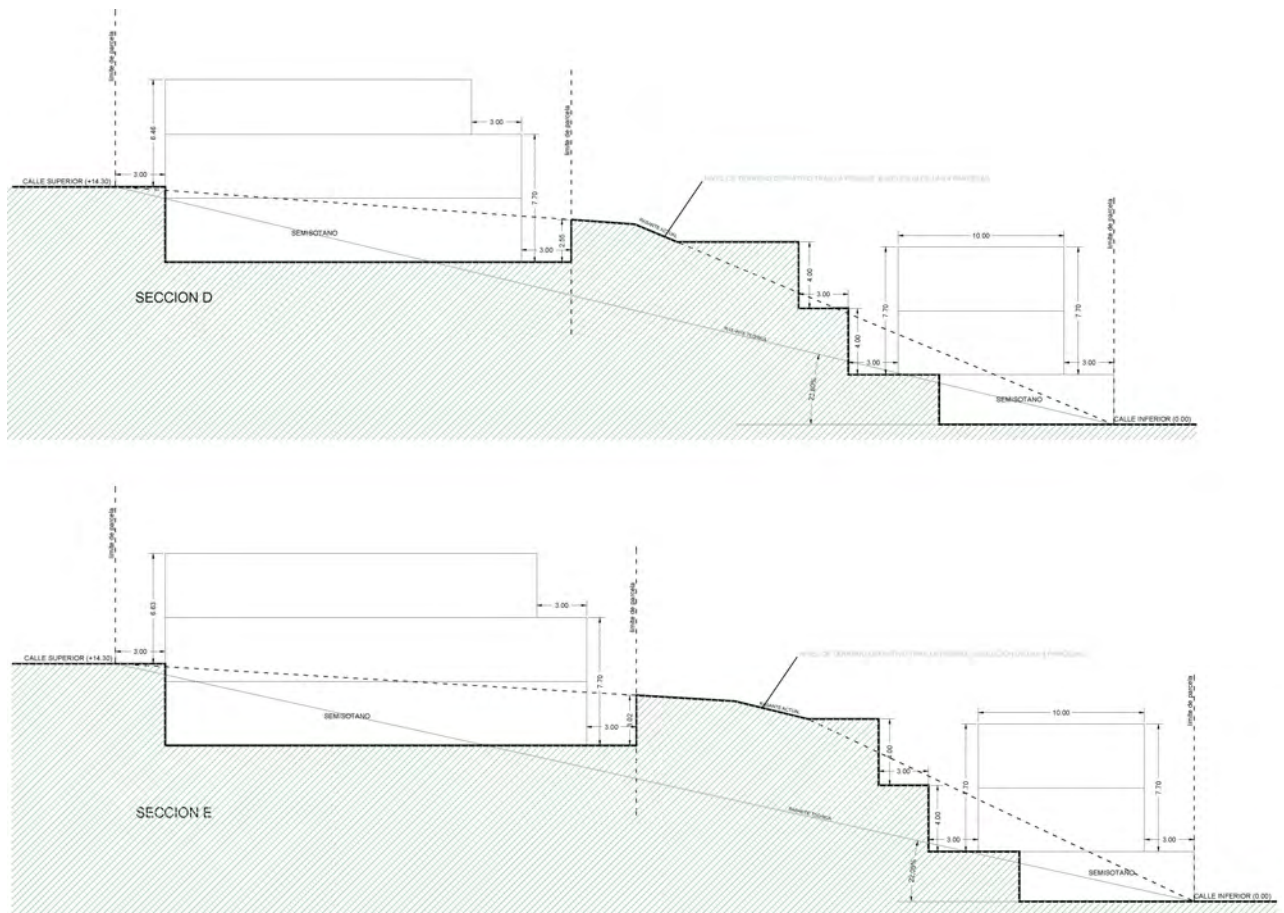
Tal como se puede observar, la aplicación de este segundo criterio de pendientes inferiores al 30% implica excavar un volumen de terreno muy inferior y de igual modo se evita la aparición de posibles patios en distintos niveles tanto en la vivienda superior como en las inferiores.

De igual modo, la ejecución de la vivienda superior seguiría implicando, al menos inicialmente, la ejecución de un muro de contención en el límite inferior de la parcela, límite colindante con las tres parcelas inferiores, pero en este caso de altura muy inferior a la necesaria con el criterio anterior.



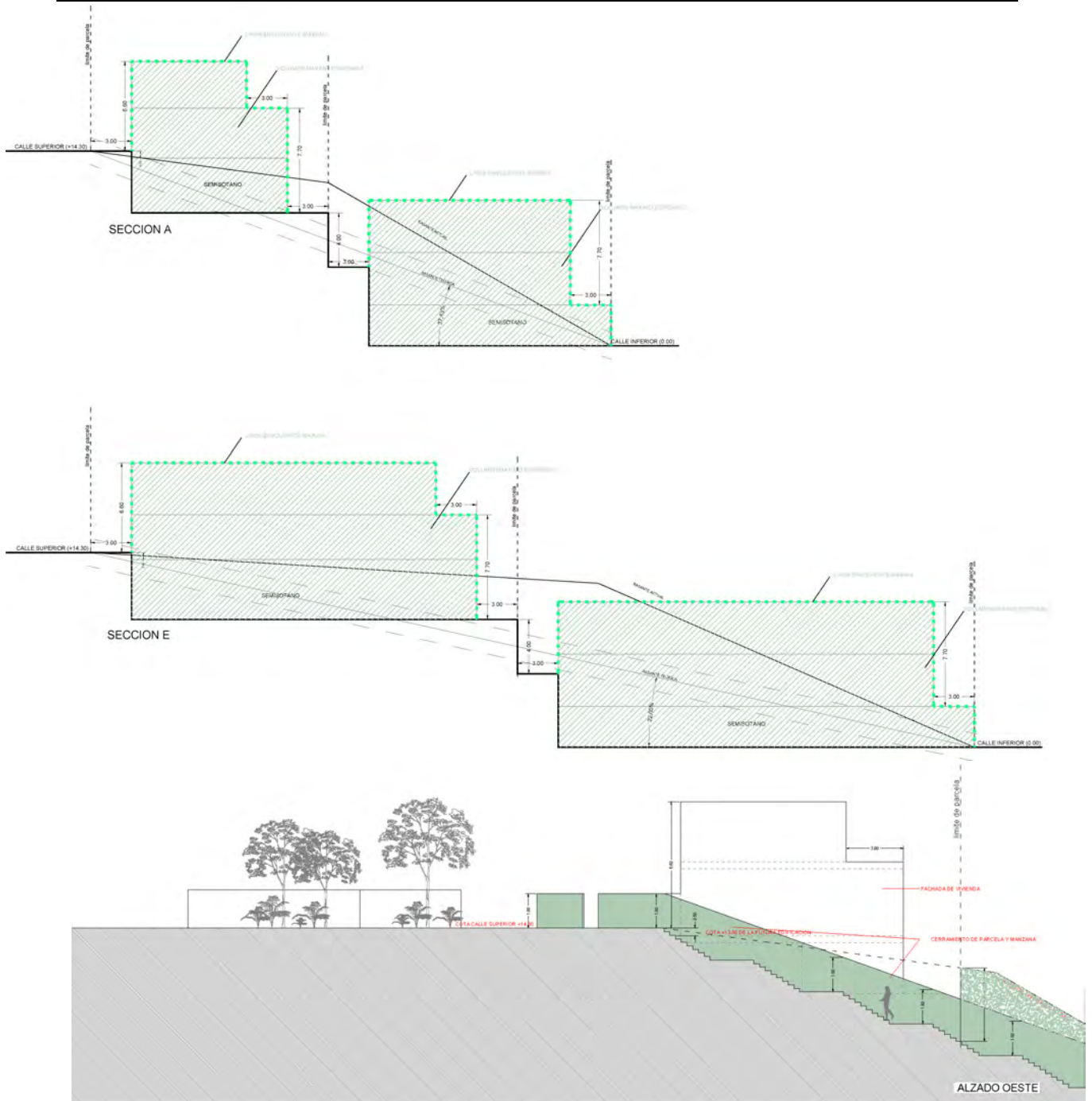
Situación del terreno de la manzana tras ejecutar la vivienda superior

La aplicación de este segundo criterio de pendientes del terreno inferiores al 30% atenúa también los efectos negativos que la posible implantación de las viviendas inferiores en posiciones lo más cercanas posibles a la calle inferior, con planta semisótano y dos plantas superiores, supone, ya que al menos la planta baja de la vivienda de la parcela superior quedaría a un nivel superior al del terreno trasero de las parcelas inferiores, y el muro de contención frente a su planta semisótano, en caso de ejecutarse dicha planta y ser necesario, sería de una altura muy inferior.



Definición de alturas de la edificación y envolvente con el Estudio de Detalle

Una vez expuestos los condicionantes y justificaciones de los puntos previos, se opta por aplicar el criterio de terrenos con pendientes inferiores al 30% para establecer las alturas de las edificaciones en la MANZANA ESTE del M-6, optando por unas envolventes de edificación máxima para el conjunto de las parcelas como las que siguen, , reflejadas también en el alzado lateral::



Esta solución implica una mejor adaptación de las futuras edificaciones aisladas a la topografía de la parcela, minimizando un movimiento de terreno excesivo que podría afectar negativamente a la estabilidad de la ladera en la zona. De igual modo, se simplifica la construcción de los patios interiores traseros en la parcela superior y se limita la altura máxima de los muros de contención a 4 metros, tal y como exigen las normas y ordenanzas generales del PGOU de Motril.

Por último, se facilita también la posible ejecución de las viviendas inferiores en localizaciones cercanas a la calle inferior agotando su edificabilidad, dándoles la posibilidad de ejecutar plantas semisótano, baja y primera justo a partir de la rasante de dicha calle inferior, pero sin tener que excavar sus zonas traseras y ejecutar un excesivo número de muros de contención. Todo ello se plantea teniendo en cuenta el uso y tipología de la manzana, suelo residencial destinado a viviendas unifamiliares aisladas, lo que implica un aprovechamiento limitado y, por tanto, una necesidad de minorar los costes de implantación y ejecución de los inmuebles.

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. Objeto.

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la parcela 78 (solar norte de la MANZANA ESTE del M-6 de Motril) justificando las alineaciones y alturas de los futuros volúmenes.

Para ello, el presente Estudio de Detalle debe establecer el criterio de medición de alturas de la edificación en la manzana, atendiendo a la realidad física de la misma y anticipando, para facilitar en lo posible, las futuras construcciones de las viviendas unifamiliares aisladas que el planeamiento establece para dicha manzana. La elección con este Estudio de Detalle entre los dos posibles criterios de medición de alturas que se pueden aplicar a la manzana (según la norma 168 y la ordenanza 15 del PGOU) y el establecimiento de los volúmenes edificatorios permitidos en la misma, permitirán una futura implantación de las edificaciones que minimicen las excavaciones en las mismas y la ejecución de muros de contención interiores; facilitando también la consecución de viviendas cuyas plantas bajas queden por encima de la rasante natural y actual del terreno y, por tanto, que todas sus dependencias de dichas plantas bajas tengan luz y ventilación natural.

2. Situación y ámbito del estudio de detalle.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la denominada MANZANA ESTE resultante de la ordenación mediante Plan Parcial y proyecto de Reparcelación de la denominada M-6 del PGOU de Motril.

La Manzana ESTE objeto de estudio tiene una superficie total de 1.462 m² y se compone de los siguientes solares urbanos:

- 4088301VF5648G0001ET, parcela 78 del M-6, de 468 m² – C/ Victoria Kent, nº 16
- 4088302VF5648G0001ST, parcela 79 del M-6, de 349 m² – C/ Indira Ghandi, nº 51
- 4088303VF5648G0001ZT, parcela 80 del M-6, de 339 m² – C/ Indira Ghandi, nº 49
- 4088304VF5648G0001UT, parcela 81 del M-6, de 306 m² – C/ Indira Ghandi, nº 47

Esta MANZANA ESTE limita al Norte con la calle D del Plan Parcial de la M-6, actualmente calle Victoria Kent, al Sur con la calle E del Plan Parcial de la M-6, actualmente calle Indira Ghandi, al Este con la finca matriz “la Nacla”(área del S.U.S. MOT-14) y al Oeste con la calle G del Plan Parcial de la M-6, calle peatonal conformada por escaleras descendentes desde la calle Victoria Kent hasta la calle Indira Ghandi.

Las condiciones topográficas finales, vienen determinadas por la ejecución del proyecto de urbanización tramitado para el conjunto del área del M-6, consecuencia de la tramitación y aprobación de:

- Plan Parcial M-6 “Puente Mañero” (La Nacla) cuya aprobación definitiva fue acordada por el Ayuntamiento de Motril en fecha 06/07/1994
- Plan Parcial MODIFICACION del P.P. Sector M-6 “Puente Mañero” (La Nacla) cuya aprobación definitiva fue acordada por el Ayuntamiento de Motril en fecha 22/02/2003

- Proyectos de reparcelación (compensación) del P.P. Sector M-6 "Puente Pañero" (La Nacla) cuya aprobación definitiva fue acordada por el Ayuntamiento de Motril en fecha 15/07/2003

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:

- JORGE GARCIA QUIRANTES, con D.N.I. 23808895P y domicilio fiscal en C/ Fábrica Nueva nº 37, 18680, SALOBREÑA Granada.

en calidad de propietario del solar de mayor superficie de los cuatro que conforman la MANZANA más al ESTE del ámbito del Plan Parcial M-6 de Motril, (manzana que denominaremos MANZANA ESTE del M-6 en adelante) solar con referencia catastral 4088301VF5648G0001ET. Se adjunta descripción gráfica de catastro.

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 por el PGOU de Motril para la calificación Residencial de aplicación (se proyectarán edificaciones en los solares de la manzana del tipo vivienda unifamiliar aislada, es decir, con carácter exento). Por ello, es de aplicación en lo que a la altura de las edificaciones se refiere la norma 168 del PGOU, "Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios", coincidente con lo establecido también en el artículo 15 de las Ordenanzas de Edificación de dicho PGOU.

En concreto, el punto 3.2 de la citada norma 168, establece que la "Cota de referencia para la medición de las alturas de la edificación" para "Edificios exentos":

[...] "En caso de nuevas parcelaciones en las que en una misma agrupación de parcelas se den situaciones contenidas en ambos casos, pendiente superior al 30% y pendiente inferior al 30%, la figura de planeamiento que defina la agrupación optará por un criterio u otro para la medición de alturas. Esta se realizará desde el planeamiento de desarrollo, de tal forma que se siga el mismo criterio para todas las parcelas pertenecientes a la misma manzana." [...]

En nuestro caso, la manzana presenta frentes de parcela a dos calles o viales a distinta cota, estando la calle Victoria Kent elevada 14,30 metros por encima de la cota de referencia de la calle inferior, Indira Ghandi. Por tanto, se debe aplicar lo recogido en el punto 3.2. de la norma 168 del PGOU, pero se da la circunstancia de que la forma de la manzana implica que la pendiente del terreno es superior al 30% en el extremo oeste de la misma, donde se ubica la calle peatonal con escaleras, denominada calle G por el Plan Parcial, mientras que en la zona central de la manzana y en el extremo este de la misma (aproximadamente en el 70% de su superficie) dicha pendiente del terreno es inferior al 30%.

Tal como establece la citada norma 168, la adopción de un criterio u otro para la medición de las

alturas se debe definir desde el planeamiento de desarrollo. Es por ello que se redacta el presente Estudio de Detalle, ya que el Plan parcial del M-6 no determinó el necesario criterio de medición de alturas para dicha manzana.

De igual modo, el presente estudio de detalle pretende delimitar la definición de volúmenes y alturas de referencia para minimizar el impacto negativo que la futura implantación de las viviendas unifamiliares aisladas tengan en la manzana y en el conjunto de la ladera de la zona.

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 urbanizable denominado M-6, de cuya posterior ordenación pormenorizada procede la Manzana Este objeto del presente Estudio de Detalle.

De conformidad con las determinaciones establecidas para el citado sector M-6 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 desarrollado mediante el oportuno Plan Parcial y posterior Proyecto de reparcelación.

La tramitación progresiva de las figuras de planeamiento y desarrollo urbanístico de dicho sector M-6 fueron las siguientes:

- Plan Parcial original para el sector M-6 "Puente Mañero" (La Nacla), promovido a instancia de Torrevista S.A. y redactado por D. Antonio Aguayo Pérez, cuya aprobación definitiva fue acordada por el Ayuntamiento de Motril en fecha 06/07/1994
- MODIFICACION del Plan Parcial original del P.P. Sector M-6 "Puente Mañero" (La Nacla), promovida a instancias de la mercantil LA NACLA A.I.E., cuya aprobación definitiva en pleno municipal fue acordada por el Ayuntamiento de Motril en fecha 22/02/2003 y publicada posteriormente en el BOP de Granada el 25/03/2003
- Proyectos de reparcelación (por sistema de compensación) del P.P. Sector M-6 "Puente Mañero" (La Nacla) cuya aprobación definitiva fue acordada por el Ayuntamiento de Motril en fecha 15/07/2003 y publicada posteriormente en el BOP de Granada el 04/08/2003

4.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

- Junta de Compensación.

La "Junta de Compensación del Sector M-6 de Motril (Granada)" fue constituida, previo

establecimiento del sistema de actuación por compensación y tiene como consecuencia los posteriores

- Proyectos de reparcelación (por sistema de compensación) del P.P. Sector M-6 "Puente Pañero" (La Nacla) cuya aprobación definitiva fue acordada por el Ayuntamiento de Motril en fecha 15/07/2003 y publicada posteriormente en el BOP de Granada el 04/08/2003

Dichos Proyectos de Reparcelación se encuentran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril.

4.3. SITUACION URBANISTICA ACTUAL

En la actualidad la situación del ámbito del sector M-6 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 sin edificar la totalidad de la MANZANA ESTE objeto del presente Estudio de Detalle.

Las condiciones urbanísticas aplicables a la manzana, según el Citado P.P. Sector M-6 "puente Pañero", y que se mantienen sin modificar tras la aprobación de este E.D., son:

- Edificabilidad: 0,50 m² techo / m²
- Uso característico: Residencial
- Parcela mínima: 300 m² y 10 m. de fachada
- Retranqueos y linderos: Mínimo 3 m. excepto lindero privado si se acuerda notarialmente con el colindante el adosado de las edificaciones
- Altura: Bajo más dos
- Ocupación en parcela: 50% sobre rasante, 80% bajo rasante
- Otras condiciones: Las previstas en la norma 133 del PGOU de Motril

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, optando por un criterio para la medición de las alturas lógico y coherente con la realidad física de la manzana, estableciendo las rasantes adecuadas en ambas calles, objetivos que el propio PGOU de Motril determinaba en su norma 168 y en su ordenanza 15 que podían ser establecidos por una oportuna herramienta de planeamiento, en nuestro caso, el presente 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 Parcial de Ordenación del sector M-6 y al PGOU vigente, y desarrollando lo establecido por el segundo en su norma 168 y en su ordenanza 15, para la posterior tramitación de las oportunas Licencias de Obras en la Manzana Este, 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 alturas de referencia 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 Generales de la Edificación
- Condiciones de la Edificación Residencial
- Calificación Residencial exenta (viviendas unifamiliares aisladas), con las particularidades propias introducidas en las ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del sector M-6 y sus proyectos de reparcelación.

Y finalmente,

- El Plan Parcial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados del sector M-6, y sus modificaciones y proyectos de reparcelación posteriores establecen unas condiciones particulares para las parcelas de la Manzana Este de dicho sector.

6. Solución Propuesta.

Como ya se ha expuesto la redacción del presente Estudio de Detalle tiene como objetivo establecer el criterio de medición de alturas de la edificación en la manzana, atendiendo a la realidad física de la misma y anticipando, para facilitar en lo posible, las futuras construcciones de las viviendas unifamiliares aisladas que el planeamiento establece para dicha manzana. El presente Estudio de Detalle establece que entre los dos posibles criterios que contempla el PGOU para establecer la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación en edificios exentos (viviendas aisladas) que se pueden aplicar a la MANZANA ESTE del sector M-6, el correspondiente a nuevas parcelaciones con pendientes inferiores al 30% entre los viales de acceso es el más adecuado para dicha manzana, pues se da en el 70% de la longitud de dichas calles y es el que permitirá una futura implantación de las edificaciones que minimicen las excavaciones en las mismas; y que facilite: la ejecución del menor número posible de muros de contención interiores, la consecución de viviendas cuyas plantas bajas queden por encima de la rasante natural y actual del terreno y, por tanto, que todas sus dependencias de dichas plantas bajas tengan luz y ventilación natural.

6.1. Definición de Volúmenes

Cumpliendo con las determinaciones establecidas desde el PGOU, que establece en el punto 3.2 de la norma 168, y también en el artículo 15 de sus ordenanzas, que la “Cota de referencia para la medición de las alturas de la edificación” para “Edificios exentos”:

[...]” En caso de nuevas parcelaciones en las que en una misma agrupación de parcelas se den situaciones contenidas en ambos casos, pendiente superior al 30% y pendiente inferior al 30%, la figura de planeamiento que defina la agrupación optará por un criterio u otro para la medición de alturas. Esta se realizará desde el planeamiento de desarrollo, de tal forma que se siga el mismo criterio para todas las parcelas pertenecientes a la misma manzana.” [...]

El presente Estudio de Detalle establece el criterio a adoptar en el caso de la MANZANA ESTE del sector M-6 de Motril, definiendo también la posible volumetría edificatoria de las futuras viviendas unifamiliares aisladas de los solares de la manzana mediante la delimitación de la envolvente máxima para la edificación en la misma.

Se opta por la adopción del criterio de pendientes inferiores al 30% para establecer la cota de referencia para la medición de las alturas de la edificación para edificios exentos tras estudiar las consecuencias que implican ambas opciones en la manzana en cuestión.

El PGOU de Motril, en su ordenanza 15 y en su norma 168 establece:

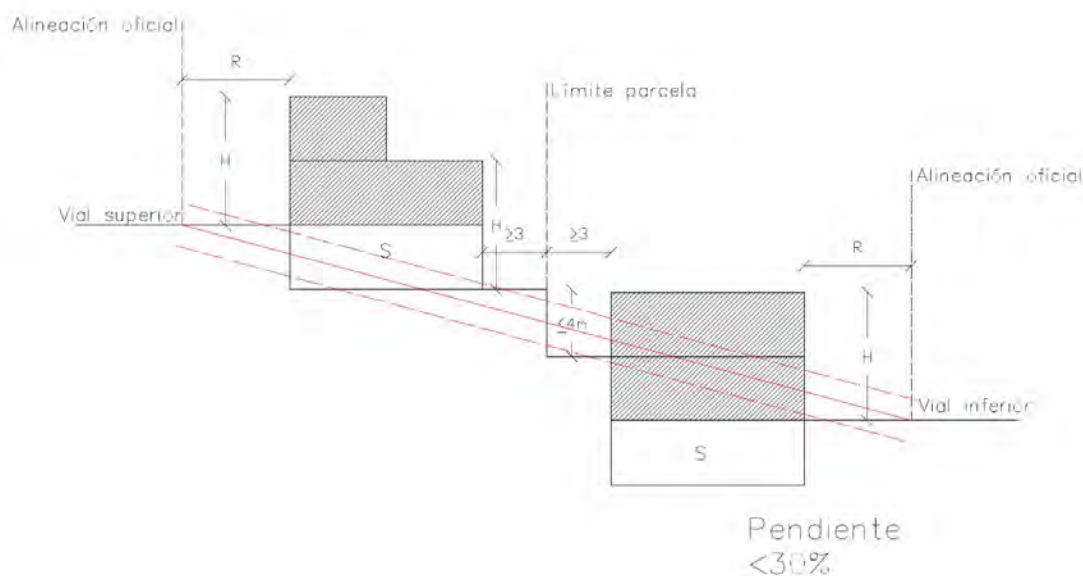
[...]2. Edificios exentos.

Son aquellos que no se alinean a calle estando emplazados en interior de parcela.

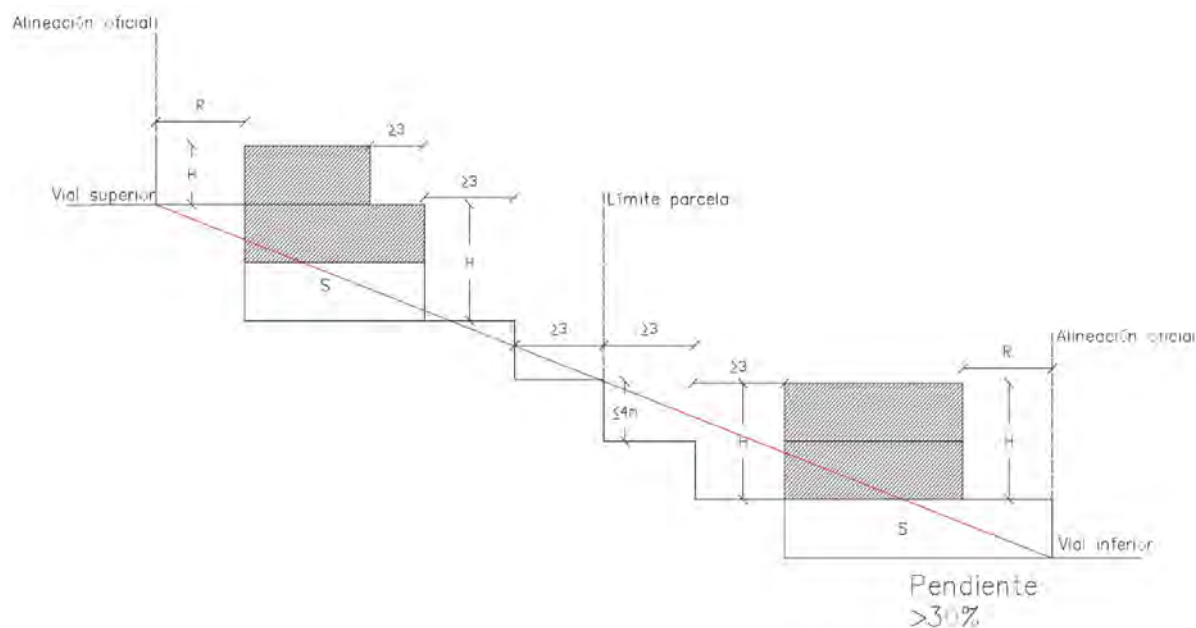
La medición de alturas máximas de edificaciones exentas se determinará en función de la pendiente del terreno:

- Para pendientes no superiores al 30%, se tomará como cota de referencia la rasante interior de parcela, con una tolerancia de ± 1 metro respecto de la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.

EDIFICIOS EXENTOS



- Para pendientes superiores al 30%, se tomará como cota de referencia para la medición de alturas una plataforma de 3 metros sobre la cota de la acera. Dicha plataforma se cerrará hacia la vía pública mediante muro de altura según determinen las condiciones de planeamiento o aplicando las condiciones del entorno, esta altura nunca será superior a 4,5 metros. Las características de dicho muro quedarán definidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo, de forma que se consiga una imagen urbana homogénea. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.



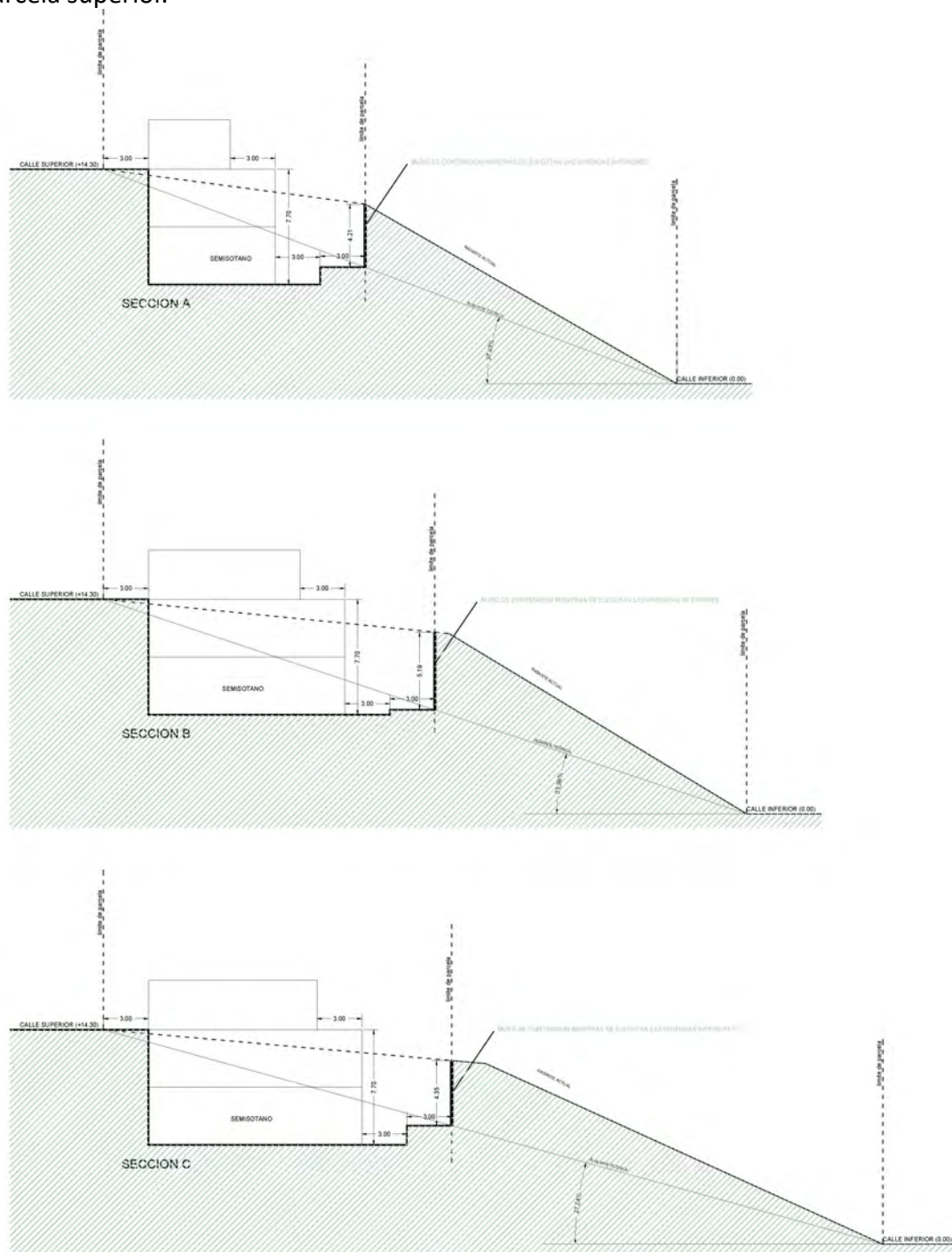
En nuestro caso, la manzana presenta frentes de parcela a dos calles o viales a distinta cota, estando la calle Victoria Kent elevada 14,30 metros por encima de la cota de referencia de la calle inferior, Indira Ghandi. Por tanto, se debe aplicar lo recogido en el punto 3.2. de la norma 168 del PGOU, pero se da la circunstancia de que la forma de la manzana implica que la pendiente del terreno es superior al 30% en el extremo oeste de la misma, donde se ubica la calle peatonal con escaleras, denominada calle G por el Plan Parcial, mientras que en la zona central de la manzana y en el extremo este de la misma dicha pendiente del terreno es inferior al 30%.

Tal como se ha expresado, el caso de pendientes del terreno superiores a 30% se da en las secciones más al oeste de la manzana y su aplicación directa al conjunto de la manzana implica las siguientes secciones esquemáticas para edificar las futuras viviendas unifamiliares aisladas:



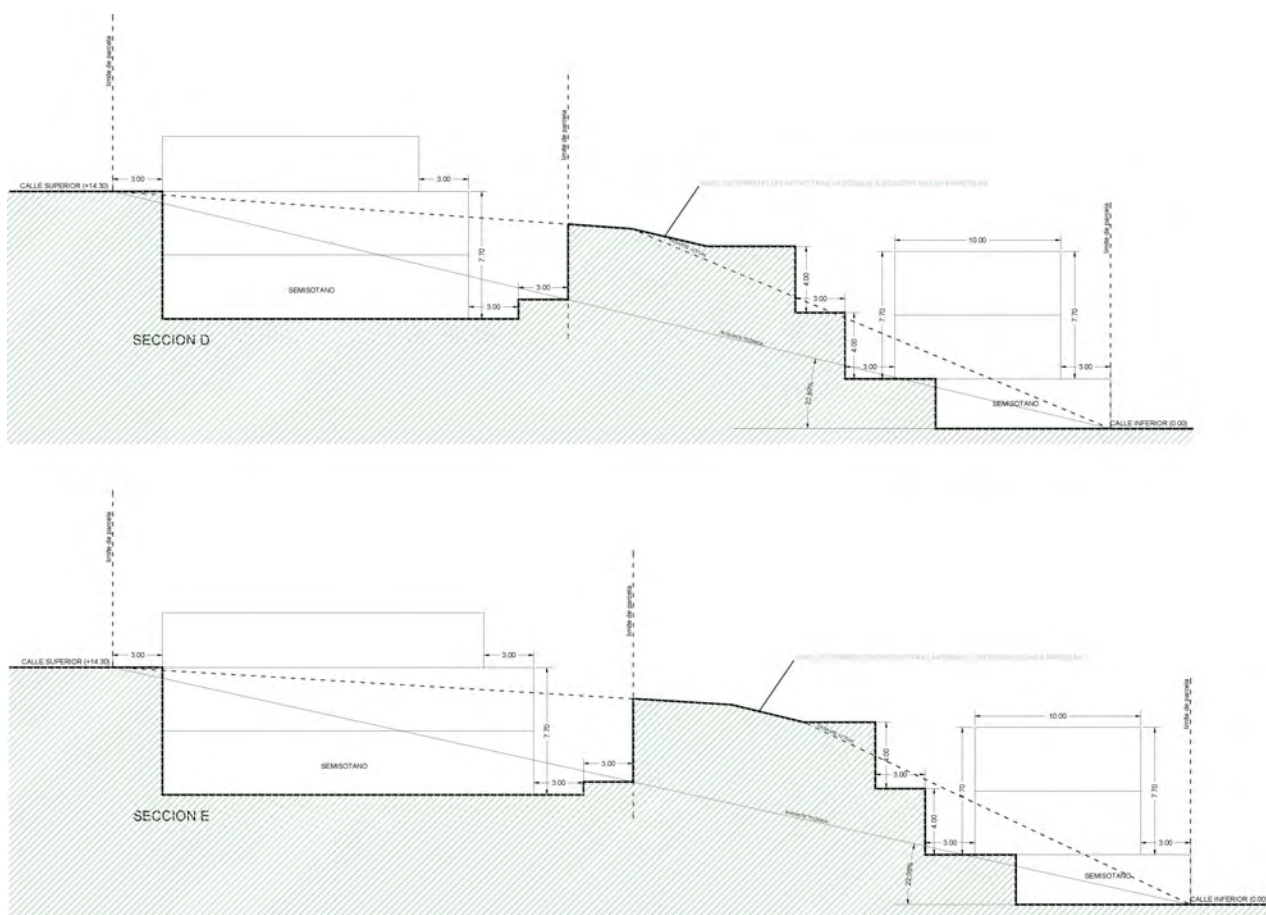
Tal como se puede observar, la aplicación de este criterio implica excavar un volumen de terreno excesivo, muy notable en la parcela adyacente a la calle superior, pero más aún en las tres parcelas junto a la calle inferior. De igual modo se producen situaciones no contempladas por el planeamiento vigente, como es el hecho de que el posible patio delantero de la vivienda superior se ejecute en dos niveles, siendo el nivel inferior el más cercano a la calle superior.

Por último, la ejecución de la vivienda superior, cuya Licencia de Obras ya ha sido solicitada, implicaría que, al menos inicialmente, el muro a ejecutar en el límite inferior de la parcela, límite colindante con las tres parcelas inferiores, tendría que ser del tipo de contención, pues los terrenos de las parcelas inferiores quedarían a una cota muy superior a la excavada en dicha parcela superior.



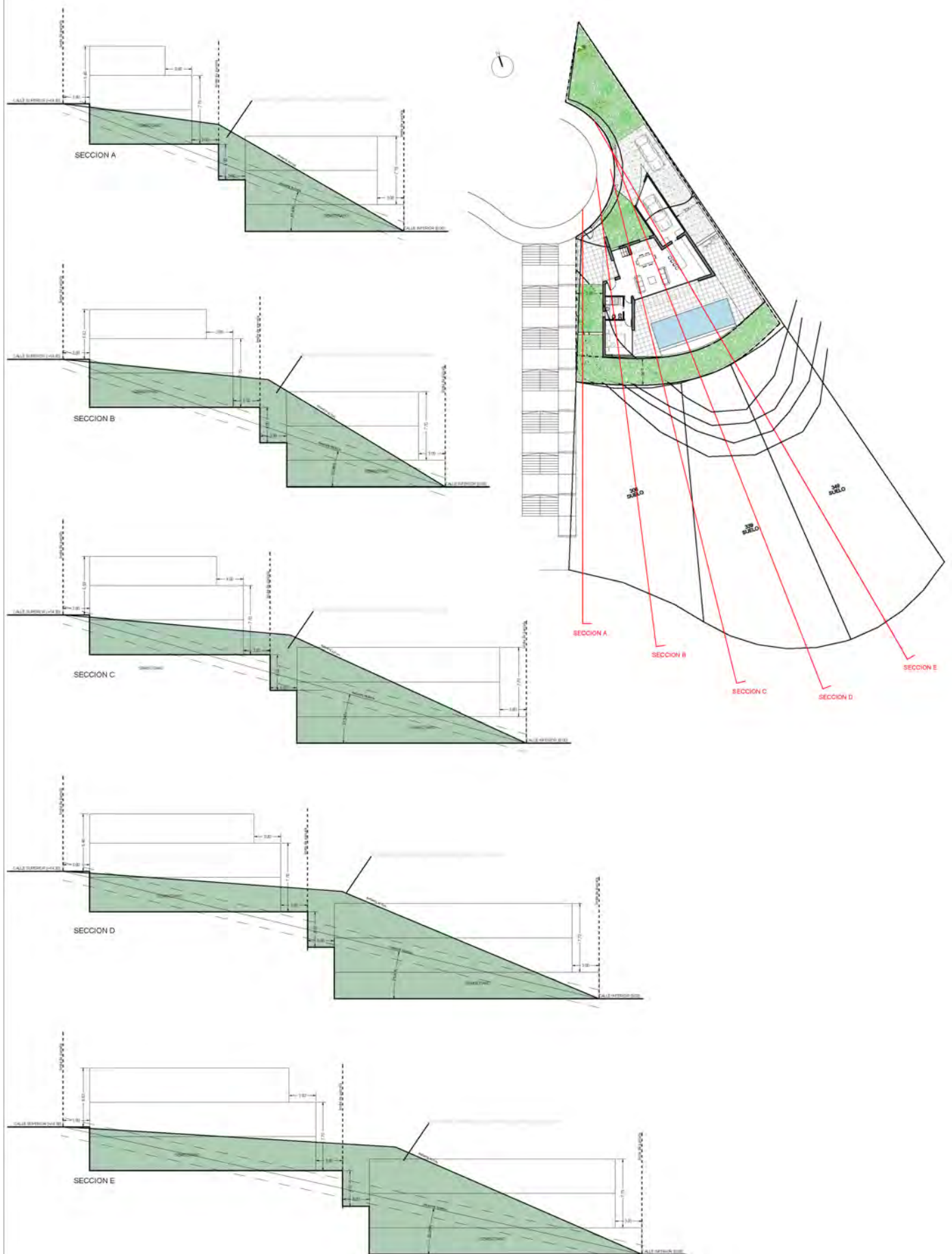
Situación del terreno de la manzana tras ejecutar la vivienda superior

Esta situación se puede agravar ya que, teniendo en cuenta tanto la morfología de las parcelas inferiores, con forma trapezoidal y más anchas en su parte inferior, como la edificabilidad asignada a las mismas (50% o 0,50 m² techo/m² suelo parcela) y las condiciones de implantación de las edificaciones (se debe respetar un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos), es muy probable que las viviendas de dichas parcelas inferiores se ejecuten lo más cercanas posibles a la calle inferior, con planta semisótano y dos plantas superiores, por lo que se puede reducir significativamente el fondo máximo necesario para su ejecución. Ello conllevaría que para la construcción de las viviendas inferiores, está localización de las mismas en su zona delantera sería la opción más constructivamente viable, con menor movimiento de terreno y que no requeriría de la excavación de la parte trasera de dichas parcelas inferiores. Aplicando la normativa vigente del PGOU esta manera de construir dichas parcelas inferiores es perfectamente viable y supondría que la vivienda de la parcela superior quedaría "sine die" a un nivel inferior del terreno trasero de las parcelas inferiores, es decir, con un muro de contención frente a sus plantas semisótano y baja.



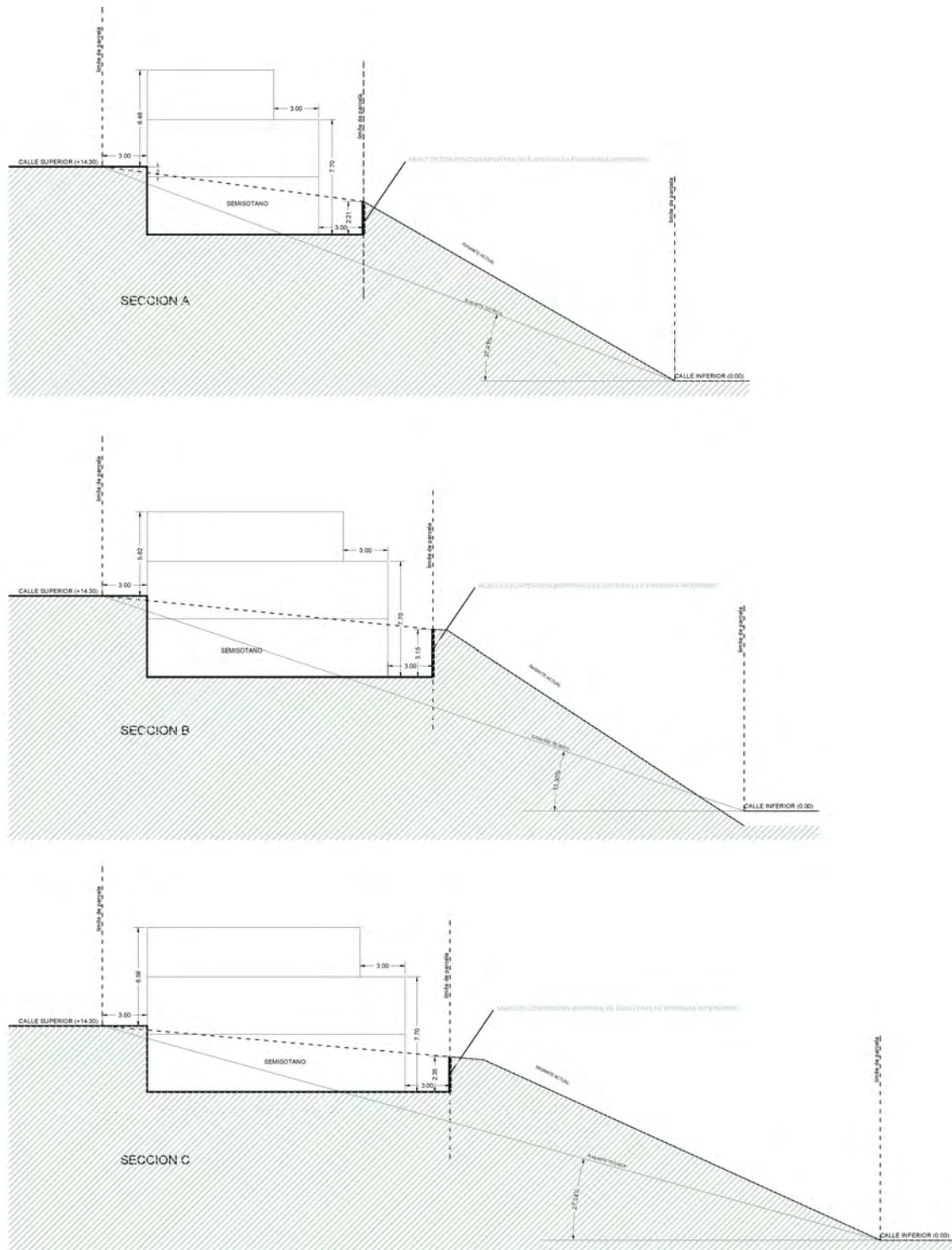
Posible situación definitiva del terreno con la ejecución más plausible de las viviendas inferiores

En cambio, la aplicación del criterio para pendientes de terreno inferiores al 30%, caso que se da en la manzana en más del 70% a lo largo del frente de fachada a la calle inferior, implica secciones esquemáticas para definir las alturas de la edificación mucho más lógicas, adaptadas al terreno existente y más acordes al espíritu del PGOU para este tipo de parcelas y urbanizaciones.



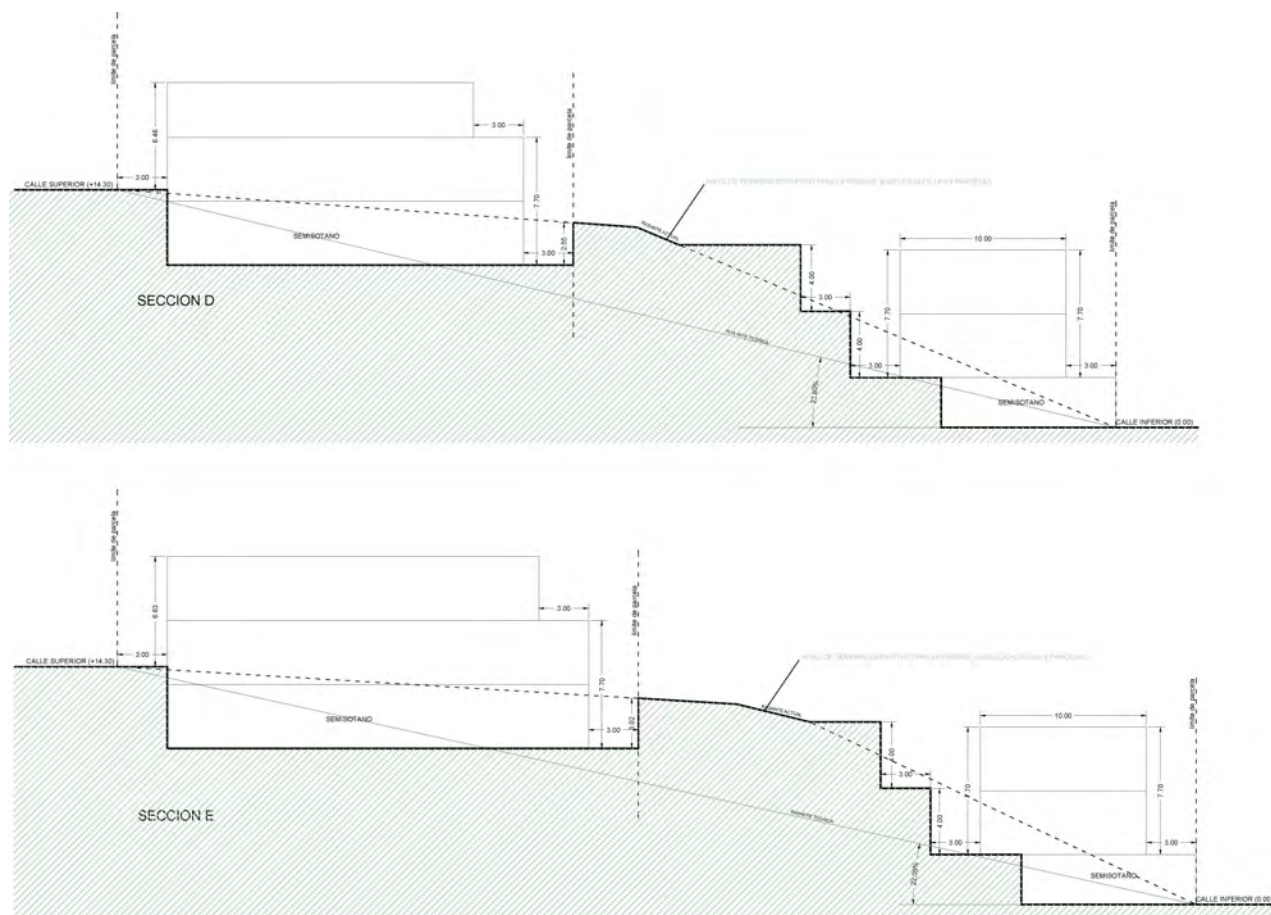
Tal como se puede observar, la aplicación de este segundo criterio de pendientes inferiores al 30% implica excavar un volumen de terreno muy inferior y de igual modo se evita la aparición de posibles patios en distintos niveles tanto en la vivienda superior como en las inferiores.

De igual modo, la ejecución de la vivienda superior seguiría implicando, al menos inicialmente, la ejecución de un muro de contención en el límite inferior de la parcela, límite colindante con las tres parcelas inferiores, pero en este caso de altura muy inferior a la necesaria con el criterio anterior.



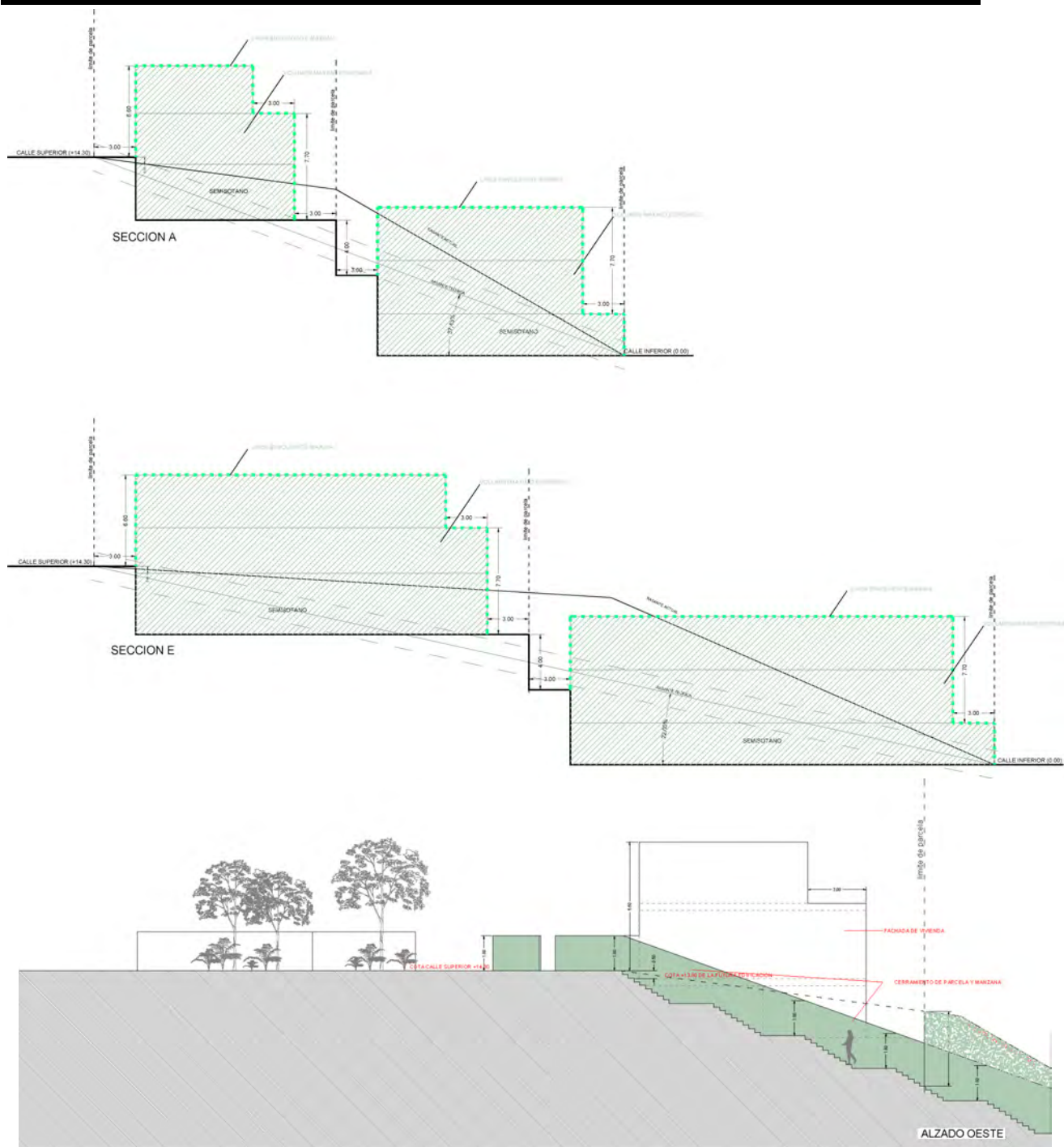
Situación del terreno de la manzana tras ejecutar la vivienda superior

La aplicación de este segundo criterio de pendientes del terreno inferiores al 30% atenúa también los efectos negativos que la posible implantación de las viviendas inferiores en posiciones lo más cercanas posibles a la calle inferior, con planta semisótano y dos plantas superiores, supone, ya que al menos la planta baja de la vivienda de la parcela superior quedaría a un nivel superior al del terreno trasero de las parcelas inferiores, y el muro de contención frente a su planta semisótano, en caso de ejecutarse dicha planta y ser necesario, sería de una altura muy inferior.



En todas las situaciones anteriores y propuestas de ordenación de volúmenes se considera la cota de rasante de referencia (± 0.00) la de la calle inferior, Calle Indira Ghandi.

Una vez expuestos los condicionantes y justificaciones de los puntos previos, se opta por aplicar el criterio de terrenos con pendientes inferiores al 30% para establecer las alturas de las edificaciones en la MANZANA ESTE del M-6, optando por unas envolventes de edificación máxima para el conjunto de las parcelas como las que siguen, reflejadas también en el alzado lateral:



Esta solución implica una mejor adaptación de las futuras edificaciones aisladas a la topografía de la parcela, minimizando un movimiento de terreno excesivo que podría afectar negativamente a la estabilidad de la ladera en la zona. De igual modo, se simplifica la construcción de los patios interiores traseros en la parcela superior y se limita la altura máxima de los muros de contención a 4 metros, tal y como exigen las normas y ordenanzas generales del PGOU de Motril.

Por último, se facilita también la posible ejecución de las viviendas inferiores en localizaciones cercanas a la calle inferior agotando su edificabilidad, dándoles la posibilidad de ejecutar plantas semisótano, baja y primera justo a partir de la rasante de dicha calle inferior, pero sin tener que excavar sus zonas traseras y ejecutar un excesivo número de muros de contención. Todo ello se plantea teniendo en cuenta el uso y tipología de la manzana, suelo residencial destinado a viviendas unifamiliares aisladas, lo que implica un aprovechamiento limitado y, por tanto, una necesidad de minorar los costes de implantación y ejecución de los inmuebles.

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 Parcial del sector M-6 para su manzana ubicada más al este del MOT11.

Como resumen y conclusiones podemos decir que el presente Estudio de Detalle tiene el siguiente objetivo fundamental:

- Establecer el criterio de medición de alturas de la edificación en la MANZANA ESTE del sector M-6, atendiendo a la realidad física de la misma y anticipando, para facilitar en lo posible, las futuras construcciones de las viviendas unifamiliares aisladas que el planeamiento establece para dicha manzana. El presente Estudio de Detalle establece que entre los dos posibles criterios que contempla el PGOU para establecer la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación en edificios exentos (viviendas aisladas) que se pueden aplicar a esta manzana del sector M-6, el correspondiente a nuevas parcelaciones con pendientes inferiores al 30% entre los viales de acceso es el más adecuado para dicha manzana, pues se da en el 70% de la longitud de dichas calles y es el que permitirá una futura implantación de las edificaciones que minimicen las excavaciones en las mismas; y que facilite: la ejecución del menor número posible de muros de contención interiores, la consecución de viviendas cuyas plantas bajas queden por encima de la rasante natural y actual del terreno y, por tanto, que todas sus dependencias de dichas plantas bajas tengan luz y ventilación natural.
- Definición de Volúmenes y establecimiento de envolvente máxima edificatoria.

La nueva definición de los volúmenes de la edificación y el establecimiento de la envolvente máxima edificable en los solares de la manzana cumple con las determinaciones de alineaciones, retranqueos, alturas y demás parámetros establecidos por el Plan Parcial del sector M-6, así como con las determinaciones del PGOU, sin contradecir o modificar las condiciones generales ni particulares que sus normas y ordenanzas establecen.

La adopción del criterio para edificios exentos en terrenos con pendientes inferiores al 30% en nuevas parcelaciones para establecer las cotas de referencia para la medición de la altura de la edificación se justifica porque esta situación de pendientes inferiores al 30% se da mayoritariamente a lo largo de los frentes de fachada de la manzana (en un 70% de las mismas) y porque con su adopción permitirá una futura implantación de las edificaciones que minimicen las excavaciones en las mismas; y que facilite: la ejecución del menor número posible de muros de contención interiores, la consecución de viviendas cuyas plantas bajas queden por encima de la rasante natural y actual del terreno y, por tanto, que todas sus dependencias de dichas plantas bajas tengan luz y ventilación natural.

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 la posibilidad que el PGOU de Motril establece en su ordenanza 15 y en su norma 168, que permiten al planeamiento de desarrollo establecer el criterio adecuado en casa de manzanas para edificaciones exentas con situaciones de pendientes inferiores y superiores al 30% entre los viales adyacentes a las mismas. Con este establecimiento del criterio de pendientes inferiores al 30% se pueden reajustar los posibles volúmenes de la manzana y delimitar la envolvente máxima edificatoria en la misma.

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, definiendo de forma coherente la cota de referencia para la medición de altura de las futuras edificaciones y estableciendo sus envolventes máximas edificatorias.

II. Plan General. Condiciones PGOU

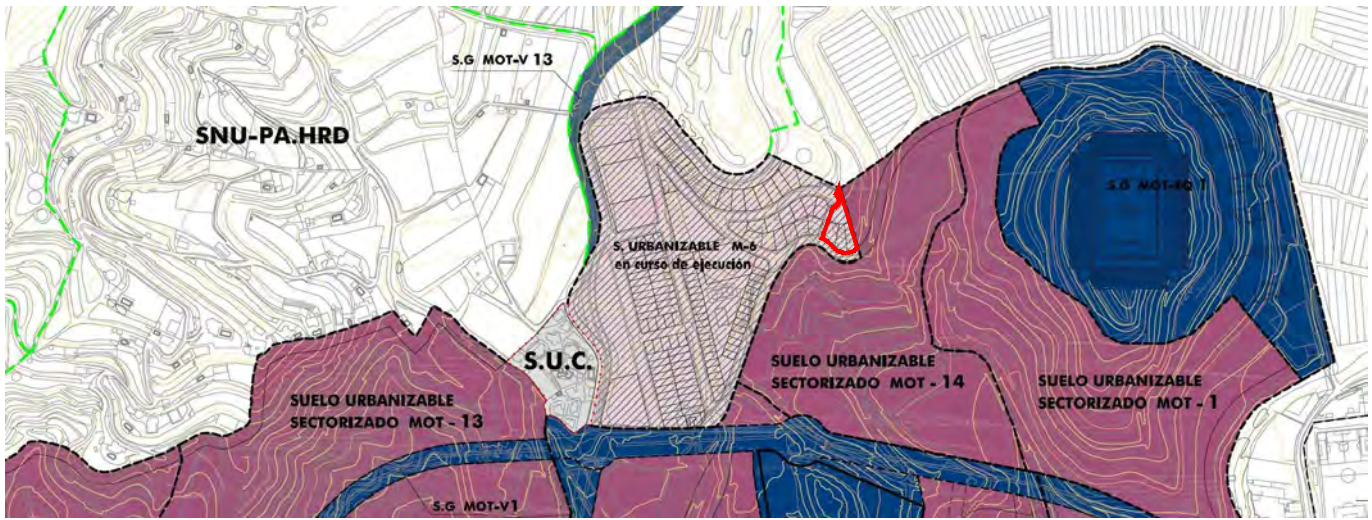
Se han dado cumplimiento a las determinaciones particulares contempladas en PGOU en el ámbito, tanto a las de aplicación como condiciones de ordenación a través de las condiciones de planeamiento impuestas mediante la figura del Plan Parcial del sector M-6, como a las condiciones generales de la edificación de aplicación a la calificación de viviendas unifamiliares aisladas o exentas, con las particularidades introducidas por dicho Plan Parcial para la manzana.

III. Condiciones de Plan Parcial.

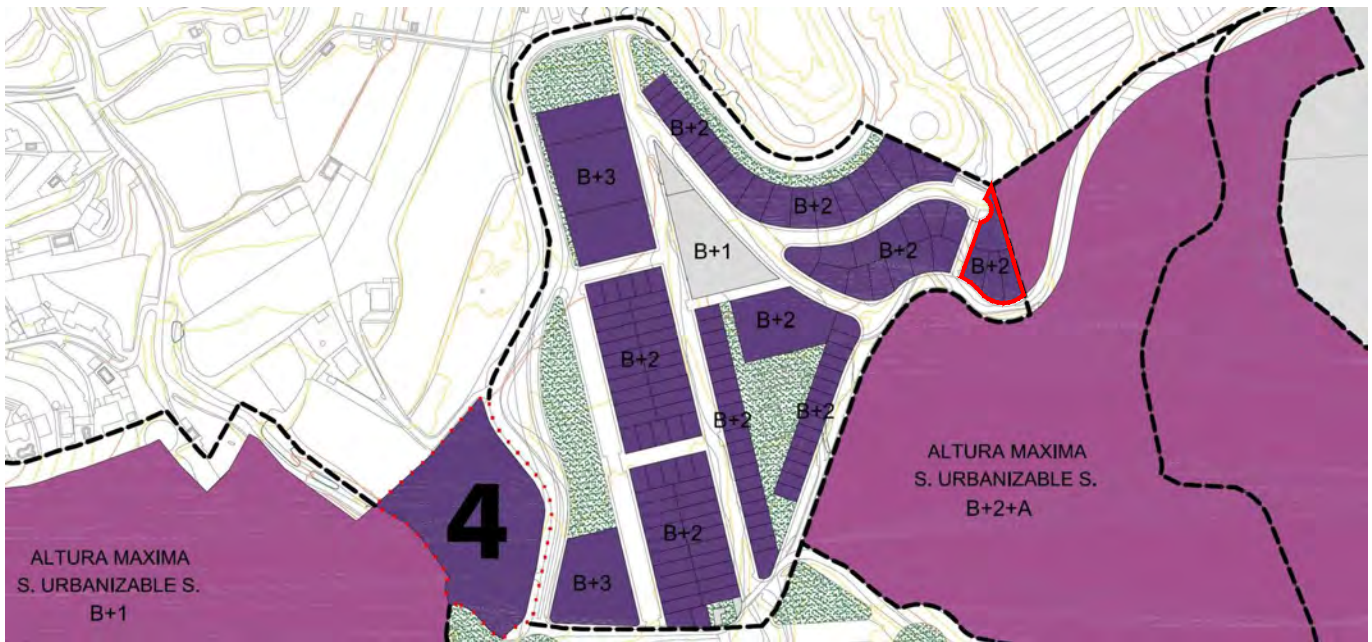
Se respetan todas las determinaciones con el reajuste de las condiciones que son objeto del presente Estudio de Detalle.

Motril, Marzo de 2.025
EL ARQUITECTO

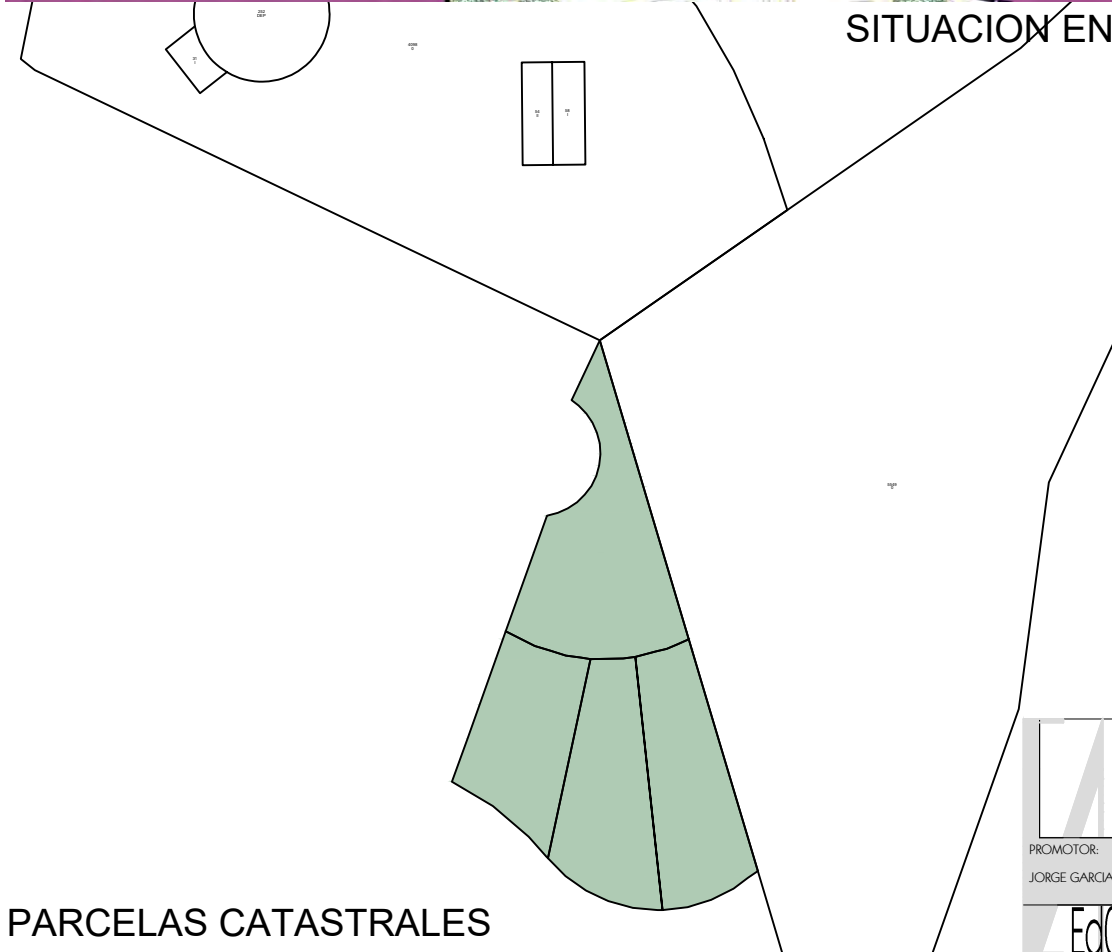
Fdo: Antonio Rodríguez Rufino



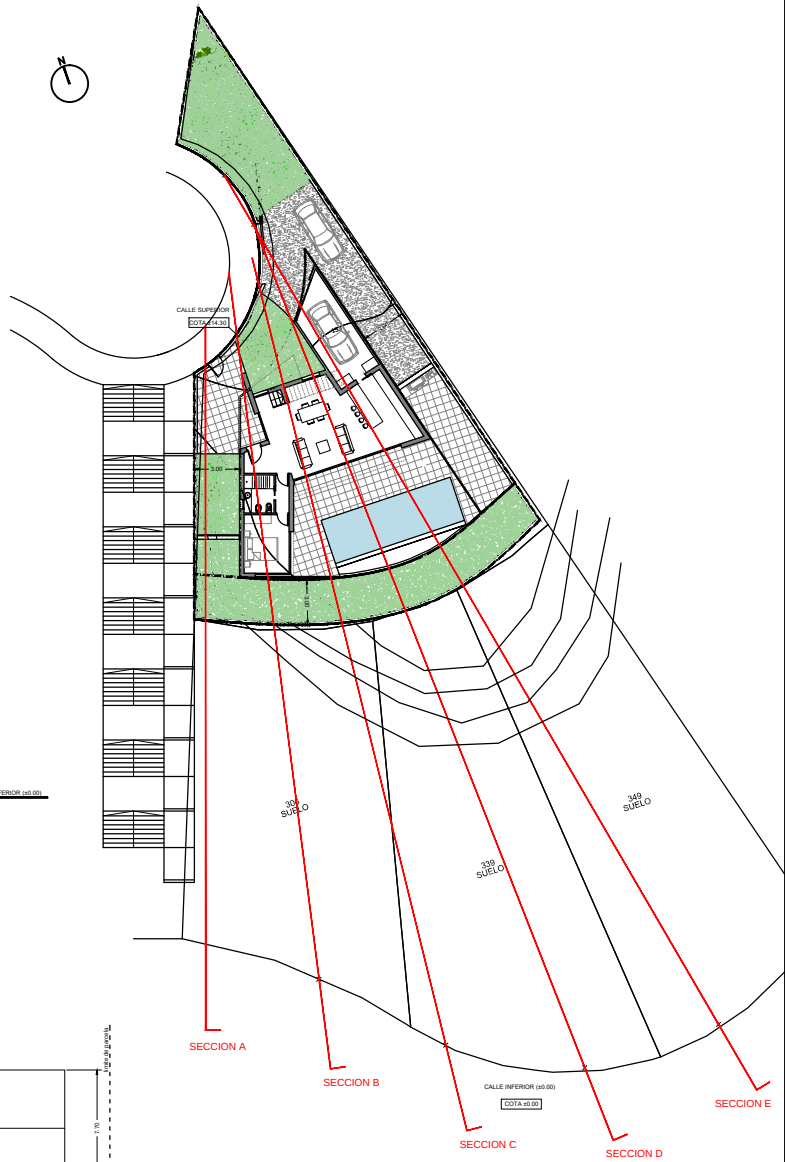
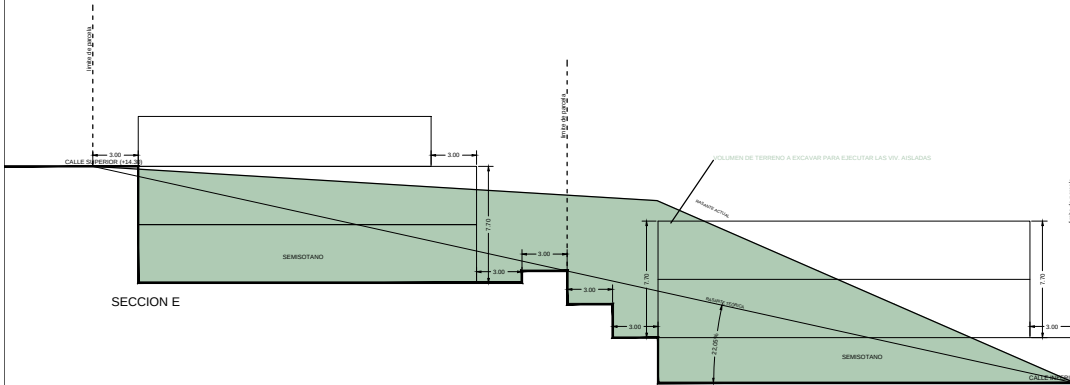
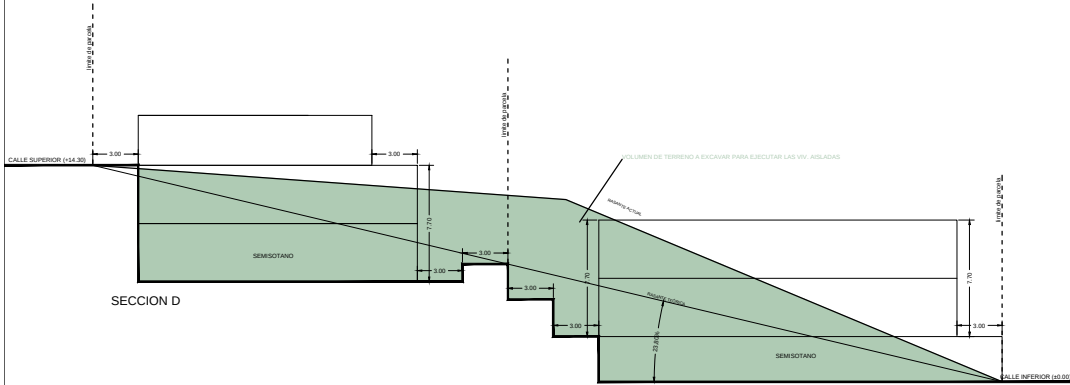
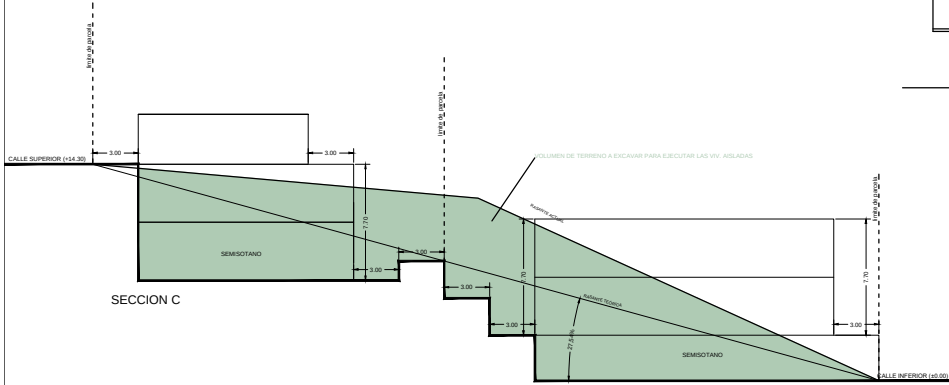
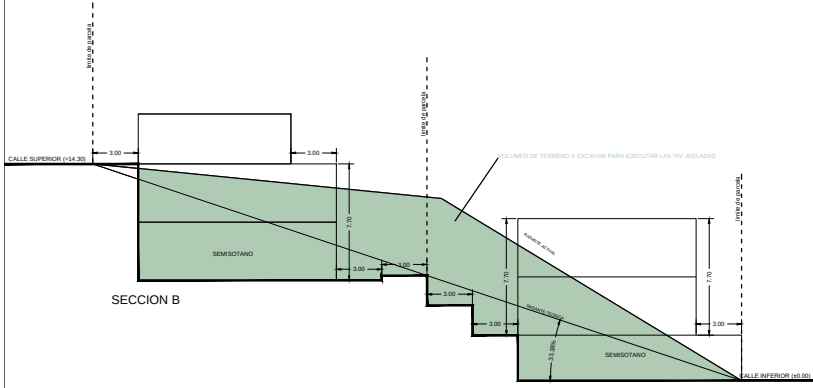
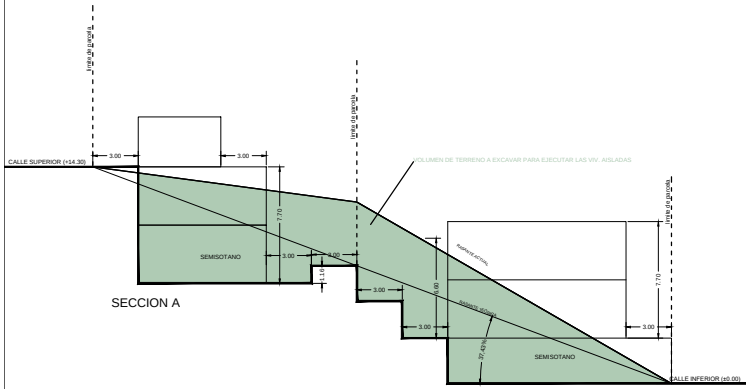
SITUACION EN PGOU - M-6



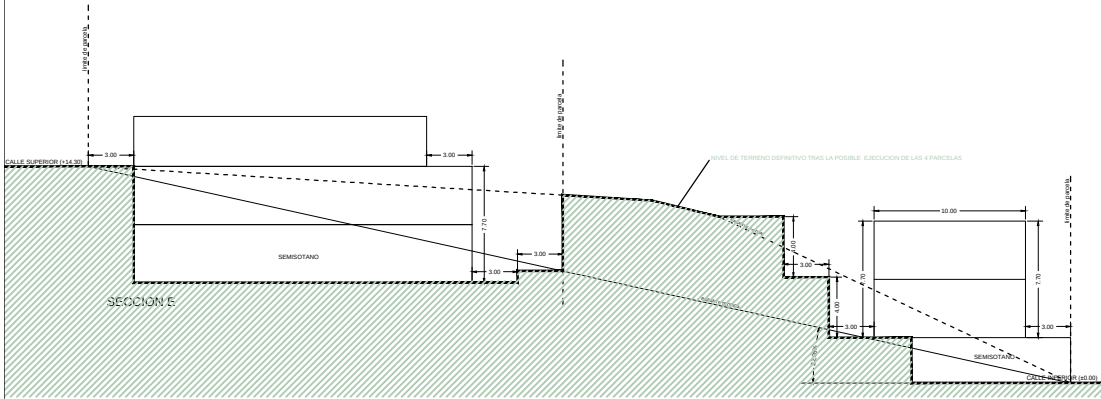
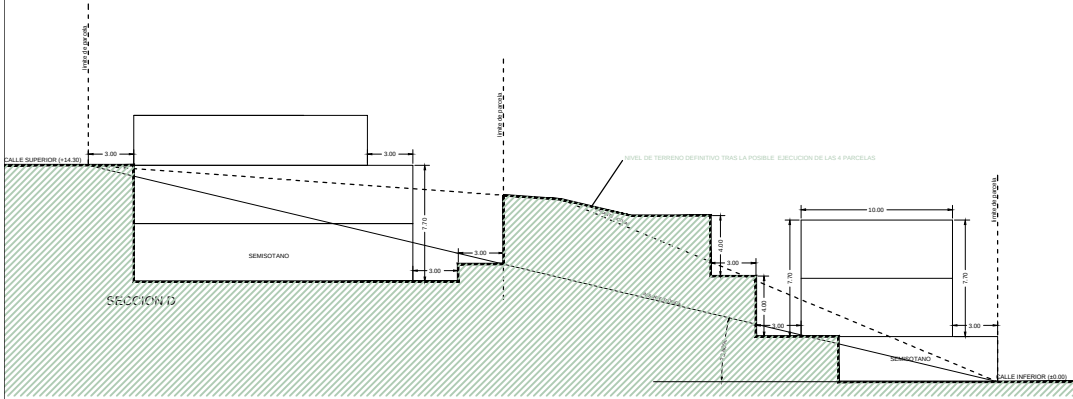
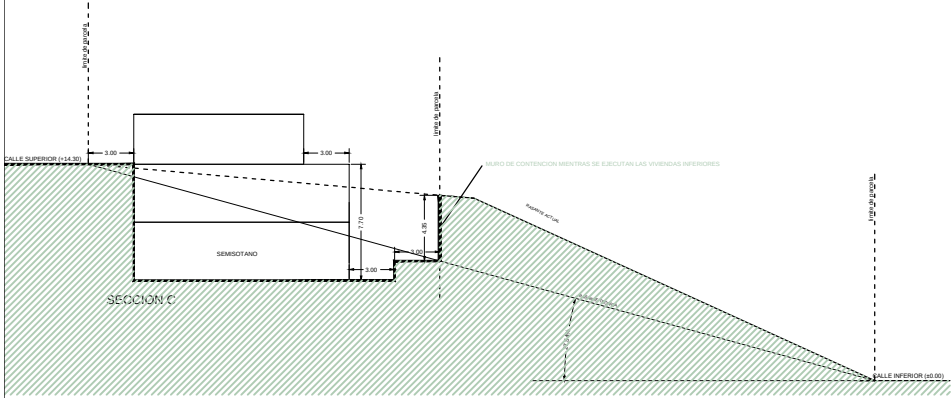
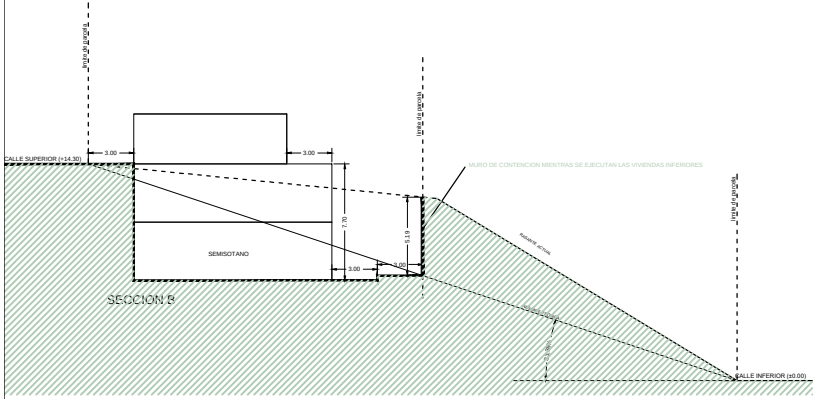
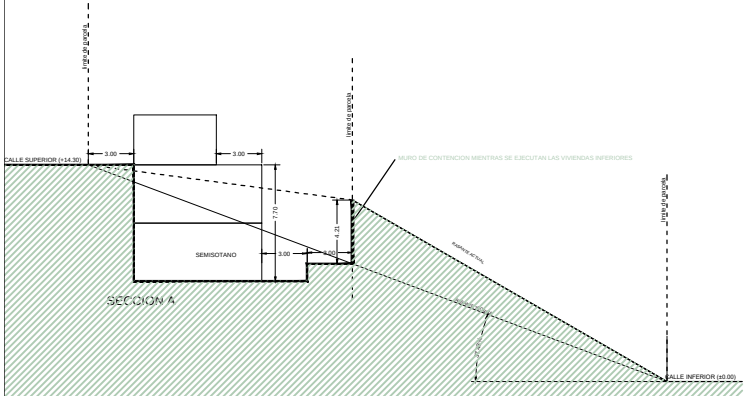
SITUACION EN PGOU - MANZANA



PARCELAS CATASTRALES



	ESTUDIO DE DETALLE: VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALTURAS EN LA MANZANA ESTE DEL SECTOR M-6, MOTRIL	
	SECCIONES DE IMPLANTACIÓN con Criterio DE PTES. SUPERIORES AL 30% 1:500 44.08.21ED	
	PROMOTOR:	antonio rodríguez rufino
	JORGE GARCIA QUIRANTES	Tel: 679 101766
Ed02		colaborador: victor mancilla rufino
ARQUITECTOS		



ESTUDIO DE DETALLE: VOLÚMENES
Y REAJUSTE DE ALTURAS EN LA MANZANA
ESTE DEL SECTOR M-6, MOTRIL

SECCIONES-Movimiento de terrenos con Criterio
de PTEs. SUPERIORES al 30% 1:500 44.08.21ED

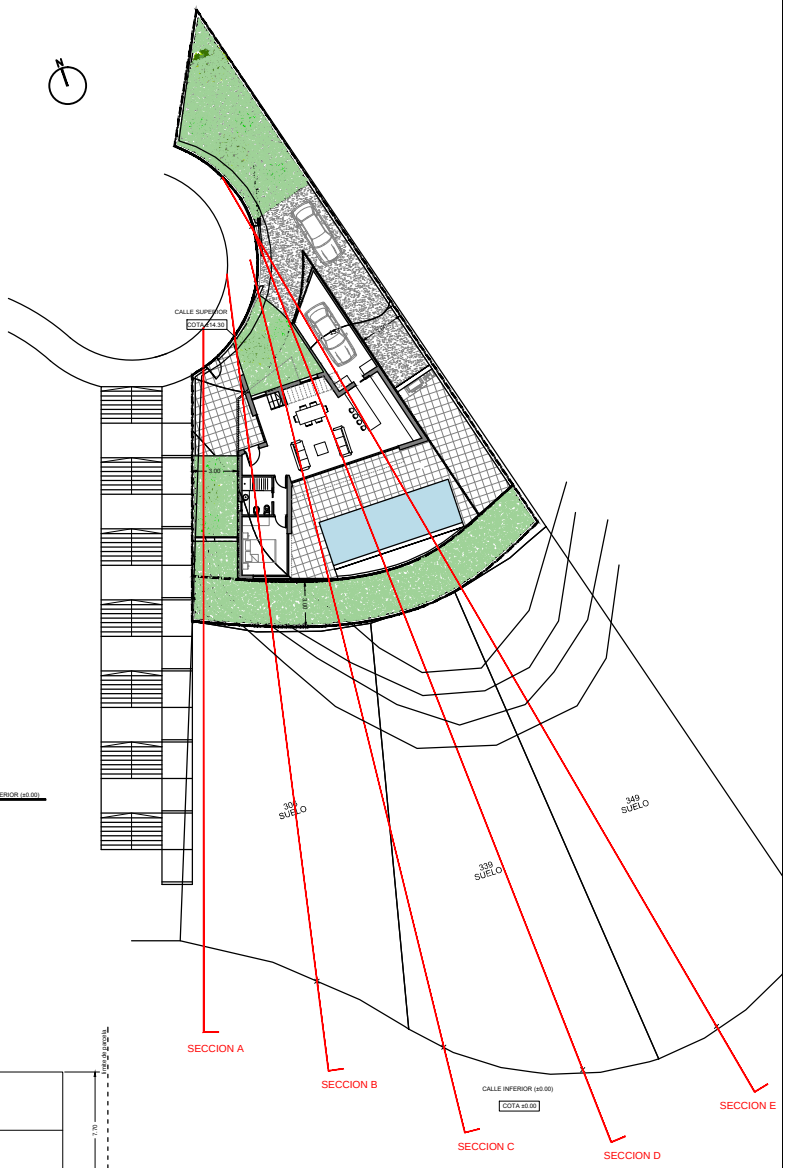
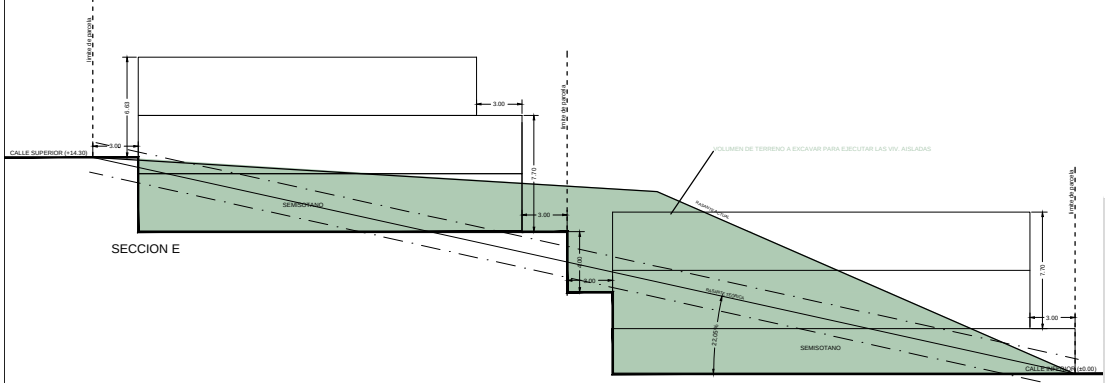
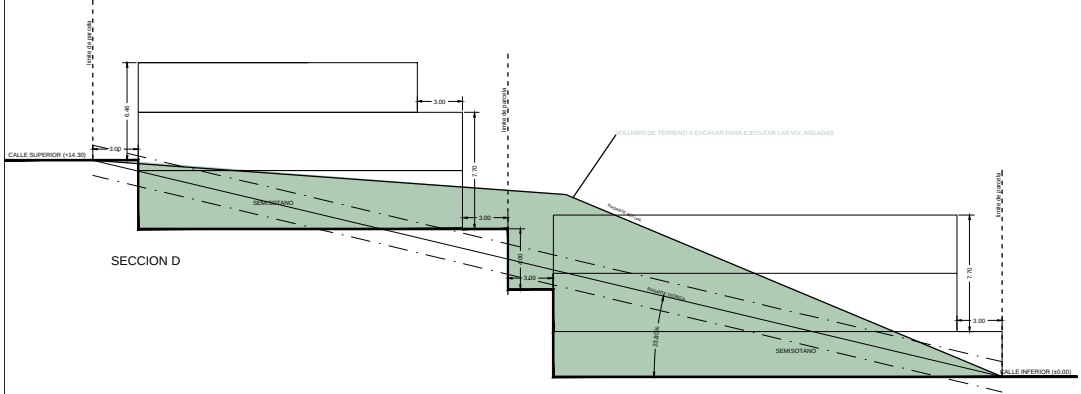
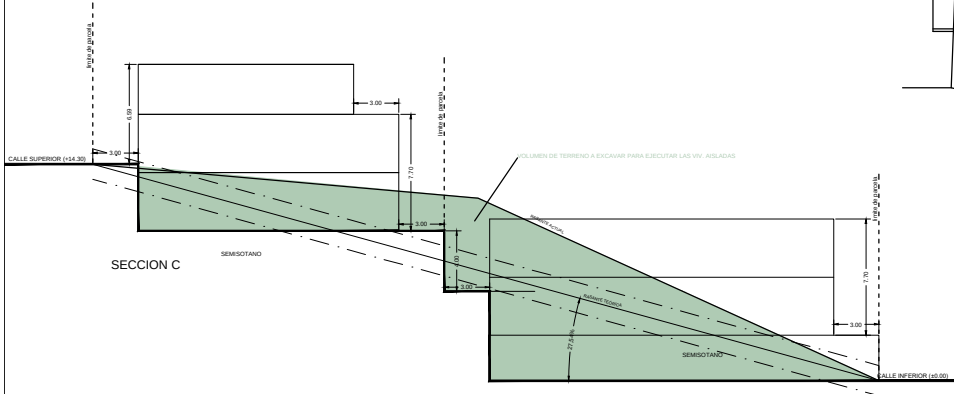
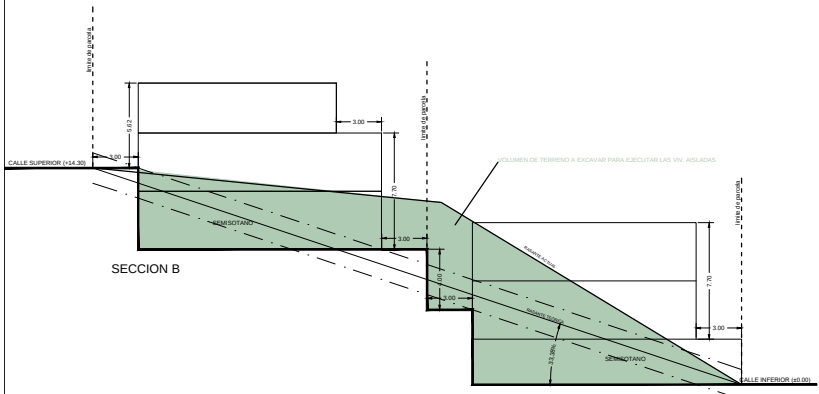
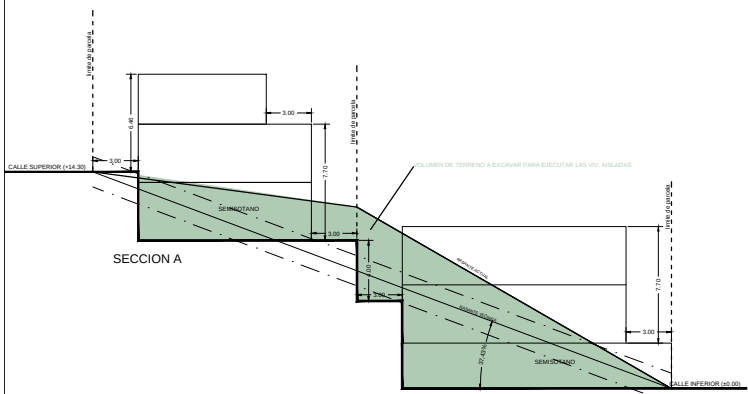
PROMOTOR:
JORGE GARCIA QUIRANTES

antonio rodríguez rufino
Tel: 679 101766

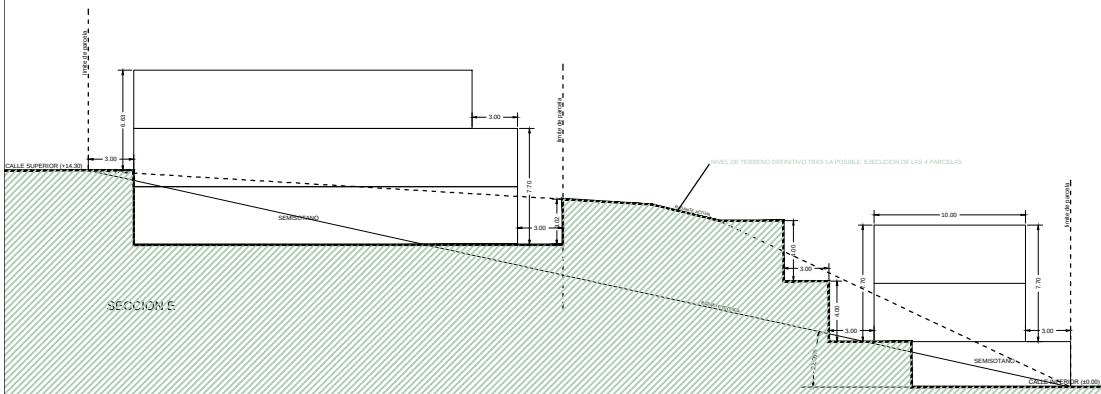
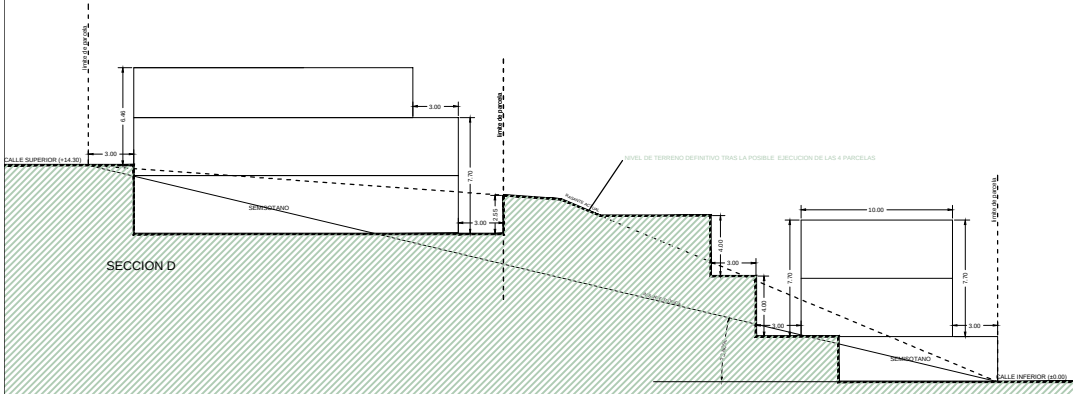
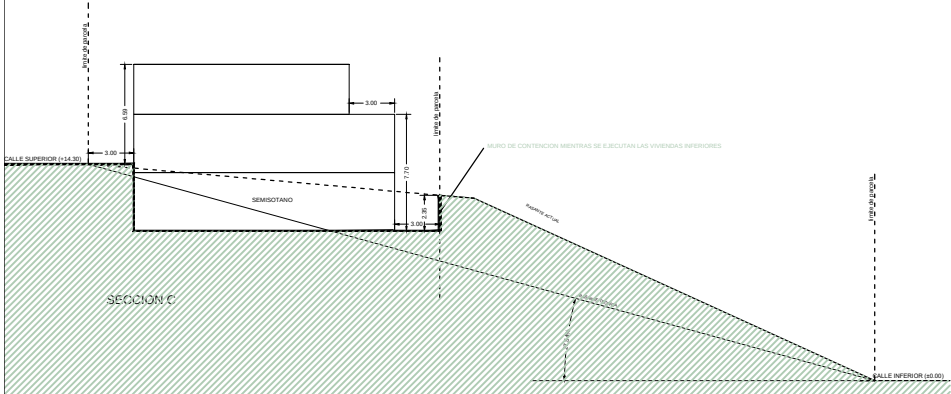
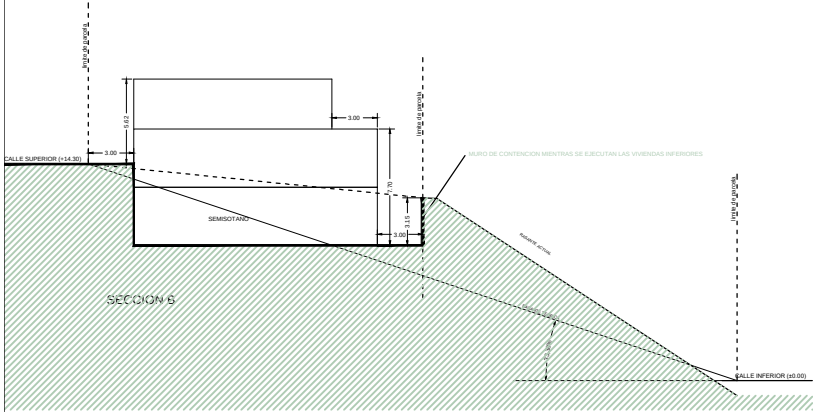
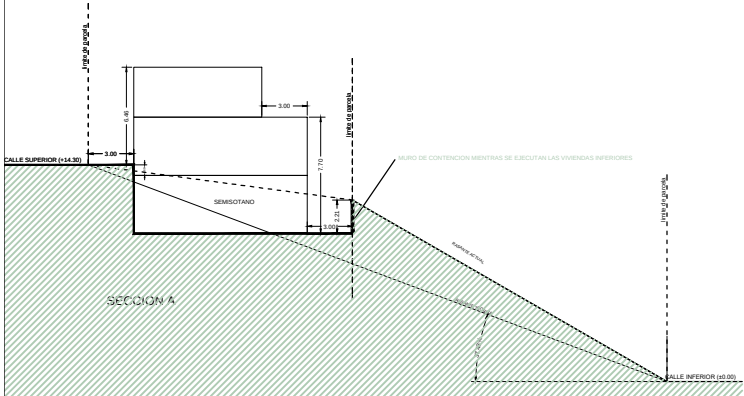
colaborador: victor mancilla rufino

Ed03

ARQUITECTOS



	ESTUDIO DE DETALLE: VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALTURAS EN LA MANZANA ESTE DEL SECTOR M-6, MOTRIL	
	SECCIONES DE IMPLANTACIÓN con Criterio DE PTES. INFERIORES AL 30% 1:500 44.08.21ED	
	PROMOTOR:	antonio rodríguez rufino
	JORGE GARCIA QUIRANTES	Tel: 679 101766
		colaborador: victor mancilla rufino
Ed04		ARQUITECTOS



ESTUDIO DE DETALLE: VOLÚMENES
Y REAJUSTE DE ALTURAS EN LA MANZANA
ESTE DEL SECTOR M-6, MOTRIL

SECCIONES-Movimiento de terrenos con Criterio
de P.TEs. INFERIORES al 30% 1:500 44.08.21ED

PROMOTOR:
JORGE GARCIA QUIRANTES

antonio rodríguez rufino
Tel: 679 101766

colaborador: victor mancilla rufino

Ed05

ARQUITECTOS

