

## ANEXO

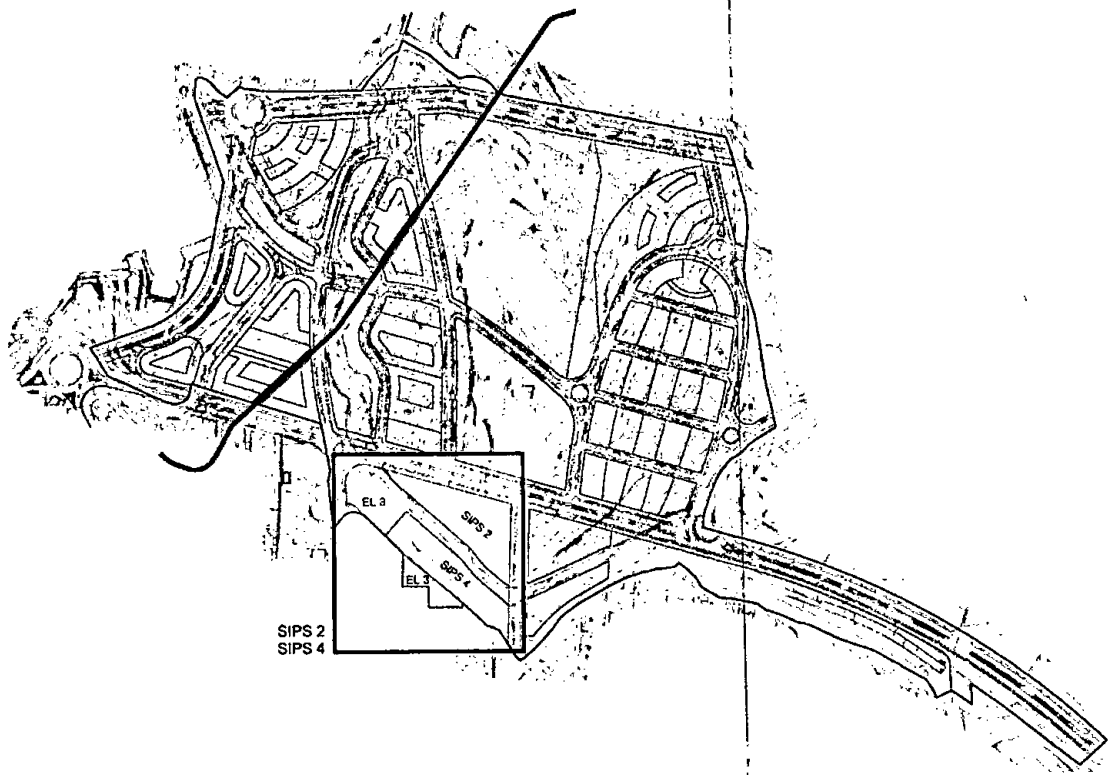
## ESTUDIO DE VIABILIDAD

---

PARA EL DESARROLLO DE LAS PARCELAS SIPS 2 Y SIPS 4 DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y SOCIAL DEL SECTOR S.U.S. MOT-2 "LA NACLA" MOTRIL (GRANADA).

---

Diciembre 2020



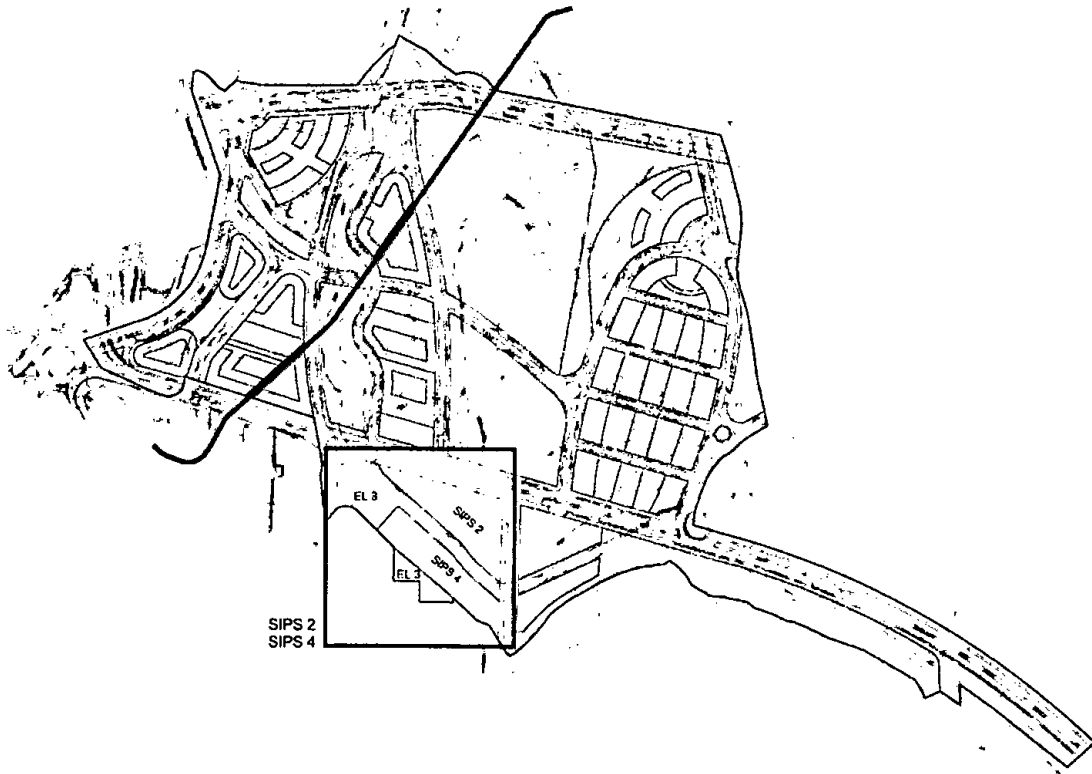
---

Promotor: Junta de Compensación S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril  
Arquitecto: Laura García Quesada, n.º colegiado 4440 del COAGR

# ESTUDIO DE VIABILIDAD

PARA EL DESARROLLO DE LAS PARCELAS SIPS 2 Y SIPS 4 DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y SOCIAL DEL SECTOR S.U.S. MOT-2 "LA NACLA" MOTRIL (GRANADA).

Diciembre 2020



## MEMORIA

Promotor: Junta de Compensación S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril  
Arquitecto: Laura García Quesada, n.º colegiado 4440 del COAGR



## ÍNDICE DE LA MEMORIA

|  |          |
|--|----------|
| 1. ANTECEDENTES .....                            | Página 1 |
| 2. INFORMACIÓN GENERAL.....                      | Página 1 |
| 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.....         | Página 2 |
| 4. JUSTIFICACIÓN.....                            | Página 3 |
| 5. PROPUESTA JUSTIFICATIVA DE LA VIABILIDAD..... | Página 4 |
| 6. CONCLUSIÓN.....                               | Página 5 |

## ESTUDIO DE VIABILIDAD

### PARA EL DESARROLLO DE LAS PARCELAS SIPS 2 Y SIPS 4 DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Y SOCIAL DEL SECTOR S.U.S. MOT-2 "LA NACLA" MOTRIL (GRANADA)

#### 1. ANTECEDENTES:

A solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Motril y por encargo de la Junta de Compensación del sector S.U.S. MOT-2 "La Nacla", se desarrolla este estudio de Viabilidad y que afecta a las parcelas SIPS-2 y SIPS 4, ambas con uso de equipamiento cultural y social, contenidas en el Sector S.U.S. MOT-2 "La Nacla" del P.G.O.U. de Motril.

La realización del presente estudio justifica la viabilidad de las dos parcelas antes mencionadas para destinarse al uso que se determina en el Plan Parcial S.U.S. MOT-2 "La Nacla", así como para asegurar la materialización de la edificabilidad adjudicada a cada una de ellas.

El estudio de viabilidad se presenta como anexo al Estudio de Detalle, por lo que para su confección partimos de los datos de superficies y edificabilidad de las parcelas SIPS 2 y SIPS 4, que en él se establecen.

#### 2. INFORMACIÓN GENERAL:

##### 2.1. Características del terreno.

##### Situación y aspectos formales:

La parcela SIPS 2 tiene forma ligeramente triangular y dos de sus fachadas están en contacto con viales públicos mientras que la restante da al espacio libre EL 3.

La parcela SIPS 4 es ligeramente rectangular; dos de sus fachadas dan al espacio libre EL 3, otra linda con un vial público y la última comparte fachada con el espacio libre EL 3 y con el polígono anexo (barrio de San Antonio)

##### Superficies:

| MANZANA | SUPERFICIE           |
|---------|----------------------|
| SIPS 2  | 6.483 m <sup>2</sup> |
| SIPS 4  | 5.568 m <sup>2</sup> |

##### Linderos:

-Parcela SIPS 2: Linda al NE con el vial 1-2 de la Urbanización, al E con el vial 16 de la Urbanización, al SW con el Espacio libre EL 3.

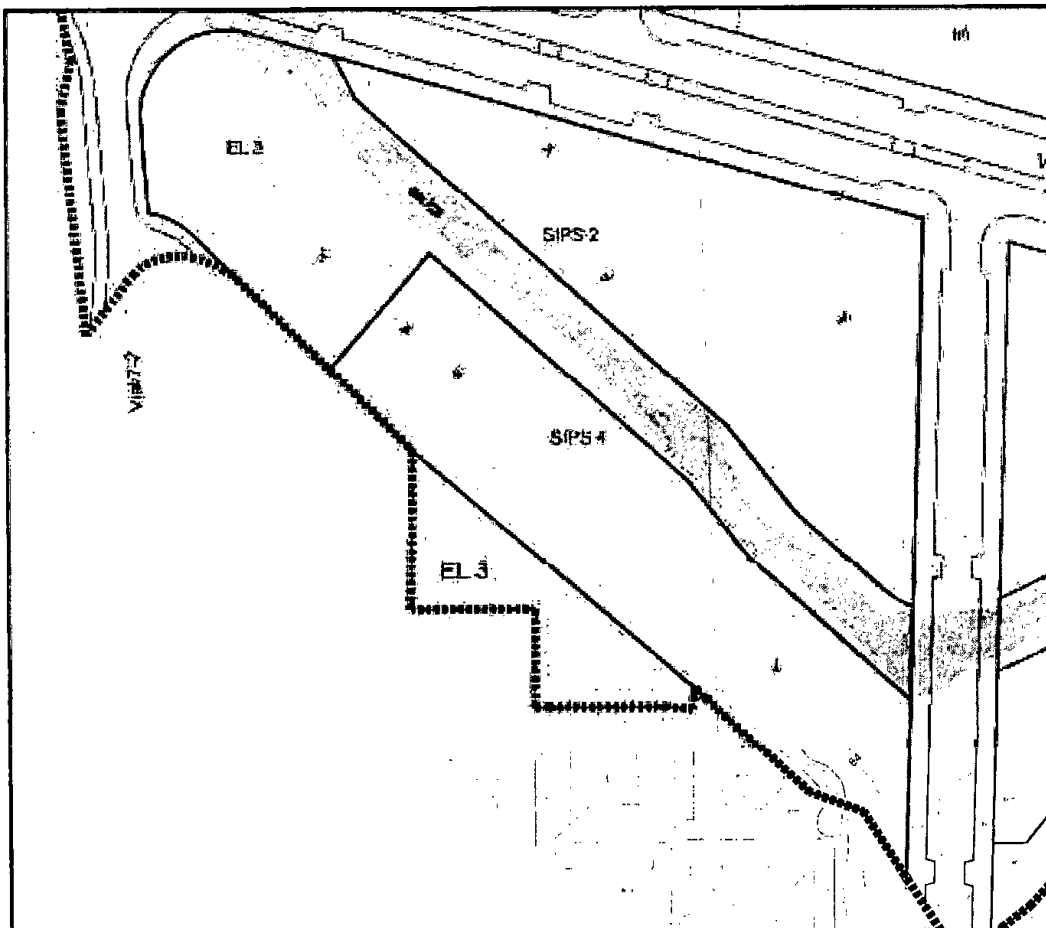
-Parcela SIPS 4: Linda al NE y NW con el Espacio libre EL 3, al E con el vial 16 de la Urbanización, al SW con el Espacio libre EL 3 y con polígono anexo (Barrio de San Antonio).

La ubicación de las dos parcelas afectadas por este Estudio de viabilidad (SIPS 2 y SIPS4) está expresada en la documentación gráfica adjunta.



### Topografía:

La topografía de todo el sector es bastante irregular y con cambios de nivel acusados, según se aprecia en plano adjunto:



### 2.2. Estructura de la Propiedad del suelo:

Los terrenos abarcados por este Estudio de Viabilidad, tiene los siguientes adjudicatarios:

Parcelas SIPS 2 y SIPS 4: Excmo. Ayuntamiento de Motril.

### 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD:

El objetivo fundamental de este Estudio de viabilidad es justificar el desarrollo de las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 contenidas en el Plan Parcial S.U.S. MOT-2 "La Nacla", teniendo en cuenta los siguientes conceptos:

- Los parámetros de accesibilidad, edificabilidad y condiciones urbanísticas que le asigna el Plan Parcial.
- El uso que para dichas parcelas determina el Plan Parcial.

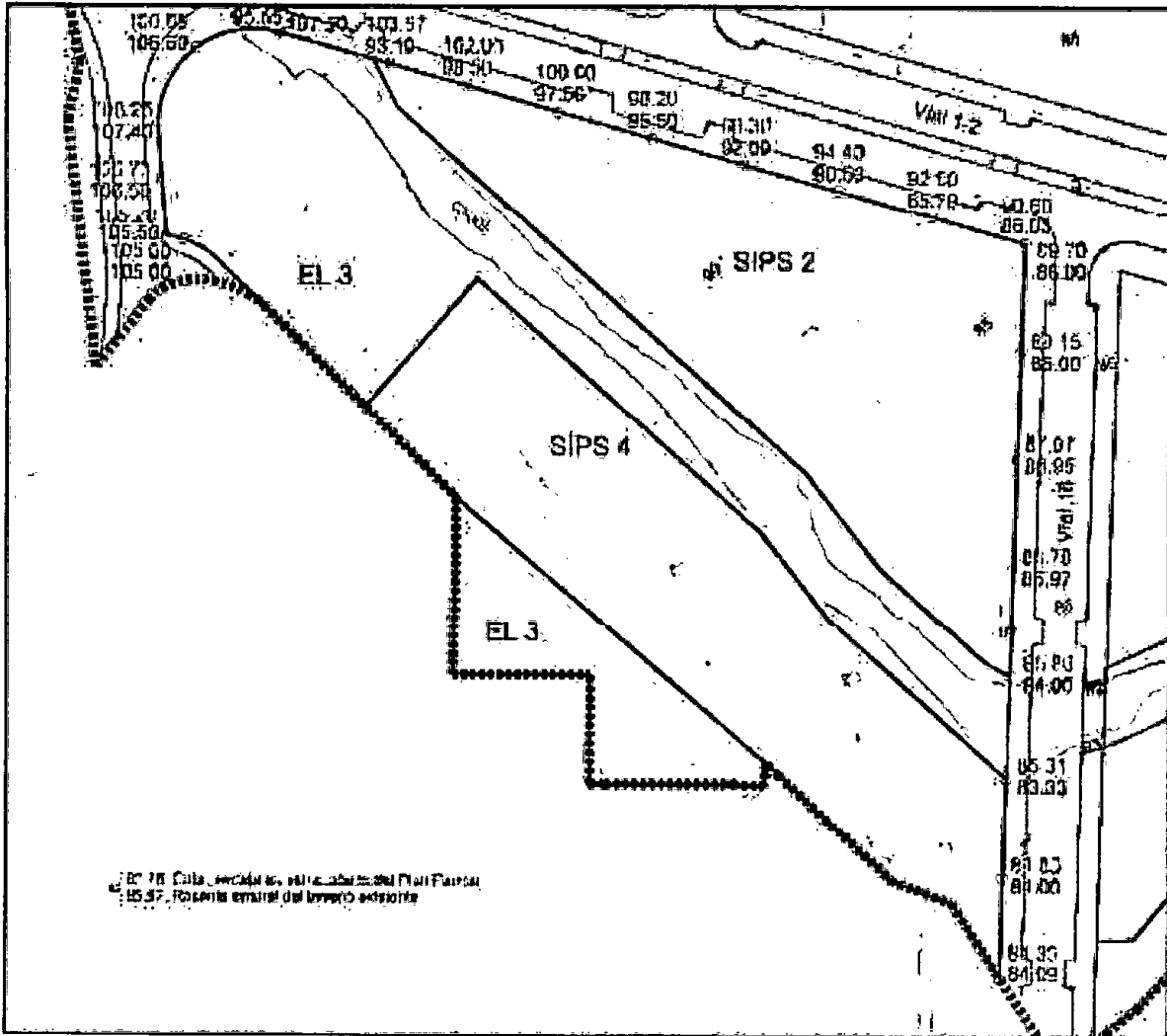


#### 4. JUSTIFICACIÓN:

El presente Estudio de Viabilidad se redacta para resolver la problemática planteada por el Excmo. Ayuntamiento de Motril, en cuanto al desarrollo de las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 acorde al uso de equipamientos cultural y social al que están destinados, según el Plan Parcial.

La parcela de espacios libres y de mayor superficie EL 3 se ubica entre las parcelas SIPS 2 y SIPS 4. En un principio, se determinó que el cauce que transcurre por la parcela de espacios libres EL 3, antes mencionada iría encauzado. Sin embargo, la normativa que hoy establece Confederación al respecto se ha modificado y determina que el cauce ha de dejarse visto y en su estado natural. Este cambio de criterio, provoca la conveniencia de desarrollar la viabilidad de las parcelas de Equipamiento cultural y social (SIPS 2 y SIPS 4) para asegurar la posibilidad que tienen las mismas de desarrollo real con las condiciones y criterios establecidos en el Plan Parcial.

A continuación, se adjunta plano explicativo.



### 5. PROPUESTA JUSTIFICATIVA DE LA VIABILIDAD:

Las dos parcelas destinadas a equipamientos cultural y social (SIPS 2 y SIPS 4) disponen de acceso rodado y peatonal según el Plan Parcial:

La parcela SIPS 2 a través de los viales 1-2 y 16

La parcela SIPS 4 a través del vial 16

En la documentación gráfica que acompaña a este Estudio de Viabilidad, se define la topografía real del terreno que afecta a toda la manzana, SIPS 2-SIPS 4-EL 3. Así como las cotas previstas en el Plan Parcial para los viales de acceso a las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 (vial 1-2 y vial 16). Plano n.º 2

También se definen las secciones longitudinales y transversales necesarias para entender la topografía del terreno (planos n.º 3 y 4). En dichas secciones se marca la cota natural del terreno, la cota terminada de la parcela que se propone y la proyección de los viales previstos en el Plan Parcial.

Por último, se presenta una propuesta edificatoria definida en planta, para ambas parcelas SIPS 2 (plano n.º 5) y SIPS 4 (plano n.º 6) y en secciones: longitudinales (plano n.º 7) y transversales (plano n.º 8).

Los datos de partida de las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 son los siguientes establecidos en el Estudio de Detalle:

| PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS SIPS 2 Y SIPS 4 ESTABLECIDA EN EL ED |         |                             |                             |  |         |
|--|---------|-----------------------------|-----------------------------|--|---------|
| USO  | MANZANA | SUPERFICIE                  | TECHO EDIFICABLE            | COEF. EDIF. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | PLANTAS |
| Equipamiento cultural y social   | SIPS 2  | 6.483 m <sup>2</sup>        | 9.724 m <sup>2</sup>        | 1,50                                       | 3       |
|  | SIPS 4  | 5.568 m <sup>2</sup>        | 8.352 m <sup>2</sup>        | 1,50                                       | 3       |
| <b>TOTAL SIPS 2 Y SIPS 4</b>   |         | <b>12.051 m<sup>2</sup></b> | <b>18.076 m<sup>2</sup></b> |  |         |
| Espacio libre  | EL 3    | 7.202 m <sup>2</sup>        |                             |  |         |
| <b>TOTAL manzana completa</b>  |         | <b>19.253 m<sup>2</sup></b> |                             |  |         |

Con la propuesta edificatoria planteada quedaría lo siguiente para cada una de las parcelas:

#### - Propuesta edificatoria planteada SIPS 2:

Techo edificable establecido para la parcela SIPS 2 es **9.724 m<sup>2</sup>**

La propuesta edificatoria que se desarrolla en la documentación gráfica del presente estudio de Viabilidad, tiene una superficie construida de:

| EDIFICIO   | SUP. P. BAJA         | SUP. PLANTA 1ª       | SUP. PLANTA 2ª       | TOTAL                      |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Edificio 1 | 1.570 m <sup>2</sup> | 1.570 m <sup>2</sup> | 1.570 m <sup>2</sup> | 4.710 m <sup>2</sup>       |
| Edificio 2 | 546 m <sup>2</sup>   | 546 m <sup>2</sup>   | 546 m <sup>2</sup>   | 1.638 m <sup>2</sup>       |
| Edificio 3 | 1.126 m <sup>2</sup> | 1.126 m <sup>2</sup> | 1.126 m <sup>2</sup> | 3.3378 m <sup>2</sup>      |
|            |                      |                      | <b>TOTAL</b>         | <b>9.726 m<sup>2</sup></b> |

#### - Propuesta edificatoria planteada SIPS 4:

Techo edificable establecido para la parcela SIPS 4 es **8.352 m<sup>2</sup>**

| EDIFICIO   | SUP. P. BAJA       | SUP. PLANTA 1ª     | SUP. PLANTA 2ª     | TOTAL                      |
|------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| Edificio 1 | 548 m <sup>2</sup> | 640 m <sup>2</sup> | 713 m <sup>2</sup> | 1.901 m <sup>2</sup>       |
| Edificio 2 | 485 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> | 600 m <sup>2</sup> | 1.685 m <sup>2</sup>       |
| Edificio 3 | 582 m <sup>2</sup> | 582 m <sup>2</sup> | 640 m <sup>2</sup> | 1.804 m <sup>2</sup>       |
| Edificio 4 | 993 m <sup>2</sup> | 993 m <sup>2</sup> | 999 m <sup>2</sup> | 2.985 m <sup>2</sup>       |
|            |                    |                    | <b>TOTAL</b>       | <b>8.375 m<sup>2</sup></b> |



Cabe señalar que la propuesta edificatoria se hace a nivel de esquema por lo que las superficies variarán en función del proyecto arquitectónico. La solución adoptada atenderá a las necesidades que determine el Excmo. Ayuntamiento de Motril, en el momento de su desarrollo.

## 6. CONCLUSIÓN:

Atendiendo a las condiciones existentes en las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 en cuanto a su topografía y criterios de Normativa de ámbito autonómico que definen el recorrido del cauce, se concluye que **ambas parcelas son aptas para su desarrollo**, permitiendo, por tanto, al uso de equipamiento Social y cultural que establece para ellas el Plan Parcial.

No obstante, si bien las necesidades del Ayuntamiento fueran las de desarrollar un equipamiento cultural y social que no requiriese edificación, sino que estuviera más enfocado a realizar actividades al aire libre, también sería procedente su materialización.

A causa de la imposibilidad de urbanizar la zona por donde transcurre el cauce por criterios de normativa autonómica, el espacio libre EL 3, ubicado entre las parcelas SIPS 2 y SIPS 4, no podrá integrarse a dichas parcelas puesto que tiene que mantenerse en su estado natural. Por tanto, deberá ser un espacio que visualmente sirva de pulmón verde a la manzana.

En las secciones transversales de la propuesta edificatoria que se presentan en la documentación gráfica (Plano n.º 8), se puede apreciar los desniveles resultantes; que son unos desniveles aceptables dentro de la complejidad topográfica que presenta el sector en todo su ámbito.

En Granada a 15 de diciembre de 2020

Fdo. Laura García Quesada  
Arquitecto n.º 4440 del COAGR