

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
Y ALINEACIONES EN LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA
REPARCELACION DEL
TOR-6 DE TORRENUEVA (GRANADA)

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION TOR-6
ARQUITECTO: EMILIO JOSE URBANO GOMEZ

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	1/28



INDICE

- 1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO
 - 1.1.- AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.2.- EMPLAZAMIENTO
 - 1.3.- PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.5.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS
- 2.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA
- 3.- MEMORIA DE ORDENACION
 - 3.1.- OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.1.1.- Suelo residencial
 - 3.1.2.- Suelo Terciario no comercial
- 4.- NORMAS URBANISTICAS
 - 4.1.- SUELO RESIDENCIAL
 - 4.2.- SUELO TERCIARIO NO COMERCIAL
- 5.- MEMORIA ECONOMICA
- 6.- CARTOGRAFIA
 - 6.1.- CARTOGRAFIA DE INFORMACION
 - 6.1.1.- Plano de situación y emplazamiento
 - 6.1.2.- Estructura de la propiedad y ordenación general
 - 6.2.- CARTOGRAFIA DE ORDENACION
 - 6.2.1.- Plano de alineaciones y retranqueos
 - 6.2.2.- Plano de ordenación volumétrica
 - 6.2.3.- Plano de ocupación en planta sótano
 - 6.2.4.- Plano de ocupación de planta baja
- 7.- RESUMEN EJECUTIVO
 - 7.1.- DELIMITACION DEL AMBITO OBJETO DE ORDENACION
 - 7.2.- ALCANCE DE LA ALTERACION DE LA ORDENACION VIGENTE
 - 7.3.- PROYECTISTA
 - 7.4.- FECHA DEL DOCUMENTO
 - 7.5.- OBJETO Y FINALIDADES DE LA ORDENACION
 - 7.6.- INICIATIVA
 - 7.7.- CUADRO COMPARATIVO ORDENANZAS SUELO RESIDENCIAL
 - 7.8.- CUADRO COMPARATIVO ORDENANZAS. SUELO TERCIARIO NO COMERCIAL

PLANOS

- 1.- SITUACION
- 2.- TOPOGRAFICO
- 3.- ORDENACION GENERAL Y REPARCELACION
- 4.- PROPUESTA DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
- 5.- PROPUESTA DE ORDENACION VOLUMETRICA
- 6.- PROPUESTA DE ORDENACION EN PLANTA SOTANO
- 7.- PROPUESTA DE OCUPACION EN PLANTA BAJA

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	2/28



1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

1.1.- AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE

El promotor del presente Estudio de Detalle es la Junta de Compensación del Tor-6 con domicilio en Plaza Gaspar Esteva nº 2-1º Izda 18600-Motril (Granada), con CIF V-18.742.601, representada por D. José Manuel Barragán Espinar con N.I.F. 24.265.813-P.

El autor del presente Estudio de Detalle es Emilio José Urbano Gómez, Arquitecto, colegiado con el nº 3104 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Santa Paula nº 2, 1ºD, de Maracena (Granada).

1.2.- EMPLAZAMIENTO

Los solares objeto del presente Estudio de Detalle son los resultantes de la reparcelación de la UE-TOR-6 del Plan General de Motril, localizada en el término municipal de Torrenueva Costa (Granada). El TOR-6 se encuentra en el entorno de Polideportivo de Torrenueva Costa, a la entrada de Torrenueva Costa, desde Motril, por la nacional N-340

1.3.- PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Sobre la UE-TOR-6 existe un Estudio de Detalle redactado anteriormente, que regulaba las alineaciones y volumetría de los edificios a construir. Con el paso del tiempo y los distintos cambios de propiedad, la propuesta aprobada anteriormente se ha quedado obsoleta, ya que obedecía a otros criterios de ordenación distintos a los actuales, lo que motiva la redacción de este nuevo Estudio de Detalle para configurar una nueva disposición de los edificios a realizar en los solares resultantes tras la reparcelación aprobada en el TOR-6.

El PGOU de Motril especifica que habrán de cumplirse las condiciones particulares de ordenación, así como condiciones específicas que se definirán en el preceptivo Estudio de Detalle, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de la licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la ordenación y alineación interior de parcela.

Según se establece en el artículo 71 de la LISTA los Estudio de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un estudio de detalle para establecer la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

En ningún caso los estudios de detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

El presente estudio de detalle tiene por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, mediante:

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	3/28



- El establecimiento de la ordenación de los volúmenes, el trazado local de viario secundario y la localización de suelo dotacional público, cuando desarrolle los objetivos contenidos en otros planes de desarrollo.
- La fijación y reajuste de alineaciones y rasantes de cualquier viario, y la fijación de las determinaciones de ordenación dichas anteriormente, para el supuesto de que estén establecidas en los referidos instrumentos de planeamiento.

Para el ejercicio de dichas facultades se establecen unos límites cuantitativos y cualitativos:

- a) Desde un punto de vista cuantitativo:

No pueden aumentar el aprovechamiento urbanístico

No pueden suprimir o reducir el suelo dotacional publico

- b) desde un punto de vista cualitativo:

No pueden modificar el uso urbanístico del suelo fuera de lo expresamente permitido

No pueden afectar negativamente a la funcionalidad del suelo dotacional público por su localización inadecuada.

No pueden alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por otra parte, el Plan General de Motril, especifica sobre los Estudios de Detalle lo siguiente:

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 este Plan General, Planes 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, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. 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 superficie; o, alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

1.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación volumétrica de los edificios a realizar, tanto en el suelo residencial como en el terciario, así como aclarar y definir algunos aspectos de la condiciones de los edificios marcadas en el Plan General para adaptarla a la solución edificatoria propuesta.

Igualmente, en cuanto al terciario, se ha consensuado una solución para dar respuesta a la continuación de la actividad de los chiringuitos de playa existentes en el sector, de forma que se regula

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	4/28



la volumetría y alineaciones del edificio a realizar en dicho solar, de forma que no se discrimina a ningún propietario por la ubicación u orientación de la parcela asignada, contando todas las parcelas con la misma orientación y tipología edificatoria.

1. 5.-DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Los solares objeto del presente Estudio de Detalle son los resultantes de la reparcelación de la UE-TOR-6 del Plan General de Motril, localizada en el término municipal de Torrenueva Costa (Granada).

La manzana destinada a uso residencial plurifamiliar presenta una superficie total de 5120 m², que se segrega en dos solares, uno identificado como solar 1 con una superficie de 3277,30 m², y otro identificado como solar 2 con una superficie de 1842,70 m². En la otra manzana resultante de la ordenación, se ubica el solar 3 de uso terciario con una superficie de 1612 m².

Todos los detalles formales y de ubicación se detallan en la documentación gráfica adjunta.

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	5/28



2.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

En virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tiene derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso del presente Estudio de Detalle.

Para garantizar el ejercicio de este derecho, el Excmo. Ayuntamiento de Torrenueva Costa facilitará el acceso a la información durante la tramitación del Estudio de Detalle y realizará las actuaciones necesarias para la difusión de los procesos participativos entre los colectivos potencialmente afectados. El Ayuntamiento habilitará los medios y cauces necesarios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del Estudio de Detalle completo en cada una de las fases de tramitación. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

A efectos del ejercicio de este derecho y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Según lo establecido en el artículo 78 de la LISTA, el Ayuntamiento de Torrenueva Costa aprobará inicialmente el presente Estudio de Detalle y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días, notificando, además, el trámite a las personas propietarias.

Durante el período de información pública la ciudadanía tiene derecho a:

- 1.- Consultar la documentación que forma parte del Estudio de Detalle y a obtener copia de la misma.
- 2.- Presentar alegaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

El anuncio de información pública indicará:

- 1.- Órgano que acuerda la información pública que será, en este caso, la Junta de gobierno local del Ayuntamiento de Torrenueva Costa
- 2.- Fecha del acuerdo
- 3.- Instrumento sometido a información pública, que es el presente Estudio de Detalle
- 4.- Ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia
- 5.- Identidad del promotor
- 6.- Duración del periodo de información pública y momento a partir del cual deba de considerarse iniciado
- 7.- Lugar, horarios y portal de internet dispuestos para la consulta del estudio de detalle, indicando si la posibilidad de consulta es total y de no ser así, que partes pueden consultarse.
- 8.- Medios y plazos dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	6/28



documentos.

Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban de ser sometidos a tramites o autorizaciones exigidas por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

Estos procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal, al objeto de integrar los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	7/28



3.- MEMORIA DE ORDENACION

3.1.- OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.1.- Suelo residencial

EN RELACION AL ÁMBITO NORMATIVO DEL PGOU

El PGOU de Motril describe la Unidad de Ejecución TOR-6 como compuesta por suelo urbano procedente del SG-1 y suelo urbanizable previsto en el PGOU 90, estableciendo las siguientes condiciones y que afectan al suelo residencial:

- CONDICIONES PARTICULARES:
 - Al menos el 25% de las plantas bajas estarán alineadas a viario y se destinarán a usos complementarios diferentes del residencial.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA EL USO RESIDENCIAL:
 - Uso Residencial Tipo AI
 - Superficie de suelo 5.120 m²
 - Altura B + 3 + A
 - Coef. Edificabilidad 2,0488 m²t/m²s
 - Nº máximo de viviendas 119

NO ES OBJETIVO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE ALTERAR NINGUNO DE ESTOS PARÁMETROS referentes a las condiciones particulares o urbanísticas definidas por el PGOU para el TOR-6.

EN RELACION AL ESTUDIO DE DETALLE PREVIO

El suelo residencial que nos ocupa fue regulado mediante el ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. TOR-6 DE TORRENUEVA (MOTRIL), aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 25 de julio de 2006.

En cuanto a las parcelas residenciales, el principal objetivo de este referido Estudio de Detalle consistió en la "Definición de las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las parcelas edificables" alineando a vía pública el volumen donde se situaba el 25% de superficie de locales comerciales exigida y retranqueando la alineación de fachada donde no existen locales comerciales.

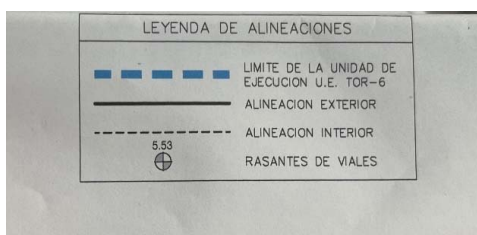
Se muestra a continuación extracto de la planimetría del referido E.D.:

Extracto del Plano "ED 04.1 ALINEACIONES Y RASANTES" del Estudio Detalle UE TOR-6 con aprobación definitiva de fecha 25 de julio de 2006:

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	8/28





Sí es objetivo del presente estudio de detalle la modificación de determinados parámetros del estudio de detalle previo del 2006 según se especifica en el siguiente punto.

OBJETIVOS DEL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE:

- 1- MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES REFLEJADAS EN EL E.D. PREVIO, ajustando al mismo tiempo la huella propuesta para las dos edificaciones. Se persigue con ello una mejora de las condiciones de iluminación y ventilación de los patios interiores abiertos y de la calidad espacial de las zonas comunes ajardinadas y de esparcimiento. Se justifica más adelante.
- 2- MODIFICACION DEL PARAMETRO DE OCUPACION SOBRE RASANTE ESTABLECIDO EN LAS ORDENANZAS DE LA CALIFACACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO, PASANDO DEL 50% DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A UN 60%

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	9/28



- 3- MODIFICACIÓN DEL PÁRAMETRO DE OCUPACIÓN BAJO RASANTE ESTABLECIDO EN LAS ORDENANZAS DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO, PASANDO DEL 70% DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A UN 80%. Se persigue con ello obtener la dotación mínima de aparcamiento sin tener que recurrir a la ejecución de un segundo sótano.
- 4- ESTABLECER UN VUELO DE BALCONES DE 180 CM DESDE EL PLANO DE FACHADA en las líneas de edificación separadas de la alineación a vial público.
- 5- ESTABLECER UNA SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS PROPUESTOS DE 8 METROS.

JUSTIFICACIÓN DE CADA UNA DE LAS MODIFICACIONES

1.- ALINEACIONES.

La alineación vigente (ver Plano “ED 04.1 ALINEACIONES Y RASANTES” del Estudio Detalle UE TOR-6 de la página anterior) donde existen bajos comerciales en planta baja es a vial público sin retranqueos. Esto no se modifica y se cumple además con lo establecido en la ordenanza de Bloque Aislado para los linderos frontales.

Las líneas de edificación en el resto de fachadas según E.D. previo vigente se fijan con una separación a vial público de 6’5 mts.

Si bien, como se puede observar en la propuesta de volúmenes que establecía el E.D. previo, con esta separación de líneas de fachada a linderos públicos, el patio interior abierto propuesto tendría una muy difícil justificación urbanística para abrir hacia él piezas habitables y, por supuesto, una mala calidad espacial y proporción arquitectónica por su pésima relación ancho-largo.

Estando además la parcela rodeada de viales de ancho (todo ellos) superior a 15 m y espacios abiertos (colindancia de equipamiento sin edificación, jardines, etc.) creemos que queda plenamente justificada una nueva ordenación de volúmenes (según planimetría propuesta), con una separación de líneas de edificación a linderos públicos inferior a los 6’5 mts. Se propone 6’40 mts., 4’00 mts. y 3’28 mts de retranqueo según fachadas (ver planimetría de propuesta específica de alineaciones).

Esta separación de líneas de edificación a vial público es siempre superior a 3 m (como indica la ordenanza) y tiene el objetivo de que los patios interiores en ambos volúmenes edificados, tengan la condición de “patio de luces”, no solo cumpliendo sus dimensiones mínimas normativas, sino mejorando notablemente la calidad espacial, de salubridad y ambiental de los mismos.

Esquema de ocupación en planta baja

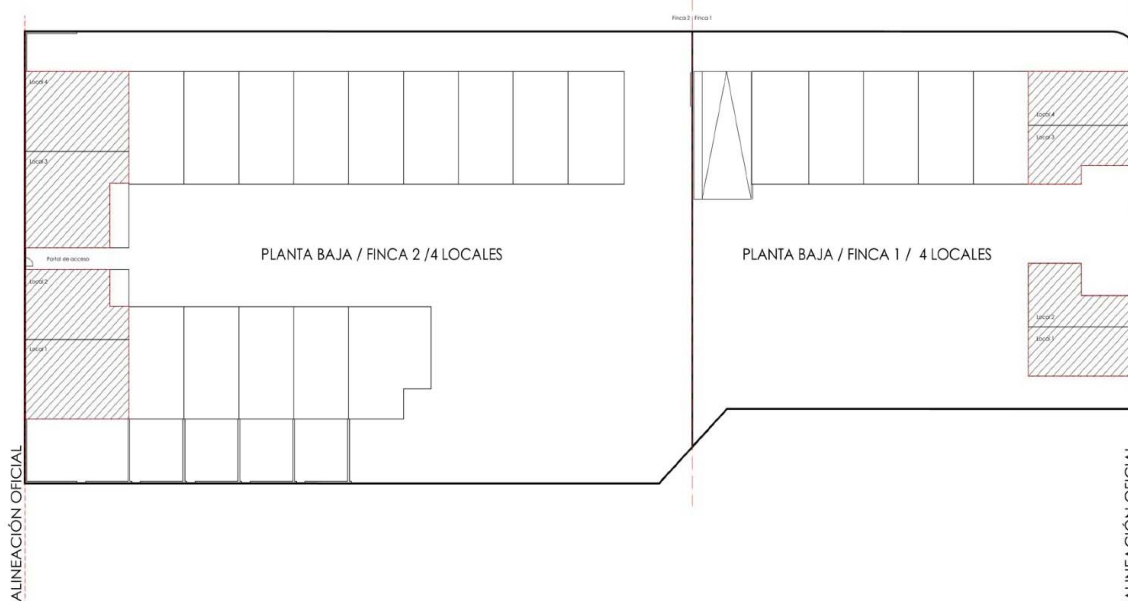
Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	10/28



SUPERFICIE MÍNIMA DE LOCALES EN FINCA 2	
MÍNIMA POR ESTUDIO DETALLE	PROYECTO
25% S Ocupada en P Baja = $1.401,47 \text{ m}^2 * 0,25 = 350,37 \text{ m}^2$	$350,68 \text{ m}^2 = 25,0 \%$

SUPERFICIE MÍNIMA DE LOCALES EN FINCA 1	
MÍNIMA POR ESTUDIO DETALLE	PROYECTO
25% S Ocupada en P Baja = $734,45 \text{ m}^2 * 0,25 = 183,61 \text{ m}^2$	$240,19 \text{ m}^2 = 32,70 \%$



2.- OCUPACIÓN SOBRE RASANTE.

El presente Estudio de Detalle propone el aumento de la ocupación en planta del 50% al 60%, de forma que no se alteran las condiciones de edificabilidad ni densidad, con el objetivo de ampliar las zonas de terrazas y balcones cubiertos, y dotar así a las viviendas de unas zonas exteriores cubiertas de mayor calidad, acorde con la demanda actual.

3.- OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

La ordenanza de Bloque Aislado establece una ocupación máxima bajo rasante de un 70% de la superficie de la parcela.

Si bien, habiendo hecho un exhaustivo estudio de implantación de plazas de aparcamiento, se ha concluido que no es viable obtener la dotación mínima de plazas de aparcamiento sin recurrir a la ejecución de una segunda planta de sótano. Dada la cercanía al mar, la cota de rasante (inferior a 5 m sobre el nivel del mar en el lado sur) y el correspondiente nivel freático, se considera que la ejecución de un segundo sótano tiene inviabilidad técnico-económica para la promoción.

Además de esto, se entiende que el objetivo de la norma es liberar un 30% para ajardinamiento y posible plantación de árboles, pero el presente estudio de detalle contempla la implantación de jardineras sobre cubierta de sótano, con una capa de sustrato vegetal mínimo de 60 cm de altura que se utilizará para la plantación de árboles de un cierto porte, creando un ajardinamiento, entre terreno natural y jardineras, con superficie superior al 25% de la superficie de la parcela (superficie computada entre las dos parcelas al ser los espacios exteriores mancomunados).

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

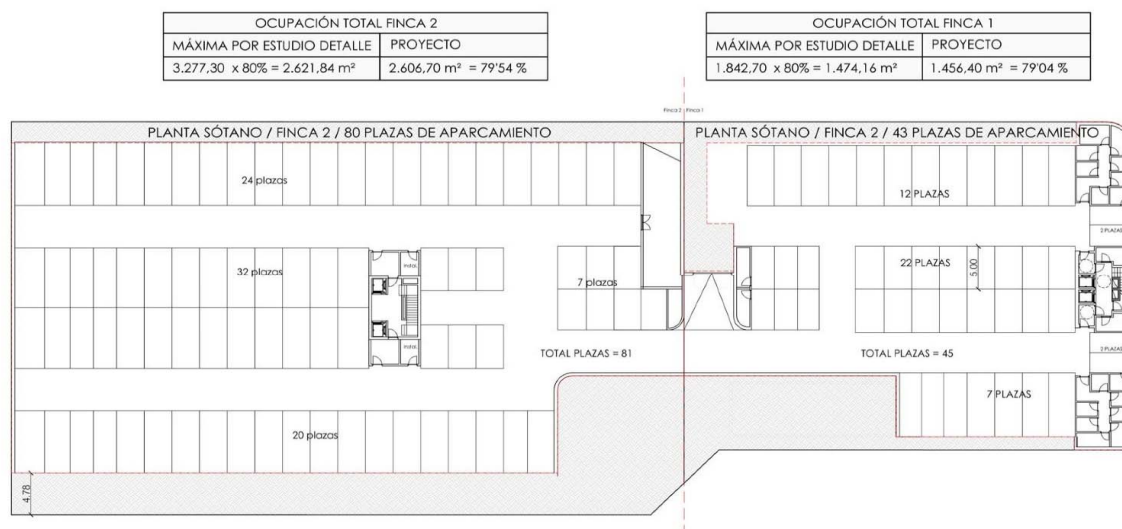
Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSOBCEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSOBCEU	Página	11/28



Por todo ello, se considera justificado el aumento de ocupación bajo rasante a un 80% en lugar del 70% establecido en la ordenanza. La planta bajo rasante de aparcamiento se realizará en sótano, no semisótano (para no condicionar la alineación de esta planta).

Con la ocupación del 70% y cumpliendo con las dimensiones mínimas de las condiciones establecidas para los garajes en el Plan General, es imposible cumplir con la dotación de 1 vivienda plaza por vivienda y reservar 1 plaza por local, establecido así en el mencionado PGOU, por lo que se propone el citado aumento de la ocupación.

Esquema de ocupación en planta sótano



4.- VUELO DE BALCONES

La ordenanza de edificación en su punto 9. Cuerpos Volados, establece en sus condiciones según tipo de vuelo que “para calles de ancho superior a 25 m el vuelo podrá alcanzar una longitud de 1'80 metros siempre que se cumpla además que la distancia vertical entre cualquier punto del vuelo y la cota de referencia es superior a 4 m.”

Estos vuelos se realizan dentro del interior de parcela, una vez que el presente estudio de detalle ha fijado las líneas de edificación según lo establecido en el punto “1. Alineaciones”.

El objetivo último de la normativa de vuelos máximos según ancho de calle, es la de restringir la reducción de la sección libre de calle según el ancho de la misma, algo que no ocurre en nuestro caso al quedar todo el vuelo de los balcones dentro del retranqueo que se ha establecido.

La regulación en cuanto a que la distancia vertical entre cualquier punto del vuelo y la cota de referencia sea superior a 4 m también ratifica que la normativa pretende proteger la “invasión” del vuelo sobre el espacio público y sus posibles incidencias. Es por ello que el presente Estudio de Detalle, suprime esta regulación de altura, al carecer del sentido que persigue la norma y ya que los balcones no vuelan sobre el espacio público.

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	12/28



Además de esto, es de señalar que el anteproyecto de la nueva ley de vivienda de Andalucía otorga especial importancia a los espacios exteriores de las viviendas en cuanto a la mejora de la calidad de vida que estas otorgan a sus usuarios.

Por todo ello, se considera plenamente justificado el vuelo de balcones propuesto de 1'80 m desde el plano de fachada al igual que suprimir la distancia vertical mínima establecida de 4m hasta la cota de referencia y que será la separación entre forjados (con alturas según normativa vigente). Estos balcones podrán volar sobre el espacio situado entre las líneas de fachada fijadas y los linderos a vial público. Si bien, los vuelos sobre espacio público siguen rigiéndose por los parámetros normativos de las ordenanzas del PGOU.

5.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

La calificación de Bloque Aislado establece en su ordenanza que “dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo 8 metros”.

Cada edificación propuesta se levanta sobre una parcela diferente como se define en la planimetría adjunta, si bien, las zonas exteriores y el garaje serán mancomunados y la solicitud de licencia urbanística se tramitará de forma conjunta definiendo cada bloque como Fase I y Fase II.

Se establece, por tanto, un carácter unitario de la manzana residencial que igualmente se quiere trasladar a sus fachadas.

Además, es relevante que el mayor volumen edificado se sitúe en el lado noroeste de la parcela para conseguir un amplio espacio de zonas exteriores ajardinadas y de esparcimiento y ocio, mejorando estas zonas exteriores notablemente respecto al estudio de detalle vigente del 2006.

Es por lo anteriormente expuesto que se considera justificada esta ordenación volumétrica proponiendo una separación entre edificaciones de 8 m (mínimo marcado por la ordenanza) sin aumentar dicha distancia hasta su altura y sin distancia mínima de separación a linderos privados (por el carácter unitario de la promoción faseada).

3.1.2.- Suelo terciario

El PGOU de Motril califica el suelo terciario contenido en el TOR-6 como Terciario NO Comercial Recreativo.

Se entiende por uso pormenorizado terciario no comercial recreativo, el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, “pubs”, etc)

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	13/28



Se pueden dar también, instalaciones singulares que desarrollen este uso pormenorizado como uso exclusivo, estando destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

En general, tienen cabida dentro del uso pormenorizado terciario recreativo, todas las actividades que se definen en el Nomenclator de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2.002, de 26 de febrero.

OBJETIVOS DEL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO TERCIARIO NO COMERCIAL

FIJAR LAS ALINEACIONES NO REFLEJADAS EN EL E.D. PREVIO

Se han fijado las determinaciones en cuanto a forma y volumen de la edificación no contenidas en el ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.E. TOR-6 DE TORRENUEVA COSTA, aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 25 de julio de 2006.

El presente Estudio de Detalle fija la huella de la edificación resultante de aplicar las distintas condiciones de ordenación, a las especificaciones consensuadas con la propiedad y los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento, con el objeto principal de que todas las parcelas disfruten de vista directa al mar.

Se persigue con ello una mejora de las condiciones de las edificaciones a proyectar, así como igualar la calidad de las zonas delanteras de las parcelas dedicadas a terrazas privativas de los locales a construir.

Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario No Comercial como uso exclusivo.

Parcela mínima: 100 m²

Alineaciones Se especifica en la documentación gráfica.

Ocupación de parcela: La ocupación máxima en cualquier planta de la edificación será de un cincuenta por ciento (50%).

Se permite la construcción bajo rasante, sótano o semisótano, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

El PGOU no prescribe dotación de aparcamiento para el suelo Terciario no comercial, aun así se reitera la no obligatoriedad de disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² debido a las condiciones de la parcela y de la edificación propuesta, que imposibilitan la ubicación de rampa de acceso al sótano y semisótano, al encontrarse en zona peatonal sin tráfico rodado.

Altura y número de plantas para uso pormenorizado Terciario No comercial como uso exclusivo.

El número máximo de plantas para el solar que nos ocupa es de 2 (Baja + 1)

La altura máxima según las normas generales de la edificación será de 7.70 mts. Medida la cara superior del forjado de techo de planta primera.

Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	14/28



principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación, así como espacios en doble altura, sin que suponga modificación del volumen máximo autorizado.

Condiciones Estéticas

Tanto la edificación global como los elementos complementarios (vallado exterior, cerramiento entre parcelas, toldos, etc.) deberán ser uniforme y homogéneos para conseguir una imagen unitaria del conjunto.

En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario comercial en uso exclusivo, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del acatamiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima para edificaciones comerciales exclusivas será de 1 m²/m² sobre parcela neta.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado Terciario No Comercial en uso exclusivo.

Se atenderá a lo señalado en Condiciones Generales de la Edificación del Plan General.

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	15/28



4.- NORMAS URBANISTICAS

4.1.- SUELO RESIDENCIAL

Aparte de las modificaciones expuestas, no se modifican los parámetros urbanísticos restantes. Por ello, se enumera a continuación tanto el parámetro modificado como el resto de condiciones urbanísticas, siendo este su estado tras la redacción de este E.D.:

CONDICIONES URBANISTICAS DEL PGOU PARA EL TOR -6 SUELO RESIDENCIAL		
Parámetros	Planeamiento Vigente	Propuesta Actual
Uso Global	Residencial	Sin cambios
Calificación	Tipo AI (Plurif. Bloque Aislado)	Sin cambios
Superficie de suelo	5.120 m ²	Sin cambios
Altura	B + 3 + A	Sin cambios
Ocupación sobre rasante	50%	60 %
Coef. Edificabilidad	2,0488 m ² t/m ² s	Sin cambios
Nº máximo viviendas	119	Sin cambios
Altura máx.	B+3+Atico	Sin cambios
Condiciones Particulares del PGOU para el TOR-6. Suelo Residencial		
Uso comercial en P.Baja	Alineado a viario y 25% mínimo	Sin cambios
Condiciones Según Estudio Detalle Previo		
Alineaciones a viario y separación a linderos	Según planimetría	Nueva ordenación según planimetría
Rasantes	Según planimetría	Sin cambios
Condiciones de la calificación residencial - Plurifamiliar en Bloque Aislado		
Ocupación bajo rasante	70%	80%
Separación entre edificios	Igual a la altura – Mínimo 8 m	8 m
Condiciones generales edificación – Punto 9. Cuerpos volados		
Vuelo de balcones	Según ancho de calle – máx. 1'60 m	1'80 m en fachadas no alineadas a vial público

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	16/28



4.2.- SUELO TERCARIO

La documentación gráfica describe la volumetría propuesta para las parcelas.

Condiciones Urbanísticas del PGOU para el TOR-6. Suelo Residencial		
Parámetros	Planeamiento Vigente	Propuesta Actual
Uso Global	Terciario No Comercial	Sin cambios
Calificación	Terciario No Comercial	Sin cambios
Superficie de suelo	100 m ²	Sin cambios
Altura	B + 1	Sin cambios
Coef. Edificabilidad	1,00 m ² t/m ² s	Sin cambios
Altura máx.	2 plantas (7.70 metros)	Sin cambios
Alineaciones a viario y separación a linderos	Según planimetría	Nueva ordenación según planimetría
Rasantes	Según planimetría	Sin cambios
Ocupación bajo rasante	50%	Sin cambios
Ocupacion sobre rasante	50%	Sin cambios

5.- MEMORIA ECONOMICA

Dado que el estudio de detalle sólo plantea la reordenación de los volúmenes en el interior de las parcelas resultantes de la ordenación realizada, no afecta a aspectos económicos públicos, manteniéndose lo previsto en cuanto a inversión económica en el presupuesto vigente.

Por tanto, no es necesario realizar estudio de sostenibilidad económica.

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	17/28



6.- CARTOGRAFIA

6.1.- Cartografía de información

6.1.1.- Plano de situación y emplazamiento

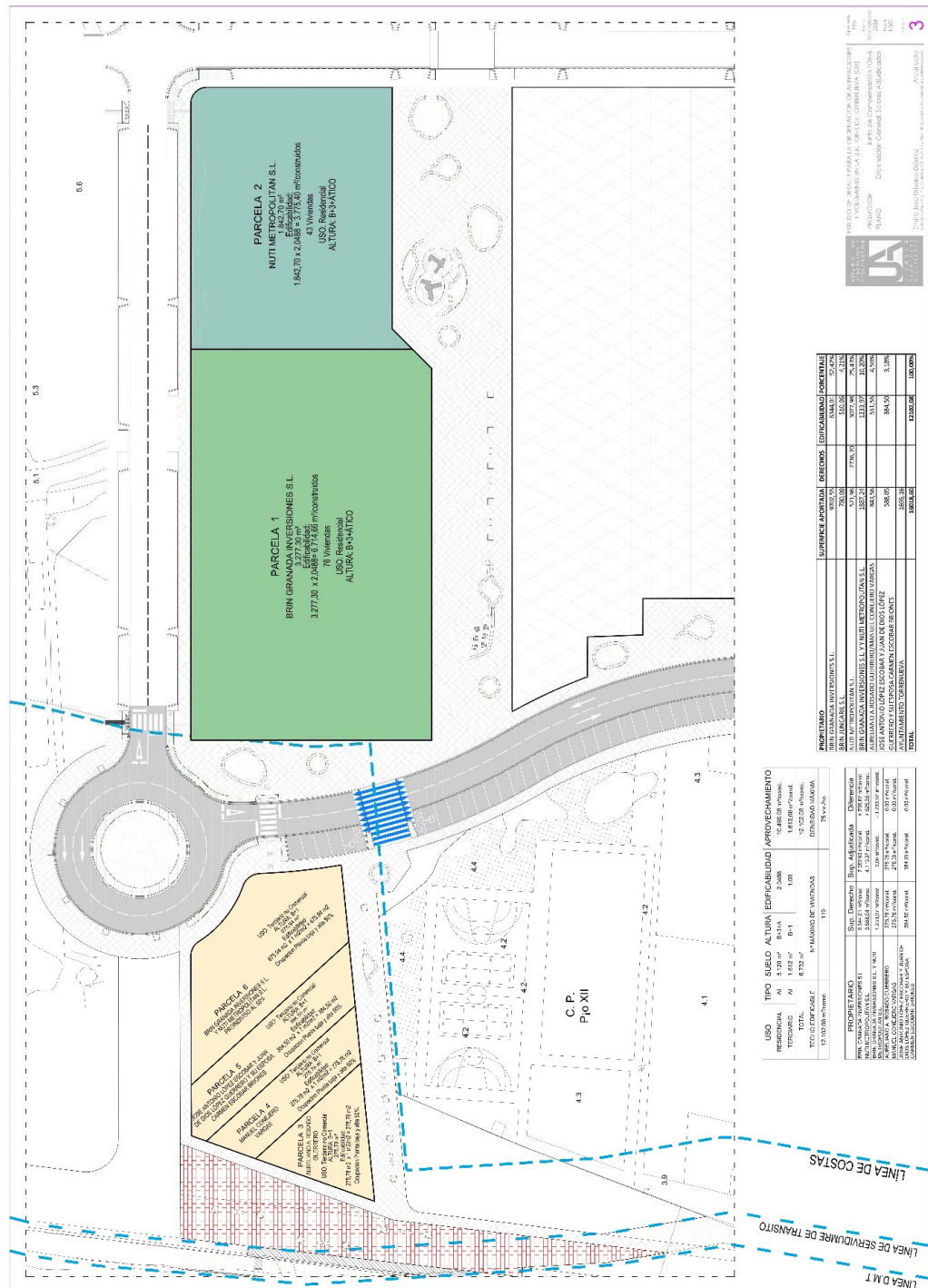


Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	18/28



6.1.2.- Estructura de la propiedad y ordenación general



Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto

C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA

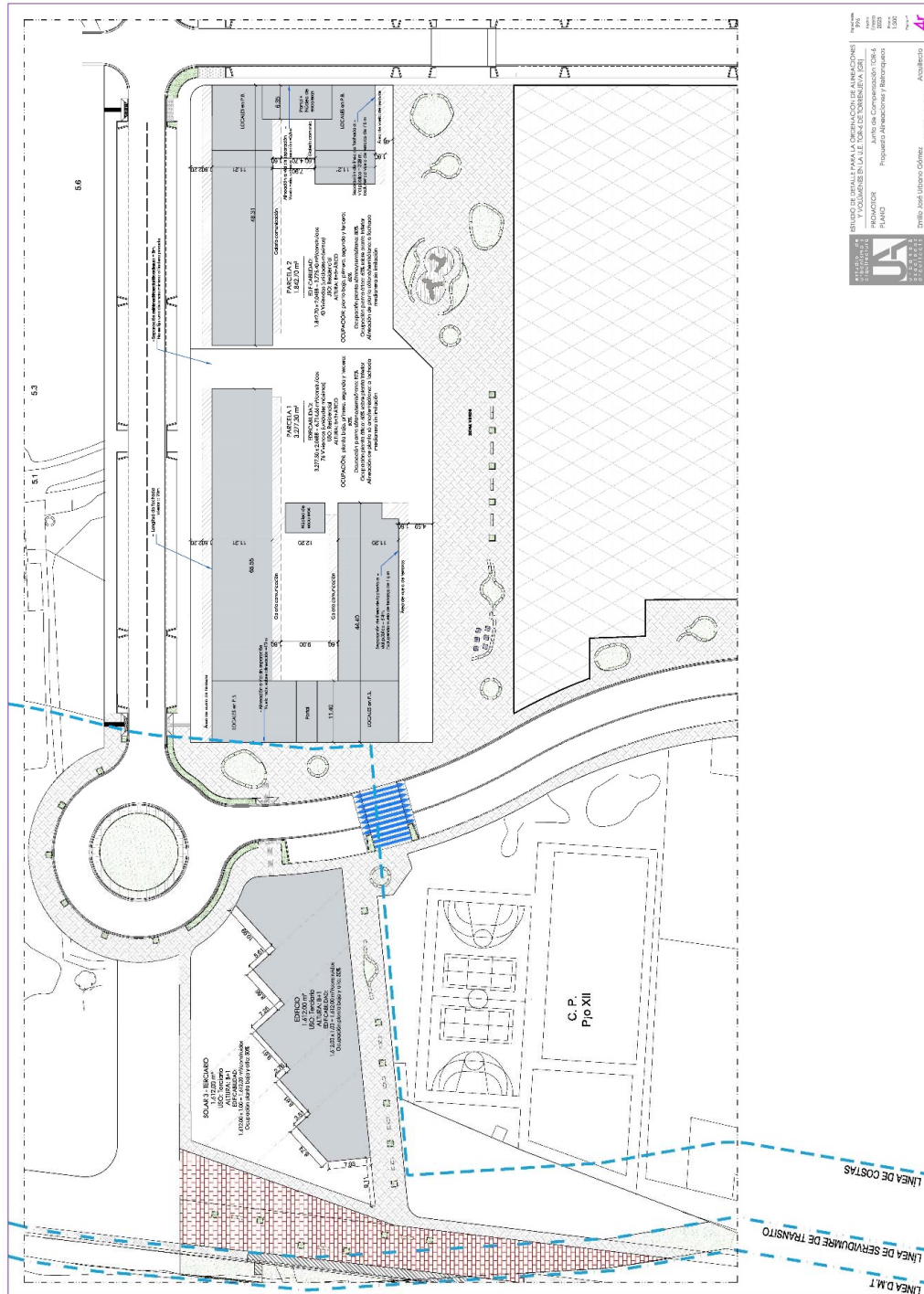
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSOBCEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSOBCEU	Página	19/28



6.2.- Cartografía de ordenación

6.2.1.- Plano de alineaciones y retranqueos

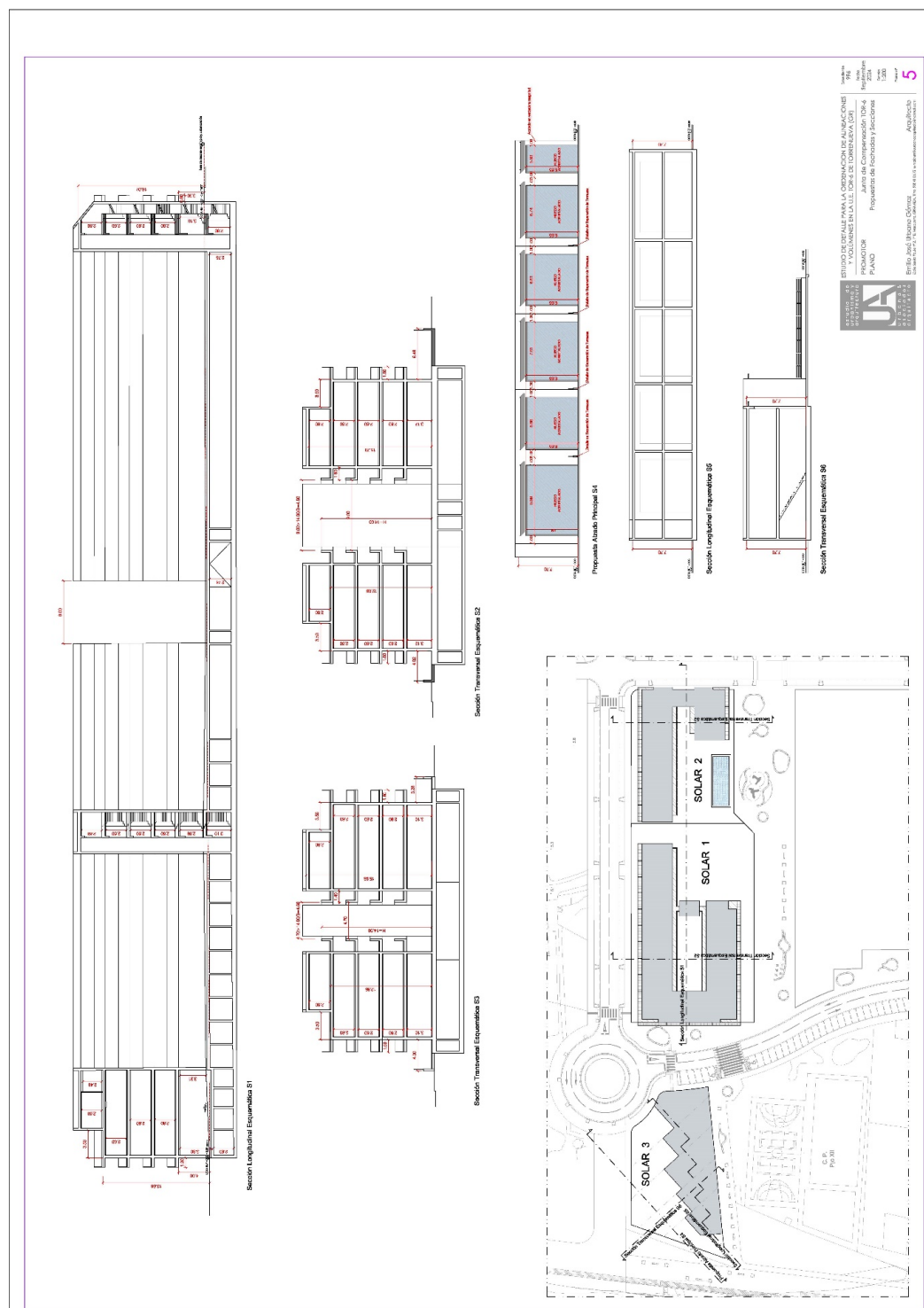


Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	20/28



6.2.2.- Plano de ordenación volumétrica

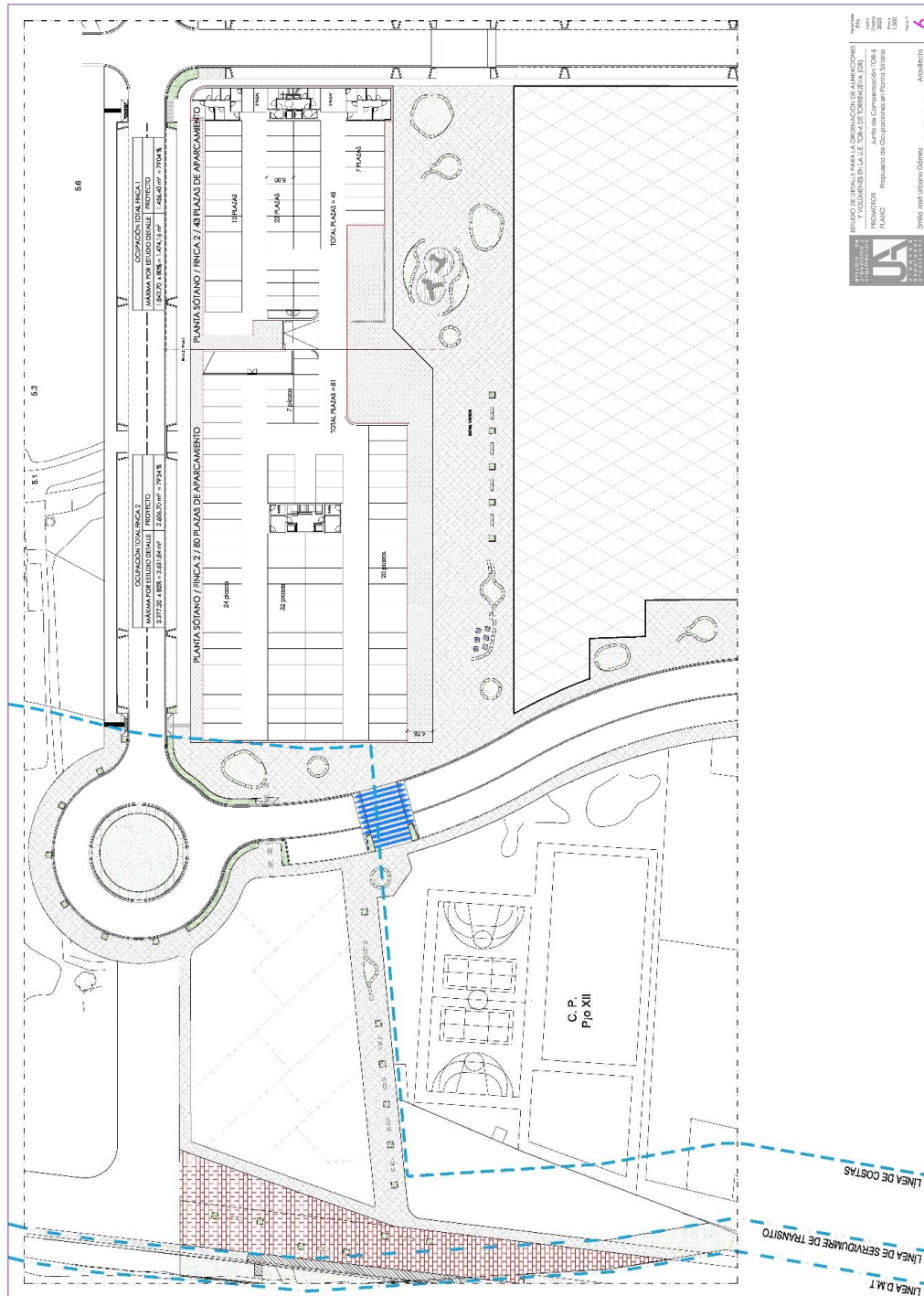


Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6TRQGSOBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6TRQGSOBCPEU	Página	21/28



6.2.3.- Plano de ocupación en planta sótano

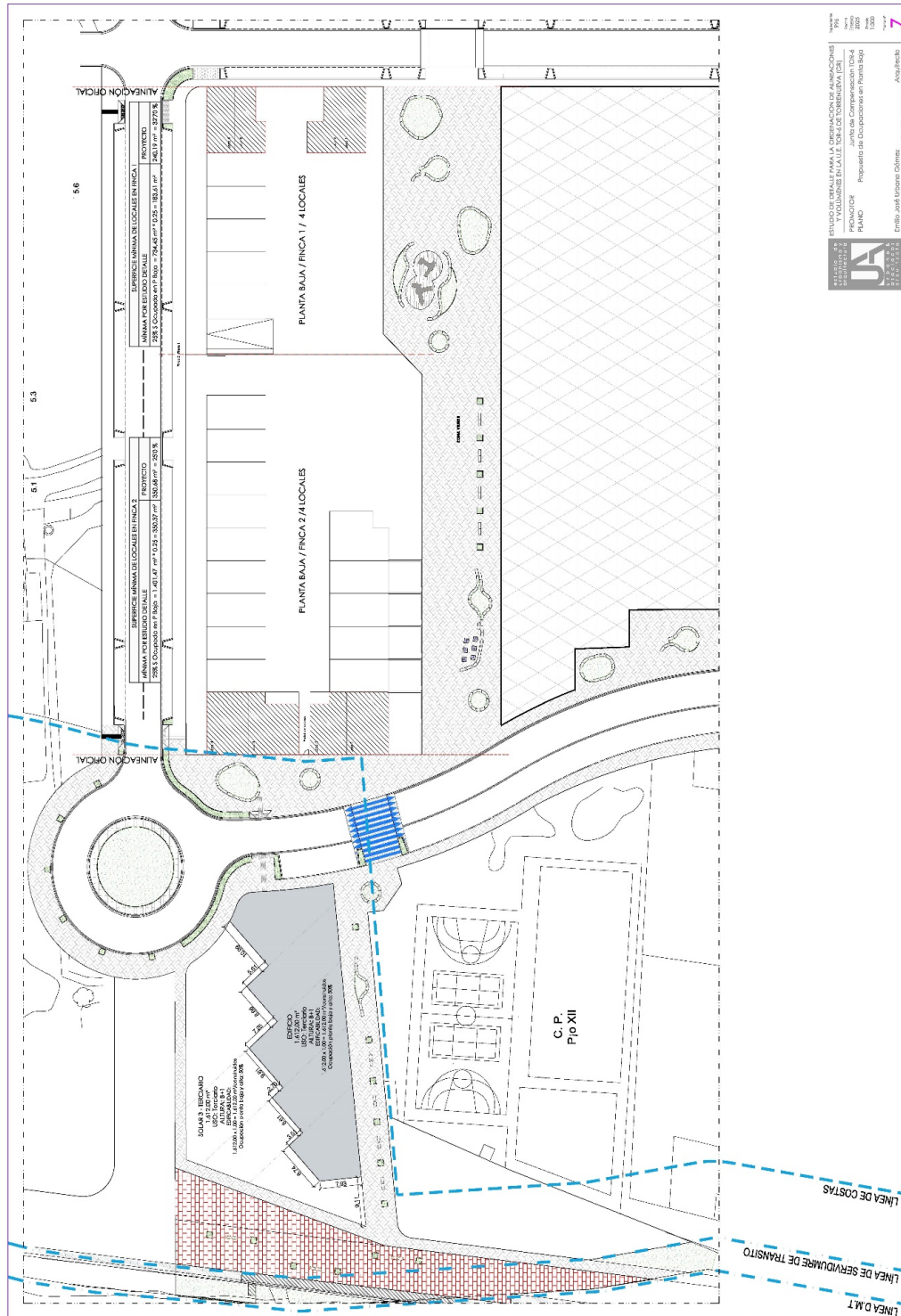


Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	22/28



6.2.4.- Plano de ocupación en planta baja



Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGS0BCPEU	Página	23/28



7.- RESUMEN EJECUTIVO

Conforme al artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y puesto que se procede a la exposición pública del presente documento del instrumento de planeamiento, se realiza el presente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo.

El artículo 25.3 de la Ley estatal prescribe lo siguiente:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El artículo 62 de la LISTA establece lo siguiente:

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
Por tanto, éste será el contenido del presente Resumen Ejecutivo.

7.1.- DELIMITACION DEL AMBITO OBJETO DE ORDENACION

El ámbito de ordenación se limita al área incluida dentro de los límites del Tor-6 del PGOU de Motril, en el término municipal de Torrenueva Costa (Granada), y en concreto a la parcela residencial y a la parcela de terciario resultante tras la ordenación y reparcelación del TOR-6.

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	24/28





7.3.- PROYECTISTA

El autor del presente Estudio de Detalle es Emilio José Urbano Gómez, Arquitecto, colegiado con el nº 3104 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Santa Paula nº 2, 1ºD, de Maracena (Granada).

7.4.- FECHA DEL DOCUMENTO

La fecha del presente documento es febrero de 2025

7.5.- OBJETO Y FINALIDADES DE LA ORDENACION

MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES REFLEJADAS EN EL E.D. PREVIO, ajustando al mismo tiempo la huella propuesta para las dos edificaciones. Se persigue con ello una mejora de las condiciones de iluminación y ventilación de los patios interiores abiertos y de la calidad espacial de las zonas comunes ajardinadas y de esparcimiento. Se justifica más adelante.

MODIFICACION DEL PARAMETRO DE OCUPACION SOBRE RASANTE ESTABLECIDO EN LAS ORDENANZAS DE LA CALIFACACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO, PASANDO DEL 50% DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A UN 60%

MODIFICACIÓN DEL PÁRAMETRO DE OCUPACIÓN BAJO RASANTE ESTABLECIDO EN LAS ORDENANZAS DE LA CALIFACACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE AISLADO, PASANDO DEL 70% DE LA SUPERFICIE DE PARCELA A UN 80%. Se persigue con ello obtener la dotación mínima de aparcamiento sin tener que recurrir a la ejecución de un segundo sótano.

ESTABLECER UN VUELO DE BALCONES DE 180 CM DESDE EL PLANO DE FACHADA en las líneas de edificación separadas de la alineación a vial público.

ESTABLECER UNA SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS PROPUESTOS DE 8 METROS.

ORDENACION DE LA VOLUMETRIA Y ALINEACIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO TERCARIO NO COMERCIAL

7.6.- INICIATIVA

La iniciativa del presente Estudio de Detalle es la Junta de Compensación del Tor-6 con domicilio en Plaza Gaspar Esteva nº 2-1ºIzda 18600-Motril (Granada), con CIF V-18.742.601, representada por D. José Manuel Barragán Espinar con N.I.F. 24.265.813-P.

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	26/28



7.7.- CUADRO COMPARATIVO ONDENANZAS SUELO RESIDENCIAL

CONDICIONES URBANISTICAS DEL PGOU PARA EL TOR -6 SUELO RESIDENCIAL		
Parámetros	Planeamiento Vigente	Propuesta Actual
Uso Global	Residencial	Sin cambios
Calificación	Tipo AI (Plurif. Bloque Aislado)	Sin cambios
Superficie de suelo	5.120 m²	Sin cambios
Altura	B + 3 + A	Sin cambios
Ocupación sobre rasante	50%	60 %
Coef. Edificabilidad	2,0488 m²t/m²s	Sin cambios
Nº máximo viviendas	119	Sin cambios
Altura máx.	B+3+Atico	Sin cambios
Condiciones Particulares del PGOU para el TOR-6. Suelo Residencial		
Uso comercial en P.Baja	Alineado a viario y 25% mínimo	Sin cambios
Condiciones Según Estudio Detalle Previo		
Alineaciones a viario y separación a linderos	Según planimetría	Nueva ordenación según planimetría
Rasantes	Según planimetría	Sin cambios
Condiciones de la calificación residencial - Plurifamiliar en Bloque Aislado		
Ocupación bajo rasante	70%	80%
Separación entre edificios	Igual a la altura – Mínimo 8 m	8 m
Condiciones generales edificación – Punto 9. Cuerpos volados		
Vuelo de balcones	Según ancho de calle – máx. 1'60 m	1'80 m en fachadas no alineadas a vial público

Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	27/28



7.8.- CUADRO COMPARATIVO ORDENANZAS. SUELO TERCIARIO NO COMERCIAL

CONDICIONES URBANISTICAS DEL PGOU PARA EL TOR-6. SUELO TERCIARIO NO COMERCIAL		
Parámetros	Planeamiento Vigente	Propuesta Actual
Uso Global	Terciario No Comercial	Sin cambios
Calificación	Terciario No Comercial	Sin cambios
Superficie de suelo	100 m ²	Sin cambios
Altura	B + 1	Sin cambios
Coef. Edificabilidad	1,00 m ² t/m ² s	Sin cambios
Altura máx.	2 plantas (7.70 metros)	Sin cambios
Alineaciones a viario y separación a linderos	Según planimetría	Nueva ordenación según planimetría
Rasantes	Según planimetría	Sin cambios
Ocupación bajo rasante	50%	Sin cambios
Ocupacion sobre rasante	50%	Sin cambios

En Torrenueva Costa a 25 de febrero de 2025

Fdo. Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto

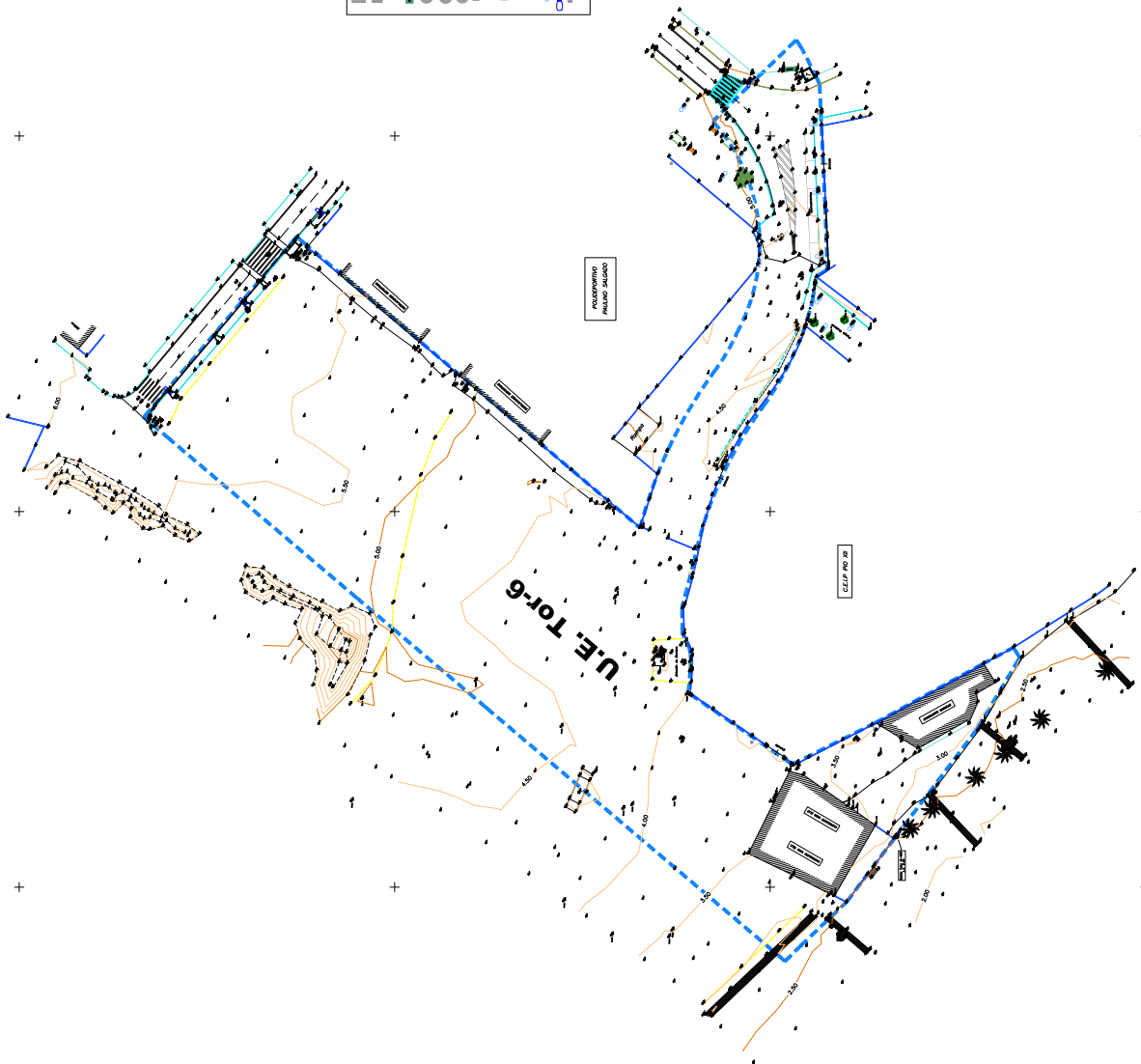
Emilio José Urbano Gómez. Arquitecto
C/Santa Paula 2-1ºD. Maracena GRANADA
Tfno.958410672 emiliourbanoarquitecto@hotmail.com

Código Seguro de Verificación	IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Fecha	27/02/2025 13:41:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULP5HQXIV6GTRQGSBCPEU	Página	28/28



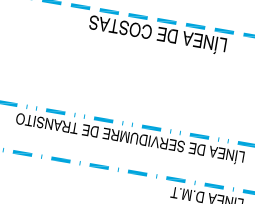
LEYENDA

Arqueto Teléfono	Arqueto Electricidad	Arqueto Alumbrado	Arqueto eléctrico	Pozo Pluviales	Pozo Saneamiento	Pozo Agua	Acornelido Abastecimiento	Agua	Boca de Riego	Arqueto no identificada	Fuente Baja	Fuente Alta	Ponte Madero



Código Seguro de Verificación	IV7SULPSNA4LR3EJ45XHE42FCE	Fecha	27/02/2025 13:41:19
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULPSNA4LR3EJ45XHE42FCE	Página	1/1





USO	TIPO	SUELO	ALTURA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	AI	5.20 m ²	B+YA	2.0486	10.495.000 m ³ m ³ /m ²
TENDERO	AI	6.92 m ²	B+Y	1.00	1.912.00 m ³ m ³ /m ²
TOTAL					12.407.00 m ³ m ³ /m ²
TECHO EDIFICABLE				N° MÓDULO DE VIVIENDAS	DE DENSIDAD MÁXIMA
12.102.00 m ² m ² /m ²			119		75 m ² /m ²

PROPIETARIO	Sup. Derecho	Sup. Adjudicada	Diferencia
SEÑOR JUAN CARLOS GONZALEZ ESPINOSA S.L.	3.964.50 m ²	3.964.50 m ²	0.00 m ² m ²
SEÑOR JUAN CARLOS GONZALEZ ESPINOSA S.L.	3.964.50 m ²	4.131.37 m ²	1.166.87 m ² m ²
SEÑOR ANTONIO LOPEZ ESPINOSA Y FIANES	1.233.97 m ²	0.00 m ²	-1.233.97 m ² m ²
SEÑOR ANTONIO LOPEZ ESPINOSA Y FIANES	275.78 m ²	275.78 m ²	0.00 m ² m ²
SEÑOR ANTONIO LOPEZ ESPINOSA Y FIANES	275.78 m ²	275.78 m ²	0.00 m ² m ²
SEÑOR ANTONIO LOPEZ ESPINOSA Y FIANES	364.50 m ²	364.50 m ²	0.00 m ² m ²





Código Seguro de Verificación	IV7SULPSFVRI3PZKYYF5GYTBMM	Fecha	27/02/2025 13:41:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULPSFVRI3PZKYYF5GYTBMM	Página	1/1







Código Seguro de Verificación	IV7SULPTKEZNQTOOUBVWOVL74	Fecha	27/02/2025 13:41:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	GERARDO ESTEVA VALLEJO		
Url de verificación	https://moad.dipgra.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SULPTKEZNQTOOUBVWOVL74	Página	1/1



