

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACION EN C/ACERA DEL MAR 11 TORRENUEVA COSTA (GRANADA)

Localización: Calle Acera del mar 11 Torrenueva Costa (Granada)

Promotor: D. JUAN RODRIGUEZ SANCHEZ y D^a MARIANGELES HIDALGO HARO

Redactor: Cristina Carpintero López

Marzo 2024

ÍNDICE

II. MEMORIA

1. OBJETO
2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

I. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETIVOS
2. ÁMBITO

III. PLANOS

1. PLANO DE LEVANTAMIENTO Y PGOU
2. PLANO DE ALINEACIONES Y VOLÚMENES DEL FRENTE MARÍTIMO
3. PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y ALTURA PROPUESTA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. OBJETO

1.1. MOTIVO DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y OBJETO DEL MISMO

Se pretende edificar en el número 11 de la Calle Acera del Mar en Torrenueva Costa (Granada). Se trata de un solar que forma parte del tejido urbano consolidado de la ciudad ocupada en la actualidad por una vivienda. El solar ocupa la zona de servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas (Ley 22/1988) y su modificación mediante la Ley 2/2013.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, en los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de definir las alineaciones y la altura de la edificación que pretende construirse en la parcela en cuestión.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, a iniciativa de D. JUAN RODRIGUEZ SANCHEZ con NIF 24.140.889-C y Dª MARIANGELES HIDALGO HARO con NIF 23.783.745-C, ambos con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Acera del Mar nº 11 Torrenueva Costa (Granada).

2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La parcela donde se pretende edificar está situada en la Calle Acera del Mar nº 11 Torrenueva Costa (Granada), tiene referencia catastral 6323212VF5662C0001XD. Con la ordenación propuesta se pretende respetar la alineación ya fijada a ambos lados de la manzanade modo que, tras el estudio de volúmenes existentes, se consiga el objetivo pretendido por el P.G.O.U. de lograr la homogeneidad física y visual en las citadas vías, siguiendo las alineaciones y volúmenes existentes en las manzanas contiguas a la estudiada.

Se trata de una parcela entre medianeras, con fachada dando al Paseo marítimo, en la actualidad está ocupada por una vivienda de una planta de altura. La parcela está integrada en una de las manzanas de edificación que configuran el borde con el paseo marítimo. Se trata de un conjunto de manzanas alargadas. Dada la tipología de la edificación, entre medianeras, resultan manzanas compactas y alargadas siguiendo la línea marcada por la Calle Acera del Mar.

El ámbito de la actuación que se propone está dentro de los límites de la parcela privada.

2.2. AFECCIONES DEL SOLAR SEGÚN DELIMITACIONES DE LA LEY DE COSTAS

La redacción de este documento surge de la necesidad por parte de los propietarios del inmueble de edificar sobre la parcela afectada por la Ley de Costas de la siguiente manera:

- Deslinde de Zona Marítimo Terrestre

- Servidumbre de Protección. Establecida a 20 metros de la Línea de Ribera en suelos urbanos consolidados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley (Disposición Transitoria Tercera). Tal y como puede apreciarse en el plano 2

del presente documento, el solar queda fuera del Deslinde de la Zona Marítimo-Terrestre. Por el contrario, sí que ocupa la zona de Servidumbre de Protección establecida en 20 metros desde la Línea de Ribera de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley.

2.3. CALIFICACIÓN Y ALINEACIONES SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE

Tal y como se recoge en el plano 2, el planeamiento urbanístico vigente de la ciudad de Torrenueva Costa otorga a la manzana situada en el frente marítimo una calificación Residencial Manzana Cerrada Existente. Se trata de una ordenanza de cuya aplicación resulta un tejido urbano compacto, de edificaciones entre medianeras.

La altura máxima admitida de fachada al litoral es de 4 plantas (PB+3). La norma 157 establece que la ocupación de la edificación en la parcela podrá ser del 100%. La posición y forma de esta área será definida en el correspondiente proyecto de edificación según diseño del proyectista.

En cuanto a las alineaciones de la edificación, el plan general recoge en su delimitación la totalidad de las manzanas edificadas, respetando los límites de las parcelas tal y como se aprecia en el plano de calificación. El planeamiento obliga a las edificaciones a alinearse al límite de la propiedad admitiéndose vuelos sobre dicha alineación en planta primera siempre que no se superen los límites establecidos en la propia ordenanza.

2.4. ALTURA Y ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA.

Tal y como se recoge en el plano 3, se propone una construcción de una altura máxima de 4 plantas (PB + 3), respetándose lo establecido en el planeamiento vigente. Se ha realizado un estudio de la volumetría de las edificaciones de toda la zona, de la que se puede determinarse como adecuada la altura de PB+3, en aplicación de las determinaciones de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

Tal y como se aclara en el plano nº 3 del presente documento, el alzado dibujado tiene el carácter de volumetría máxima. Dicha volumetría máxima se ha obtenido de la aplicación de la altura máxima permitida (1400 cm. Mil setecientos veinte centímetros), siguiendo el criterio de medición de alturas establecido en la norma 168 del vigente P.G.O.U. La volumetría concreta de la edificación será definida en su correspondiente proyecto básico, pudiendo ser diferente, pero siempre sin superar la volumetría máxima definida en dicho plano.

La altura a la que se sitúan los forjados de las distintas plantas, incluido el forjado de suelo de planta baja, también será objeto de definición en el correspondiente proyecto básico de la edificación, siendo meramente orientativo el que aparece en el plano 3 del presente documento.

2.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS. DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

Según el artículo 25.1 de la Ley de Costas, en servidumbre de protección no están permitidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación y en caso de pretenderse la excepcionalidad que recoge la Disposición Transitoria Tercera 3.2 de la Ley, para la autorización de nuevos usos en dicha servidumbre se deberá remitir el instrumento urbanístico específico en el que se justifiquen expresamente el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en dicha Disposición. Son los siguientes:

- 1) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

En este sentido nos remitimos al plano nº 2 donde se ha estudiado las características de los volúmenes existentes en el frente marítimo y se puede comprobar que la edificación propuesta quedaría integrada en el marco definido

por los volúmenes representados, no suponiendo una alteración ni de los parámetros urbanísticos existentes ni de los permitidos por el planeamiento.

- 2) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

En el plano 2, donde aparece reflejado tanto la línea de ribera como la servidumbre de protección a 20 metros de distancia, se puede observar todo el tramo de frente marítimo donde aparecen los conjuntos de edificaciones que mantienen la alineación a la que alude la normativa.

- 3) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

El PGOU de Torrenueva Costa recoge para dicha zona una calificación urbanística de residencial en manzana cerrada, con lo que queda justificado que la normativa vigente contempla tanto el uso como la tipología edificatoria propuesta.

- 4) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

La edificación que se propone se adosa lateralmente a las contiguas en sus lados medianeros (lados este y oeste). Además, se propone una tipología de edificación cerrada y alineada a vial con lo que se cumple igualmente este punto de la Disposición Transitoria.

- 5) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

Del mismo modo al punto anterior, la alineación para la edificación propuesta se ajusta a la alineación propuesta por el planeamiento, que se corresponde con el límite de la parcela, y se ajusta a la alineación de los edificios existentes.

- 6) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

Este punto es el más controvertido en cuanto a la justificación directa pues exige que se tome un tramo de frente marítimo lo suficientemente representativo de la zona en la que se pretende actuar. Tal y como se refleja en el plano 2, tomando una longitud considerable de frente marítimo podemos tener valores suficientes de estudio y justificación de este punto.

Tras el estudio de todos los solares, pasos de calles y alturas de las diferentes edificaciones y teniendo en cuenta que el planeamiento urbanístico define una calificación de manzana cerrada que supone una altura para la edificación de PB+3, con la ordenación propuesta se pretende la homogeneización urbanística del tramo de fachada urbanística cumpliendo lo establecido el dicho punto de la Disposición Transitoria.

Por consiguiente, el porcentaje de solares susceptibles de agotar la altura suman un frente de fachada de 105,03 metros frente a los 530,20 metros de todo el frente marítimo estudiado. Con estos datos resulta un porcentaje de 19,81% del total de frente marítimo objeto de estudio.

II. RESUMEN EJECUTIVO

1 Objetivos

Se pretende edificar en el número 11 de la Calle Acera del Mar en Torrenueva Costa (Granada). Se trata de un solar que forma parte del tejido urbano consolidado de la ciudad ocupada en la actualidad por una vivienda. El solar ocupa la zona de servidumbre de protección establecida por la Ley de Costas (Ley 22/1988) y su modificación mediante la Ley 2/2013.

El presente estudio de detalle, a iniciativa de D. JUAN RODRIGUEZ SANCHEZ con NIF 24.140.889-C y D^a MARIANGELES HIDALGO HARO con NIF 23.783.745-C, ambos con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Acera del Mar nº 11 Torrenueva Costa (Granada). La parcela donde se actúa tiene la referencia catastral 6323212VF5662C0001XD; propone una nueva volumetría del edificio que permita la ejecución una vivienda unifamiliar para domicilio permanente.

Se trata de ejecutar un edificio de 4 alturas (bajo+3) en cumplimiento del PGOU vigente.

El nuevo volumen propuesto encaja en la manzana existente sin perjuicio de los vecinos colindante. La propuesta se ajusta al perímetro de la parcela, sin presentar invasión a la vía pública.

La actuación será llevada a cabo en los límites del solar, sin embargo, se ha tomado un tramo de frente marítimo lo suficientemente representativo de la zona en la que se pretende actuar para su estudio volumétrico y justificación de la Disposición Transitoria Tercera 3.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. Ámbito

El estudio de detalle afecta a la parcela sombreada en el siguiente plano de situación:



ORTOFOTO CATASTRAL

Se ha estudiado esta sección de frente marítimo del municipio de Torrenueva costa correspondiente a 530,20 metros:



III. PLANOS

1. PLANO DE LEVANTAMIENTO Y PGOU
2. PLANO DE ALINEACIONES Y VOLÚMENES DEL FRENTES MARÍTIMO
3. PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y ALTURA PROPUESTA

Motril, marzo de 2024.

La Arquitecta

Doña Cristina Carpintero López



	Línea límite deslinde Z.M.T.		Docente		Sanitario		Recinto ferial		Parking		Residencial manzana cerrada existente
	Línea límite servidumbre de tránsito		Deportivo		Religioso		Hotelero		Servicios Administraciones públicas		Residencial nueva creación Suelos no ordenados
	Línea límite servidumbre de protección		Cívico-social		Cementerio		Mercado municipal		E.D. Estudio de detalle		
	Línea de ribera										
	Línea límite zona de influencia										

PLANO DE USOS DEL SUELO PGOU TORRENUOVA COSTA

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE PARCELA



	RIBERA DEL MAR
	SERVIDUMBRE DE PASO
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN



PLANO DE LEVANTAMIENTO Y PGOU

ESTUDIO DE DETALLE C/ Acera del Mar 11.
Torrenueva Costa C.P. 18.720 (Granada)

Cristina Carpintero López

C/ Chispas 13, Bajo_18600_Motril (Granada)

email: enyuestudio@gmail.com

www.enyuestudio.es

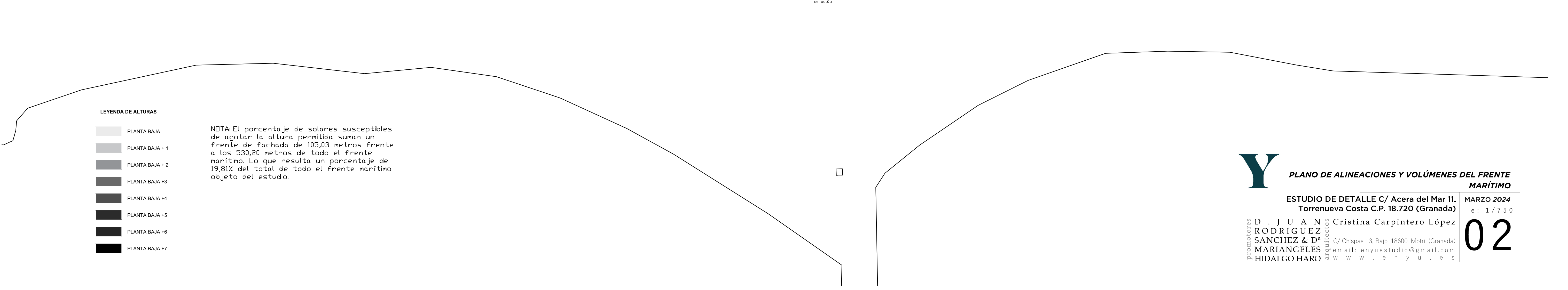
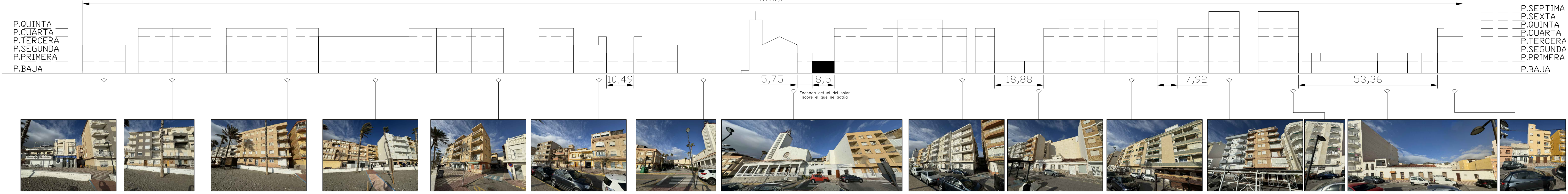
promotores
D. JUAN
RODRIGUEZ
SANCHEZ & D.
MARIANGELES
HIDALGO HARO

MARZO 2024
e: 1 / 7 0

01



PLAND PGDU. Regulación de manzanas
Alturas. Alineaciones S.U.



LEYENDA DE ALTURAS

- PLANTA BAJA
- PLANTA BAJA +1
- PLANTA BAJA +2
- PLANTA BAJA +3
- PLANTA BAJA +4
- PLANTA BAJA +5
- PLANTA BAJA +6
- PLANTA BAJA +7

NOTA: El porcentaje de solares susceptibles de agotar la altura permitida suman un frente de fachada de 105,03 metros frente a los 530,20 metros de todo el frente marítimo. Lo que resulta un porcentaje de 19,81% del total de todo el frente marítimo objeto del estudio.

