

# ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS R.E.-9, R.E.-10 Y R.E.-11

## PLAN PARCIAL S.U.S. M.O.T.-9



**Ángel Luis Gijón Díaz. Arquitecto**  
C/Narciso G. Cervera 1, 1º (oficina 14)  
18600 – Motril (Granada)  
958.833.830 / info@gijonarquitectura.com

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Objeto y Promotor

### 2. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PROYECTO

### 3. MEMORIA INFORMATIVA

- 3.1. Planeamiento General Vigente
- 3.2. Superficie y Ámbito de Actuación
- 3.3. Estado Actual de las Manzanas (R.E.-9, R.E.-10, R.E.-11)

### 4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 4.1. Objetivos del Estudio de Detalle
- 4.2. Justificación y Procedencia de su redacción

### 5. FICHAS-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

### 6. FICHAS-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PROPUESTA

### 7. TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD

### 8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ACCESIBILIDAD

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### 1. SITUACIÓN – EMPLAZAMIENTO

### 2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS (según Plan Parcial SUS MOT-9)

### 3. PROPUESTA NUEVA LÍNEA DE EDIFICACIÓN (retranqueo mínimo)

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Objeto y Promotor

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto eliminar la Línea de Edificación Obligatoria correspondiente a las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 del Plan Parcial Suelo Urbanizable Sectorizado MOT-9 "La Puchilla" del PGOU de Motril.

Se redacta a petición de SAHIBICA S.L., que han sido los impulsores del Plan Parcial SUS MOT-9, representado por Francisco Antonio Ramos Pérez con domicilio en Calle Vílchez 10, C.P. 18600, Motril (Granada) con C.I.F. B18219352 por parte del arquitecto Ángel Luis Gijón Díaz con D.N.I. [REDACTED] con domicilio en C/Narciso González Cervera 1, 1º planta (oficina 14), C.P. 18600, Motril (Granada), nº Colegiado 2229 del Colegio de Arquitectos de Granada.

## 2. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PROYECTO

El Sector SUS MOT-9 está consolidado como Suelo Urbano al estar urbanizado y construida gran parte de las edificaciones planificadas.

El presente Estudio de Detalle se redacta en las **Manzanas de uso residencial unifamiliar R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11**, del Plan Parcial SUS MOT-9 del PGOU de Motril, **para eliminar la Línea de Edificación Obligatoria a 7,50 metros de la alineación de fachada** (Calle Madrid) que afecta a las Manzanas R.E.-9, R.E.-10, R.E.-11, por tanto no afectando a la totalidad de las Manzanas sino sólo a las unifamiliares con acceso a la Calle Madrid.

Dado que la Manzana R.E.-12 está en trámite de modificación para cambio de Uso de Unifamiliar a Plurifamiliar, y que ha eliminado dicha Línea de Edificación Obligatoria, no afecta este Estudio de Detalle a la misma.

Se trata de igualar las Manzanas objeto de este Estudio de Detalle en sus condiciones internas de edificación al resto de edificaciones del Plan Parcial, ya que no hay una justificación que sólo en estas tres Manzanas haya una línea máxima de edificación interior a 7,50 metros de la línea de fachada cuando en el resto es de solamente 3,00 metros. Es por lo que se pretende adaptar la Nueva Línea de Edificación a la de la mayoría de las Manzanas para dar respuesta a las demandas de los nuevos propietarios que al actuar de modo individual (como se ve en la relación de propietarios, se está vendiendo como parcelas independientes), necesitan unas mejores condiciones de ubicación de la vivienda en la parcela (ya que resultaría muy difícil materializar la edificabilidad con el retranqueo de 7,50 metros) **respetando siempre los 3,00 metros mínimos de retranqueo a la Línea de Fachada que exige el resto del Plan Parcial**, y con las mismas condiciones de las viviendas en esquina que prevé el Plan Parcial para el resto de la urbanización.

El cambio de la Línea de Edificación no afecta a la ocupación de la vivienda, que se mantiene en un 65% sobre rasante y un 80% bajo rasante, así como al resto de parámetros urbanísticos del Plan Parcial para las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 (ver Fichas de Condiciones Urbanísticas comparativas).

### 3. MEMORIA INFORMATIVA

#### 3.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado el 19 de diciembre de 2003 y adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que fue aprobado en virtud de Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha de 19 de diciembre de 2003.

El Plan Parcial del Sector SUS MOT-9 “La Puchilla”, encargado por SAHIBICA S.L., fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de diciembre de 2005.

Las Manzanas RE.-9, R.E.-10 y R.E.-11 que nos ocupan, se encuentran enmarcadas dentro del **Plan Parcial SUS MOT-9 Suelo Urbanizable Sectorizado** como figura urbanística de Planeamiento de Desarrollo, definiendo alturas, edificabilidad, retranqueos, etc; así como la ordenación de las diferentes manzanas con los correspondientes viales.

Según el **Artículo 15 de la L.O.U.A.**, los **Estudios de Detalle** tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

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

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Además, según la **Norma 63 del P.G.O.U. de Motril**, los Estudios de Detalle podrán formularse para cualquiera de las finalidades antes citadas (Artículo 15.1. L.O.U.A.), asimismo se podrán agrupar para tramitar único Estudio de Detalle, ámbitos reducidos correspondientes a unidades de ejecución colindantes, tendente a ofrecer una mejor solución urbanística final de todo el entorno, siempre respetando las condiciones urbanísticas generales, densidad máxima global y la localización de sistemas locales; correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento si su ámbito no tuviera incidencia o interés supramunicipal, en éste último supuesto le corresponderá al órgano autonómico competente.

### 3.2. SUPERFICIE Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las Manzanas definidas como R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-10 se encuentran situadas en:

#### .Manzana R.E.-9

Afecta a las 10 parcelas unifamiliares, con fachada Sur a Calle Madrid, lindando al Este con Calle Londres y al Norte con Manzana R.E.-13.

#### **. Determinaciones Urbanísticas de la Manzana R.E.-9 (se mantienen):**

- Superficie: 2.295,31 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 1.220,00 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 10
- Altura: B+1

#### .Manzana R.E.-10

Afecta a las 9 parcelas unifamiliares, con fachada Sur a Calle Madrid, lindando al Este con Calle Dublín, al Oeste con Calle Londres y al Norte con Manzana R.E.-14.

#### **. Determinaciones Urbanísticas de la Manzana R.E.-10 (se mantienen):**

- Superficie: 1.585,70 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 1.098,00 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 9
- Altura: B+1

#### .Manzana R.E.-11

Afecta a las 8 parcelas unifamiliares, con fachada Sur a Calle Madrid, lindando al Este con Calle Roma, al Oeste con Calle Dublín y al Norte con Manzana R.E.-15.

#### **. Determinaciones Urbanísticas de la Manzana R.E.-11 (se mantienen):**

- Superficie: 1.176,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 976,00 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 8
- Altura: B+1



**ESTUDIO DE DETALLE – MANZANAS R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11**  
PLAN PARCIAL SUS MOT-9 (MOTRIL, GRANADA)

El uso global de cada una de las Manzanas del Plan Parcial es el de Residencial, diferenciando para cada una de las parcelas Residencial Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada y Plurifamiliar, recogiendo dicho Plan Parcial las Determinaciones correspondientes a situación y forma de los edificios; condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento; condiciones de volumen y forma de los edificios; condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios; así como las Ordenanzas Particulares de la Edificación Residencial, las cuales se mantienen.

La ordenación detallada de las parcelas dentro de cada una de las Manzanas se recoge en el Plano nº 10 del Plan Parcial, señalando el número de parcela, superficie y lindero frontal.



**. Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de la Manzana R.E.-9.**  
**Plan Parcial SUS MOT-9**

- Ordenanza de Aplicación: Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada
- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal: 7 metros
- Alineaciones: Según Plano de Alineaciones (nº 5)
- Retranqueos: 3 metros a fachada
- Ocupación máxima sobre rasante: 65%
- Ocupación máxima bajo rasante: 80%
- Altura máxima: 2 plantas (B+1)
- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda
- Usos Compatibles: Según P.G.O.U.

**Se mantienen todas estas Condiciones Particulares de Edificación.**

**. Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de la Manzana R.E.-10.  
Plan Parcial SUS MOT-9**

- Ordenanza de Aplicación: Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada
- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal: 7 metros
- Alineaciones: Según Plano de Alineaciones (nº 5)
- Retranqueos: 3 metros a fachada
- Ocupación máxima sobre rasante: 65%
- Ocupación máxima bajo rasante: 80%
- Altura máxima: 2 plantas (B+1)
- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda
- Usos Compatibles: Según P.G.O.U.

***Se mantienen todas estas Condiciones Particulares de Edificación.***

**. Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación de la Manzana R.E.-11.  
Plan Parcial SUS MOT-9**

- Ordenanza de Aplicación: Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada
- Superficie mínima: 120 m<sup>2</sup>
- Lindero frontal: 7 metros
- Alineaciones: Según Plano de Alineaciones (nº 5)
- Retranqueos: 3 metros a fachada
- Ocupación máxima sobre rasante: 65%
- Ocupación máxima bajo rasante: 80%
- Altura máxima: 2 plantas (B+1)
- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda
- Usos Compatibles: Según P.G.O.U.

***Se mantienen todas estas Condiciones Particulares de Edificación.***

### 3.3. ESTADO ACTUAL DE LAS MANZANAS (R.E.-9, R.E.-10, R.E.-11)

El Sector SUS MOT-9, se encuentra actualmente urbanizado, y por tanto, con las redes de servicios e infraestructuras necesarias para la construcción de las edificaciones (electricidad, alumbrado público, saneamiento, suministro de agua, telefonía).

Se pretende así ejecutar cada una de las viviendas adosadas de manera independiente por parte de cada uno de los propietarios, no constituyendo una operación única global de frente de adosadas como en un principio se estableció en el Planeamiento, y así se puede ver en el Plano de Imagen Final del Plan Parcial.

La Manzana R.E.-10 se encuentra edificada, pero se continúa la nueva Línea de Edificación a 3,00 metros de fachada para otorgar los mismos derechos a los propietarios de dicha Manzana.

## 4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 4.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, como se ha comentado anteriormente, tiene **como objetivo eliminar la Línea de Edificación Obligatoria establecida en 7,50 metros en el Plano nº 5 de Alineaciones y Retranqueos, correspondiente a las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 del Plan Parcial SUS MOT-9**, así como la referencia en el Apartado de Observaciones de la FICHA-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN. **No alterándose condiciones de aprovechamiento ni de ordenación, como exige el Art. 15 de la LOUA.**

Se establecerá un Retranqueo Mínimo de 3,00 metros como se menciona en el Apartado de Retranqueos de la citada FICHA-RESUMEN.






## **4.2. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN**

Dadas las dimensiones de las Parcelas que constituyen las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 con un frente de fachada de 7,00 metros y un fondo de 21,00 metros (147,00 m<sup>2</sup> de superficie), y que como ya se ha dicho se están vendiendo de forma individual, se pretende dotar de las mismas Normas y similar imagen que el resto de Manzanas del Plan Parcial, lo cual permite más flexibilidad en el diseño dada la mínima superficie con que cuentan de parcela y continuar con la misma línea de retranqueos que el resto de parcelas de este Plan Parcial.

Al eliminar la Línea Obligatoria de Edificación interior a 7,50 metros de la línea de fachada, permite asemejar la volumetría y estructura urbana de estas Manzanas a las restantes del Plan Parcial, creando áreas de movimiento para la creación de propuestas arquitectónicas que puedan desarrollares en aras de una mejor y variada imagen edificatoria.

Por tanto, la finalidad de este Estudio de Detalle es la asimilación de las edificaciones a realizar de forma individual en las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 al resto en este SUS MOT-9, y permitiendo que se pueda obtener una materialización de la edificabilidad en las mismas, no alterando ningún parámetro urbanístico o espacio público, ni viario.

**5. FICHA-RESUMEN ACTUAL DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

<p><b>MANZANA</b> <b>Re-9</b></p>	
<p><b>PLAN PARCIAL S.U.S. MOT-9 "LA PUCHILLA" -MOTRIL-</b>  <b>FICHA-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN</b></p>	
<p>SUPERFICIE</p>	<p>2.295,31 m<sup>2</sup></p>
<p>EDIFICABILIDAD</p>	<p>1.220,00 m<sup>2</sup></p>
<p>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</p>	<p>10 Unidades</p>
<p>ORDENANZA DE APLICACIÓN Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada</p>	
<p><b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Mínima:</li> <li>- Linderos Frontal:</li> <li>- Alineaciones:</li> <li>- Retranqueos:</li> <li>- Ocupación Máx S/rasante:</li> <li>- Ocupación Máx B/rasante:</li> <li>- Altura máxima:</li> <li>- Usos Compatibles:</li> <li>- Aparcamientos:</li> </ul>	<p>120 m<sup>2</sup>                  7 metros                  Según plano de alineaciones                  3 metros a fachada                  65%                  80%                  2 plantas (B+1)                  Según P.G.O.U.                  1 plaza por vivienda</p>
<p><b>OBSERVACIONES</b></p>	
<p>- El frente de fachada se ajustará a la Línea de Edificación Obligatoria. Plano nº 5</p>	
<p>SITUACIÓN Y ÁMBITO</p> 	

PLAN PARCIAL S.U.S. MOT-9 "LA PUCHILLA" -MOTRIL-

FICHA-RSUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

MANZANA  
**Re-10**

SUPERFICIE	1.585,70 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	1.098,00 m <sup>2</sup>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	9 Unidades
ORDENANZA DE APLICACIÓN Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES</b>	
- Superficie Mínima:	120 m <sup>2</sup>
- Linderos Frontal:	7 metros
- Alineaciones:	Según plano de alineaciones
- Retranqueos:	3 metros a fachada
- Ocupación Máx S/rasante:	65%
- Ocupación Máx B/rasante:	80%
- Altura máxima:	2 plantas (B+1)
- Usos Compatibles:	Según P.G.O.U.
- Aparcamientos:	1 plaza por vivienda
<b>OBSERVACIONES</b>	
- El frente de fachada se ajustará a la Línea de Edificación Obligatoria, Plano nº 5	

SITUACIÓN Y ÁMBITO





**MANZANA**  
**Re-11**

**PLAN PARCIAL S.U.S. MOT-9 "LA PUCHILLA" -MOTRIL-**  
**FICHA-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN**

<b>SUPERFICIE</b>	1.176,00 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	976,00 m <sup>2</sup>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	8 Unidades
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN</b>	Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada

**SITUACIÓN Y ÁMBITO**

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Mínima: 120 m<sup>2</sup></li> <li>- Linderos Frontal: 7 metros</li> <li>- Alineaciones: Según plano de alineaciones</li> <li>- Retranqueos: 3 metros a fachada</li> <li>- Ocupación Máx S/rasante: 65%</li> <li>- Ocupación Máx B/rasante: 80%</li> <li>- Altura máxima: 2 plantas (B+1)</li> <li>- Usos Compatibles: Según P.G.O.U.</li> <li>- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda</li> </ul>	
<b>OBSERVACIONES</b>	
- El frente de fachada se ajustará a la Línea de Edificación Obligatoria. Plano nº 5	

**6. FICHA-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PROPUESTA**

<p><b>MANZANA</b> <b>Re-9</b></p>	
<p><b>PLAN PARCIAL S.U.S. MOT-9 "LA PUCHILLA" -MOTRIL-</b>  <b>FICHA-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN</b></p>	
<p>SITUACIÓN Y ÁMBITO</p>	
<p>SUPERFICIE</p>	<p>2.295,31 m<sup>2</sup></p>
<p>EDIFICABILIDAD</p>	<p>1.220,00 m<sup>2</sup></p>
<p>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</p>	<p>10 Unidades</p>
<p>ORDENANZA DE APLICACIÓN Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada</p>	
<p><b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Mínima:</li> <li>- Lindero Frontal:</li> <li>- Alineaciones:</li> <li>- Retranqueos:</li> <li>- Ocupación Máx S/rasante:</li> <li>- Ocupación Máx B/rasante:</li> <li>- Altura máxima:</li> <li>- Usos Compatibles:</li> <li>- Aparcamientos:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>120 m<sup>2</sup></li> <li>7 metros</li> <li>Según plano de alineaciones</li> <li>3 metros a fachada</li> <li>65%</li> <li>80%</li> <li>2 plantas (B+1)</li> <li>Según P.G.O.U.</li> <li>1 plaza por vivienda</li> </ul>
<p>OBSERVACIONES</p>	



<p><b>MANZANA</b> <b>Re-10</b></p>	
<p><b>PLAN PARCIAL S.U.S. MOT-9 "LA PUCHILLA" -MOTRIL-</b>  <b>FICHA-RSUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN</b></p>	
<p><b>SITUACIÓN Y ÁMBITO</b></p>	
<p><b>SUPERFICIE</b></p>	<p>1.585,70 m<sup>2</sup></p>
<p><b>EDIFICABILIDAD</b></p>	<p>1.098,00 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b></p>	<p>9 Unidades</p>
<p><b>ORDENANZA DE APLICACIÓN Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada</b></p>	
<p><b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Mínima: 120 m<sup>2</sup></li> <li>- Linderos Frontales: 7 metros</li> <li>- Alineaciones: Según plano de alineaciones</li> <li>- Retranqueos: 3 metros a fachada</li> <li>- Ocupación Máx S/rasante: 65%</li> <li>- Ocupación Máx B/rasante: 80%</li> <li>- Altura máxima: 2 plantas (B+1)</li> <li>- Usos Compatibles: Según P.G.O.U.</li> <li>- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda</li> </ul>	
<p><b>OBSERVACIONES</b></p>	



**MANZANA**  
**Re-11**

SUPERFICIE	1.176,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	976,00 m <sup>2</sup>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 Unidades
ORDENANZA DE APLICACIÓN Artículo 19 Residencial Unifamiliar Adosada	

**PLAN PARCIAL S.U.S. MOT-9 "LA PUCHILLA" -MOTRIL-**  
**FICHA-RESUMEN DE CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN**

SITUACIÓN Y ÁMBITO

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Mínima: 120 m<sup>2</sup></li> <li>- Linderos Frontales: 7 metros</li> <li>- Alineaciones: Según plano de alineaciones</li> <li>- Retranqueos: 3 metros a fachada</li> <li>- Ocupación Máx S/rasante: 65%</li> <li>- Ocupación Máx B/rasante: 80%</li> <li>- Altura máxima: 2 plantas (B+1)</li> <li>- Usos Compatibles: Según P.G.O.U.</li> <li>- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda</li> </ul>	
---	--

**OBSERVACIONES**

## 7. TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD

<b>Manzana R.E.-9</b>	<b>Comprador</b>
Parcela nº 6	Rafael Bueno Rodríguez
Parcela nº 8	David Fernández Pérez
<b>Manzana R.E.-10</b>	
Parcela nº 1	Gabriel Pérez Rodríguez
Parcela nº 2	Antonio López Fernández
Parcela nº 3	José López Antúnez
Parcela nº 4	Ángel Castilla Mancebo
Parcela nº 5	Raquel Aguado Rivas
Parcela nº 6	Antonio Martín Jiménez
Parcela nº 7	Javier Patricio Sánchez Blanco
Parcela nº 8	Yolanda Carrascosa Espinosa
Parcela nº 9	Rosario Rodríguez Rodríguez
<b>Manzana R.E.-11</b>	
Parcelas nº 1 – 2	Germán Fernández Correa
Parcela nº 8	Rubén García García

Las Parcelas nº 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 y 10 correspondientes a la **Manzana R.E.-9**; así como las Parcelas nº 3, 4, 5, 6 y 7 de la **Manzana R.E.-11**, son propiedad de SAHIBICA S.L.

## 8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ACCESIBILIDAD

Dicho Estudio de Detalle, al tratarse de una eliminación de Línea de Edificación Obligatoria, no afecta a ningún parámetro de los mismos, ni rasantes ni edificabilidades. No siendo preceptivo dichos informes.

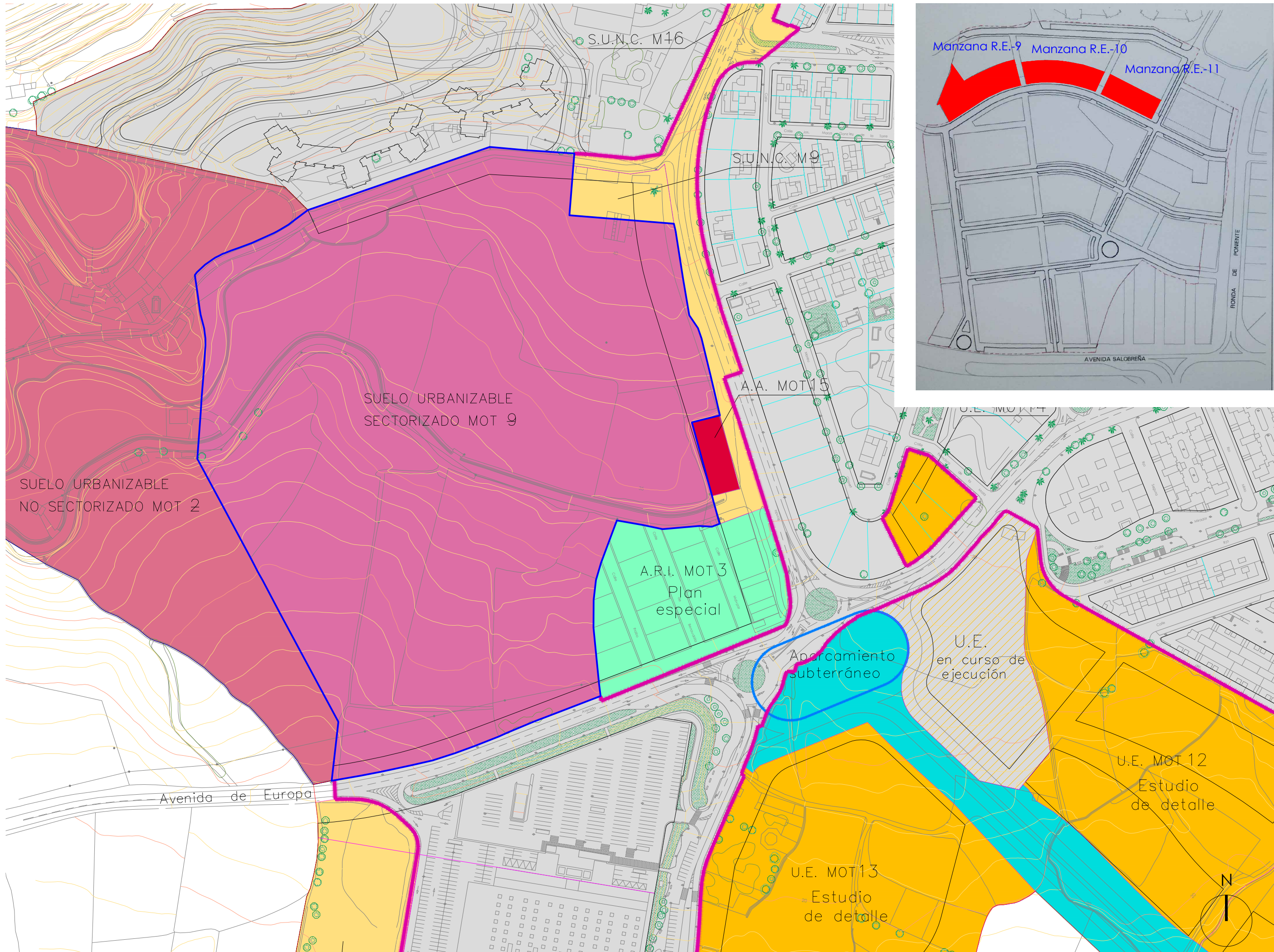
Motril, 22 de septiembre de 2016



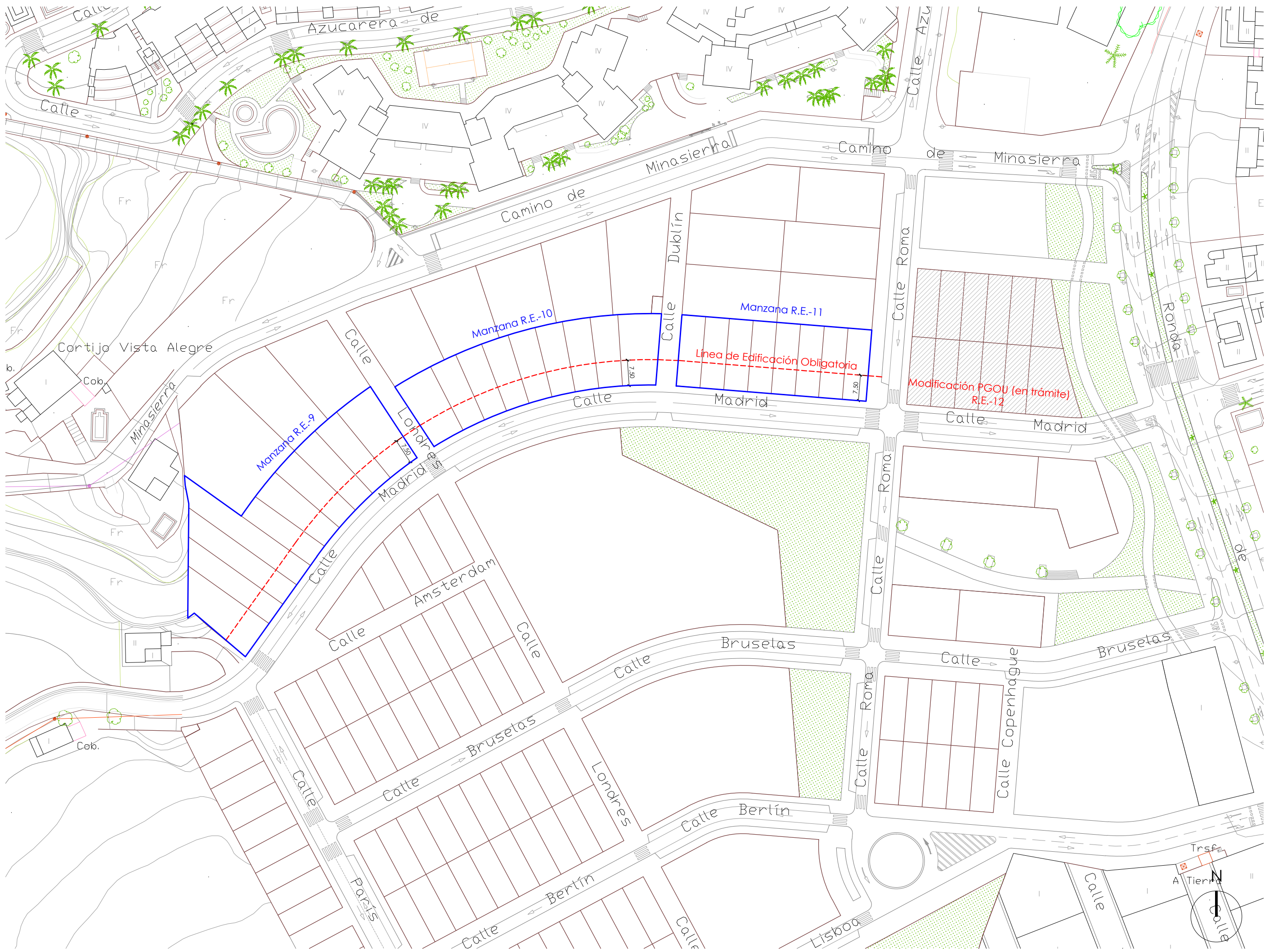
Fdo. Ángel Luis Gijón Díaz  
Arquitecto



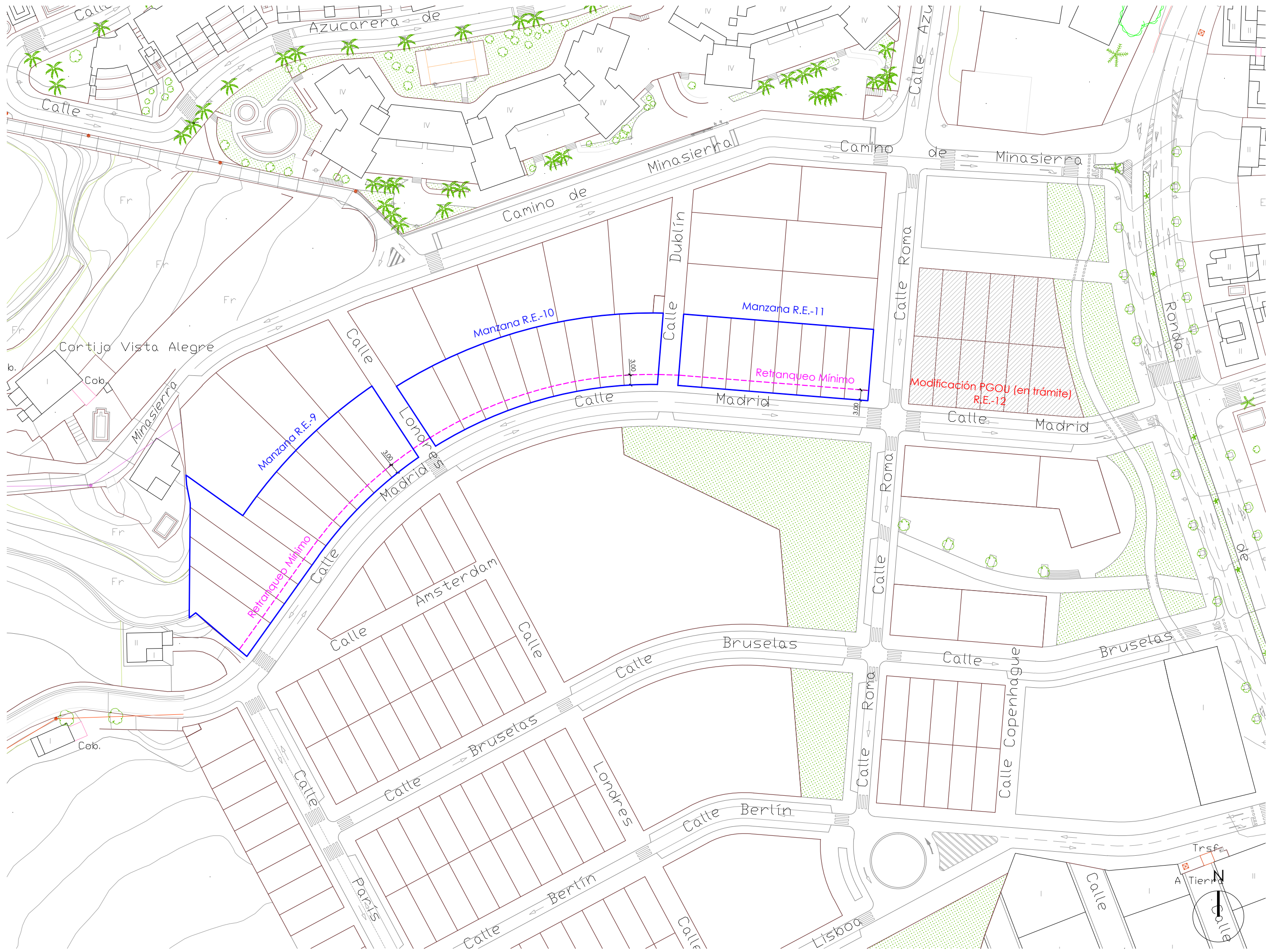














# RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS R.E.-9, R.E.-10 Y R.E.-11

PLAN PARCIAL S.U.S. M.O.T.-9



**Ángel Luis Gijón Díaz. Arquitecto**  
C/Narciso G. Cervera 1, 1º (oficina 14)  
18600 – Motril (Granada)  
958.833.830 / info@gijonarquitectura.com

## **MEMORIA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

1.1. Objeto y Promotor

### **2. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PROYECTO**

### **3. MEMORIA INFORMATIVA**

3.1. Estado Actual de las Manzanas (R.E.-9, R.E.-10, R.E.-11)

### **4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

4.1. Justificación y Procedencia de su redacción

## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

### **1. PROPUESTA NUEVA LÍNEA DE EDIFICACIÓN (retranqueo mínimo)**

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Objeto y Promotor

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto eliminar la Línea de Edificación Obligatoria correspondiente a las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 del Plan Parcial Suelo Urbanizable Sectorizado MOT-9 "La Puchilla" del PGOU de Motril.

Se redacta a petición de SAHIBICA S.L., que han sido los impulsores del Plan Parcial SUS MOT-9, representado por Francisco Antonio Ramos Pérez con domicilio en Calle Vílchez 10, C.P. 18600, Motril (Granada) con C.I.F. B18219352 por parte del arquitecto Ángel Luis Gijón Díaz con D.N.I. 23771341J con domicilio en C/Narciso González Cervera 1, 1º planta (oficina 14), C.P. 18600, Motril (Granada), nº Colegiado 2229 del Colegio de Arquitectos de Granada.

## 2. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PROYECTO

El Sector SUS MOT-9 está consolidado como Suelo Urbano al estar urbanizado y construida gran parte de las edificaciones planificadas.

El presente Estudio de Detalle se redacta en las **Manzanas de uso residencial unifamiliar R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11**, del Plan Parcial SUS MOT-9 del PGOU de Motril, **para eliminar la Línea de Edificación Obligatoria a 7,50 metros de la alineación de fachada** (Calle Madrid) que afecta a las Manzanas R.E.-9, R.E.-10, R.E.-11, por tanto no afectando a la totalidad de las Manzanas sino sólo a las unifamiliares con acceso a la Calle Madrid.

Dado que la Manzana R.E.-12 está en trámite de modificación para cambio de Uso de Unifamiliar a Plurifamiliar, y que ha eliminado dicha Línea de Edificación Obligatoria, no afecta este Estudio de Detalle a la misma.

Se trata de igualar las Manzanas objeto de este Estudio de Detalle en sus condiciones internas de edificación al resto de edificaciones del Plan Parcial, ya que no hay una justificación que sólo en estas tres Manzanas haya una línea máxima de edificación interior a 7,50 metros de la línea de fachada cuando en el resto es de solamente 3,00 metros. Es por lo que se pretende adaptar la Nueva Línea de Edificación a la de la mayoría de las Manzanas para dar respuesta a las demandas de los nuevos propietarios que al actuar de modo individual (como se ve en la relación de propietarios, se está vendiendo como parcelas independientes), necesitan unas mejores condiciones de ubicación de la vivienda en la parcela (ya que resulta muy difícil materializar la edificabilidad con el retranqueo de 7,50 metros), **respetando siempre los 3,00 metros mínimos de retranqueo a la Línea de Fachada que exige el resto del Plan Parcial**, y con las mismas condiciones de las viviendas en esquina que prevé el Plan Parcial para el resto de la urbanización.

El cambio de la Línea de Edificación no afecta a la ocupación de la vivienda, que se mantiene en un 65% sobre rasante y un 80% bajo rasante, así como al resto de parámetros urbanísticos del Plan Parcial para las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 (ver Fichas de Condiciones Urbanísticas comparativas).

### **3. MEMORIA INFORMATIVA**

#### **3.1. ESTADO ACTUAL DE LAS MANZANAS (R.E.-9, R.E.-10, R.E.-11)**

El Sector SUS MOT-9, se encuentra actualmente urbanizado, y por tanto, con las redes de servicios e infraestructuras necesarias para la construcción de las edificaciones (electricidad, alumbrado público, saneamiento, suministro de agua, telefonía).

Se pretende así ejecutar cada una de las viviendas adosadas de manera independiente por parte de cada uno de los propietarios, no constituyendo una operación única global de frente de adosadas como en un principio se estableció en el Planeamiento, y así se puede ver en el Plano de Imagen Final del Plan Parcial.

La Manzana R.E.-10 se encuentra edificada, pero se continúa la nueva Línea de Edificación a 3,00 metros de fachada para otorgar los mismos derechos a los propietarios de dicha Manzana.

### **4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

#### **4.1. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN**

Dadas las dimensiones de las Parcelas que constituyen las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 con un frente de fachada de 7,00 metros y un fondo de 21,00 metros (147,00 m<sup>2</sup> de superficie), y que como ya se ha dicho se están vendiendo de forma individual, se pretende dotar de las mismas Normas y similar imagen que el resto de Manzanas del Plan Parcial, lo cual permite más flexibilidad en el diseño dada la mínima superficie con que cuentan de parcela y continuar con la misma línea de retranqueos que el resto de parcelas de este Plan Parcial.

Al eliminar la Línea Obligatoria de Edificación interior a 7,50 metros de la línea de fachada, permite asemejar la volumetría y estructura urbana de estas Manzanas a las restantes del Plan Parcial, creando áreas de movimiento para la creación de propuestas arquitectónicas que puedan desarrollares en aras de una mejor y variada imagen edificatoria.

Por tanto, la finalidad de este Estudio de Detalle es la asimilación de las edificaciones a realizar de forma individual en las Manzanas R.E.-9, R.E.-10 y R.E.-11 al resto en este SUS MOT-9, y permitiendo que se pueda obtener una materialización de la edificabilidad en las mismas, no alterando ningún parámetro urbanístico o espacio público, ni viario.

Motril, 22 de septiembre de 2016



Fdo. Ángel Luis Gijón Díaz  
Arquitecto





