



ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZAR EQUIPAMIENTO EN PARQUE DE LOS PUEBLOS DE AMÉRICA, MOTRIL



I. RESUMEN EJECUTIVO

II. MEMORIA

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Memoria Expositiva
- 4.- Memoria Justificativa
 - 4.1.- Alcance
 - 4.2.- Localización y superficie del equipamiento
 - 4.3.- Condiciones urbanísticas de la edificación
- 5.- Informe de sostenibilidad económica
- 6.- Real Decreto 293/2009 sobre Normas para Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía

III. PLANOS

- 1.- Situación según PGOU (usos, gestión y alturas)
- 2.- Emplazamiento propuesto
- 3.- Ortofoto



RESUMEN EJECUTIVO

1.- Objetivos

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La redacción del presente estudio de detalle, a iniciativa del Ayuntamiento de Motril, se propone con la finalidad de localizar en un suelo dotacional público un equipamiento con destino a quiosco-bar que preste servicio al Parque de los Pueblos de América, así como para determinar las condiciones urbanísticas de implantación de éste.

La localización del equipamiento se ha fijado en una zona céntrica del parque, en un terreno fácilmente accesible desde las tres entradas al mismo y colindante a la zona de juego de niños, donde anteriormente se ubicaba un pequeño quiosco, con objeto de fomentar el acceso y la estancia en dicho parque. Asimismo, el emplazamiento del equipamiento propuesto se encuentra en una zona junto al carril bici y el sendero peatonal longitudinal que recorre el parque de un extremo a otro.

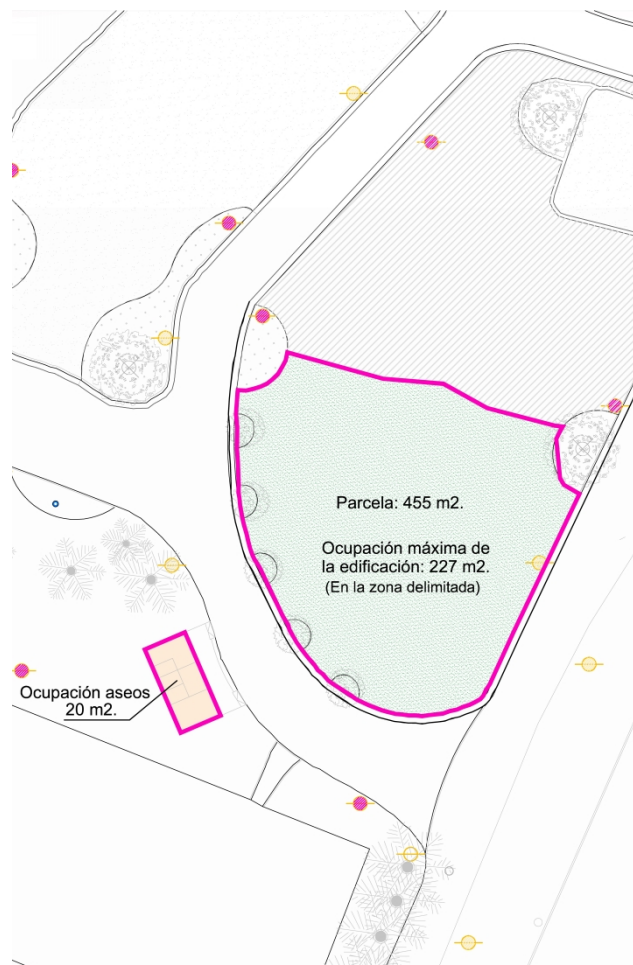
2.- Principales aspectos y condiciones urbanísticas

A continuación, se resumen los principales aspectos y condiciones urbanísticas de la edificación:

- **Superficie total destinada al uso equipamiento:** 475 m² (parcela de equipamiento incluida en espacio libre Parque de los Pueblos de América diferenciada en dos huellas, una de 455 m² con destino a quiosco-bar y la otra de 20 m² con destino a aseos que prestan servicio al parque).
- **Ocupación máxima de parcela de la edificación destinada a quiosco-bar:** 227 m² en la zona delimitada en plano adjunto (50% de la superficie de parcela de 455 m²).
- **Altura máxima reguladora:** B+1 (como condición particular se permite una ocupación máxima de la 1ª planta del 50% sobre la planta baja). Se ha propuesto la posibilidad de construir parcialmente la 1ª planta de la edificación, para albergar una terraza-mirador que ofrezca vistas al parque.
- **Edificabilidad máxima:** 0,5 m²/m²
- Como condición particular de la edificación, y teniendo en cuenta la naturaleza de la parcela donde se ubica, se deberá estudiar la integración de esta en los espacios libres y considerar como elemento de diseño del equipamiento la vegetación.

3.- Ámbito

El estudio de detalle afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación.



4.- Plazo

Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, hasta la aprobación de este.



I. **MEMORIA**

1. **Objeto**

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa del Ayuntamiento de Motril, con la finalidad de localizar en un suelo dotacional público un equipamiento con destino a quiosco-bar que preste servicio al Parque de los Pueblos de América, así como determinar las condiciones urbanísticas de implantación de este.

2. **Situación y ámbito de actuación**

El Parque de los Pueblos de América (denominado SG MOT EL-3), ubicado en la zona Sur del núcleo, forma parte de la red de dotaciones de ámbito municipal que integra el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes de Motril.

En este espacio, se propone la localización y construcción de un nuevo equipamiento de interés público con objeto de albergar un bar-restaurante que dé servicio al parque, incluido en el casco urbano y calificado por el PGOU vigente como espacio libre de uso público. Este espacio, de carácter fundamentalmente local, está destinado al esparcimiento, reposo y recreo de la población.

El planeamiento vigente en el municipio de Motril fue aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003 y publicado el contenido articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 222 de 18 de noviembre de 2004, conforme a la normativa urbanística y de régimen local entonces aplicable (artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local –LBRL–, Decreto 77/1994, de 5 de abril, y concordantes), deviniendo plenamente eficaz.

La definición del ámbito de actuación, sobre el que versa el presente documento, queda grafiado según la siguiente documentación contenida en dicho Plan General, conforme a los planos que a continuación se acompañan:



Fig. 1. Plano Usos PGOU vigente

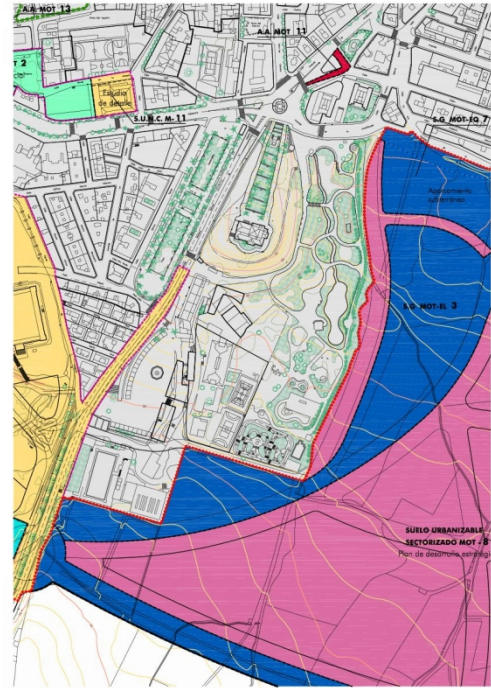


Fig. 2. Plano Gestión PGOU vigente



Fig. 3. Plano Sistema General Espacios Libres

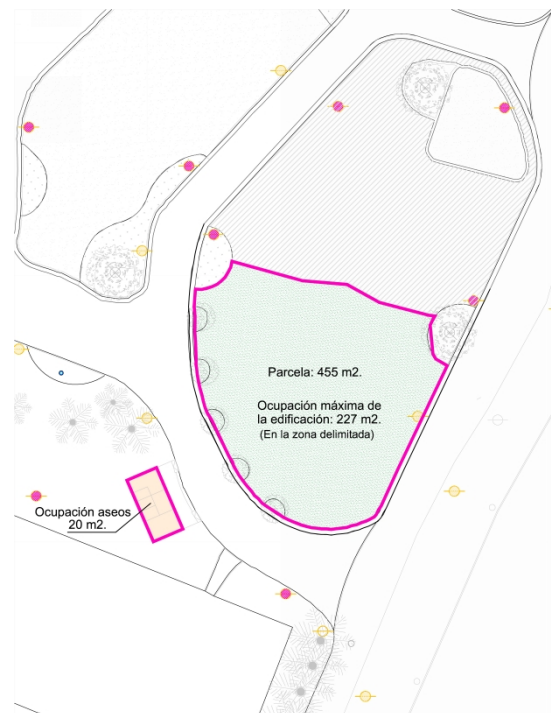


Fig. 4. Plano localización equipamiento



3. Memoria Expositiva

Partiendo del concepto de espacio libre entendido como lugar de relación y expansión, existe una demanda general de pequeñas instalaciones que den respuesta a las actividades de ocio y recreo propias de estos espacios, por lo que surge la propuesta de localizar un equipamiento que preste servicio al espacio público del Parque de los Pueblos de América, favoreciendo así el desarrollo de actividades recreativas y el disfrute de este. Asimismo, con la instalación de este tipo de edificaciones se pretende fomentar el acceso al parque, su control y vigilancia y conseguir que la estancia en el mismo le ayude a convertirse en un lugar de calidad para el uso y descanso de la población.

A la vista de lo anterior, y considerando que, el PGOU vigente en su Norma 161, permite en los espacios libres, destinados a esparcimiento, recreo y reposo de población, *usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie total del suelo (estas edificaciones no podrán superar las dos plantas de altura)*, se establece la necesidad de implantar una instalación que dé cobertura a estas necesidades de la población vinculadas con el ocio y el disfrute al aire libre.

Teniendo en cuenta que el uso de quiosco-bar tiene cabida en los equipamientos de interés público que pueden dar servicio a un espacio libre y que el Planeamiento General según lo anterior da cobertura en su Norma 161, a la implantación de usos compatibles (equipamientos o usos terciarios) previa tramitación de un Estudio de Detalle, se propone con este documento localizar en dicho suelo dotacional público un equipamiento con uso quiosco-bar para dar servicio a la zona.

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 presente Estudio de Detalle, de carácter complementario respecto al planeamiento general, en ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias del Plan General y por tanto es el instrumento de planeamiento adecuado para **localizar en un suelo dotacional público, un equipamiento de interés social (uso quiosco- bar) en el Parque de los Pueblos de América de Motril, fijando las alineaciones del mismo**, sin por ello modificar 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, solamente se trata de localizar en el mismo un equipamiento comunitario de servicio de interés público y social.

- La dotación del equipamiento de interés social no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes (entendiendo por colindantes aquellos terrenos o construcciones que están en la proximidad de los límites del ámbito territorial del Estudio de Detalle) ya que se trata de una edificación aislada de altura máxima baja y uno, y no produce disminución de luces y vistas, ni del número de horas de sol, ni se crean paredes ciegas o dificultades de accesibilidad.



4.2.- Localización y superficie del equipamiento

Se ha propuesto la localización del equipamiento en una zona céntrica del parque, en un terreno fácilmente accesible desde las tres entradas al mismo y colindante a la zona de juego de niños, donde anteriormente se ubicaba un pequeño quiosco, con objeto de fomentar el acceso y la estancia en dicho parque. Asimismo, el emplazamiento del equipamiento propuesto se encuentra en una zona junto al carril bici y el sendero peatonal longitudinal que recorre el parque de un extremo a otro.

La ocupación propuesta del equipamiento responde a la cobertura que ofrece la norma 161 del PGOU, según Modificación Puntual del mismo aprobada en fecha 29 de octubre de 2010, para destinar en los espacios libres hasta una ocupación máxima del **cinco por ciento (5%)** de la superficie total del suelo, entre otros, a servicios de interés público y social. Por lo que, teniendo en cuenta que este espacio libre tiene una superficie total de 30.270 m², el 5% del mismo supondría una ocupación máxima de 1.513,50 m² materializables en volúmenes de dos plantas como máximo. Aunque debido a la necesidad planteada (quiosco- bar que ofrezca servicio de restauración con una pequeña cocina y zona de barra que de servicio a la terraza) y la configuración del espacio existente, se ha estimado que ahora sólo es necesario destinar a equipamiento un techo edificable de 475 m² distribuidos en dos plantas como máximo, por lo que seguiría quedando disponible en el ámbito del parque una superficie de 1.038,50 m² para destino a otros usos compatibles.

Se propone para la localización del nuevo equipamiento, el emplazamiento señalado en la documentación gráfica adjunta en dos módulos diferenciados y con una ocupación total de 475 m², distribuidos en una zona de bar-restaurante de 455 m² y un módulo separado e independiente de 20 m² de aseos, situados ambos en una de las zonas de topografía llana del parque y sin afectar a la vegetación existente.

4.3.- Condiciones urbanísticas de la edificación

A continuación, se fijan los parámetros urbanísticos de la nueva edificación que serán los de aplicación para el desarrollo del equipamiento, en cuanto a sus aspectos funcionales y de significación urbana, de acuerdo con lo establecido en el art. 65 de las ordenanzas municipales de edificación del PGOU vigente, que se asimilarán a las establecidas para las calificaciones residenciales en tipologías de Manzana Cerrada o Aislada, dependiendo del caso concreto. En el caso que nos ocupa, para el equipamiento propuesto se adapta mejor a una edificación en



tipología aislada, considerándola más adecuada al tratarse de un quiosco que prestará servicio de restauración mediante una barra a una terraza exterior localizada alrededor del mismo, con las siguientes condiciones aplicables de conformidad con las determinaciones de las normas y ordenanzas urbanísticas vigentes:

- **Superficie total destinada al uso equipamiento:** 475 m² (parcela de equipamiento incluida en espacio libre Parque de los Pueblos de América diferenciadas en dos huellas, una de 455 m² con destino a bar- restaurante y la otra de 20 m² con destino a aseos que prestan servicio también al parque).
- **Ocupación máxima de parcela de la edificación destinada a bar-restaurante:** 227 m² en la zona delimitada según plano adjunto (50% de la superficie de la parcela 455 m²).
- **Altura máxima reguladora:** B+1 (como condición particular se permite una ocupación máxima de la 1ª planta del 50% sobre la planta baja). Se ha propuesto la posibilidad de construir parcialmente la 1ª planta de la edificación, para albergar una terraza-mirador que ofrezca vistas al parque.
- **Edificabilidad máxima:** 0,5 m²/m²
- Como condición particular de la edificación, y teniendo en cuenta la naturaleza de la parcela donde se ubica, se deberá estudiar la integración de esta en los espacios libres y considerar como elemento de diseño del equipamiento la vegetación.

5.- Informe de sostenibilidad económica

En cuanto al preceptivo Informe de Sostenibilidad Económica, en base a lo dispuesto en el artículo 19.1.a, 3ª de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, dado el alcance y naturaleza del presente Estudio de Detalle, que contempla fijar localización de un suelo dotacional público, sin intervenir en previsiones de Programación y Gestión, no se hace necesario aportar dicho documento.



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

En relación al Decreto 293/2009 de 7 de Julio sobre accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en el Reglamento por el que se regulan las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, no se hace necesario su justificación en el presente Estudio de Detalle, ya que el alcance del mismo (localización de suelo dotacional público), no afecta al contenido de esta normativa, si bien será en el preceptivo proyecto de edificación, cuando se deban justificar los aspectos propios que le son de aplicación.