

ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN Y NUEVA ALINEACIÓN EN C/ GENERAL CASTAÑOS, 9 DE MOTRIL.



PROMUEVE: D [REDACTED]

ARQUITECTO REDACTOR: [REDACTED]

ADMINISTRACIÓN ACTUANTE: Ayuntamiento de Motril.

[REDACTED]

INDICE

0. MEMORIA	3
<hr/>	
0.2 Redactor.....	3
0.3 Objeto.....	3
1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1 Histórico	3
1.2 Parcela objeto del Estudio de Detalle.....	4
1.3 Marco legal de referencia.....	4
1.4 Marco urbanístico de referencia.....	5
1.5 Información fotográfica.....	7
1.6 Propuesta.....	8
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
2.1 De la oportunidad del Estudio de Detalle.....	9
2.2 De la idoneidad de la figura del Estudio de Detalle.	9
2.3 Del cumplimiento del PGOU.	10
2.4 De descripción de fincas.....	10
3. CONCLUSIONES	18
4. JUSTIFICACIÓN ELIMINACIÓN BARRERAS	18
5. NOTA SIMPLE	16
6. PLANOS	23

0. MEMORIA

0.1 Autor del encargo

Este Estudio de Detalle se redacta a petición de [REDACTED], en calidad de propietario de la finca objeto de este E.D., y con domicilio [REDACTED]

0.2 Redactor

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle es el de [REDACTED]

[REDACTED] El arquitecto firmante es [REDACTED]

0.3 Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición morfológica y urbanística de dos parcelas producto de una segregación, y nueva alineación de fachada, sin modificar la superficie de vial público, en la parcela sita en C/ General Castaños 9 de Motril (Granada)

3

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Histórico

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en C/ General Castaños 9 de Motril (Granada), una zona definida por la presencia de viviendas unifamiliares aisladas.

El cliente ha comprado dicha parcela. Este pretende dividir la parcela en dos unidades independientes cumpliendo en todo momento con las condiciones urbanísticas que fija el PGOU para suelos con uso de residencial unifamiliar aislada.

Actualmente existen unas edificaciones sobre la finca matriz con los siguientes

- Ocupación: 139,03 m²
- [REDACTED]

- Edificabilidad: 236,65 m²_t

Tras la segregación se comprobará que los parámetros de la edificación existente cumplen con la de la finca resto de matriz resultante tras la segregación.

1.2 Parcela objeto del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle se va a realizar sobre una parcela cuya dirección es C/ General Castaños 9 y su referencia catastral es 3777082VF5637B0001RI.

Para mejor definición se aporta plano 01 con imágenes de su situación y emplazamiento, junto con la ficha catastral de la parcela.

En el plano 02 se aporta las determinaciones urbanísticas que la asigna el PGOU. De forma resumida, la tipología permitida es la Residencial Unifamiliar Aislada con B+2 plantas de alzada.

En el plano 03 se aporta un levantamiento topográfico que se ha llevado a cabo para una perfecta definición de la parcela y su entorno. Dicho levantamiento se ha georreferenciado.

En el plano 04 se muestran las edificabilidades consumidas de ambas parcelas en que se divide la finca matriz.

En el plano 05 se muestra detalladamente la imagen final de la parcela con la segregación y la nueva alineación de vial.

1.3 Marco legal de referencia

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

“Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. 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 por 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.

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.*"

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Artículo 65.

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos."

1.4 Marco urbanístico de referencia

- Plan General de Ordenación Urbana de Motril

- Ordenanza de Edificación

• CAPÍTULO CUARTO ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Sección 2ª. Calificaciones de la Edificación Residencial.

Artículos 40 Edificación Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva creación.

1. *Ámbito de aplicación.*

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación y Residencial Unifamiliar Pareada Existente y Nueva Creación, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo propongan como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada de Nueva Creación, será de

aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, salvo en el caso de viviendas pareadas adosadas por un lindero.

En los casos de pareada deberán realizarse como una sola unidad formal y un único proyecto.

Si existieran medianerías en situación de consolidación, las nuevas construcciones deberán obligatoriamente adosarse a la medianería existente.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Aisladas.

a.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

a.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 400 m²

- Lindero frontal mínimo: 15 m.

a.3. Calificación Aislada Especial (Villa Astrida)

- La existente en parcelario a la entrada en vigor del PGOU

b) Pareadas.

b.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 250 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

b.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En el caso concreto de Villa Astrida, no podrá realizarse segregación sin la tramitación previa de un Plan Especial.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, y separada también del resto de linderos de

la parcela. El valor de tales retranqueos, será:

a) Calificación Existente: 3 m. de todos los linderos

b) Calificación Nueva Creación:

- 5 m. del lindero frontal.

- 3 m. del resto de linderos.

2. En el caso de viviendas Pareadas, tales retranqueos no se darán, obviamente, en el lindero adosado.

3. El espacio de estos retranqueos no podrá ser ocupado por construcción alguna incluidos los vuelos, a excepción de los elementos salientes en todos los casos y de los cuerpos volados según las condiciones particulares de estética de la presente calificación.

1.5 Información fotográfica



Imagen de fachada Sur.



Imagen de fachada Este.



Imagen interior de parcela.

1.6 Construcciones existentes

Como se muestra en el plano 04 “edificabilidades consumidas”, en la parcela objeto del estudio de detalle encontramos tres edificaciones distintas, una de ellas, la principal, data de 1967 según muestra su ficha catastral. Las dos edificaciones restantes y anexas no es posible asegurar con exactitud su fecha de finalización, pero como se muestra en la imagen que se muestra a continuación, podemos asegurar que dichas edificaciones son anteriores al 1990, concretamente se puede identificar en los años 1984-1985.



Fuente:junta de andalucia laboratorior ediam.cica.es

1.7 Propuesta

Con toda la información aportada se propone el presente Estudio de Detalle.

Los planos aportados siguen un orden natural que nos acercarán de lo general a lo concreto.

El plano **01 Situación, emplazamiento y catastro**. Localizamos el inmueble y referencia a su información catastral.

El plano **02 Condiciones urbanísticas**. Se aportan planos del PGOU de Motril donde se recogen las determinaciones fundamentales de la parcela.

El plano **03 Levantamiento topográfico**. Para poder hacer el presente ED con precisión se ha procedido a realizar un taquimétrico de la zona georreferenciado.

En el plano **04 Edificabilidades consumidas**. Se muestra la parcela ya segregada donde se observan las superficies de las parcelas producto de dicha segregación (Parcelas A, B y C).

El plano **05 Imagen final**. Se muestra la parcela tras la segregación y la nueva alineación de viales, donde se recoge la invariabilidad de la superficie de vial público.

9

Se propone la división de la finca original en dos parcelas.

La parcela A será considerada como resto de finca matriz de la que se segregará la parcela B.

En el punto 2.3. de este E.D. se aportan las condiciones urbanísticas de cada parcela.

A su vez se propone una nueva alineación, realmente un pequeño ajuste que regulariza un escalón de la fachada. Dicho ajuste no cambia el balance de superficie entre la privada y la pública. Así como suavizar la curva de la calle con cesión de superficie a vial.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 De la oportunidad del Estudio de Detalle.

Dado que se pretende reordenar una parcela y ajustar su línea de fachada, se entiende que el Estudio de Detalle es la figura oportuna.

2.2 De la idoneidad de la figura del Estudio de Detalle.



Entendemos que la figura del E.D. es la oportuna para ajustar alineaciones y ordenar parcelas. Según la normativa urbanística vigente.

2.3 Del cumplimiento del PGOU.

Según el PGOU, las parcelas deben tener una superficie mínima de 300 m² y de fachada de 12 metros lineales. Según se comprueba en la documentación gráfica del proyecto, la finca resto de matriz (Parcela A) tiene una superficie de 553,00 m², y longitud de fachada de 13,94 m. La parcela segregada (Parcela B), una superficie de 506,75 m² y una longitud de 19,01 m. La parcela correspondiente al vial (Parcela C) tiene una superficie de 3,50 m².

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA						
PARCELA	Sup. Parcela	Ocupación/Ocupada		Edificabilidad		Fachada
		De derecho	Consumida	De derecho	Consumida	
PGOU	≥300 m ²	50%		0,65%		12 m
MATRIZ	1059,78	529,89	139,03	688,86	236,65	32,95
A	553,00	276,50	139,03	359,45	236,65	13,94
B	503,28	251,64	0,00	327,13	0,00	19,01
C (Vial)	3,50					

10

Como se refleja en la anterior tabla, ambas parcelas, tanto la A como la B, producto de la segregación cumplen los requerimientos del PGOU.

2.4 De descripción de fincas.

LINDEROS DE PARCELA					
PARCELA	Sup. Parcela	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
A	553,00 m ²	Vial y parcela B	3777086VF5637B	37770D8VF5637B	3777081VF5637B
B	503,28 m ²	Vial	Parcela A	Vial	3777081VF5637B
C (Vial)	3,50 m ²	Vial	Parcela B	Vial	3777081VF5637B

3. CONCLUSIONES

A modo de resumen de todo lo expuesto hasta el momento, podemos concluir lo que sigue:

- Se pretende segregar una parcela y ajustar su alineación de fachada.
- La figura idónea es el ED.
- La propuesta cumple con la delimitación del PGOU en cuanto a parcelas con uso residencial unifamiliar aislado. Las superficies mayores de 300 m², la ocupación en ambos casos <50%, la edificabilidad será del 0,65 m²/m² y la longitud de fachada mayor de 12 m.

4. JUSTIFICACIÓN ELIMINACIÓN BARRERAS

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERIA PARA LA IGUALDAD Y BIEN
Dirección General de Personas con Discapad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula
accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andaluci

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
Estudio de Detalle	
ACTUACIÓN	
Segregación de parcela en dos unidades independientes y nueva alineación (pequeño ajuste) sin cambiar el balance de la superficie privada y vial.	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Residencial	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
[REDACTED] el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
[REDACTED] ril (Granada)	

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Asfalto

Color: Gris

Resbaladidad: Clase 3 (Rd > 45)

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfono mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las ob

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO			
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES			
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)			
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales <input type="checkbox"/> En vados	∅ ≤ 0,01 m	--

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condiciona medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los a normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se func gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memor detallada de las características de las avudas técnicas adoptadas. iunto con sus detalles aráficos v las certificaciones de cc

5. NOTA SIMPLE

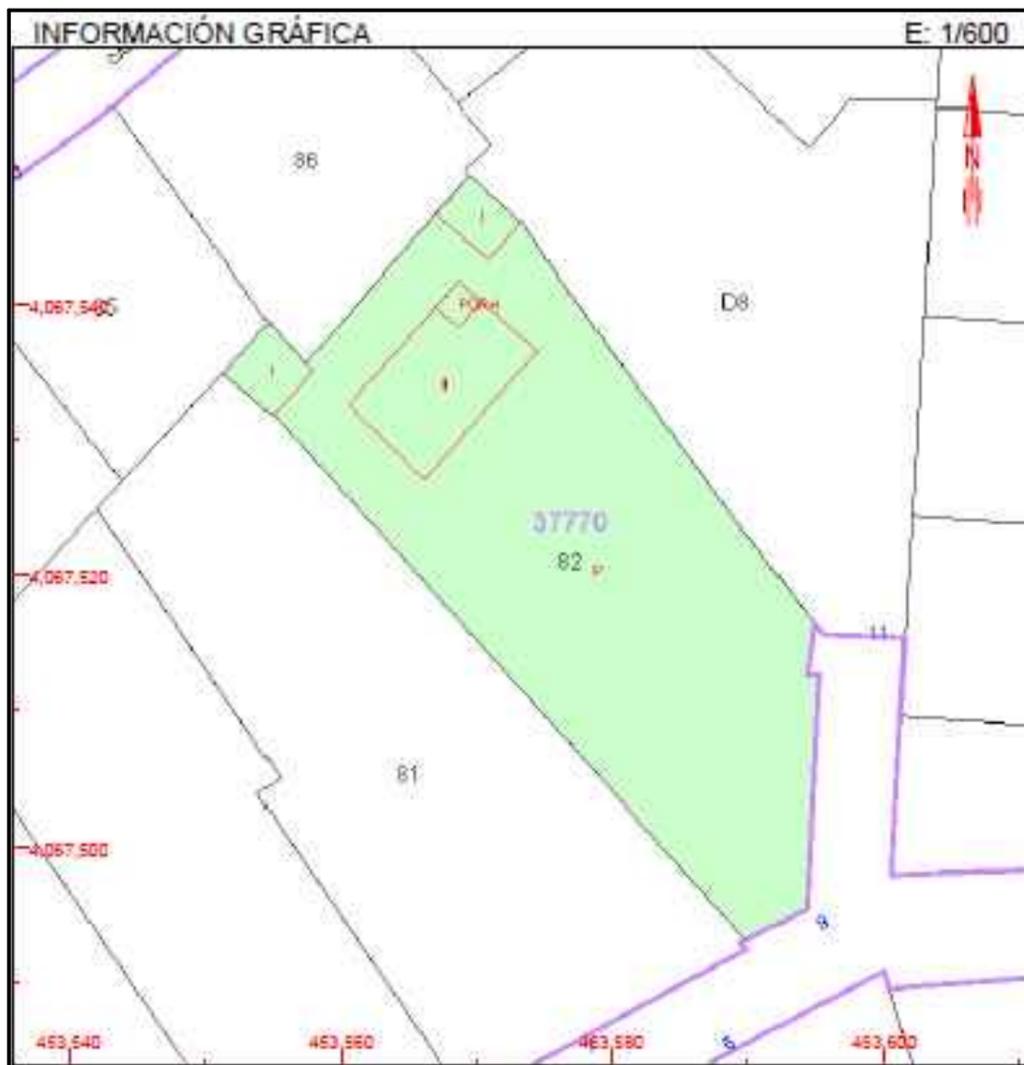
6. PLANOS

01. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y CATASTRO.
02. CONDICIONES URBANÍSTICAS.
03. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
04. EDIFICABILIDADES CONSUMIDAS.
05. IMAGEN FINAL.

En Motril a 08 de Agosto de 2019.

Fdo. [REDACTED]

Arquitecto Colegiado [REDACTED]



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3777082VF5637B0001R1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL GENERAL CASTAÑOS 9	
18600 MOTRIL [GRANADA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1967
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	234

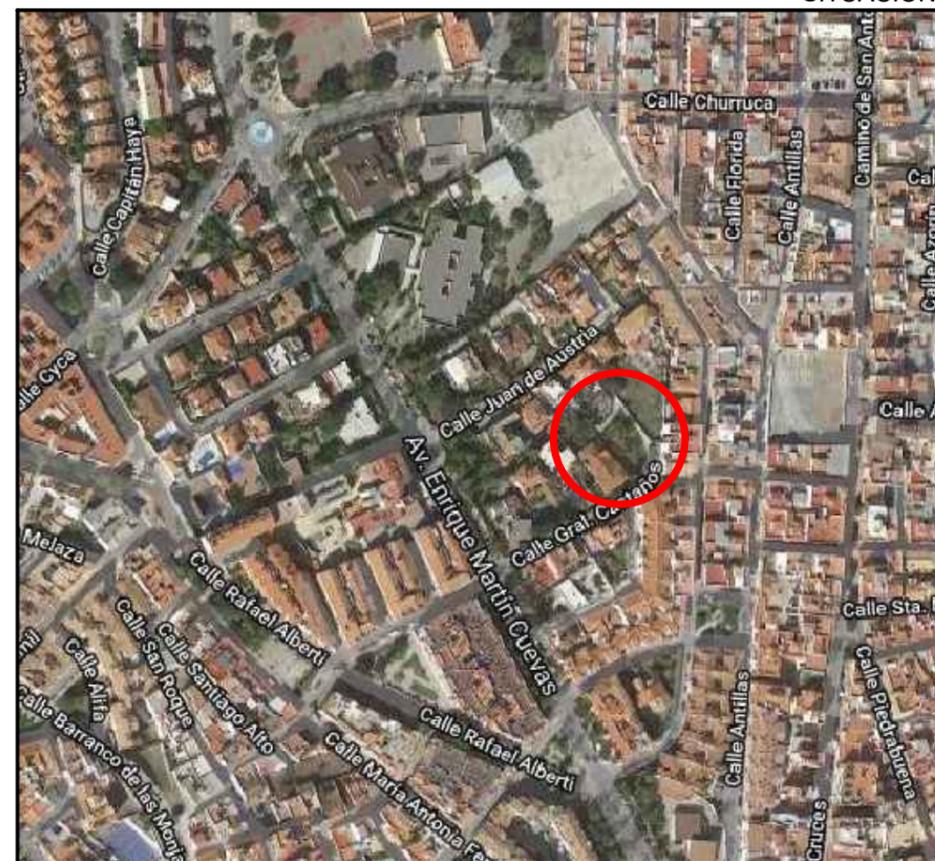
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL GENERAL CASTAÑOS 9		
MOTRIL [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
234	1.060	Parcela construida sin división horizontal

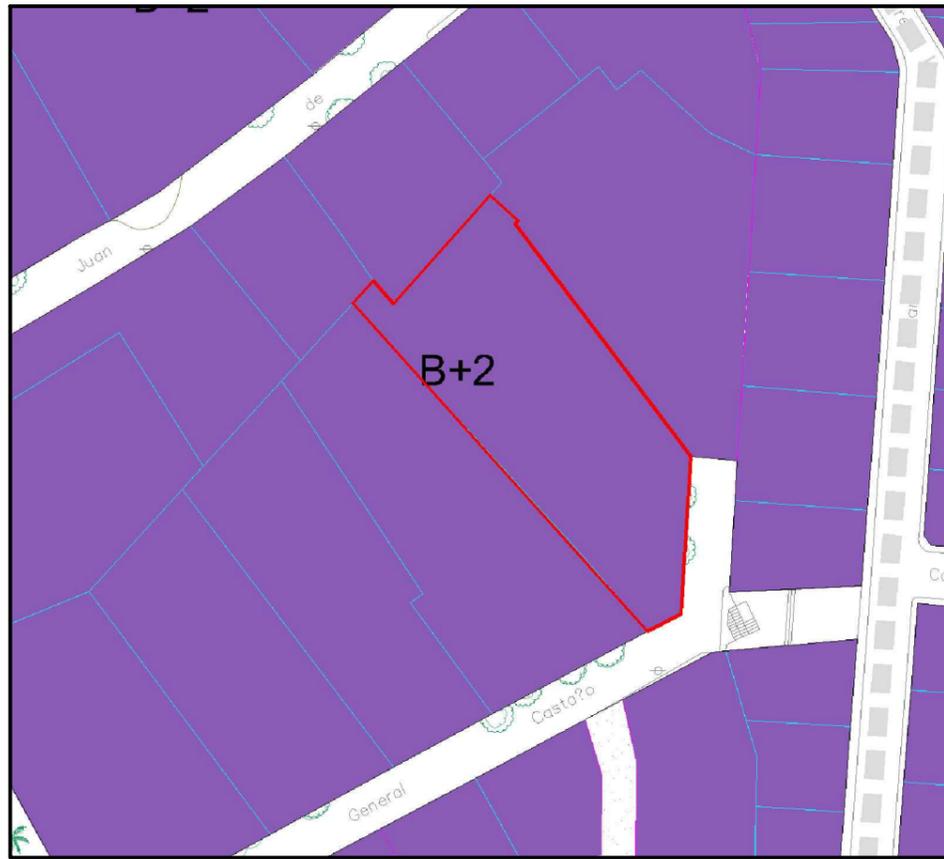
FICHA CATASTRAL



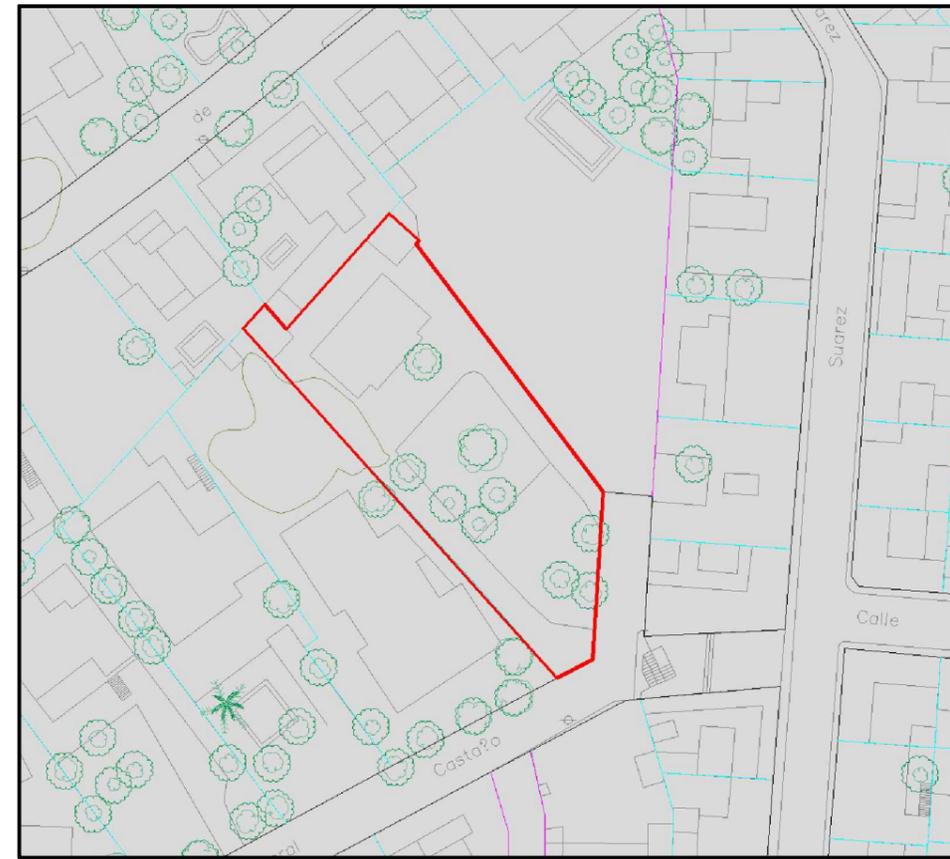
SITUACIÓN



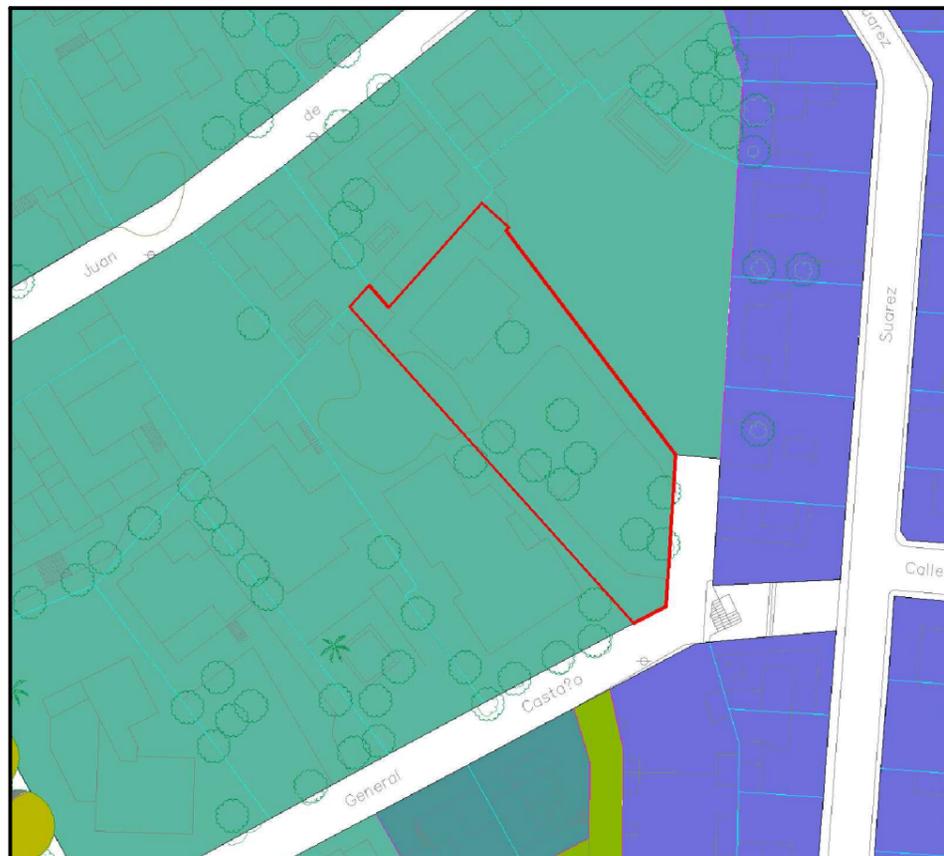
EMPLAZAMIENTO



ALTURAS

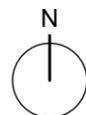
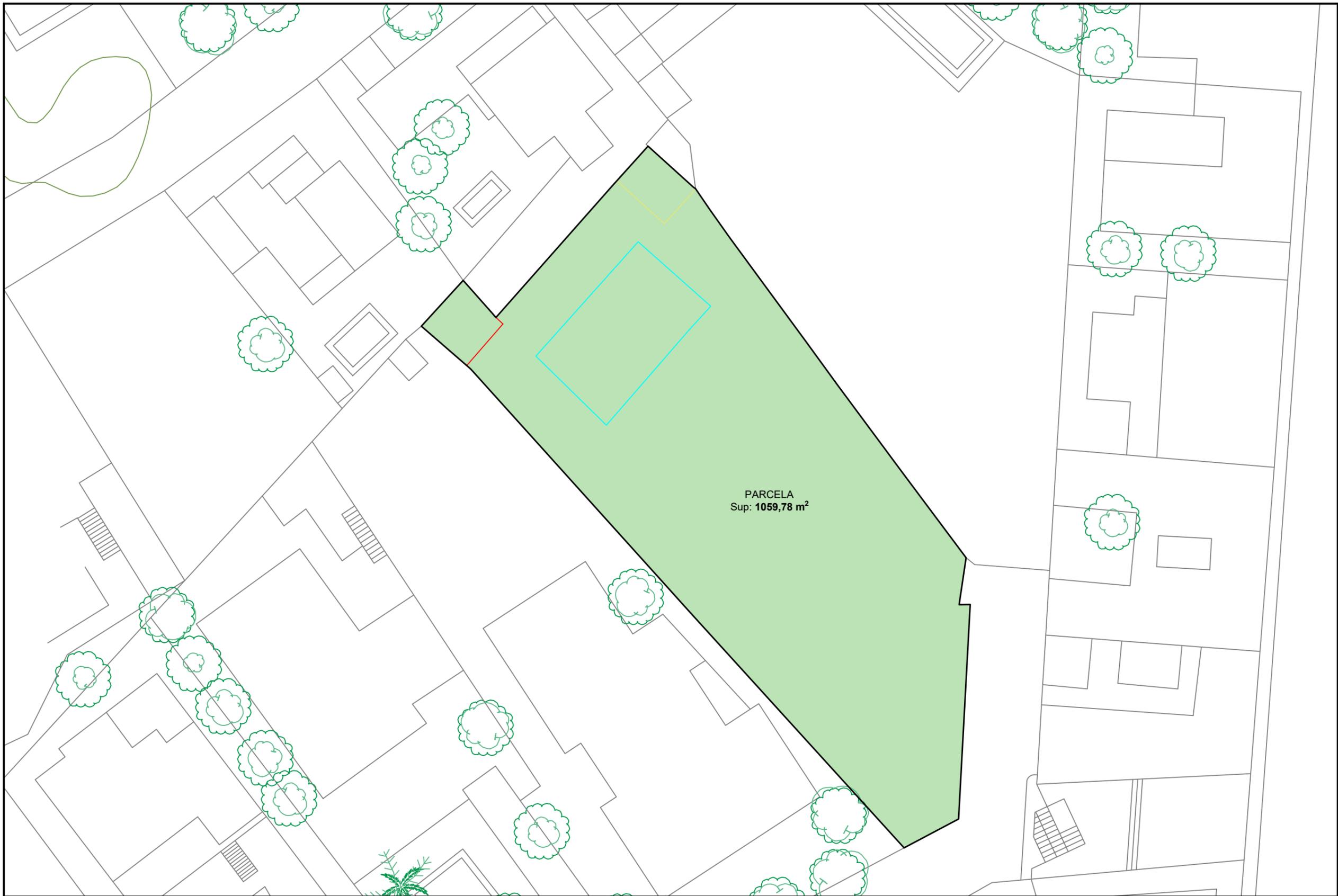


GESTIÓN



USOS

USOS		Residencial unifamiliar aislada
GESTIÓN		Suelo urbano consolidado
ALTURAS		Altura edificación existente

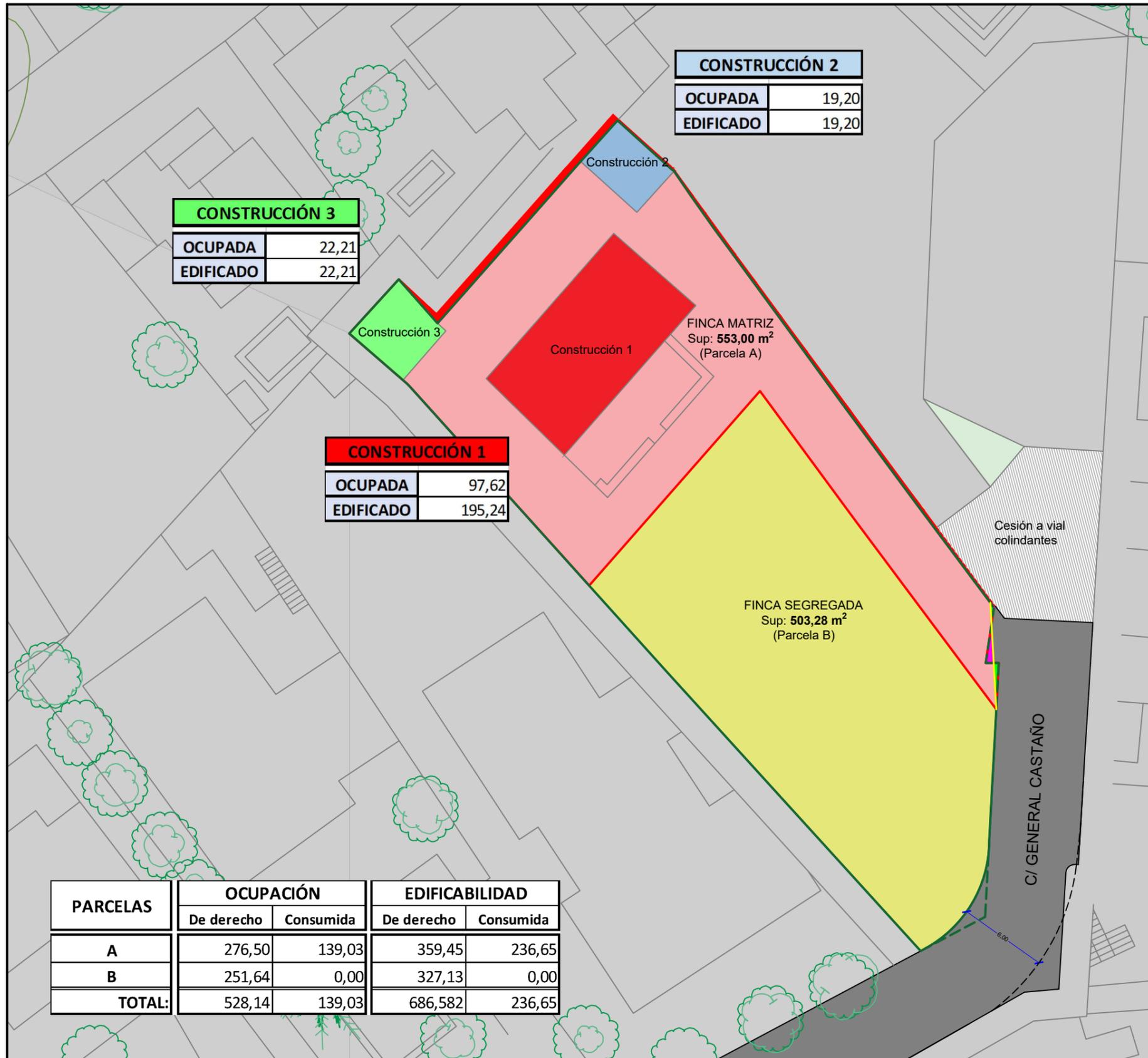


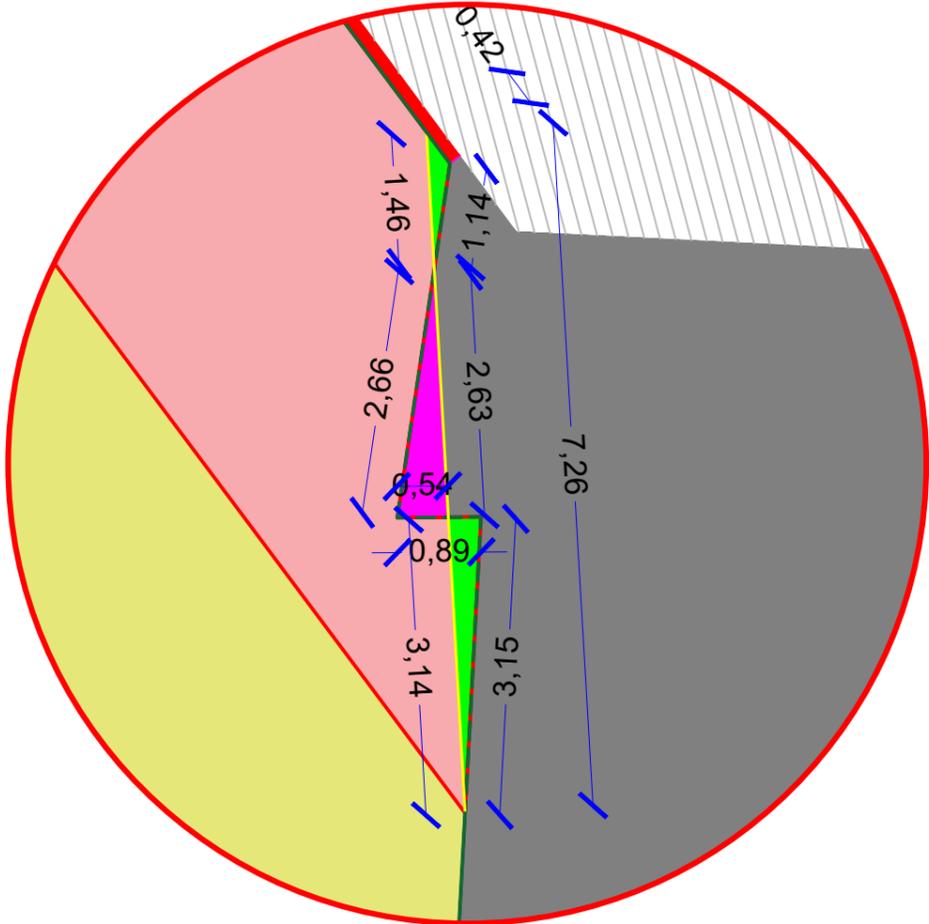
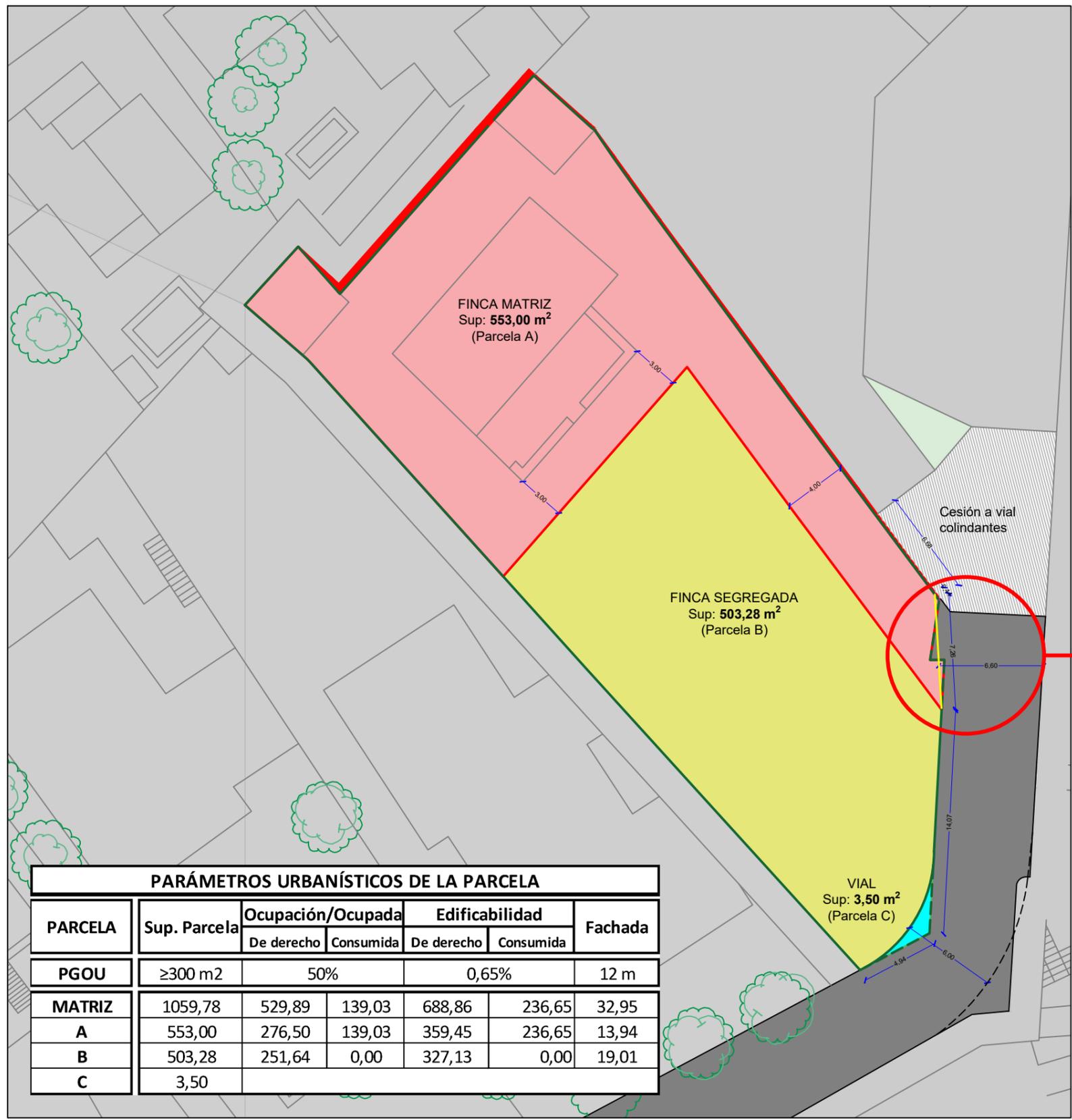
Estudio de Detalle en parcela en C/ General Castaño,
9, Motril (Granada)

PLANO TOPOGRÁFICO

E: 1/300 **03**

Promotor:
Arquitecto:





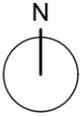
DETALLE PROPUESTA ALINEACIÓN.
E: 1/75

DETALLE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA						
PARCELA	Sup. Parcela	Ocupación/Ocupada		Edificabilidad		Fachada
		De derecho	Consumida	De derecho	Consumida	
PGOU	≥300 m2	50%		0,65%		12 m
MATRIZ	1059,78	529,89	139,03	688,86	236,65	32,95
A	553,00	276,50	139,03	359,45	236,65	13,94
B	503,28	251,64	0,00	327,13	0,00	19,01
C	3,50					

BALANCE DE SUPERFICIES	
	Superficie de titularidad privada (0,71 m ²)
	Superficie de titularidad pública (0,71 m ²)
	Superficie de cesión a vial (3,50 m ²)

LEYENDA	
	Límite de parcela georreferenciada
	Límite colindantes
	Cesión de vial de colindantes
	Discrepancia en georreferenciaciones (aumenta sup. de parcela) (16,52 m ²)
	Alineación original
	Alineación propuesta (no modifica las superficies)
	Límite de parcela segregada



RESUMEN EJECUTIVO (191108P560 EDV04).

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 en la redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a iniciativa de [REDACTED].

La finalidad del mismo es: la definición morfológica y urbanística de dos parcelas producto de una segregación. Una nueva alineación de fachada y una cesión al vial público, en la parcela sita en C/ General Castaños 9 en Motril (Granada).

2. Principales aspectos y condiciones urbanísticas

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

Superficie bruta	1.059,78 m ²
Uso característico	Residencial.
Tipología	Unifamiliar aislada.
Altura máxima del ámbito	B+2 plantas
Edificabilidad	0,65 m ² /m ² s (688,86 m ² t).
Densidad	No afecta.
Aprovechamiento lucrativo	100%.
Cesiones obligatorias:	No es de aplicación

191009P560EDV03 ESTUDIO DE DETALLE C/ GENERAL CASTAÑO, 9						
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA						
PARCELA	Sup. Parcela	Ocupación/Ocupada		Edificabilidad		Fachada
		De derecho	Consumida	De derecho	Consumida	
PGOU	≥300 m ²	50%		0,65%		12 m
MATRIZ	1059,78	529,89	139,03	688,86	236,65	32,95
A	553,00	276,50	139,03	359,45	236,65	13,94
B	503,28	251,64	0,00	327,13	0,00	19,01
C (Vial)	3,50					

3. Ámbito

Parcela sita en C/ General Castaños, 9.

4. Plazos

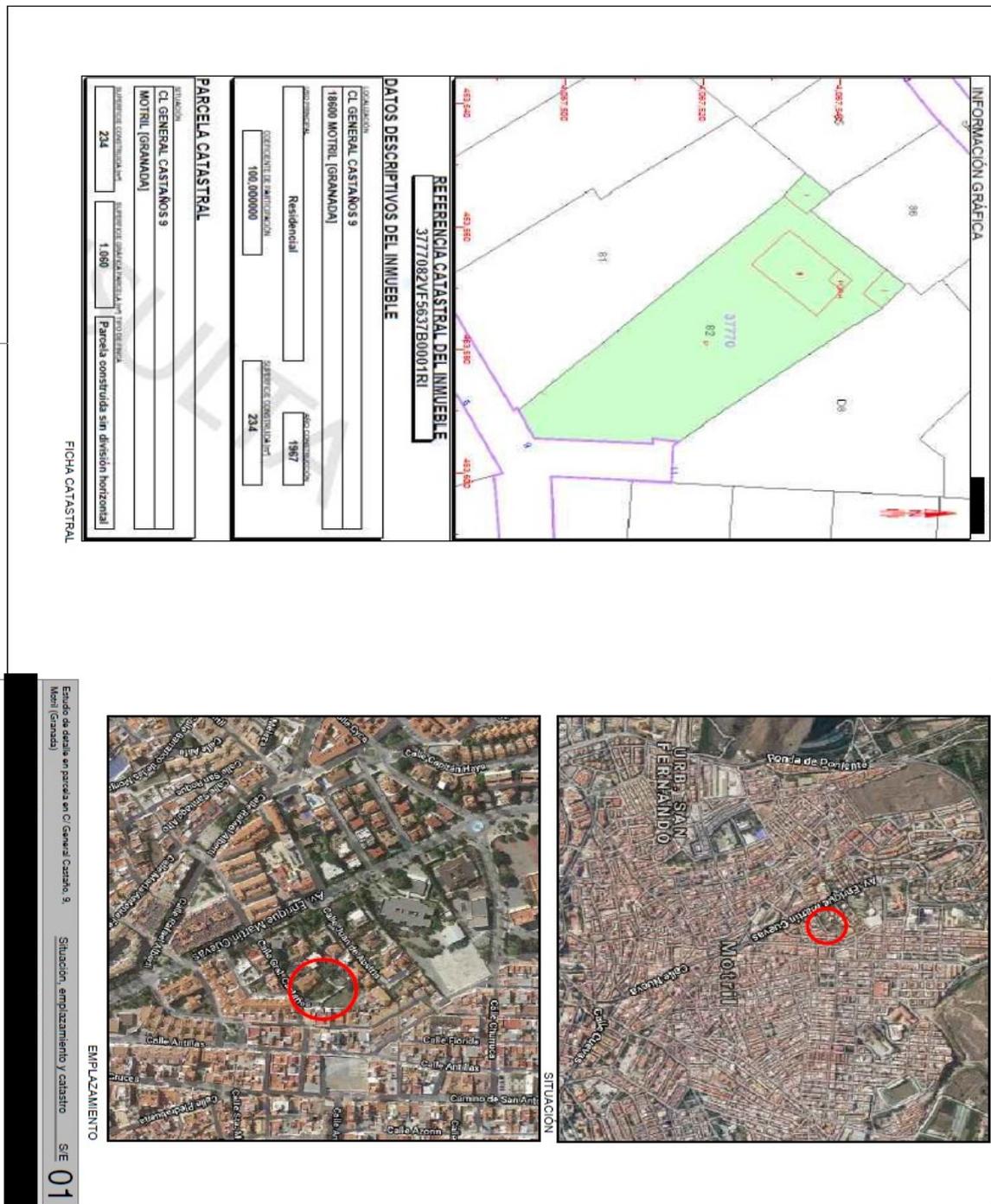
Según el artículo 27 de la LOUA: "suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y licencias urbanísticas":

1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.
4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.



ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN Y NUEVA ALINEACIÓN EN C/ GENERAL CASTAÑOS, 9 DE MOTRIL.

ANEXO 1.

Informe de superficies y antigüedad de las construcciones
sitas en la parcela.



PROMUEVE [REDACTED]

ARQUITECTO REDACTOR [REDACTED]

ADMINISTRACIÓN ACTUANTE: Ayuntamiento de Motril.

INDICE

1. DATOS GENERALES.....	3
1.1 Autor del encargo.....	3
1.2 Redactor.....	3
1.3 Objeto.....	3
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	3
2.1 Descripción de la parcela.....	3
2.2 Marco legal de referencia.....	4
2.3 Marco urbanístico de referencia.....	5
3. EDIFICACIONES EXISTENTES.....	5
3.1 Descripción general.....	5
3.1.1 Construcción 1.....	6
3.1.2 Construcción 2.....	8
3.1.3 Construcción 3.....	9



1. DATOS GENERALES

1.1 Autor del encargo

Este Estudio de Detalle se redacta a petición de [REDACTED] en calidad de propietario de la finca objeto de este E.D., y con domicilio en [REDACTED].

1.2 Redactor

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle es el de [REDACTED]

1.3 Objeto

El presente anexo viene a certificar la superficies y antigüedad de las edificaciones ubicadas en la parcela sita en C/ General Castaños 9 de Motril (Granada)

3

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Descripción de la parcela

El presente informe de superficies y antigüedad hace referencia a las construcciones ubicadas en la parcela sita C/ General Castaños 9 cuya referencia catastral es 3777082VF5637B0001RI. Su superficie es de 1.059,78 m².

El uso predominante en la zona en la que se enclava la parcela es Residencial Unifamiliar Aislada.

En la misma, encontramos tres edificaciones distintas que vamos a definir en el presente informe de superficies y antigüedad.

2.2 Marco legal de referencia

Decretoley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TÍTULO I

Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación

CAPÍTULO I

Situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 6. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se iniciará de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. A tal efecto, se deberán acreditar los siguientes aspectos:

*a) **Identificación de la edificación afectada**, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica **mediante referencia catastral** o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.*

*b) **Fecha de terminación de la edificación**, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.*

*c) **Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad** requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del presente Decreto-ley y acreditado mediante certificado de técnico competente.*

3. Aportada la documentación relacionada en el apartado 2, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurren, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.

4. A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación señalada en el apartado 2 y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Decreto-ley para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 3.

6. Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

7. En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

de acuerdo con la Orden de 13 de julio de 1999 de la Consejería de Medio Ambiente.

2.3 Marco urbanístico de referencia

- PGOU DE MOTRIL.

3.DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

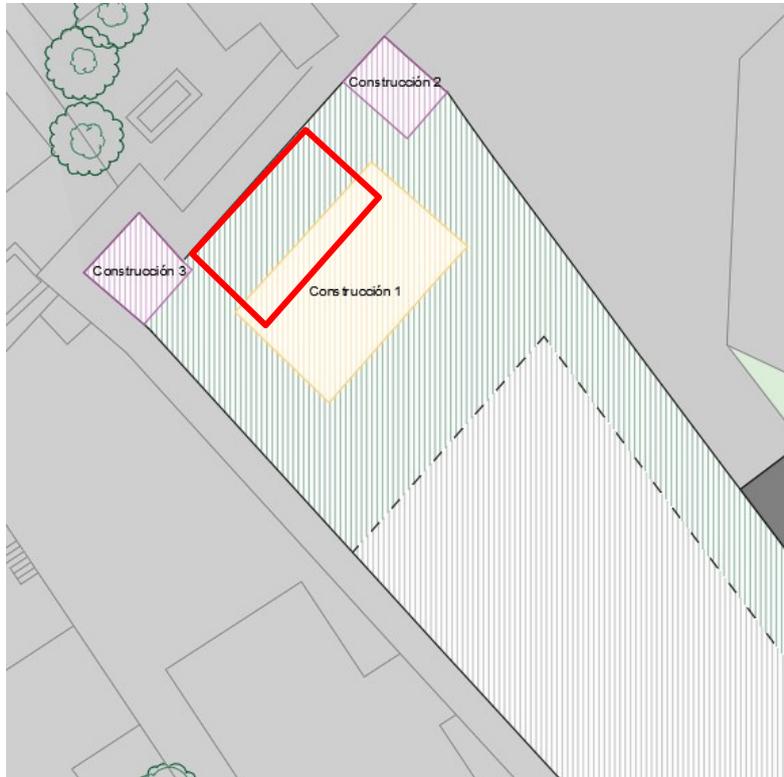
3.1 Descripción general.

En la parcela hay tres construcciones situadas según plano.



3.1.1 Construcción 1

3.1.1.1 Situación



3.1.1.2 Uso

La construcción 1 tiene uso residencial se distribuye en dos plantas. Reúne las condiciones de habitabilidad mínimas de seguridad y salubridad.

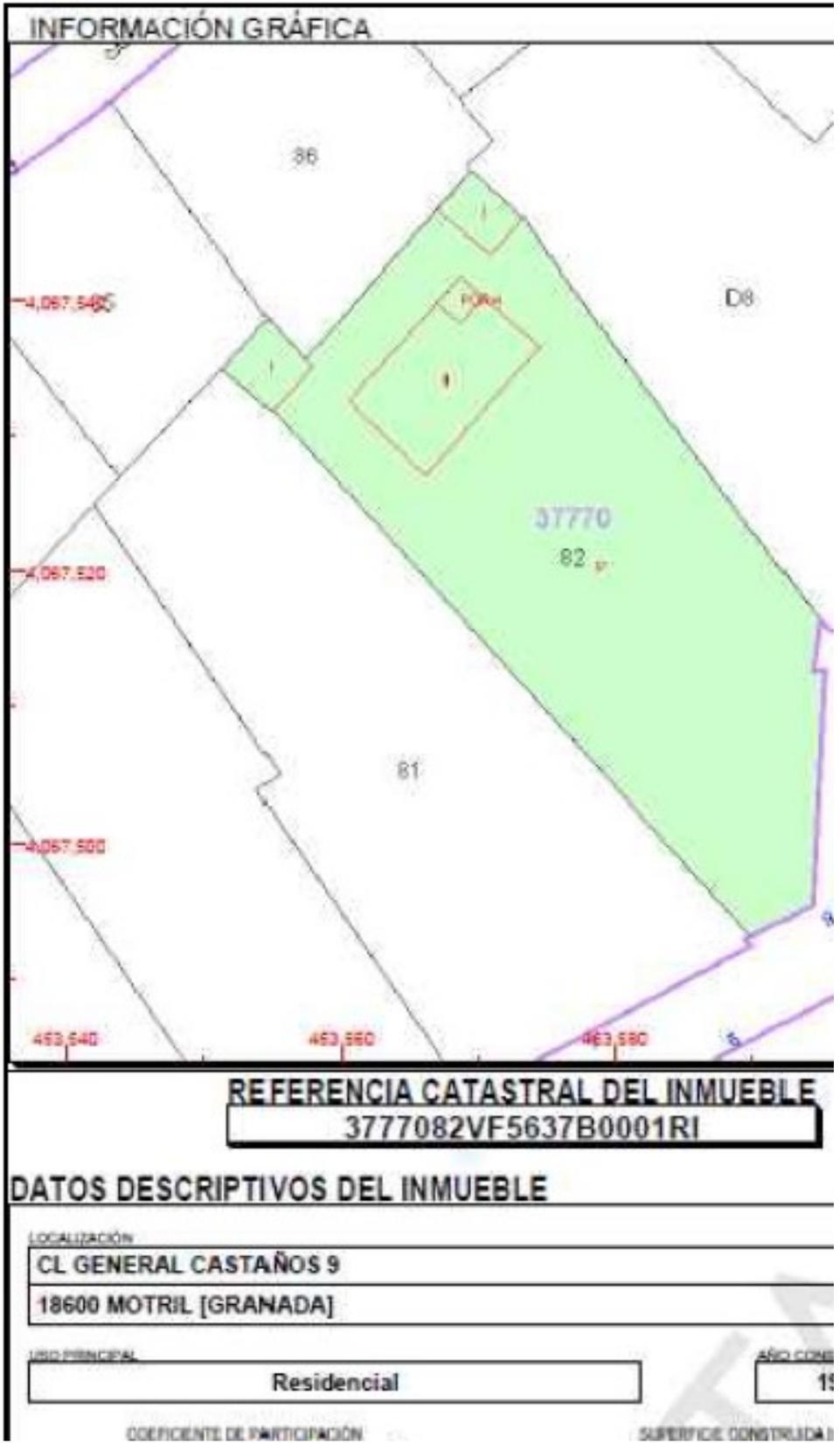
3.1.1.3 Superficie

La edificación ocupa una superficie de 97,62 m² y tiene una edificabilidad de 195,24 m².

CONSTRUCCIÓN 1	
OCUPACIÓN	97,62
EDIFICADO	195,24

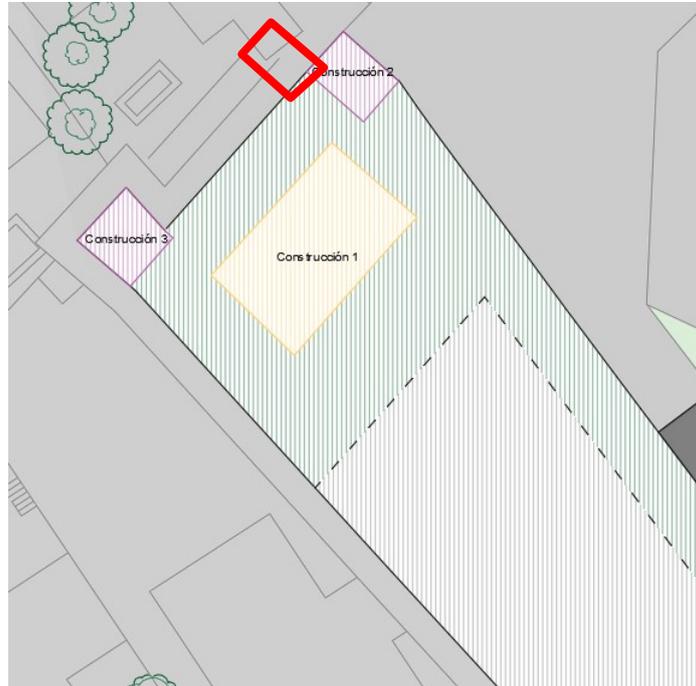
3.1.1.4 Antigüedad

La edificación principal data según ficha catastral de 1967.



3.1.2 Construcción 2.

3.1.2.1 Situación



3.1.2.2 Uso

La construcción 2 tiene uso de garaje. Reúne las condiciones de habitabilidad mínimas de seguridad y salubridad.

3.1.2.3 Superficie

La edificación ocupa una superficie de 19,20 m² y una superficie edificabilidad total de 19,20 m².

CONSTRUCCIÓN 2	
OCUPACIÓN	19,20
EDIFICADO	19,20

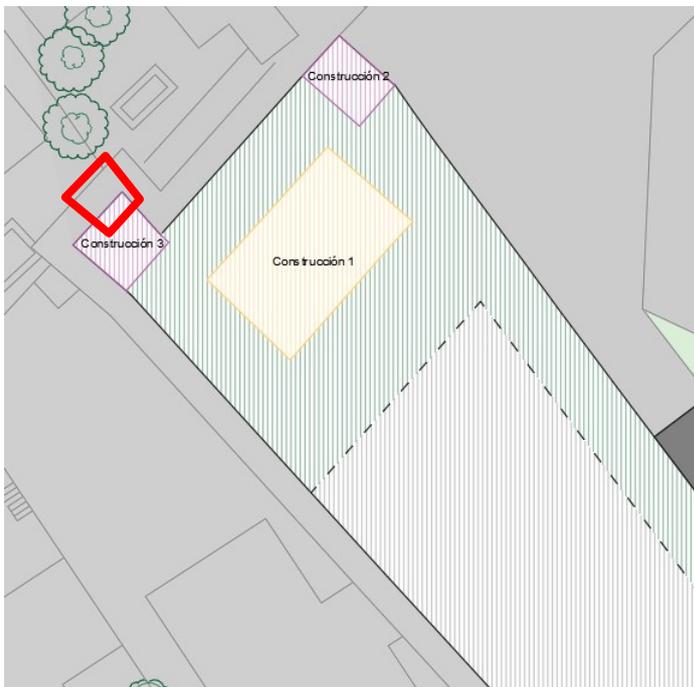
3.1.2.4 Antigüedad

La construcción 2, no se puede asegurar con exactitud su fecha de finalización, pero como se muestra en la imagen adjunta, extraída de juntadeandalucialaboratorioediam.cica.es, podemos afirmar que se encontraba construida en los años 1984-1985



3.1.3 Construcción 3.

3.1.3.1 Situación



ANEXO 1. Informe de superficies y antigüedad de las construcciones sitas en la parcela. [REDACTED]

3.1.3.2 Uso

La construcción 3 tiene uso de almacén. Reúne las condiciones de habitabilidad mínimas de seguridad y salubridad.

3.1.3.3 Superficie

La edificación ocupa una superficie de 22,21 m² y una edificabilidad total de 22,21 m².

CONSTRUCCIÓN 3	
OCUPACIÓN	22,21
EDIFICADO	22,21

3.1.3.4 Antigüedad

El anexo 2, no se puede asegurar con exactitud su fecha de finalización, pero como se muestra en la imagen adjunta, extraída de juntadeandalucia.laboratorio.orediam.cica.es, podemos afirmar que se encontraba construida en los años 1984-1985



En Granada a 26 de noviembre de 2019.

[REDACTED]
Arquitecto colegiado [REDACTED] COAG