

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.2 UA-41A MOTRIL

RESUMEN EJECUTIVO



Promotor: **PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTYS.COM**

Fecha: **julio de 2023**

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO

I.MEMORIA INFORMATIVA

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

PLANOS

- 1.- Situación y referencia al PGOU
- 2.- Fases y Estado Actual
- 3.- Levantamiento topográfico actual.
- 4.- Propuesta de implantación. Áreas de movimiento.
- 5.- Propuesta de Implantación Alzados y Secciones.
- 6.- Análisis de tráfico y accesos.
- 7.- Implantación Georreferenciada

I.MEMORIA INFORMATIVA

1.- Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto llevar a cabo la pormenorización de usos terciarios a implantar en el interior de parcela de uso terciario existente en suelo urbano de Motril así como justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos (ocupación, retranqueos, etc..) de las calificaciones edificatorias de tipo aislado que se proponen implantar en el interior de parcela, todo ello conforme a lo establecido en la normativa urbanística municipal y convenio urbanístico de gestión tramitado al efecto.

2.- Situación y Ámbito de actuación

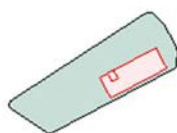
La parcela objeto del estudio procede de la segregación de la denominada parcela 1 Resultante de la reparcelación de la unidad de actuación UA 41 A del PGOU 90 de Motril localizada en la Avenida de la Esperanza (antes conocida como Camino de las Ventillas).

La parcela no cuenta con referencia catastral propia, estando en trámite su inscripción separada, siendo la referencia de catastral de la parcela original la 4562601VF5646D0001DD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4562601VF5646D0001DD  
Localización	AV DE LA ESPERANZA 32 TANATORIO 18600 MOTRIL (GRANADA)
Clase	Urbano
Uso principal	Sanidad,Benefic
Superficie construida 	3.097 m ²
Año construcción	2007

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	AV DE LA ESPERANZA 32 TANATORIO MOTRIL (GRANADA)
Superficie gráfica	6.274 m ²

Registralmente es la finca C.R.U. 18025000502773 FINCA Nº 32920 de Motril.

La descripción Registral es la siguiente:

Urbana: PARCELA de tres mil novecientos veintinueve metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados (3.929,42m²), en la Unidad de Ejecución número 41-A de Motril, de los cuales cuatrocientos treinta y nueve metros y treinta y seis decímetros cuadrados (439,36m²) están destinados a zona verde privada, con una edificabilidad máxima de tres mil trescientos cuarenta y ocho metros y veintidós decímetros cuadrados (3.348,22m²), que linda: Norte, vial número uno de Proyecto de Compensación (hoy calle Piedad), Sur, Vial Dos (Hoy calle Honestidad) y Tres (hoy calle Esperanza), y resto de la finca matriz de que se segrega (en la que hoy se emplaza un Tanatorio), Este, Vial Tres (calle Esperanza) y Cuatro (ampliación del Camino de las Ventillas hoy Avenida de la Esperanza) y resto de la finca matriz que se segrega, y Oeste, con vial número Uno(Calle Piedad) y Dos (calle Honestidad).

El ámbito de actuación tiene una superficie de 5080,86 m², según medición basada en el levantamiento topográfico realizado como base de este Estudio de Detalle. Esa superficie incluye 439,6 m² destinados a zona verde privada, 1008,08 m² destinados a urbanización exterior y 3603,24 m² de parcela neta. La suma de parcela neta y zona verde privada es de 4042,84 m²; la parcela registral tiene una superficie de 3929,42 m², siendo por lo tanto mayor la superficie real a la registral en 113,42 m². Esta diferencia no se ha tenido en cuenta a efectos de aumento de la edificabilidad en este Estudio de Detalle, manteniendo el valor registral de la edificabilidad máxima.

3.- Agentes

3.1. Promotor

El presente Estudio de Detalle se tramita a instancias de la mercantil: PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTY.COM titular de la parcela objeto del estudio.

CIF de la Mercantil: B98302573

Domicilio Social: C/ Isabel La Católica, 8, Oficina 45, Edificio Condes de Buñol, 46004 Valencia

3.2. Técnico Redactor del Estudio

El Presente Estudio de Detalle se redacta por D. José Luís Chica López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado nº 17824 y domicilio en Calle Arco del Cenador nº1, 1ªA 18600 Motril (Granada).

4.- Información Urbanística

La parcela objeto de estudio está clasificada en PGOU vigente como **suelo urbano en curso de ejecución**, al contar ya con ordenación detallada y reparcelación aprobada, estando pendiente la ejecución de la urbanización en el momento de la aprobación del PGOU.

Este suelo procede de la denominada unidad de actuación UA 41A del PGOU 90.

Sobre el solar resultante se llevó a cabo una segregación dando lugar a dos parcelas, la 1 sobre la que se edificó un Tanatorio y la 2 que es la que ahora nos ocupa, que no cuenta con edificación y tiene pendiente la ejecución de un tramo de vial en el Lindero Sur, prolongación de la denominada calle Honestidad.

Las condiciones urbanísticas de la parcela objeto de estudio son las siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado (pendiente de ejecutar obras de urbanización de los viales que fueron cedidos)
- Edificabilidad máxima: 3.348,22m² (adjudicada al solar en la segregación)
- Ocupación máxima: No establecida. (dependerá de la calificación edificatoria que se implante)
- Uso: Terciario No Comercial *(con compatibilidad comercial en aplicación de la Norma 163.2.d) del PGOU de Motril) y espacio libre privado.
- Altura Máxima: B+3

5.- Determinaciones de aplicación

El objetivo del presente estudio de detalle es pormenorizar los usos terciarios concretos a implantar, así como el establecimiento de las alineaciones interiores de las edificaciones y sus condiciones máximas de volumen con objeto de poder solicitar la licencia de obras tras la aprobación de dichas determinaciones en el presente Estudio de Detalle.

De acuerdo con la Norma 163.2.d) del PGOU y el correspondiente convenio de Gestión tramitado al efecto, se aplicará la compatibilidad de uso terciario comercial y no comercial siguiendo la regulación establecida.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

El presente estudio de detalle se elabora con un doble objetivo: Por un lado, establecer la pormenorización de los usos a implantar y la justificación de las condiciones volumétricas de las edificaciones a ejecutar en la parcela.

Respecto a la primera cuestión se plantea como objetivo implantar en la parcela una edificación comercial y un punto de suministro de combustible utilizando la posibilidad de compatibilidad establecida en la norma 163.2.d) del PGOU de Motril con el terciario no comercial previsto inicialmente.

Partiendo de la motivación y justificación fijada en el correspondiente convenio urbanístico de Gestión tramitado al efecto, se pretende implantar una edificación comercial aislada que podrá acoger cualquiera de los usos compatibles establecidos, incluso el de restauración, así como una pequeña gasolinera o punto de suministro de combustible con la correspondiente tienda vinculada a la misma para la prestación de los servicios propios de este servicio.

Partiendo de la configuración física de la parcela se plantean dos edificaciones o “piezas” aisladas en el interior de la parcela.

Edificación 1

Se plantea una edificación aislada de los linderos en el extremo noreste de la parcela, de forma que queda retranqueada 5 metros del espacio libre privado, 5 metros respecto del lindero con la parcela sobre la que se implanta el tanatorio y 3,30 m respecto del lindero con la calle Piedad con la que linda al noroeste. La huella así definida tiene una longitud de unos 41,00m en sentido longitudinal y unos 15 m de medio a lo ancho, siendo variable al no ser paralelos los linderos de calle piedad y la parcela del tanatorio.

Esta pieza estaría relacionada con la zona verde privada de forma que pueda usarse como zona de estancia al aire libre vinculada a los usos de la edificación.

Esta huella se fija como huella máxima, pudiendo ajustarse la edificación finalmente proyectada dentro de los límites de esta área definida como máxima, y que resulta de una superficie máxima de 633,49m².

A esta huella se le otorga una altura máxima de 4 plantas y una edificabilidad máxima de 2.533,96m².

A esta pieza se le otorga un doble uso comercial y no comercial, de forma que puedan convivir ambos usos distribuidos en el programa de la edificación, siendo la previsión a priori de contar con un restaurante junto con las galerías comerciales.

La distribución de usos que se propone para esta zona sería de:

Terciario Comercial: 2000m² de techo

Terciario No Comercial: 533,96m² de techo

Edificación 2

La edificación o zona 2, acogería la gasolinera o punto de suministro de combustible junto con una edificación mixta de comercial y no comercial, en la que se prevé la tienda vinculada a la gasolinera en planta baja y usos terciarios no comerciales (oficinas, despachos profesionales, ...) en plantas altas.

Esta huella se define aislada dentro de la zona central de la parte suroeste de la parcela, quedando retranqueada 5 metros del lindero con la parcela del tanatorio, 14,00 m mínimo a la calle esperanza (peatonal), unos 17 m de media a la calle Piedad y un mínimo de 5,95m a la calle Honestidad.

La superficie de la huella así definida es de 325m², estableciéndose un régimen de usos tal que la marquesina de la gasolinera tendría un máximo de 200m² y la edificación 125m² siendo la edificabilidad computable máxima de 700m² correspondiendo 200m² a la marquesina de la gasolinera y 500m² a la edificación anexa que podría tener un máximo de B+3 con 125m² de superficie por planta.

La distribución de usos sería por tanto de:

Terciario Comercial: 325m2 (marquesina + tienda)

Terciario No Comercial: 375m2

El espacio interior no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos interiores y viales internos.

La previsión es contar con unos 30 aparcamientos en superficie. Una vez proyectadas las edificaciones se justificará el número de plazas de aparcamiento necesarias en función de las superficies construidas y sus destinos concretos. En caso de no ser suficientes las plazas ubicadas en el espacio libre interior de parcela se emplazarán en interior de la edificación.

Se prevén dos accesos ambos de entrada y salida. Uno en la parte central que da acceso a las dos zonas y otro ubicado en el extremo sur oeste vinculado a la gasolinera y sus servicios, facilitándose así el acceso a ambas zonas de forma independiente.

Zona Verde Privada

Se mantiene la zonificación prevista en PGOU con una superficie de 439,36m2.

Se plantea continuar con el tipo de urbanización iniciado en la colindante UE MOT6 si bien al ser de titularidad privada y preverse la posibilidad de implantar uso de restaurante en la edificación 1, se propone ordenar los espacios de forma que permitan la generación de una gran terraza al aire libre con veladores vinculados al restaurante.

Cuadro resumen ordenación propuesta

	Superficie m2	Uso	Edificabilidad m2
Zona 1	633,49	comercial	2.000
		No comercial	533,96
Zona 2 marquesina	200	Comercial (Gasolinera)	200
Zona 2 Edif	125	comercial	125
		No comercial	375
Espacio Libre Interior	2.531,57	Aparcamientos y viales	-
Zona Verde Privada	439,36	Espacio libres Privados	-
	3.929,42		3.233,96

Cumplimiento de parámetros urbanísticos

	PGOU	PROPUESTO ED		
SUPERFICIE PARCELA				
ZONA VERDE PRIVADA				
USO	TERCIARIO NO COMERCIAL	TERCIARIO COMERCIAL*		
		TERCIARIO NO COMERCIAL		
OCUPACIÓN	No definida	(958,49m ²) < 25%**		
EDIFICABILIDAD	T. No Comercial 3.348,22m ²	3.233,96m ²	T. Comercial 2.325m ²	Comercial 2.125m ²
			T. No Comercial 908,96m ²	Gasolinera 200m ² (<10%)
ALTURA MÁXIMA	B+3	B+3		
RESERVA APARCAMIENTOS	34 (1/100m ²)	102***	T. Comercial (4/100m ²) 93	
			T. No Comercial (1/100m ²) 9	

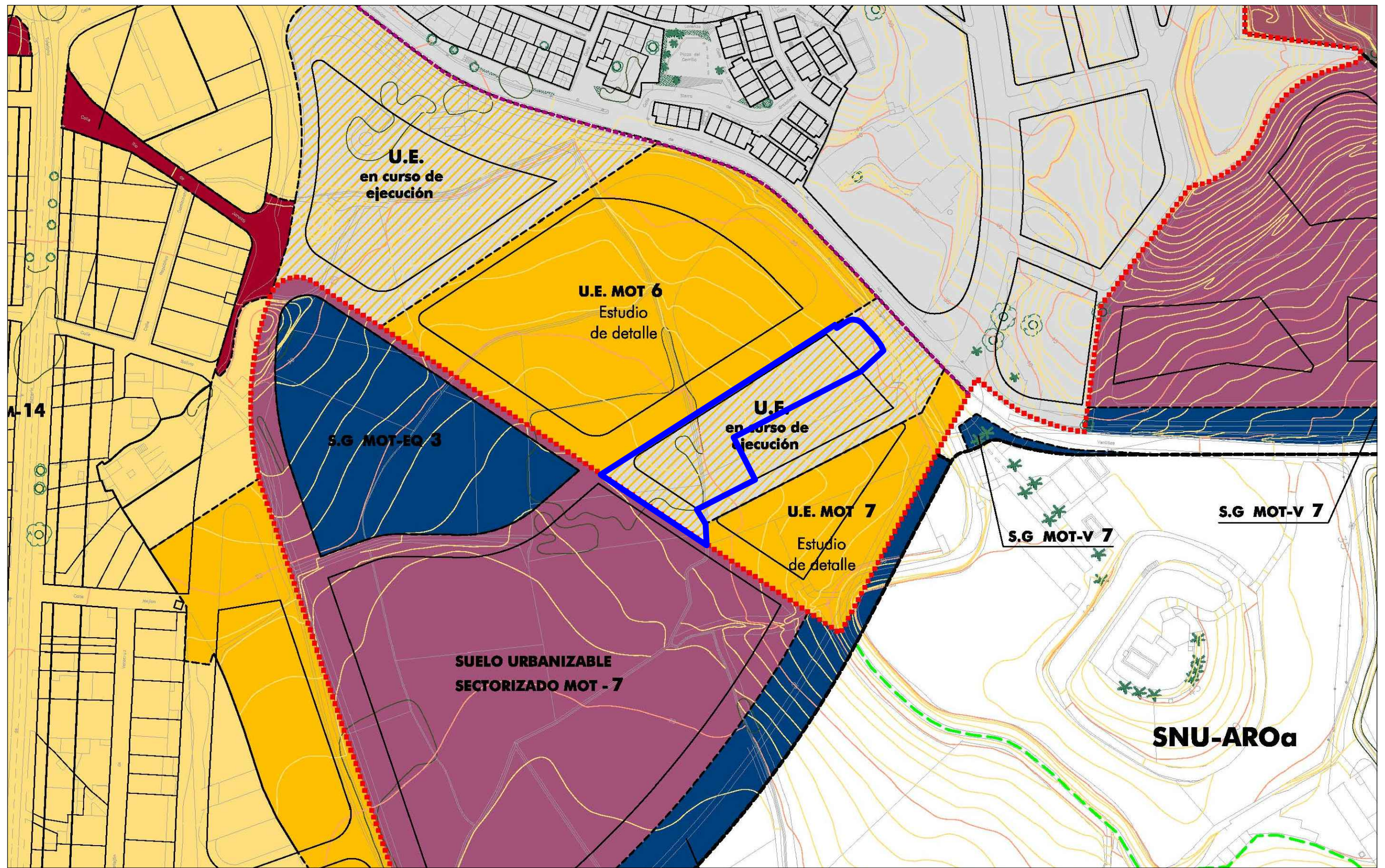
*Terciario Comercial. El cambio de No Comercial a Comercial es el objeto del Estudio de detalle posible conforme a las determinaciones de la norma 163.2d) del PGOU.

**<25% Ocupación Propuesta. El estudio de Detalle propone unas huellas edificatorias cuya ocupación es inferior al 25% de la parcela. El proyecto de edificación que desarrolle el presente ED deberá justificar los parámetros fijados, pudiendo no obstante rebasar la ocupación del 25% si se justifica en el proyecto que se presente a licencia.

***102 aparcamientos es el mínimo de número de plazas teórico que se obtiene considerando la edificabilidad máxima asignada a uso comercial exclusivo y no comercial. Las reservas se justificarán en el proyecto que defina concretamente la edificación y usos ejecutar con la correspondiente licencia. La reserva de plazas de aparcamiento es en interior de parcela, pudiendo resolverse tanto sobre rasante como bajo rasante.

En Motril, documento firmado digitalmente

Fdo.: José Luis Chica López

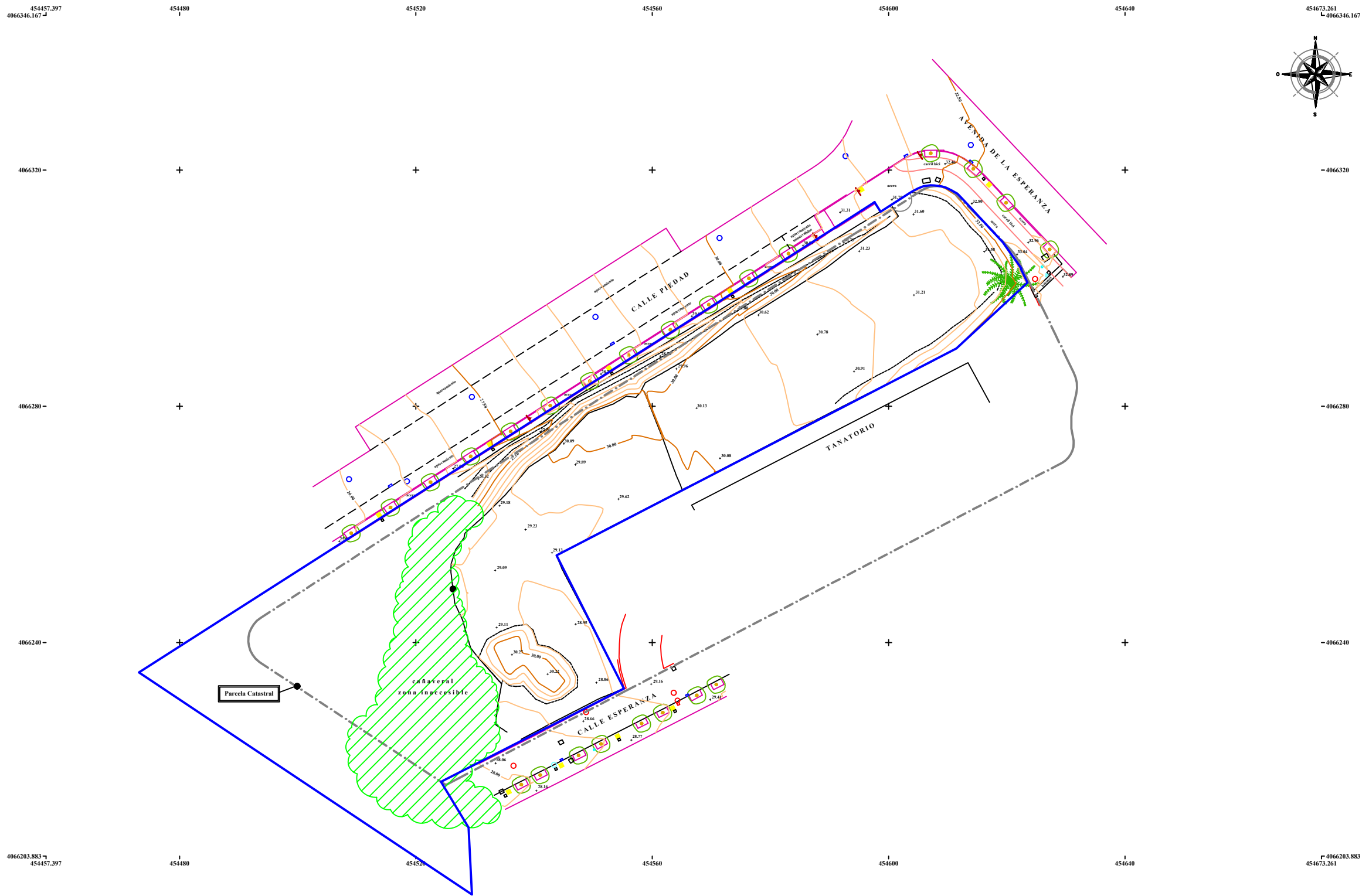




PARCELA 1.2 UA 41A
(Objeto de este ED)
Sup.: 5080.86 m2

PARCELA 1.1 UA R41A (Urbanizada)
Sup.: 4633.94 m2

UNIDAD DE ACTUACIÓN 41A
Sup.: 9714.81 m2



Título ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.2 UA-41A DE MOTRIL

Plano LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ACTUAL

Nº Plano

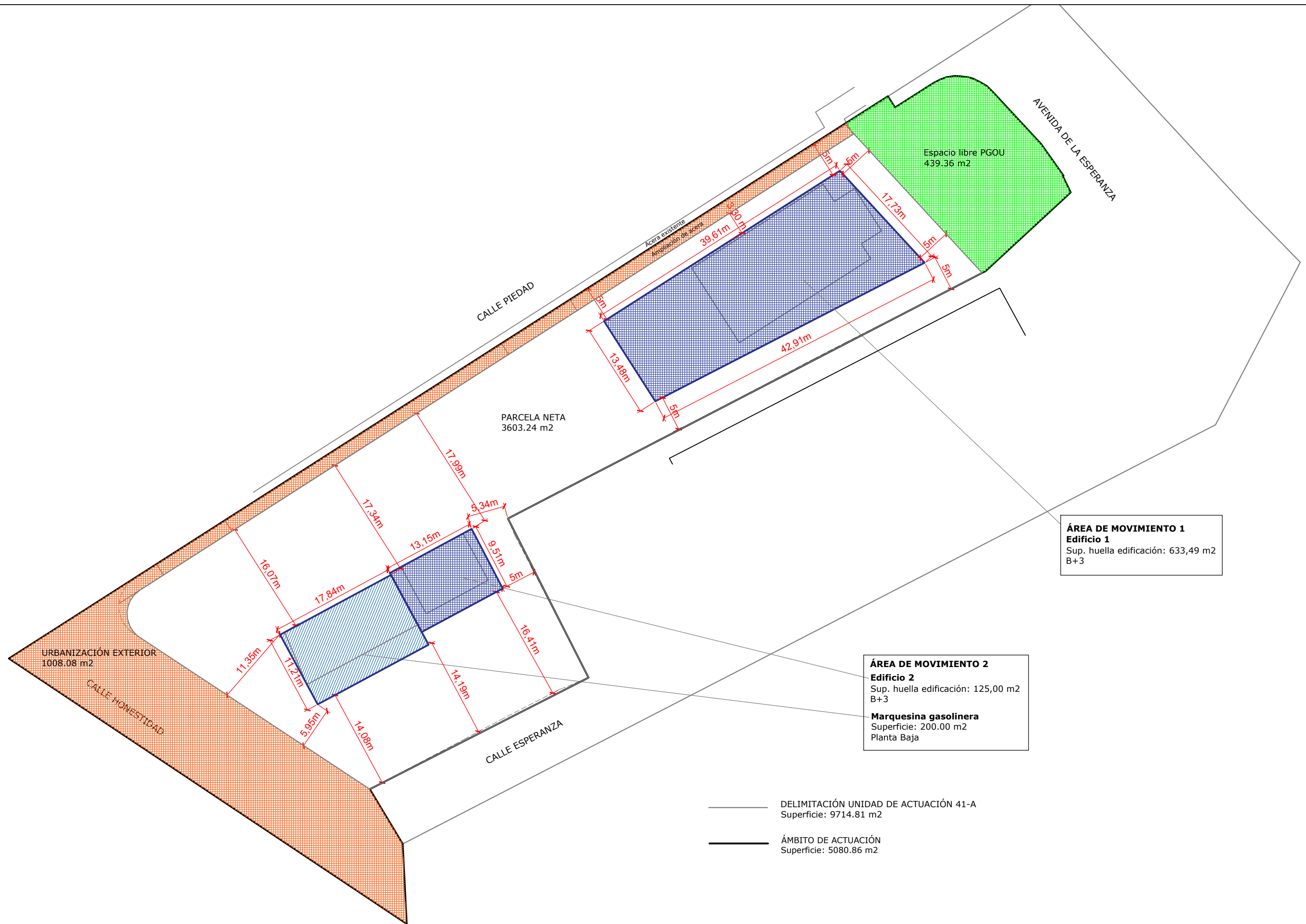
Promotor PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTYS.COM

Autor José Luis Chica López
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

C/Arco del Cenador nº1, 1ªA, 18600 Motril (Granada)
Tlf: 647968244, email: ingecosurmotril@gmail.com

Escala 1:750

03

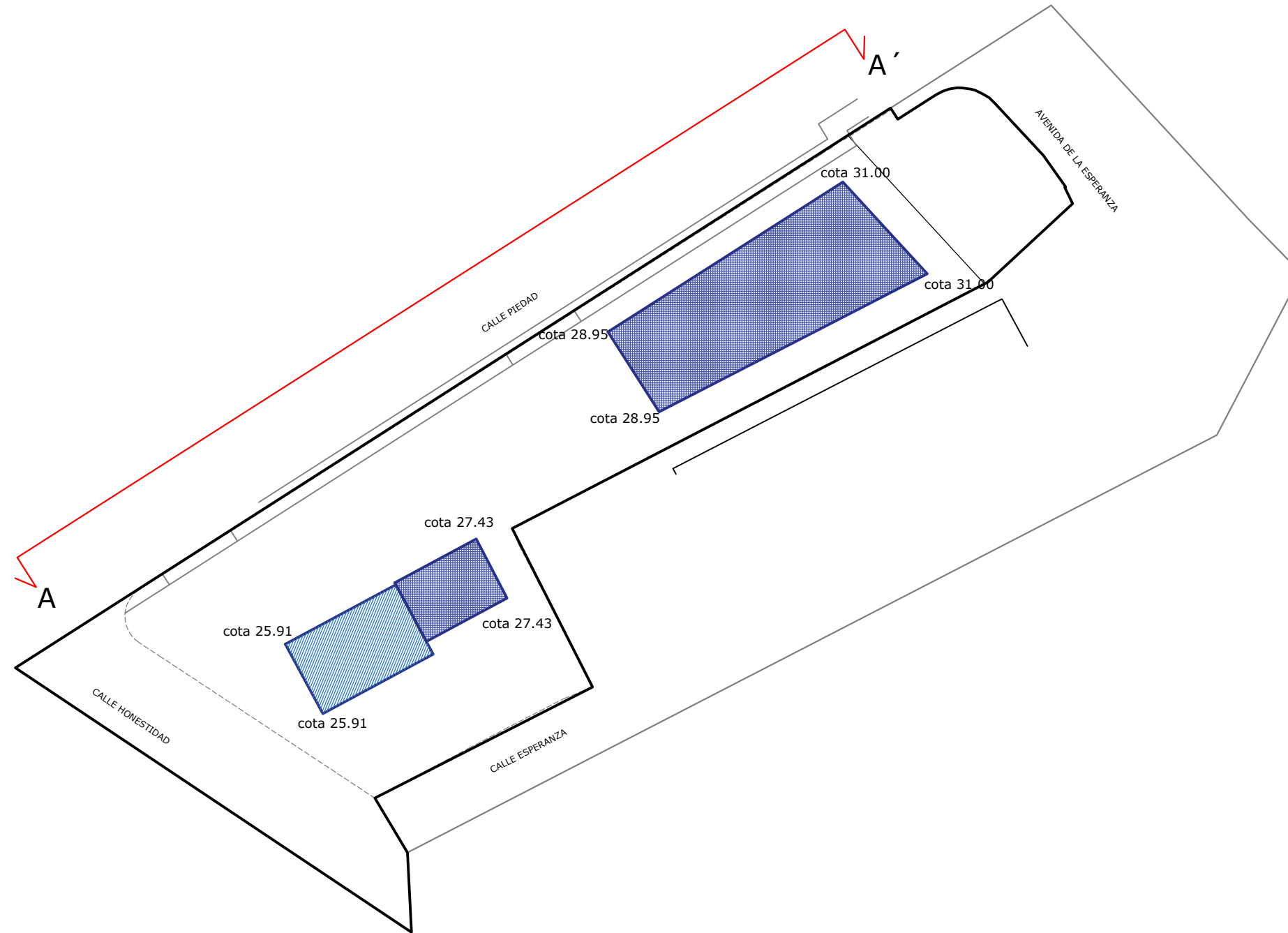


ÁREA DE MOVIMIENTO 1
Edificio 1
 Sup. huella edificación: 633,49 m²
 B+3

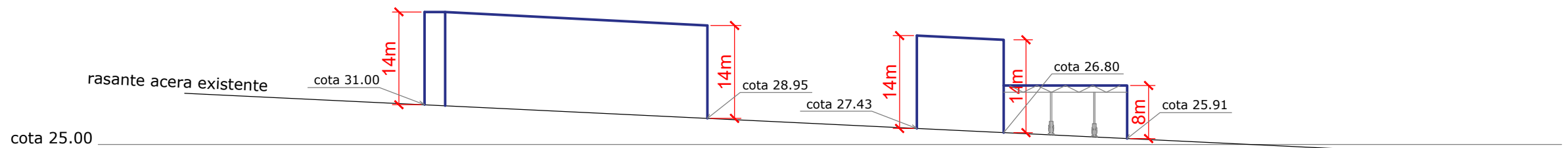
ÁREA DE MOVIMIENTO 2
Edificio 2
 Sup. huella edificación: 125,00 m²
 B+3
Marquesina gasolinera
 Superficie: 200.00 m²
 Planta Baja

— DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN 41-A
 Superficie: 9714.81 m²

— ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 Superficie: 5080.86 m²



ALZADO A-A' CALLE PIEDAD





ENTRADA Y SALIDA GASOLINERA	
	Trayectoria de entrada de camión cisterna
	Trayectoria de salida de camión cisterna
	Trayectoria de salida de camión cisterna marcha atrás
	Entrada y salida de vehículos usuarios a gasolinera



ÁREA DE MOVIMIENTO 1 (EDIFICIO 1)		
PTO	X	Y
1	454557.417	4066282.713
2	454590.811	4066304.007
3	454602.827	4066290.976
4	454564.673	4066271.350

ÁREA DE MOVIMIENTO 2		
EDIFICIO 2		
PTO	X	Y
1	454527.085	4066247.062
2	454538.662	4066253.297
3	454543.055	4066244.863
4	454531.589	4066238.697
MARQUESINA GASOLINERA		
PTO	X	Y
1	454511.532	4066238.316
2	454527.239	4066246.776
3	454532.554	4066236.906
4	454516.847	4066228.447

— ÁMBITO DE ACTUACIÓN
Superficie: 5080.86 m2