

PROYECTO: **SUBDIVISIÓN UE MOT-3**
FECHA REGISTRO: 30 ENERO 2017
PROMOTOR: EDIFICIOS ALSINA SUR SA
TÉCNICOS REDACTORES: FRANCISCO JAVIER MIRÓN ORTEGA
TRÁMITE: **APROBACIÓN INICIAL**

Visto el documento de subdivisión de la UE MOT-3 presentado por Francisco Javier Mirón Ortega en representación de la entidad Edificios Alsina Sur SA, el técnico que suscribe informa:

1.- ANTECEDENTES

La unidad de Ejecución UE MOT-3 contemplada desde las Determinaciones del PGOU, requiere para su desarrollo la elaboración de un Estudio de Detalle que fije las alineaciones establecidas y cumpla con los objetivos previstos desde el Planeamiento, documento que se esta tramitando de forma paralela a este.

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Unidad de Ejecución UE MOT-3 queda descrita en el PGOU vigente como sigue *"Suelo procedente de la UA M-8 prevista en el PGOU 90 situado donde actualmente se encuentra la estación de autobuses de Alsina Graells, al norte del núcleo urbano entre la C/ Antillas y la C/ Camino de San Antonio; presenta forma rectangular y topografía llana"*.

El ámbito de la actuación, UE MOT-3, delimitado en un mismo área desde el PGOU, cuenta con una superficie según levantamiento topográfico adjunto al documento, de 2.090 m2 siendo esta coincidente con la reflejada en la ficha de planeamiento.

3.- OBJETO

El documento presentado tiene como fin la división de la UE MOT 3, ya ordenada mediante Estudio de Detalle en trámite, en dos unidades de ejecución independientes

	UE MOT 3	UE MOT 3.1	UE MOT 3.2
Superficie bruta	2.090 m ²	1.003 m ²	1.087 m ²
Porcentaje	100%	48%	52%
Parcela neta	1.100 m ²	528 m ²	572 m ²
Techo edificable	4.400 m ² t	2.112 m ² t	2.288 m ² t
Nº viviendas	40	16	24
Espacios libres (cesión)	427 m ²	205 m ²	222 m ²
Viarío (cesión)	563 m ²	270 m ²	293 m ²
Total cesiones	990 m ²	475 m ²	515 m ²

Ambas unidades se pueden desarrollar de forma independiente, ya que cuentan con acceso rodado, cesiones y parcela lucrativa edificable que cumplen con las condiciones particulares de la tipología que le asigna el PGOU Manzana Cerrada Existente MCEX (para esta tipología, la normativa no le exige una superficie mínima de parcela).

Las nuevas unidades de ejecución quedarían definidas de la siguiente forma:

- **UE MOT 3.1.-** Es la unidad situada en la zona norte de la original, que cuenta con un total de superficie de 1.003 m² (lo que supone un 48% del total) estando formada por: una parcela edificable (528 m²), otra de ellas es un espacio público (205 m²) y la otra es parte de un vial (270 m²) y pertenece en su totalidad a Edificios Alsina Sur SA, según nota simple presentada.
- **UE MOT 3 2.-** Es la unidad situada más al sur, que cuenta con un total de 1.087 m² (lo que supone un 52% del total) e incluye una parcela edificable (572 m²) con un vial según plano de ordenación (293 m²) y unos espacios libres (222 m²). Según nota simple presentada, pertenece a en su totalidad a Edificios Alsina Sur SA.

Según la propuesta presentada, queda justificada la subdivisión en relación a lo siguiente:

- **el aprovechamiento urbanístico de cada unidad**, queda proporcional al porcentaje de cada una, ya que se mantiene el mismo aprovechamiento medio en ambas unidades (2,1053) así como el aprovechamiento objetivo (2,1053) por la que ninguna

unidad presenta excesos ni defectos. No obstante la subdivisión propuesta no supera el techo edificable máximo permitido, no altera el coeficiente de aprovechamiento medio del área de reparto y adapta el número de viviendas máximo a la superficie del ámbito.

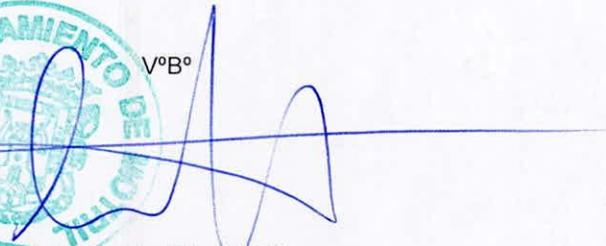
- **el reparto de las cesiones obligatorias (viario y espacio libre)** se hace de forma proporcional a la equidistribución de ambas unidades, según se refleja en el documento. La subdivisión propuesta cumple con la cesión obligatoria mínima de viario y espacios libres establecida desde las determinaciones del planeamiento.
- Con objeto de garantizar la **ejecución material de las obras de urbanización** de cada unidad, la propuesta se plantea para que ambas se puedan desarrollar de forma independiente.

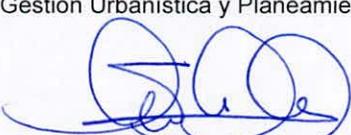
Por todo lo anteriormente expuesto, queda suficientemente garantizada la equidistribución de beneficios y cargas, cesiones, y aprovechamientos en ambas unidades de ejecución.

5.- CONCLUSIÓN

Expuesto lo anterior, el técnico que suscribe informa **FAVORABLEMENTE** la presente propuesta de subdivisión de la UE MOT 3 en dos nuevas unidades UE MOT 3.1 y UE MOT 3.2. quedando condicionada su aprobación definitiva a la aprobación del Estudio de Detalle de la UE MOT-3.

Motril, a 16 de FEBRERO de 2017

 VºBº

Juan Fernando Pérez Estévez
Arquitecto
Jefe del Servicio de Urbanismo

Arquitecta
Gestión Urbanística y Planeamiento

Fdo. Mª del Mar Castro Marín