



ESTUDIO DE DETALLE PARA REGULARIZACIÓN DE ALINEACIONES DE CAMPO DE GOLF EN PLAYA GRANADA

AGOSTO 2021

I. MEMORIA

1.- Objeto

2.- Situación y Ámbito de actuación

3.- Memoria Expositiva

3.1.- Determinaciones del Planeamiento vigente

4.- Memoria Justificativa

4.1.- Alcance

5.- Informe de viabilidad y sostenibilidad económica

6.- Real Decreto 293/2009 sobre Normas para Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía.

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. PLANOS

No obstante, y según comprobaciones realizadas sobre cartografía catastral actualizada por los servicios técnicos municipales, el ámbito de actuación total de la parcela destinada a campo de golf cuenta con una superficie total de 135.687,19 m² delimitados en dos recintos diferentes:

- Recinto 1 (localizado al Noreste junto a la zona construida): 78.911,76 m²
- Recinto 2 (localizado al Suroeste junto a la playa): 56.775,43 m²

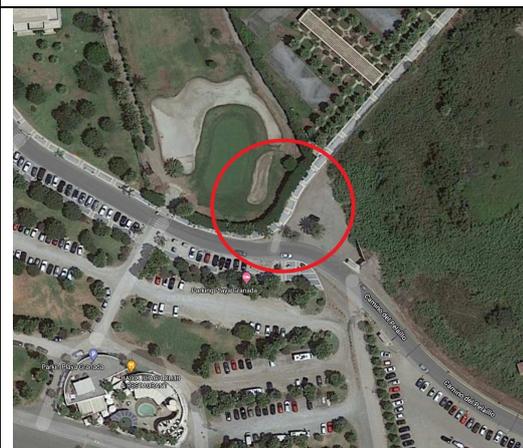
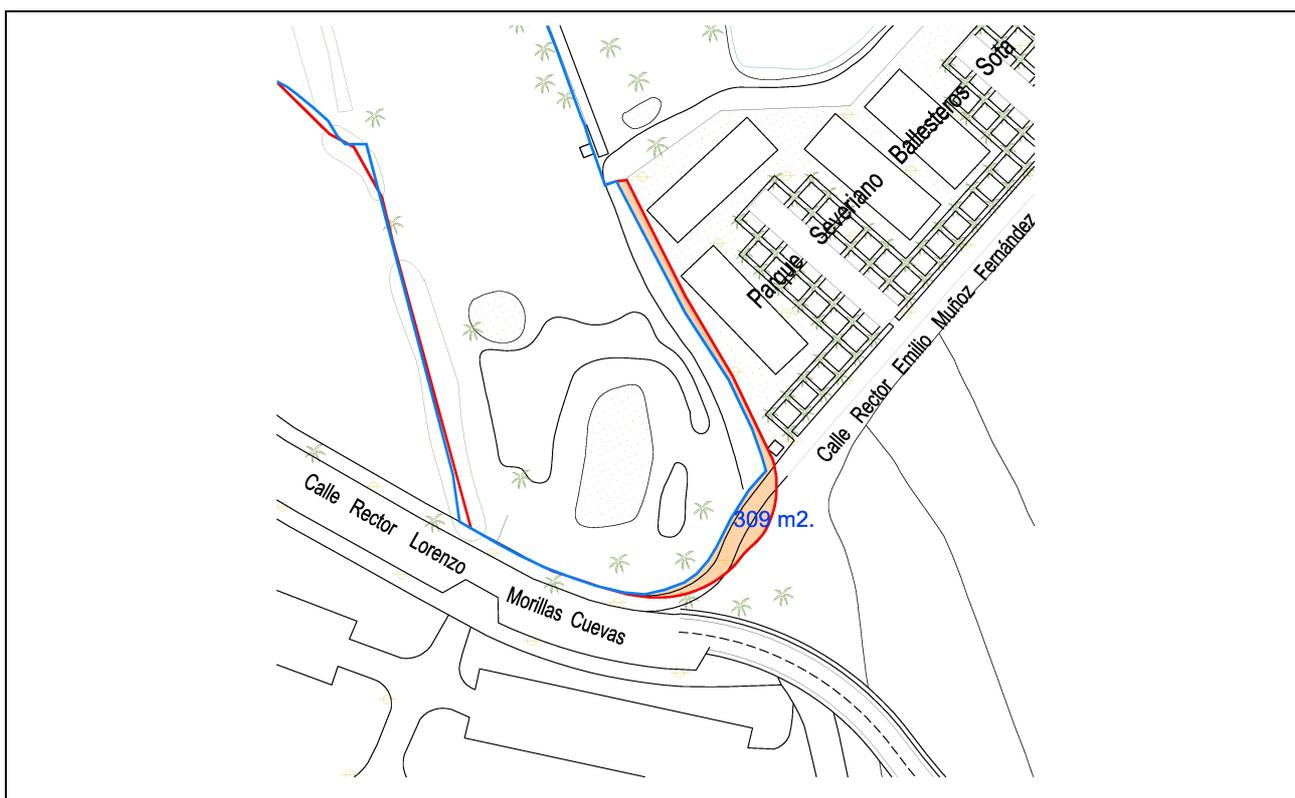
3. Memoria Expositiva

A consecuencia de las obras de urbanización del sector PL-3 de Playa Granada que se ejecutaron hace ya casi 20 años, se ha planteado la problemática debido a la delimitación de la finca de referencia que integra espacios de uso público y que se corresponden con parte del Campo de Golf “Los Moriscos”, a raíz de su declaración como propiedad del Estado mediante Sentencia 7/14 del Juzgado de primera Instancia nº9 de Granada.

Conforme a lo acordado en reunión mantenida con la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Granada, se presentó escrito por parte del Ayuntamiento de Motril en fecha 29 de julio de 2020, para solicitar la cesión a favor del municipio de dichos terrenos de uso público, dando así inicio a los expedientes que en su caso procedieran.

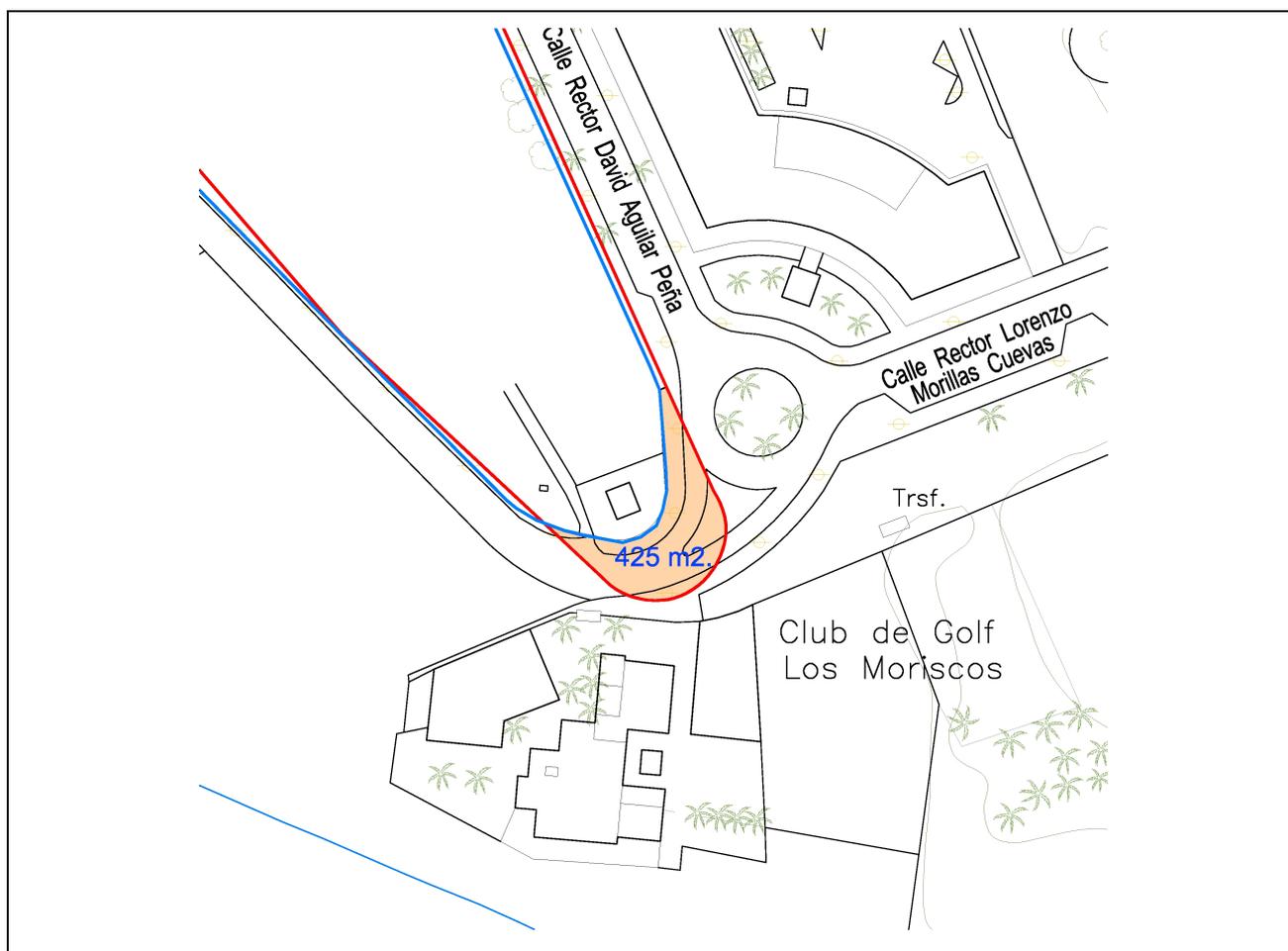
A la vista de lo expuesto, se acordó rectificar mediante el presente Estudio de Detalle los límites de la referida parcela reajustando sus linderos y adaptándolos al trazado real de las obras ejecutadas sobre determinados espacios urbanizados de uso público como son viarios, aceras, calzadas y aparcamientos que, debido a la urbanización ejecutada por el anterior propietario del campo de golf, presentan esta problemática. En esta situación, se encuentran los diferentes puntos que pasamos a analizar de forma pormenorizada:

- De un lado, la zona de la parcela localizada más al sureste del recinto 1, en el encuentro de la calle Rector Lorenzo Morillas con el Camino del Pelaillo, donde curva el acerado del vial que da acceso al parque Severiano Ballesteros. El ámbito de la finca propiedad del Estado afectado por el dominio público en esta zona es de 309 m² según documentación gráfica adjunta.



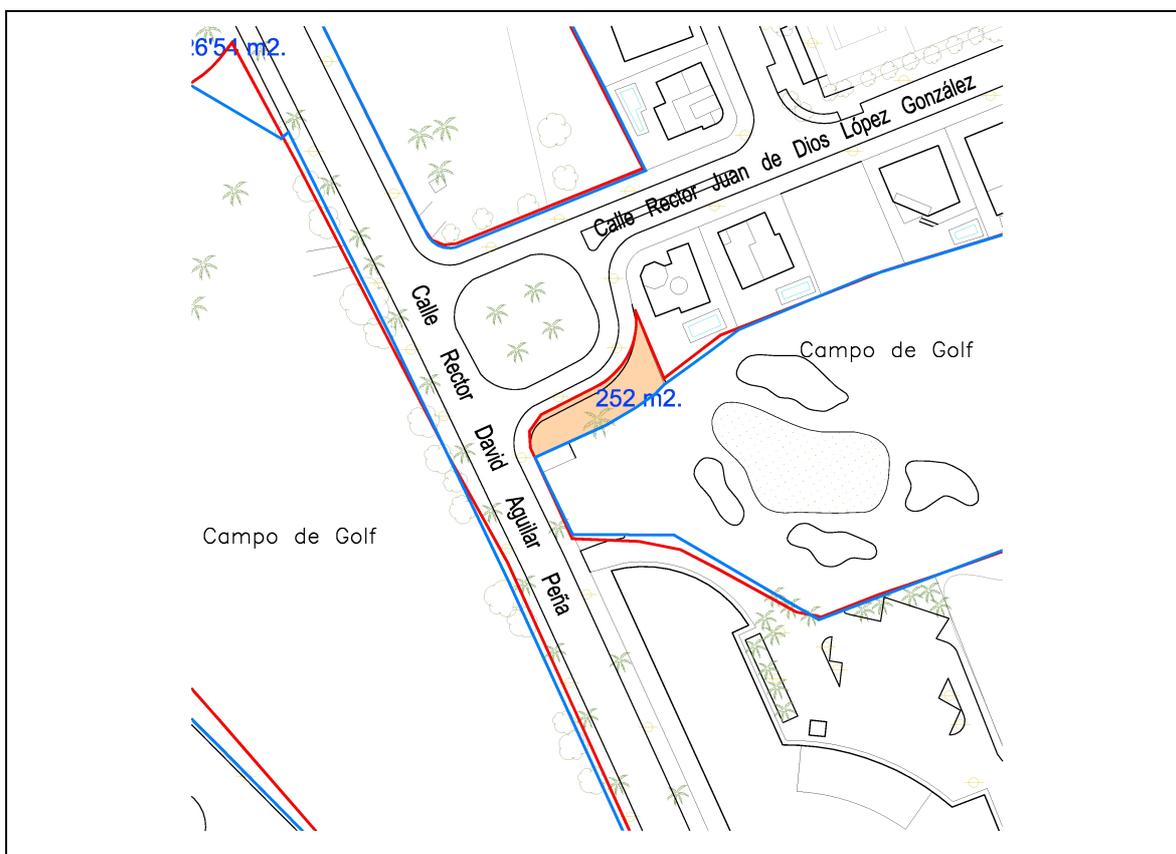
Superficie afectada por el dominio público: 309 m²

- De otro lado, en la zona sur de la finca del recinto 2, en el acerado y la calzada que bordean el encuentro de las calles Rector Lorenzo Morillas Cuevas y Rector David Aguilar Peña, junto a la rotonda que da acceso al Club de Golf Los Moriscos, la superficie afectada por la urbanización del dominio público en esta zona es de 425 m² según documentación gráfica adjunta.



Superficie afectada por el dominio público: 425 m²

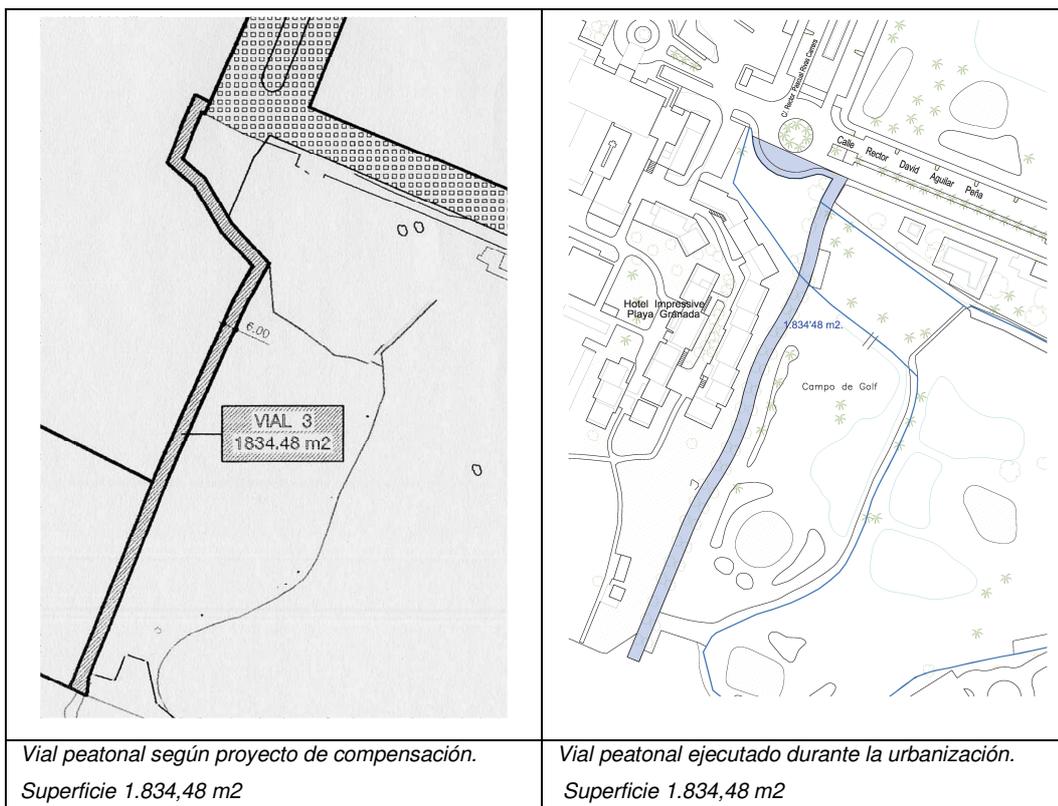
- Asimismo, en la calle Rector David Aguilar Peña, se encuentra afectado un espacio de superficie 252 m² dentro del recinto 1, considerado por el Ayuntamiento de dominio público, en la que existe una concesión demanial para explotación del kiosco-bar “Swing-plaza” (de aproximadamente 184 m²) tramitada por el Ayuntamiento para prestar servicios en esta zona turística durante un periodo de tiempo. Se trata de una pequeña superficie de acera, para la que se solicita la cesión de suelo a favor del municipio, vinculada a la urbanización de los espacios públicos sobre la que se ha instalado el kiosco de forma temporal.



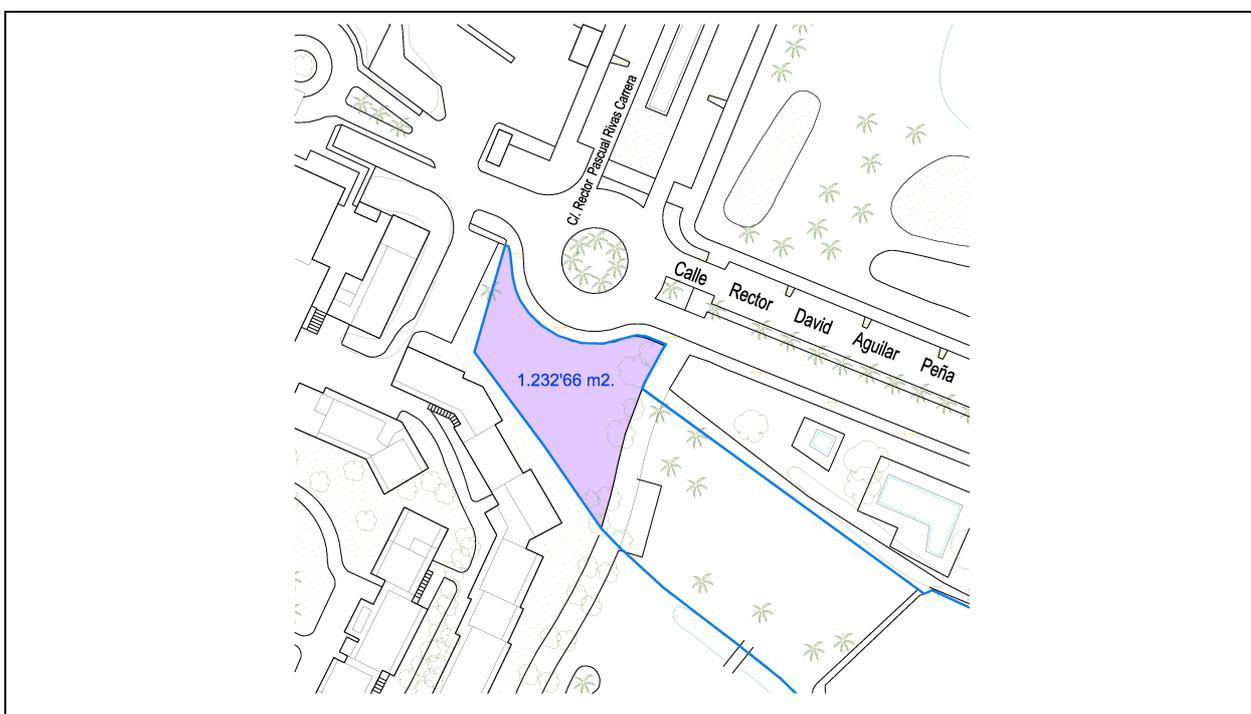
Superficie afectada por el dominio público: 252 m²

- Otra zona de la finca, donde resulta necesario regularizar la alineación, es la localizada en la zona más al oeste de esta, en el denominado recinto 2, junto a una parcela hotelera, en la cual, con la ejecución de las obras de urbanización del Polígono 2 del sector PL-3 de Playa Granada se ejecutó un vial peatonal de acceso a la playa con un trazado diferente al previsto desde el planeamiento, el cual cuenta con una superficie de 1.834,48 m² (vial 3) según proyecto de compensación inscrito.

Por acuerdo con el entonces supuesto titular del campo de golf, se decidió ejecutar dicho vial siguiendo un trazado recto hacia la playa, evitando el rodeo al extremo del hoyo del campo de golf que desde allí partía, de forma que ese tramo de vial esta ejecutado manteniendo inalterada la superficie señalada (1.834,48 m²), por lo que, aunque las cesiones del ámbito permanecen intactas, debido a la modificación del trazado del vial resulta necesario regularizar dicha situación conforme a la realidad ejecutada.



El referido vial atraviesa parcialmente la finca hoy del Estado y divide el hoyo en dos partes diferenciadas, una al Este del vial en la que se mantiene la práctica totalidad de la finca del Estado y otra pequeña de 1.233,66 m² de forma triangular al oeste del vial que linda con la parcela del hoy denominado Hotel Impressive Playa Granada Golf. Considerando que esta última porción de suelo (1.233,66 m²) ha quedado separada físicamente al oeste de dicho viario, debido a la urbanización del vial peatonal ejecutado, y que por sus dimensiones hace inviable mantener el uso campo de golf, resulta factible la posibilidad de segregación de dicha parte de suelo de la finca matriz, manteniendo su uso terciario u otro que sea compatible con este, con la edificabilidad que le asigna el planeamiento, cuyo coeficiente es 0,02 m²t/mt.



Superficie de parcela afectada para posterior segregación: 1.232,66 m²

Por último, y además de las cesiones expuestas a favor del dominio público, que suponen una superficie total de 986 m², se propone el reajuste conforme a la documentación gráfica anexa al documento, del resto de los linderos de la parcela que presentan una pequeña variación de los límites establecidos en el catastro respecto a los contemplados en la realidad ejecutada y que supone una variación de 830,83 m².

A la vista de las situaciones anteriores, la parcela propiedad del Estado que presenta una superficie de 135.687,19 m² según medición realizada por los Servicios Técnicos municipales sobre cartografía catastral, mediante el presente Estudio de Detalle cuyo fin es el reajuste de los linderos de la finca con la realidad existente y que supone la cesión a favor del municipio de un total de 986 m² para uso público, tras la regularización de todos sus linderos conforme a la realidad ejecutada, que supone una incremento de superficie de 830,83 m², quedará finalmente con un área de 135.531,83 m², según se recoge a modo de resumen en el siguiente cuadro:

Superficie parcela "Campo de Golf" sobre cartografía catastral	Cesiones suelo a favor del municipio como Dominio Público (sobre cartografía catastral)	Superficie parcela Estado tras la cesión de suelo al municipio (Estudio Detalle)	Superficie parcela Estado según cartografía municipal tras la regularización de linderos (Estudio Detalle. Estado real ejecutado)
135.687,19 m² - recinto 1 (Este): 78.911,76 m ² - recinto 2 (Oeste): 56.775,43 m ²	- zona junto acceso Parque Severiano Ballesteros (309 m ²). - zona junto restaurante Los Moriscos (425 m ²) - zona concesión kiosco-bar "Swing-plaza" (252 m ²).	134.701,19 m²	135.531,83 m² - recinto 1 (Este): 78.478,91 m ² - recinto 2 (Oeste): 55.820,26 m ² - recinto 3 (parcela para segregación): 1.232,66 m ²
	TOTAL CESIONES 986 m²		

3.1. Determinaciones del Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el municipio de Motril, aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003, clasifica como suelo urbano consolidado el ámbito objeto del Estudio de Detalle y le asigna el uso *Campo de Golf*, englobado por el PGOU como calificación asociada al Recreativo Golf (Terciario Golf).

COEFICIENTES de ZONA.					
Código de Zona	Nombre de Zona	Edificabilidad	Calificaciones Asociadas	Sectores donde se prevén	Coefficiente de Zona
REC-IA (*)	Residencial Extensión Ciudad Intensiva Alta	0,75	Plurifamiliares	Mot-2,Mot-3,Mot-4 y Mot-5	1,00
REC-IM	Residencial Extensión Ciudad Intensiva Media	0,70	Plurifamiliares	Mot-6 y Mot-8	1,10
REC-IB	Residencial Extensión Ciudad Intensiva Baja	0,65	Plurifamiliares	Mot-3, Mot-5, Mot-6, Mot-9 y Vsa-1	1,20
REC-EA	Residencial Extensión Ciudad Extensiva Alta	0,50	Unifamiliar Adosada	Mot-9	1,35
REC-EB	Residencial Extensión Ciudad Extensiva Baja	0,45	Unifamiliar Adosada		1,45
RLC-IA	Residencial Ladera Ciudad Intensiva Alta	0,50	Plurifamiliares	Mot-1	1,55
RLC-IM	Residencial Ladera Ciudad Intensiva Media	0,45	Plurifamiliares	Mot-12, Mot-13 y Mot-14	1,65
RLC-IB	Residencial Ladera Ciudad Intensiva Baja	0,40	Plurifamiliares	Mot-10, Mot-11, Mot-14 y Tor-1	1,75
RLC-EA	Residencial Ladera Ciudad Extensiva Alta	0,35	Unifamiliar Adosada	Mot-1, Mot-10, Mot-11, Mot-14 y Tor-1	1,65
RLC-EB	Residencial Ladera Ciudad Extensiva Baja	0,30	Unifamiliar Aislada	Mot-12 y Mot-13	1,75
RTP-IA	Residencial Turístico Playa Intensiva Alta	0,65	Plurifamiliares	Pla-1 y Pla-2	1,70
RTP-IB	Residencial Turístico Playa Intensiva Baja	0,40	Plurifamiliares	Tor-2	1,65
RTP-EX	Residencial Turístico Playa Extensiva	0,25	Unifamiliar Aislada	Pla-1, Pla-2 y Tor-2	1,90
TER-HTA	Terciario Hoteletero A	0,35	Hoteletero en Bloque Aislado	Pla-1 y Pla-2	1,95
TER-HTB	Terciario Hoteletero B	0,20	Hoteletero en Bloque Aislado	Tor-2	1,80
TER-GLF	Terciario Golf	0,01	Recreativo Golf	Pla-1 y Pla-2	2,00
TER-NC	Terciario No Comercial	0,50	Terciario No Comercial y Equipamiento Comunitario	Mot-7, Mot-8, Mot-14, Pla-1 y Pla-2	1,55
TER-CM	Terciario Comercial	0,30	Terciario Comercial	Mot-4	1,75
IND-PEM	Industrial Parque Empresarial	0,40	Parque Empresarial	Pue-1	1,65
IND-ESC	Industrial Escaparate	0,40	Industria Escaparate	Mot-7	1,60

Nota: el Uso e Intensidad marcado con (*) es el considerado como Uso Característico del Área de Reparto SUS

Asimismo, el Plan Parcial del Sector PL-3 de Playa Granada, que se aprobó en fecha 3 de abril de 1997, fija las condiciones generales de ordenación del ámbito y le asigna un coeficiente de edificabilidad al referido uso de 0,02 m²/m².

4. Memoria justificativa

4.1.- Alcance

Según establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, en su artículo 15 respecto a la figura del estudio de detalle:

1.- *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

a.- *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la*

ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b.- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a.- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

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.

El Estudio de Detalle propuesto, que recoge la rectificación de los linderos de la parcela propiedad del Estado, así como el reajuste conforme al trazado real de la calle peatonal ejecutada y la parcela sobrante del campo de golf, justificando así la posibilidad de su segregación, presenta carácter complementario respecto al planeamiento general, en ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias del Plan General de Motril y por tanto es el instrumento de planeamiento adecuado para rectificar las situaciones descritas. El documento, por tanto, trata de *completar algunas determinaciones del planeamiento vigente en esta área de suelo urbano de ámbito reducido*, sin que por ello se modifiquen los siguientes puntos, según art.15 en su apartado 2 de la LOUA:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- No se produce incremento del aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni reduce ningún suelo dotacional público.
- No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

5. Informe de viabilidad y sostenibilidad económica

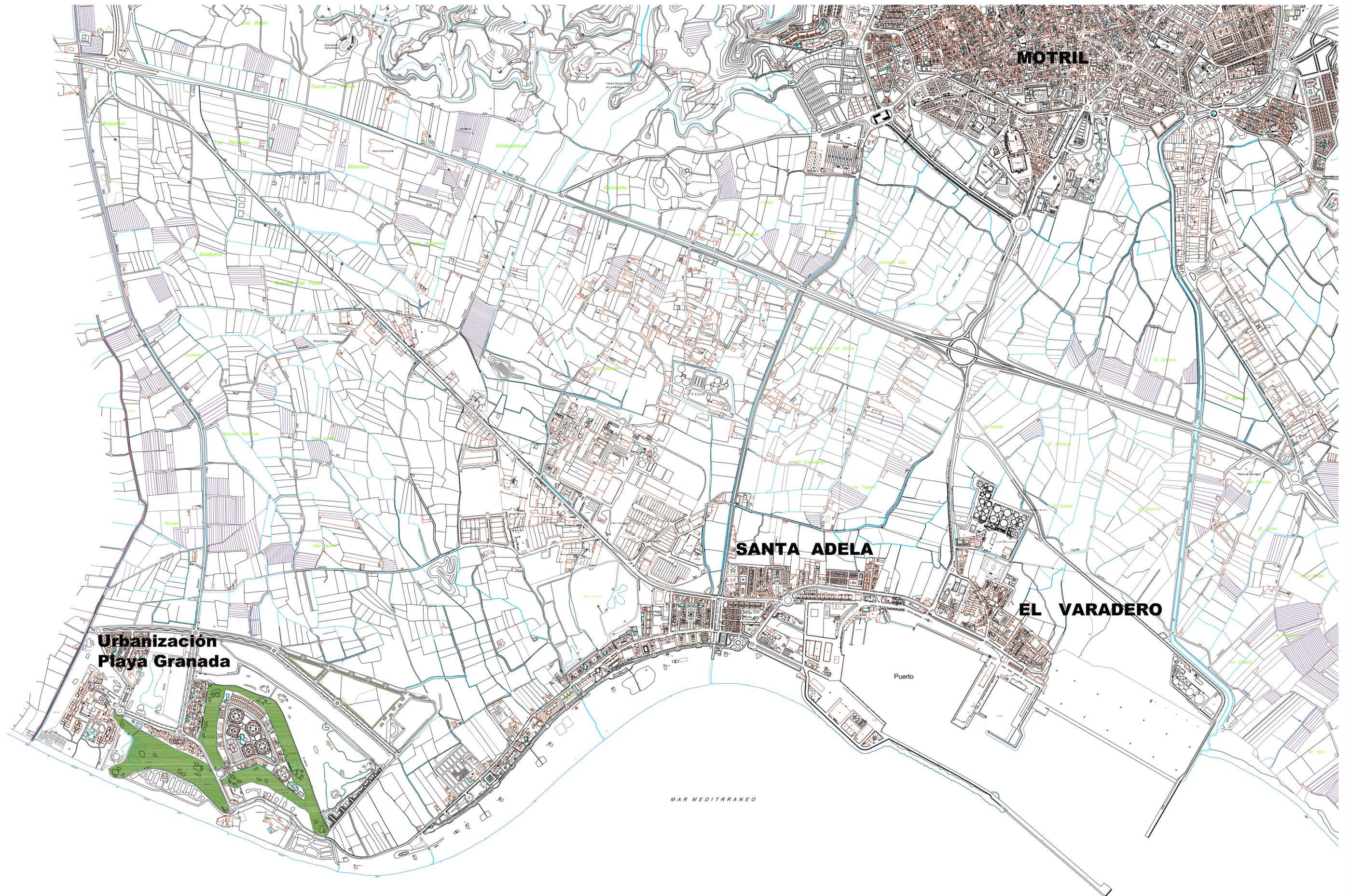
En cuanto al preceptivo Informe de Sostenibilidad Económica, en base a lo dispuesto en el artículo 19.1.a,3ª de la ley7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, dado el alcance y naturaleza del presente Estudio de Detalle, que contempla redefinir las

alineaciones de una parcela conforme a la realidad ejecutada en un suelo urbano consolidado desde hace más de 20 años, sin intervenir en previsiones de Programación y Gestión, lo cual no conlleva gastos adicionales a los ya existentes para la Hacienda Pública por el mantenimiento de dichos espacios de carácter público.

A la vista de lo anterior, no parece necesario analizar un posible impacto en la inversión pública a consecuencia de la propuesta presentada.

6. Real Decreto 293/2009 sobre Normas para Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de las normas que regulan la accesibilidad en el ámbito, conforme a lo establecido considerando que el presente documento propone reajustar las alineaciones de una parcela en suelo urbano, que se encuentra completamente urbanizado, ya se ha dado cumplimiento a la referida normativa de accesibilidad en el correspondiente proyecto de urbanización del sector PL-3 que se tramitó al efecto.





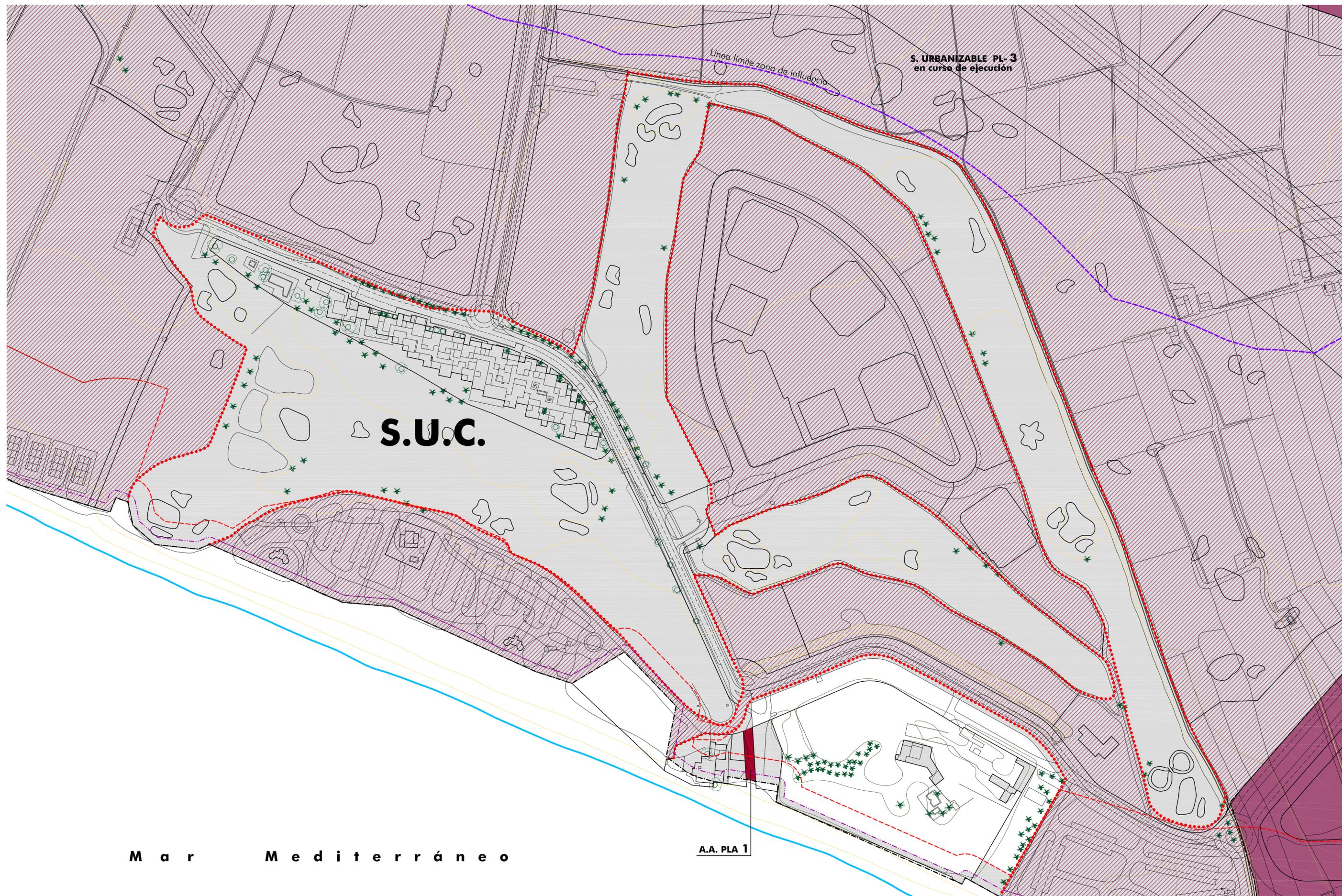
Mar Mediterráneo

- Límite suelo urbano
- Límite suelo urbanizable sectorizado
- Línea límite deslinde Z.M.T.
- Línea límite servidumbre de tránsito
- Línea límite servidumbre de protección
- Línea de ribera
- Línea límite zona de influencia

Docente	Administraciones públicas	Residencial turístico playa Suelos no ordenados	Residencial bloque aislado Existente-nueva creación	Residencial unifamiliar aislada	Residencial unifamiliar Adosada	Tercio comercial Existente-nueva creación	Tercio deportivo-docente Existente-nueva creación	Tercio recreativo Existente-nueva creación	Espacios libres Público-privado	Campo de golf
Deportivo	Hotelero	Residencial bloque abierto	Equipamientos varios Existente-nueva creación	Equipamiento deportivo-docente Existente-nueva creación	Tercio comercial Existente-nueva creación	Tercio recreativo Existente-nueva creación	Tercio recreativo Existente-nueva creación	Tercio recreativo Existente-nueva creación	Tercio recreativo Existente-nueva creación	Tercio recreativo Existente-nueva creación



ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES EN PARCELA DE CAMPO DE GOLF DE PLAYA GRANADA.
 P.G.O.U. Usos del suelo
 Escala 1:2.000
 Julio 2021
 Ref. JAPS
 Plano nº 02



..... Límite suelo urbano
 - - - Límite suelo urbanizable sectorizado

- - - Línea límite deslinde Z.M.T.
 - - - Línea límite servidumbre de tránsito
 - - - Línea límite servidumbre de protección

- - - Línea de ribera
 - - - Línea límite zona de influencia

[Grey hatched] Suelo urbano consolidado
 [Pink hatched] Suelo urbanizable en curso de ejecución

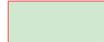
[Purple hatched] Suelo urbanizable sectorizado
 [Dark purple hatched] Actuación aislada



ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES
 EN PARCELA DE CAMPO DE GOLF DE PLAYA GRANADA.
 P.G.O.U. Gestión del suelo

Escala 1:2.000
 Julio 2.021
 Ref. JAPS
 Plano nº 03



 Parcela Catastral 0240052VF5604A

Superficie recinto ①: 78.911'76 M2.
 Superficie recinto ②: 56.775'43 M2.
 Superficie total Catastral: 135.687'19 M2.



ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES
 EN PARCELA DE CAMPO DE GOLF DE PLAYA GRANADA.
 Parcelas según Cartografía Catastral

Escala 1:2.000
 Julio 2021
 Ref. JAPS
 Plano nº 04



 Parcelas regularizadas