



PhiBa
ARCHITECTURE

MEMORIA

2022

FEBRERO

ESTUDIO PREVIO DE DETALLE

PROYECTO

**Construcción de un nuevo
edificio de habitaciones**

HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANDA GOLF

Dirección **c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1**

Urbanización Playa Granada

Localidad **Motril CP18613, GRANADA**

PROMOTOR

FALSTACEN, S.L. | CIF B-83050138

ARQUITECTO

MARC SOLÀ SANCHIS | Colegiado 55.420.0 COAC



En Castelldefels, a 24 de febrero de 2022

Contenido

| | |
|--|----|
| 0. Agentes | 4 |
| 1. Objeto del estudio de detalle | 5 |
| 2. Situación y ámbito de actuación | |
| Referencia catastral | 6 |
| Ficha catastral de la parcela e inmueble | 7 |
| Datos catastrales de la construcción | 8 |
| Consulta gráfica y descriptiva catastral | 9 |
| Emplazamiento del edificio proyectado | 10 |
| Eliminación / derribo de elementos constructivos existentes | 11 |
| Imágenes del área de intervención | 12 |
| 3. Iniciativa y legitimación | 13 |
| 4. Antecedentes y situación urbanística actual | |
| 5. Normativa urbanística de aplicación | 14 |
| 6. Solución propuesta | 20 |
| 6.1. Definición de volúmenes | 21 |
| 6.2. Alineaciones, retranqueos y separaciones | 22 |
| 6.3. Parcela mínima y ocupación en planta | 24 |
| 6.4. Rasante interior de parcela | 25 |
| 6.5. Alturas máximas | |
| 6.6. Condiciones estéticas | 26 |
| 6.7. Condiciones interiores de la edificación para uso Terciario no Comercial – Hotelero | 29 |
| 7. Justificación de la propuesta | |
| 7.1. Datos del edificio. Superficies | 30 |
| 7.2. Plan General. Determinaciones PGOU | 32 |
| 7.3. Cumplimiento Ley 7/2002 / Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) | 33 |
| 7.4. Justificación de accesibilidad | 34 |
| PLANOS | 44 |
| CS Portada | 45 |
| G-000 Lista de planos, abreviaturas, símbolos y notas | 46 |
| G-01 Emplazamiento | 47 |
| G-02 Justificación urbanística | 48 |
| AD-100 Demoliciones | 49 |
| A-100 Planta baja y planta primera | 50 |
| A-101 Planta segunda | 51 |
| A-300 Alzados | 52 |
| A-400 Secciones | 53 |
| A-600 Planta habitaciones tipo | 54 |
| ANEXOS | |
| A1. Resumen Ejecutivo | 55 |

CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO DE HABITACIONES PARA
EL HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANDA GOLF
ESTUDIO PREVIO DE DETALLE

0. AGENTES

PROMOTOR

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: FALSTACEN, S.L.,

CIF: B-83050138

DOMICILIO FISCAL: Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1, perteneciente al término municipal de Motril, provincia de Granada.

APODERADO: SERGIO MARTÍNEZ VAN CASTEREN – DNI 75776752-D

EMPLAZAMIENTO EDIFICIO / PARCELA

DIRECCIÓN: Hotel Impressive Playa Granada Golf
Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1, perteneciente al término municipal de Motril, provincia de Granada.

AUTOR DEL ESTUDIO

Marc Solà Sanchis, arquitecto colegiado con Nº 55.420.0 del COAC y NIF 53.291.099-F

En Castelldefels, a 25 de febrero de 2022



MARC SOLÀ SANCHIS
Colegiat 55.420.0 COAC
NIF 53.291.099-F
C/ Majoral 489, 3º 1ª, 08036 Berceló
T. 934 609 285 794 marc.sola@regcoac.cat

Fdo. Marc Solà Sanchis

1. OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre la parcela que ocupa el *Hotel Impressive Playa Granda Golf*. Sobre la costa sur, en el término municipal de Motril; Hotel sita en la urbanización Playa Granada, Calle Rector Pascual Rivas Carrera, número 1, código postal 18613 Playa Granada, Granada, con objeto de establecer las alineaciones interiores y justificar los volúmenes resultantes de la nueva edificación que se pretende implantar conforme a las determinaciones fijadas por el Plan General de Ordenación Urbanística Vigente de dicha ciudad (PGOU).

Se trata de una parcela (de ahora en adelante LA PARCELA) ya edificada y ocupada por edificios de dicho hotel, destinados a habitaciones y sus servicios, y en la cual se proyecta la construcción de un nuevo edificio destinado a 66 nuevas habitaciones (de ahora en adelante EL EDIFICIO).

Con arreglo a lo establecido en la normativa del citado PGOU, habrá de justificarse en el Estudio de Detalle el cumplimiento de las determinaciones establecidas para la calificación de aplicación, en este caso “Edificación de Terciario no Comercial / Hotelero” sobre la parcela existente y sobre los parámetros que traen causa de la construcción del edificio sobre el suelo donde se emplaza, como son las derivadas de la colindancia con edificaciones ya consolidadas en la parcela o el tratamiento de la alineación respecto a linderos.

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle, definir los volúmenes del nuevo edificio a desarrollar en el interior de la parcela sita en calle Recto Pascual Rivas Carrera 1 de Motril, estableciendo las alineaciones interiores y exteriores, retranqueos obligatorios, ocupación y rasantes interiores, justificando el cumplimiento de las determinaciones de aplicación.

2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El área donde se propone el edificio se encuentra dentro de la parcela que ocupa el *Hotel Impressive Playa Granda Golf*. Sobre la costa sur, en el término municipal de Motril; Hotel sita en la urbanización Playa Granada, Calle Rector Pascual Rivas Carrera, número 1, código postal 18613 Playa Granada, Granada.

La parcela del hotel se encuentra junto a la playa, separada de esta por un espacio delimitado entre la línea de Dominio Publico Marítimo Terrestre y el límite donde empieza el área del hotel como tal, a 100 m., franja en donde se incluye una línea de servidumbre de tránsito.

Hotel construido con licencia de obras de 2003 y formado por diferentes edificios independientes aislados en bloques de planta baja +1 y planta baja +2, destinados a alojamiento / dormitorios. La tipología general de dichos edificios es la de “edificio pasarela”, formados por bloque de dormitorios de acceso des de pasillo cubierto abierto a la intemperie (en plantas bajas) y no cubierto (en plantas piso).

Además de los edificios de dormitorio, existen diferentes edificios “singulares” de distinta configuración pero semejante estética formal compositiva, destinados a recepción, oficinas, restaurante, cafetería y otros servicios relacionados con el hotel.

Los espacios libres dentro de la parcela se encuentran ajardinados y pavimentados, de uso exclusivo peatonal. En ellos, se encuentran dos piscinas descubiertas colindantes a la zona de restauración y con acceso directo al espacio de dominio público marítimo terrestre, frente a la playa.

El emplazamiento concreto de la intervención descrita en esta memoria se sitúa dentro de la parcela ya existente y consolidada del recinto hotelero, frente al campo de golf.

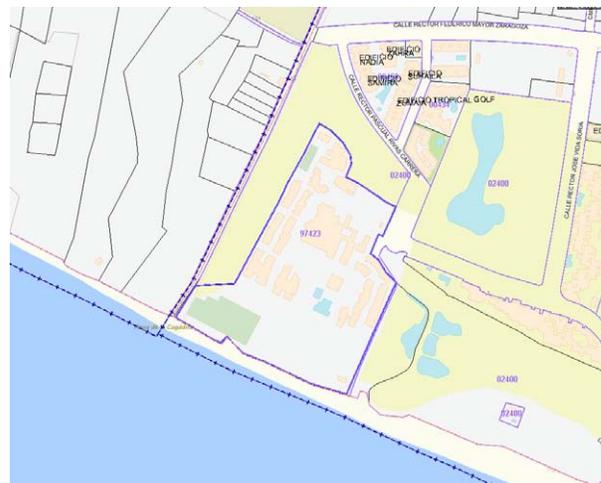
La referencia catastral de la parcela es 9742301VF4694D0001EP, con una superficie gráfica (según catastro) de 78.164,00 m2.



MAPA SITUACIÓN



ENTORNO



Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

23/2/2022

Hora

11:10:38

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

9742301VF4694D0001EP

Localización

CL RECTOR PASCUAL RIVAS CARR 1
18613 MOTRIL (GRANADA)

Clase

Urbano

Uso principal

Ocio,Hostelería

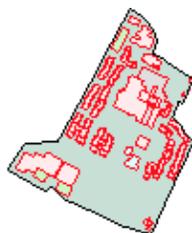
Superficie construida(*)

35.108 m²

Año construcción

2005

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

CL RECTOR PASCUAL RIVAS CARR 1
MOTRIL (GRANADA)

Superficie gráfica

78.164 m²

CONSTRUCCIÓN

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m ² |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|
| ALMACEN | 1 | -1 | 01 | 3.290 |
| INDUSTRIAL | 1 | -1 | 02 | 118 |
| OFICINA | 1 | -1 | 03 | 109 |
| ESPECTACULOS | 1 | -1 | 04 | 361 |
| ESPECTACULOS | 1 | -1 | 05 | 280 |
| RECREATIVO | 1 | -1 | 06 | 220 |
| APARCAMIENTO | 1 | -1 | 07 | 1.623 |
| ALMACEN | 1 | 00 | 01 | 772 |
| ESPECTACULOS | 1 | 00 | 02 | 473 |
| OFICINA | 1 | 00 | 03 | 85 |
| SANIDAD | 1 | 00 | 04 | 37 |
| OCIO HOSTEL. | 1 | 00 | 05 | 65 |
| OCIO HOSTEL. | 1 | 00 | 06 | 1.725 |
| COMERCIO | 1 | 00 | 07 | 89 |
| COMERCIO | 1 | 00 | 08 | 358 |
| DEPORTIVO | 1 | 00 | 09 | 400 |
| DEPORTIVO | 1 | 00 | 10 | 670 |
| RECREATIVO | 1 | 00 | 11 | 176 |
| DEPORTIVO | 1 | 00 | 12 | 5.094 |
| HOTELERO | 1 | 00 | 13 | 9.878 |
| HOTELERO | 1 | 01 | 01 | 7.395 |
| HOTELERO | 1 | 02 | 01 | 1.769 |
| OCIO HOSTEL. | 1 | 00 | 014 | 106 |
| ALMACEN | 1 | 00 | 015 | 15 |

Fuente datos: Sede Electrónica del Catastro.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9742301VF4694D0001EP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RECTOR PASCUAL RIVAS CARR 1
18613 MOTRIL (GRANADA)

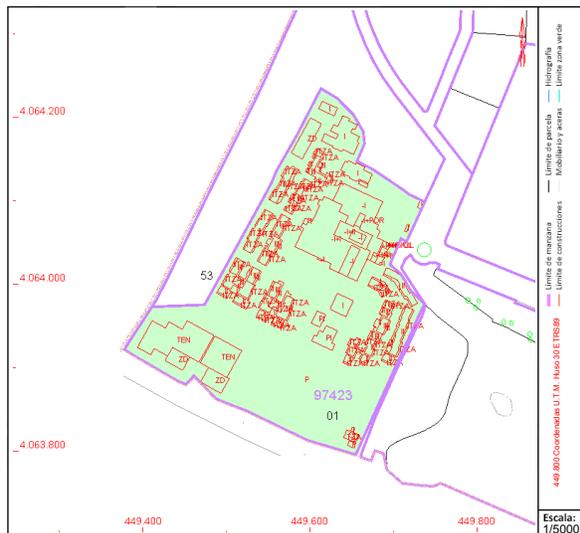
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 35.108 m2
Año construcción: 2005

Construcción

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m ² |
|--------------|----------------------------|---------------------------|
| ALMACEN | 1/-1/01 | 3.290 |
| INDUSTRIAL | 1/-1/02 | 118 |
| OFICINA | 1/-1/03 | 109 |
| ESPECTACULOS | 1/-1/04 | 361 |
| ESPECTACULOS | 1/-1/05 | 280 |
| RECREATIVO | 1/-1/06 | 220 |
| APARCAMIENTO | 1/-1/07 | 1.623 |
| ALMACEN | 1/00/01 | 772 |
| ESPECTACULOS | 1/00/02 | 473 |
| OFICINA | 1/00/03 | 85 |
| SANIDAD | 1/00/04 | 37 |
| OCIO HOSTEL. | 1/00/05 | 65 |
| OCIO HOSTEL. | 1/00/06 | 1.725 |
| COMERCIO | 1/00/07 | 89 |
| COMERCIO | 1/00/08 | 358 |
| DEPORTIVO | 1/00/09 | 400 |
| DEPORTIVO | 1/00/10 | 670 |
| RECREATIVO | 1/00/11 | 176 |
| DEPORTIVO | 1/00/12 | 5.094 |
| HOTELERO | 1/00/13 | 9.878 |
| HOTELERO | 1/01/01 | 7.395 |
| HOTELERO | 1/02/01 | 1.769 |
| OCIO HOSTEL. | 1/00/014 | 106 |
| ALMACEN | 1/00/015 | 15 |

PARCELA

Superficie gráfica: 78.164 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 23 de Febrero de 2022

DATOS EXACTOS DE PARCELA REALES De acuerdo con mediciones sobre planos originales de proyecto y levantamientos topográficos:

| DATOS PARCELA | |
|---|------------------|
| | SUPERFICIE (m2/) |
| SUPERFICIE PARCELA (polígono 2 del PL-3. Uso hotelero y residencial) | 78.165,32 m2 |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 32.735,00 m2 |

EMPLAZAMIENTO DEL EDIFICIO PROYECTADO:

La intervención que se describe en este proyecto trata de la construcción de un nuevo edificio destinado a dormitorios (66 nuevos dormitorios, dos de los cuales adaptados), incrementando el números de dormitorios de los actuales 330 a un total de 396, La intervención descrita en este proyecto no afecta directa o indirectamente a la zona de dominio marítimo – terrestre ni a las líneas de servidumbre de tránsito entre esta y la parcela del proyecto.

El nuevo edificio de habitaciones se construirá en el área donde estaba prevista la construcción de una piscina del tipo olímpica frente al lindero con el campo de golf vecino (la construcción de dicha piscina ha sido descartada).

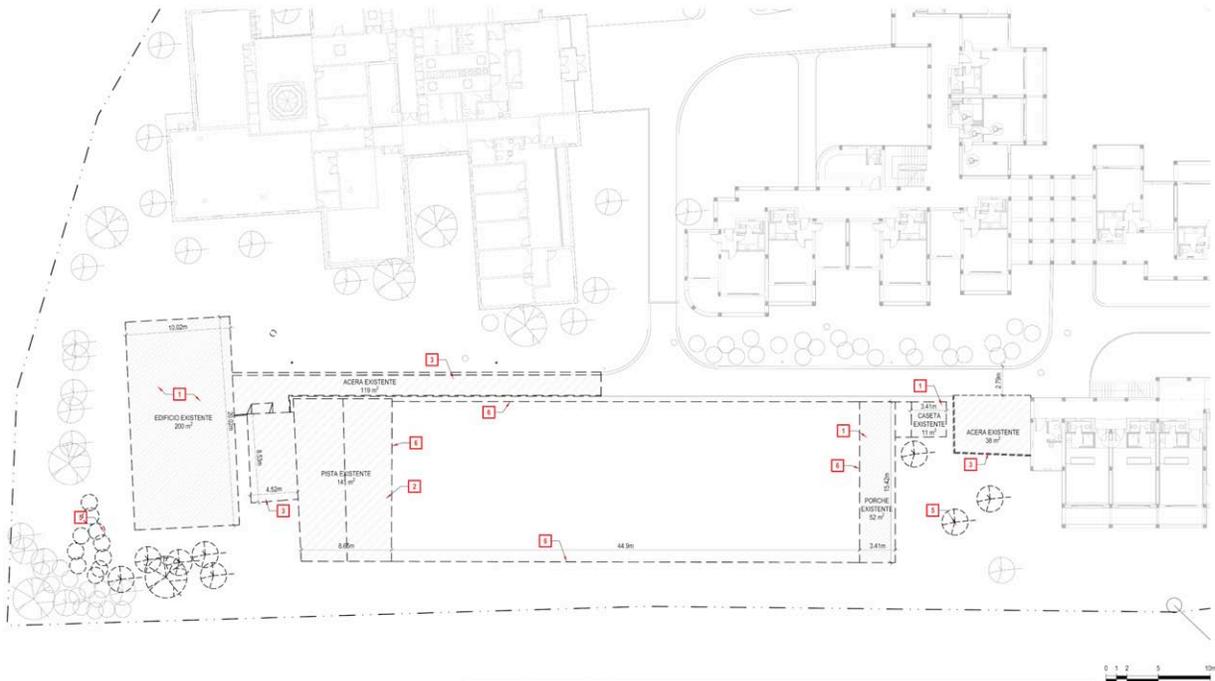


La topografía del ámbito donde se proyecta el edificio es prácticamente plana, y es de reseñar que la franja entre linderos con el campo de golf y el edificio se encuentra sin pavimenta y libre de objetos edificados existentes, con arbolado y ajardinamiento puntual, y, por otro lado, se requiere el derribo puntual de los siguientes elementos constructivos existentes:

- 1- Caseta existente de servicio al lado de zona de pista / jardín / área deportiva (tiro con arco) de 11 m², de PB y 3,20 m de altura (caseta sin ventanas, una puerta).
- 2- Porche existente, a manera de pérgola, de 52 m² de 3,41 x 15.52 m.
- 3- Un edificio construido solo en PB formando una sala diáfana con cubierta inclinada, cerrado con vidrio en todo su perímetro, de dimensiones 10.02 x 20.02 m (200,60 m²), y unos 4,5 m de altura máxima.
- 4- Eliminación de pavimentos de acera afectada y de pista deportiva para dejar libre el área de replanteo de la nueva edificación.

| LEYENDA DE DEMOLICIÓN: | |
|------------------------|---|
| | ÁREAS FUERA DE CONTRATO (N.I.C.) |
| | SÍMBOLO DE NOTA (VER SIGNIFICADO DE CADA UNO DE ELLOS DESABAJO) |
| | MURO EXISTENTE A MANTENER |
| | ELEMENTO EXISTENTE A MANTENER |
| | MURO/ELEMENTO EXISTENTE A DEMOLER |
| | NUOVO HUECO EN FORJADO EXISTENTE |

| NOTAS DE DEMOLICIÓN: | |
|----------------------|--|
| 1 | DEMOLICIÓN COMPLETA DE ESTRUCTURA, CIMENTACIÓN, PARTICIONES, SOLERA, PAVIMENTOS, INSTALACIONES Y CUBIERTA, Y PREPARACIÓN DEL TERRENO PARA CIMENTACIÓN DEL NUEVO EDIFICIO |
| 2 | DEMOLICIÓN DE PISTAS Y PREPARACIÓN DE TERRENO PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN |
| 3 | DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO Y PREPARACIÓN DE TERRENO PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN |
| 4 | DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO Y PREPARACIÓN DE LA SUPERFICIE PARA LA NUEVA PAVIMENTACIÓN |
| 5 | RETRADA DE VEGETACIÓN PARA POSTERIOR TRASPLANTE |
| 6 | DEMOLICIÓN DE VALLADO |



Plano de derribos / demoliciones previstas



Fotografías en interior de la parcela: área del emplazamiento del edificio proyectado

3. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN

El presente estudio de detalle se redacta a iniciativa de la entidad mercantil titular del solar y del Hotel que en el se encuentra edificado:

FALSTACEN, S.L., con CIF B-83050138 y domicilio fiscal en la Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1, perteneciente al término municipal de Motril, provincia de Granada.

La justificación de su formulación por parte de los titulares de los terrenos y/o representantes legales de los mismos, reside, como ya ha sido expuesto, en dar cumplimiento a las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGOU vigente, definiendo los volúmenes, alineaciones y retranqueos de la edificación a implantar en el solar descrito, con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia.

4. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio de Motril, es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2003 por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

El indicado PGOU, clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con uso de "Edificación de Terciario no Comercial / Hotelero"

4.2. ANTECEDENTES

Sobre el solar de referencia se ha venido desarrollando la actividad hotelera des de la construcción de la edificación existente dentro de dicha parcela; construido con licencia de obras de 2003 y formado por diferentes edificios independientes aislados en bloques de planta baja +1 y planta baja +2, destinados a alojamiento / dormitorios.

La tipología general de dichos edificios es la de "edificio aislado con acceso a dormitorios por pasarela", formados por bloque de dormitorios de acceso des de pasillo cubierto abierto a la intemperie (en plantas bajas) y no cubierto (en plantas piso).

Además de los edificios de dormitorio, existen diferentes edificios "singulares" de distinta configuración pero semejante estética formal compositiva, destinados a recepción, oficinas, restaurante, cafetería y otros servicios relacionados con el hotel.

Los espacios libres dentro de la parcela se encuentran ajardinados y pavimentados, de uso exclusivo peatonal. En ellos, se encuentran dos piscinas descubiertas colindantes a la zona de restauración y con acceso directo al espacio de dominio público marítimo terrestre, frente a la playa.

Como ya se ha descrito, la parcela se encuentra junto a la playa, separada de esta por un espacio delimitado entre la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre y el límite donde empieza el área del hotel como tal, a 100 m., franja en donde se incluye una línea de servidumbre de tránsito, y dentro de ella existe un área en la que el promotor tenía la intención de construir una piscina tipo olímpica (con proyecto y licencia ya tramitados). No obstante, se ha tomado la decisión de construir en dicha área un edificio nuevo para 66 nuevas habitaciones.

En el entorno próximo alrededor de dicha área se encuentran edificios de habitaciones existentes de PB+2, algunos edificios auxiliares a derribar y caminos y zonas ajardinadas de uso privativo para los huéspedes del hotel. Frente al lindero próximo del área donde se proyecta el edificio se encuentra un campo de golf, sin edificaciones próximas a la parcela.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El presente Estudio de Detalle justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación al caso particular que nos ocupa:

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

La citada ley, en adelante LOUA, regula los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las determinaciones del planeamiento general. En concreto, su artículo 15, regula el contenido y alcance de la figura de los estudios de detalle:

1- “Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a.- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b.- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a.- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b.- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c.- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d.- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes”.

Se ha dado estricto cumplimiento a lo preceptuado en el indicado artículo, siendo objeto del presente documento el desarrollo de las determinaciones del PGOU vigente sin establecer ni modificar las determinaciones propias de los planeamientos de rango superior. Muy al contrario, como así quedará

justificado, se ha procedido a la definición de unas alineaciones, retranqueos y volúmenes cuyo incremento de superficie construida queda lejos de agotar la edificabilidad disponible.

Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU)

Según el vigente PGOU de la ciudad, aprobado definitivamente en diciembre de 2003, la parcela de referencia cuenta con las siguientes condiciones urbanísticas generales:

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado
- Uso: Terciario / Terciario No Comercial.
- Uso pormenorizado: Hotelero

Artículo 56: Terciario comercial

Artículo 58: Terciario No Comercial. Hotelero

Artículo 63: Ordenanzas de la Edificación Terciario no Comercial

y Artículo 43; Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado (al cual nos remite el artículo 63);

CONTENIDOS NORMATIVOS DE APLICACIÓN PARA EL EDIFICIO:

Artículo 58; (del uso Terciario) Terciario no comercial. Hotelero

58.1. Tipos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación

Se entiende por uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero), el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad de inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas edificaciones.

(...)

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

58.2. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero

58.2.1. Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección.

58.2.1. Habitaciones con cocina: no afecta / no aplica.

58.3.3. Altura libre entre plantas: La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta (260) centímetros, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en estancias no vivideras como baños, almacenes, zonas de instalaciones, etc.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

58.3.5. Dotación de ascensores: Obligatorio disponer de ascensor cuando el desnivel a salvar entre alguna de sus plantas sea superior a 6 metros.

58.3.6. Dotación de aseos: Obligatorio disponer de aseo atendiendo a las determinaciones de la legislación sectorial vigente.

58.3.7. Dotación de aparcamiento: Una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación,
- Una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero.

Artículo 63; Ordenanzas de la Edificación Terciario no Comercial

63.1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario no Comercial de forma genérica así como a los calificados como **Terciario Hotelero**, Terciario de Oficinas y Terciario Recreativo en los documentos gráficos del presente PGOU.

63.2. Consideraciones particulares de la calificación de Terciario no comercial

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, **atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Aislados (art.43 anteriormente descrito).**

Así pues, en relación al uso Terciario No Comercial, el artículo 63.2.2. remite al Artículo 43 del PGOU en cuanto a atender a las condiciones establecida para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado. Definido más adelante.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo con las condiciones establecidas en la regulación y condiciones de implantación del uso concreto de que se trate, y en todo caso la instalación a implantar, deberá cumplir con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afectación.

63.3. Usos compatibles

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

(...) Hospedaje (100 %) - ver resto de usos admitidos en apartado 7.2. de esta memoria.

Artículo 43; Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado

43.1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente artículo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Aislados en los documentos gráficos del PGOU, y en todos los que el planeamiento de desarrollo de éste proponga como tales. Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados, separados entre sí por espacios libres de edificación de uso y titularidad privada.

43.2. Condiciones particulares de parcelación

43.2.1. Parcela mínima: La superficie mínima de parcela se establece en 1000 m² para suelo urbano, salvo condiciones específicas establecidas en fichas de gestión para su desarrollo. Para suelos de Nuevo desarrollo se atenderá a las condiciones que se fijen en suplaneamiento parcial, no obstante, no serán inferiores a 5000 m².

Concepto de "Parcela mínima" (según Artículo 12.4. del PGOU)

Es la comprendida dentro de las alineaciones oficiales que reúne los requisitos de forma y superficie especificados en la presente ordenanza.

En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario catastral urbano en el momento de aprobación del Plan General.

43.3. Alineaciones y separación a linderos

43.3.1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán, como norma general, separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros.

Esta condición no será de aplicación para los linderos frontales cuando en el preceptivo estudio de detalle se justifique una mejor ordenación e integración en el entorno urbano alineándose la edificación a dicho lindero, así como en las parcelas en las que el propio plan, o sus instrumentos de desarrollo, lo establezcan

de forma obligatoria. En estos casos las plantas bajas alineadas con el lindero no podrán destinarse a vivienda, debiendo implantarse usos compatibles permitidos.

43.3.2. Medianeras: no procede

43.3.3. 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.

43.3.4. Separación entre edificios: las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros. Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos (...)

43.3.5. Ocupación de Parcela: En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

43.3.6. Altura y número de plantas:

1. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las Normas Generales de la Edificación
2. La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las Normas Generales de la Edificación.

(La altura máxima permitida está fijada en 12,00 ml con un máximo de PB+2)

43.3.8. Patios: no procede / no afecta

43.3.9. Dimensiones máximas de las edificaciones: La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

43.3.10. Condiciones particulares de estética:

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la Edificación.
2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

43.3.11. Condiciones particulares de uso:

1. Serán usos compatibles, con esta calificación: (...) Hospedaje 100%

6. SOLUCIÓN PROPUESTA

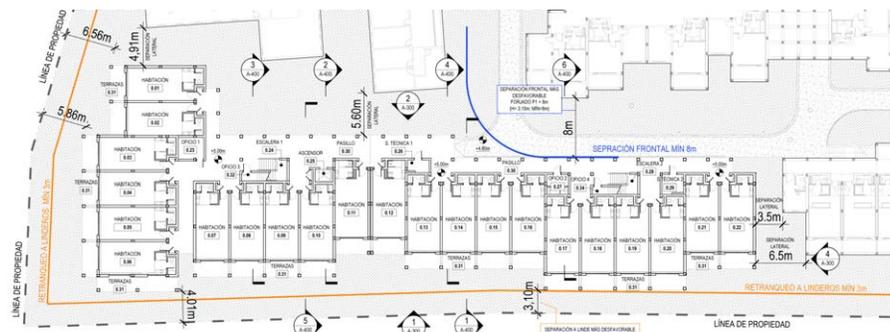
Se propone un EDIFICIO destinado a habitaciones de planta baja +2 con 66 habitaciones. El alojamiento de huéspedes dispondrá de 1 tipo de habitación:

- Habitación doble (64 habitaciones dobles + 2 habitaciones dobles adaptadas)

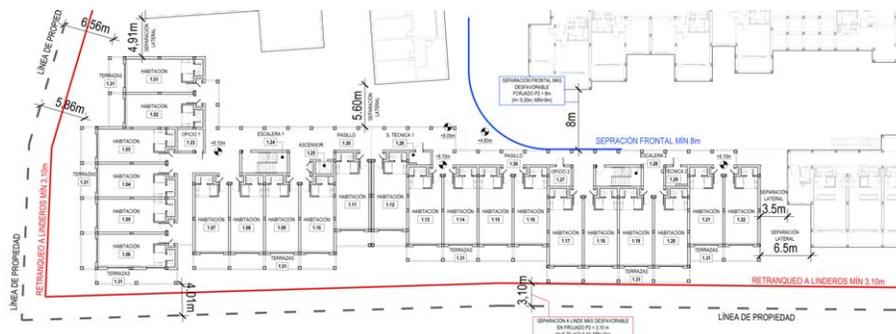
Además, el edificio dispondrá de los siguientes servicios:

- Dos oficinas por planta teniendo uno de ellos en planta baja un aseo para personal incorporado
- Dos salas técnicas por planta.

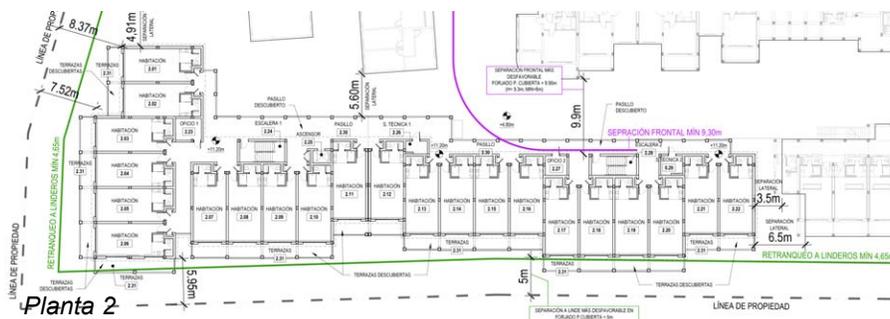
El edificio tendrá forma de L, los accesos a las habitaciones se hará por pasarela ubicada al interior de la parcela (espacios de recorridos por calles interiores y zonas ajardinadas) y las habitaciones abrirán hacia fuera de parcela, orientadas hacia el campo de golf. La geometría, volumetría y orientación de los accesos y las habitaciones se han propuesto de tal forma que pueda darse cumplimiento a los requisitos y exigencias indicadas en el PGOU, justificando las condiciones normativas de la calificación de Terciario No Comercial / Hotelero en el espacio físico de la parcela existente.



Planta Baja



Planta 1



Planta 2

6.1. Definición de volúmenes

Como se ha indicado con anterioridad, la edificación se dispone "aislada" en el interior de la parcela separada de los linderos, siguiendo una forma de L abierta hacia el campo de golf con salida por terrazas individuales / privativas de cada habitación (hacia el exterior de la parcela).

El edificio mantiene una alineación interior con el edificio colindante, de modo que sus pasillos exteriores de accesos, situados hacia el lado interior de la parcela, se mantienen en un mismo plano vertical / alineación respecto a los espacios libres interiores.



La planta tipo está formada por 22 habitaciones (6 orientadas a nordeste y 16 a noroeste), lo que resulta un total de 66 habitaciones en total. El acceso a ellas se realiza por pasillo exterior situado siempre a una misma cota / nivel (sin desniveles, rampas ni peldaños en el desarrollo de la planta).

En el lado del pasillo se encuentran 2 núcleos de escalera, 1 ascensor, 2 estancias cerradas "oficios" y 2 salas técnicas (por planta).

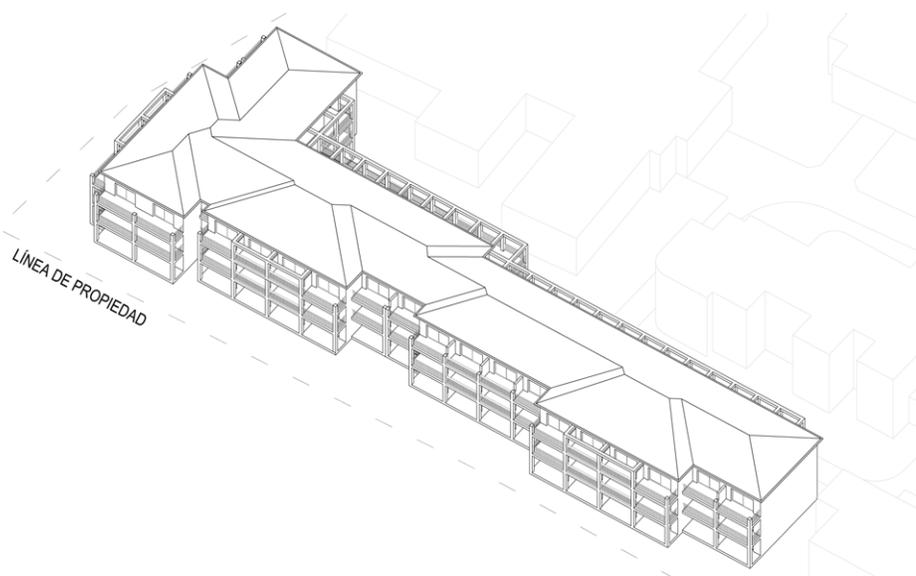
Dicha planta en L está formada un cuerpo principal orientado a noroeste, con un total de 16 habitaciones por planta, y un segundo cuerpo girado 90° respecto al principal, con un total de 6 habitaciones por planta orientadas a noreste.

Los pasillos exteriores y las terrazas exteriores, así como los volúmenes cerrados, generan varios retranqueos y cambios de plano, de modo que ninguna fachada supera la longitud máxima permitida, siendo la longitud máxima proyectada de 36 m (se garantiza pues garantizan que ninguna fachada tenga una longitud mayor a 70 m, dando con ello cumplimiento a la exigencia del artículo 42.9 del PGOU).

Los testeros miden 12,40 m, y a lado y lado se le añaden 1,90 m de ancho de pasillos hacia lado interior de la parcela y 2,75 m de terraza hacia exterior (hacia golf), lo que define una anchura total / sección transversal de 17,05 m.

En determinados puntos el pasillo es exterior (incluso descubierto en la planta superior) y en otros puntos el pasillo tiene la consideración de interior, lo que cambia no solo su percepción visual y volumétrica si no también su consideración en relación al cómputo de edificabilidad.

| VOLUMEN EDIFICADO | |
|---------------------------|-----------|
| | m3 |
| VOLUMEN EDIFICADO CERRADO | 11.959,96 |
| VOLUMEN EDIFICADO TOTAL | 16.071,16 |



6.2. Alineaciones, retranqueos y separaciones

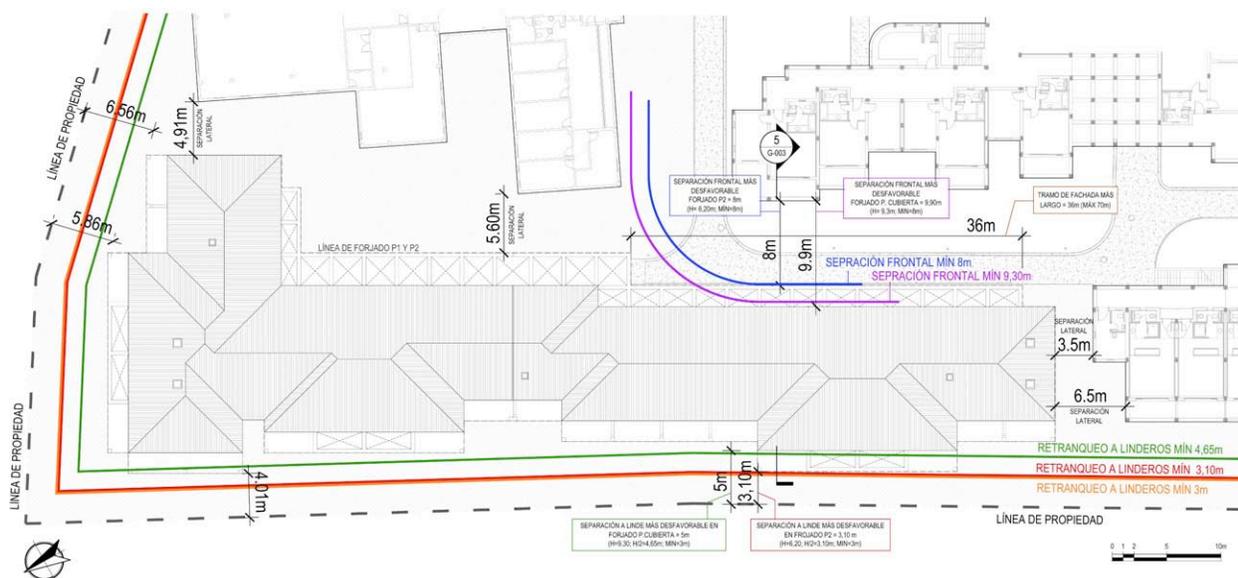
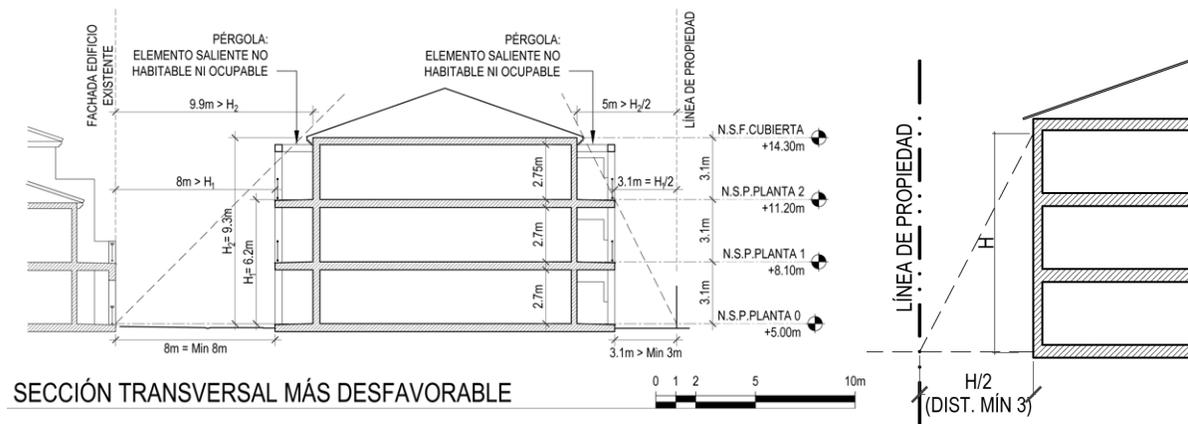
La implantación del edificio queda definida en un área de ocupación configurada por los parámetros normativos de alineaciones y retranqueos resultantes de aplicar las normativas del PGOU y las condiciones particulares de contorno justificadas en el presente documento.

Las separaciones respecto a linderos respectan la regla fijada por el Artículo 43.3.1., donde la distancia no debe ser superior a $H/2$ siendo H la altura del volumen edificado (sin considerar cuerpos salientes no habitables ni ocupables), y nunca inferior a los 3 metros, tal como puede apreciarse en la sección transversal adjunta. En las situaciones más desfavorables por plantas esta separación será de:

- en planta baja: separación de 3,10 m ($>3,00$ m)
- en planta primera: separación de 3,10 m ($>H/2$ siendo $H=6,20$ m en este punto)
- en planta segunda: separación de 5,00 m hasta fachada ($>H/2$ siendo $H=9,30$ en este punto)

En relación a la separación entre edificios regulada por el Artículo 43.3.4., se entiende que no hay afectación al respecto debido a:

- 1- Se entiende que deben separarse una distancia igual o mayor a su altura las fachadas a las que abran los espacios que deben cumplir con esta condición (y no inferior a 8 metros). Dado que las habitaciones abren hacia fuera de la parcela y los testeros no tienen oberturas, se entiende que no afecta.
No obstante, y tal como se justifica en los esquemas adjuntos (sección transversal y planta de justificación urbanística), dicha condición de separación se cumple entre las fachadas frontales en el interior de la parcela, siendo estas distancias de 8 m y de 9,90 m (de separación frontal más desfavorable en P2 y el PCubierta respectivamente).
- 2- Por otro lado, al tratarse de un edificio dentro de la misma parcela, se entiende que forma parte de la ampliación de la edificación existente presente en ella y, por lo tanto, el edificio se entendería que forma parte de la misma pieza.



6.3. Parcela mínima y ocupación en planta

La parcela sobre la que se construirá el edificio tiene 78.165,32 m², lo cual es superior a la parcela mínima de 1.000 m² fijada por el Artículo 43.1., y no se proyecta un nuevo desarrollo urbanístico planteado por un subplaneamiento parcial, por lo que no aplicaría el mínimo de 5.000 m² indicado por el mismo artículo (a pesar que la parcela sigue siendo superior a estos mínimos exigidos por dicho artículo).

No obstante, y de acuerdo con el Artículo 12.4. del PGOU, se entiende que al tratarse de una parcela consolidada anteriormente a la aprobación del Plan General dicha la parcela existente se admitiría como parcela mínima.

La planta baja del edificio proyecta sobre la parcela una ocupación de 1.590,45 m² (de los cuales 1.403,00 m² son superficie construida computable al 100% - teniendo en cuenta que pasillos y terrazas computan al 50%)*.

La construcción del nuevo edificio proyectado tiene una superficie total computable* de 4.005,90 m² sobre rasante, sin sótano.

Las superficies generales de la ampliación / nueva construcción objeto de este proyecto son las siguientes;

| | Superficie construida | Superficie ocupada* |
|------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Planta baja / planta 0 | 1.403,00 m ² | 1.590,45 m ² |
| Planta 1 | 1.403,00 m ² | |
| Planta 2 | 1.199,99 m ² | |
| TOTAL | 4.005,90 m² | de superficie construida computable* |

En relación al artículo 43.3.5., no se proyectan plantas semisótano, por lo que no hay afectación al respecto.

La edificabilidad de la parcela es de 32.735,00 m², y una vez construido el edificio (y derribada la edificación prevista para su construcción) la superficie construida total sobre la parcela será de 29.350,32 m², por lo que seguirá existiendo un sobrante de edificabilidad*

**Superficie proyectada verticalmente sobre la parcela*

***Ver en el apartado 7.1. de esta memoria tabla de superficies de proyecto*

6.4. Rasante interior de parcela

La parcela es sensiblemente plana y se encuentra prácticamente enrasada con los recorridos al aire libre por el interior de la parcela. El edificio se proyecta de tal forma que la cota cero de la planta baja se encuentre ligeramente elevada respecto a la rasante de la parcela, considerada como cota de terreno natural, y su acceso pueda realizarse a “pie plano” a través de una mínima rampa. De esta forma, no habrá modificación de cota topográfica respecto a perfil natural del terreno.

La posición y emplazamiento del volumen del edificio respecto a la calle hace que no haya afectación alguna en la relación rasante de parcela y acera / viales exteriores.

6.5. Alturas máximas

La altura máxima del cuerpo edificado, se fija en 9,30 m, medidos desde cota cero de planta baja hasta arranque de cubierta inclinada, siendo esta inferior a 12,00 m, y se desarrolla en 3 niveles (de Planta Baja + 2 Plantas Piso):

| | Altura planta | Cota altimétrica (respecto a nivel de mar) |
|-----------------------|------------------------|--|
| - Planta Baja: | cota +0.00 m | cota +5.00 m |
| - Planta P1: | cota +3.10 m | cota +8.10 m |
| - Planta P2: | cota +6.20 m | cota +11.20 m |
| - Cota N.S.F Cubierta | cota +9.30 m (< 12.00) | cota +14.30m |

6.6. Condiciones estéticas

El criterio compositivo del edificio proyectado se basa en mantener una uniformidad formal con el resto de edificios existentes que conforman el conjunto del hotel:

- pasillos exteriores y balcones / terrazas con el mismo tipo de barandilla (tipo, material y color)
- mismos retranqueos y cambios de plano de las fachadas
- semejanza en el patrón de repetición de dormitorios agrupados según su posición relativa con el resto del edificio (entrados / salidos respecto al plano de fachada colindante)
- mismo criterio de material y acabado exterior (mismo color de pintura de fachada, mismas baldosas de pavimentos exteriores, mismas pendientes de cubierta y mismas tejas, mismos canalones y bajantes de evacuación de aguas pluviales, mismas cornisas, mismas pérgolas y similares chimeneas de ventilación en cubierta)



Terrazas privadas de cada habitación / barandillas aluminio / pérgolas



Terrazas / barandillas aluminio / pilares y continuidad de éstos con pérgolas en P2



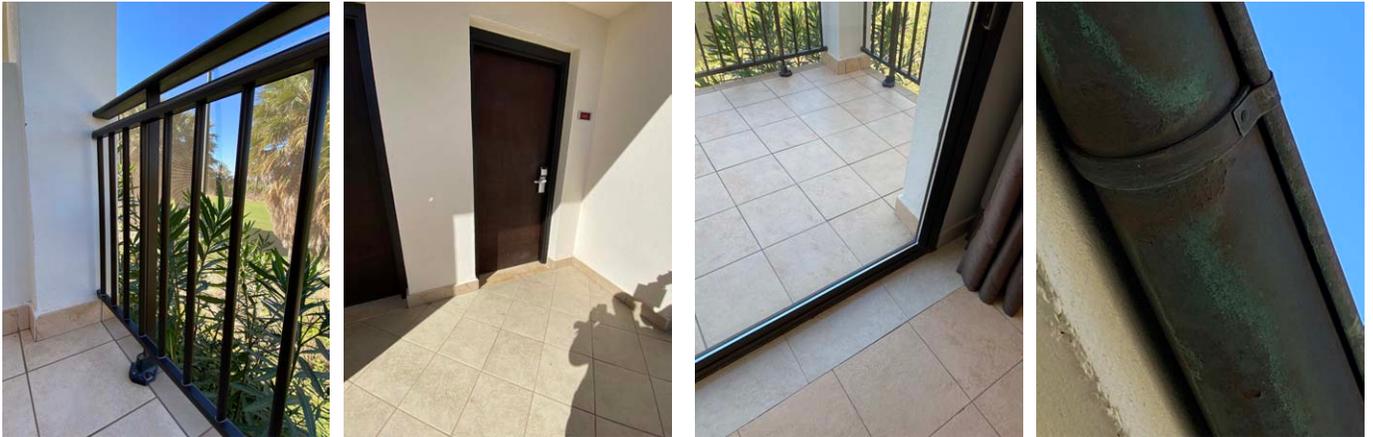
Chimeneas de ventilación baños / cubierta inclinada teja / pasillo acceso habitaciones P2



Canalones y bajantes / cornisas vuelo cubierta / cambios de plano y retranqueos



Cambios de plano y retranqueos / pérgolas no cubiertas en terrazas privadas en P2



Detalles barandillas, pavimentos, canalones, tonos y colores predominantes en el conjunto existente

Edificio propuesto:



1 FACHADA NOROESTE
A-300 ALZADO



2 FACHADA SURESTE, ACCESOS
A-300 ALZADO



6.7. Condiciones interiores de la edificación para uso Terciario no Comercial. Hotelero

DIMENSIONES DE LAS PIEZAS (Art. 58.2. PGOU)

Altura libre de plantas: se ha previsto el edificio para poderse construir con una distancia entre forjados de 2.70 m (2.75 en la planta 2), lo que permite una altura libre interior bajo falso techo en habitaciones de 2.60 m (norma indica ≥ 2.60 m), reduciéndose esta altura a 2.40 en parte de los baños para sus instalaciones (norma indica ≥ 2.20 m).

Dotación de ascensores: El edificio está dotado de ascensor al ser el desnivel máximo a salvar superior a los 6 metros, dando así respuesta tanto al Art.58 del PGOU como al Decreto Andaluz de Accesibilidad en cuanto a las dimensiones de la cabina se refiere.

Dotación de aseos: todas las estancias de habitación dispondrán de un aseo dotado de 3 piezas (pila lavamanos, plato de ducha e inodoro), y sus dimensiones y distribución cumplirán con las determinaciones de la legislación sectorial vigente. Además, los baños de las dos habitaciones adaptadas se proyectan acorde al Decreto Andaluz de Accesibilidad.

Dotación de aparcamiento: Se establece una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento fijadas en 41 plazas nuevas que tienen que sumarse a las existentes (a resultas de aplicar el punto 7 del art.58 del PGOU en el que se fija una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, criterio que en este caso resulta más restrictivo que el de una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento).

Dando cumplimiento al Decreto de Accesibilidad de Andalucía, 2 plazas serán del tipo adaptadas, y cumplirán las condiciones descritas en el punto 7.2. de esta memoria.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

A nivel formal y volumétrico, la propuesta ha sido justificada en la descripción anterior y en la documentación gráfica adjunta donde se definen los parámetros urbanísticos en relación a ocupación / implantación, volúmenes, retranqueos y separaciones mínimas a linderos.

7.1. Datos del edificio. Superficies de proyecto.

Los datos del edificio proyectado y de la parcela donde se proyecta son los siguientes:

| DATOS PARCELA | |
|---|-----------------|
| | SUPERFICIE (m2) |
| SUPERFICIE PARCELA (polígono 2 del PL-3. Uso hotelero y residencial) | 78.165,32 |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 32.735,00 |

| DATOS NUEVO EDIFICIO | |
|------------------------------------|------------------|
| | SUPERFICIE (m2/) |
| SUPERFICIES COMPUTABLE POR PLANTA* | |
| P0 | 1.403,00 |
| P1 | 1.403,00 |
| P2 | 1.199,99 |
| TOTAL | 4.005,90 |

| DATOS CONSTRUCCIÓN | |
|---|------------------|
| | SUPERFICIE (m2/) |
| Superficie construida EXISTENTE HOTEL | 25.439,89 |
| Sup. construida EXISTENTE ampliación Bar | 67,85 |
| Sup. construida EXISTENTE Caseta Área Deportiva | 101,18 |
| Sup. construida EXISTENTE A DEMOLER | 264,5 |
| Superficie construida NUEVO EDIFICIO | 4.005,90 |
| TOTAL ((existente+ampliación)<edif.max) | 29.350,32 |

*Justificación computo de superficies: véase tabla de superficies construidas en la siguiente página.

| SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR TIPO DE ESPACIO Y PLANTA | | | | | |
|---|---------------|----------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| PLANTA | CODIGO | ESPACIO | SUP. CONSTRUIDA (m2) | COMPUTABLE | SUP. COMPUTABLE (m2) |
| P0 | 0.01-0.22 | HABITACIONES | 1.021,69 | 100% | 1.021,69 |
| P0 | 0.23 | OFICIO 1 | 10,89 | 100% | 10,89 |
| P0 | 0.24 | ESCALERA 1 | 14,04 | 100% | 14,04 |
| P0 | 0.25 | ASCENSOR | 3,86 | 100% | 3,86 |
| P0 | 0.26 | SALA TÉCNICA 1 | 5,79 | 100% | 5,79 |
| P0 | 0.27 | OFICIO 2 | 5,12 | 100% | 5,12 |
| P0 | 0.28 | ESCALERA 2 | 13,12 | 100% | 13,12 |
| P0 | 0.29 | SALA TÉCNICA 2 | 8,39 | 100% | 8,39 |
| P0 | 0.30 | PASILLO 50% | 181,45 | 50% | 90,73 |
| P0 | 0.30 | PASILLO 100% | 103,7 | 100% | 103,7 |
| P0 | 0.31 | TERRAZAS 50% | 193,15 | 50% | 96,57 |
| P0 | 0.31 | TERRAZAS 100% | 17,04 | 100% | 17,04 |
| P0 | 0.32 | OFICIO 3 | 4,78 | 100% | 4,78 |
| P0 | 0.33 | WC OFICIO 2 | 3,26 | 100% | 3,26 |
| P0 | 0.34 | OFICIO 4 | 4,43 | 100% | 4,43 |
| | | | | | |
| P1 | 1.01-1.22 | HABITACIONES | 1.021,69 | 100% | 1.021,69 |
| P1 | 1.23 | OFICIO 1 | 10,89 | 100% | 10,89 |
| P1 | 1.24 | ESCALERA 1 | 18,82 | 100% | 18,82 |
| P1 | 1.25 | ASCENSOR | 3,86 | 100% | 3,86 |
| P1 | 1.26 | SALA TÉCNICA 1 | 5,79 | 100% | 5,79 |
| P1 | 1.27 | OFICIO 2 | 8,39 | 100% | 8,39 |
| P1 | 1.28 | ESCALERA 2 | 17,54 | 100% | 17,54 |
| P1 | 1.29 | SALA TÉCNICA 2 | 8,39 | 100% | 8,39 |
| P1 | 1.30 | PASILLO 50% | 181,45 | 50% | 90,73 |
| P1 | 1.30 | PASILLO 100% | 103,7 | 100% | 103,7 |
| P1 | 1.31 | TERRAZAS 50% | 193,15 | 50% | 96,57 |
| P1 | 1.31 | TERRAZAS 100% | 17,04 | 100% | 17,04 |
| | | | | | |
| P2 | 2.01-2.22 | HABITACIONES | 1.021,69 | 100% | 1.021,69 |
| P2 | 2.23 | OFICIO 1 | 10,89 | 100% | 10,89 |
| P2 | 2.24 | ESCALERA 1 | 18,82 | 100% | 18,82 |
| P2 | 2.25 | ASCENSOR | 3,86 | 100% | 3,86 |
| P2 | 2.26 | SALA TÉCNICA 1 | 5,79 | 100% | 5,79 |
| P2 | 2.27 | OFICIO 2 | 8,39 | 100% | 8,39 |
| P2 | 2.28 | ESCALERA 2 | 17,54 | 100% | 17,54 |
| P2 | 2.29 | SALA TÉCNICA 2 | 8,39 | 100% | 8,39 |
| P1 | 2.30 | PASILLO 0% | 181,45 | 0% | 0 |
| P1 | 2.30 | PASILLO 100% | 103,7 | 100% | 103,7 |
| P2 | 2.31 | TERRAZAS 0% | 210,19 | 0% | 0 |
| TOTAL | | | 4.772,14 m2 | | 4.005,90 m2 |

7.2. Plan General. Determinaciones PGOU

Se ha dado cumplimiento en el ámbito objeto del Estudio de Detalle, como se detalla a continuación, a las determinaciones particulares (ordenación y condiciones generales de la edificación de aplicación a la calificación de Terciario No Comercial / Hotelero) establecidas en el PGOU de Motril.

| | NORMA | EDIFICIO PROPUESTO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|-----|----------------------|-----|-----------------|-----|----------|------|-----------|------|------------|------|---------------------------|--|--------------------------|------|-------------------|
| Calificación | Terciario No Comercial - Hotelero | Terciario No Comercial - Hotelero | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parcela mínima | 78.165,32* m2 (>1.000 m2) *La existente | 78.165,32 m2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alineación vial* | - | No aplica / No afecta | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Retranqueo linderos | H/2 ≥ 3.00 m | PB: 3.10 m (>3,00 m y >H/2 siendo H=3.10)) P1: 3.10 m (>H/2 siendo H=6.20 m) P2: 5.00 m (>H/2 siendo H=9.30 m) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Separación entre edificios en la parcela | Separación ≥H edificación (y siempre ≥8.00 m) | 8.00 / 9.90 m (situaciones más desfavorables) Aunque se entiende que no afecta parámetro. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ocupación bajo rasante | - | No aplica / No afecta | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altura máxima | 12.00 m | 9.30 m | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altura en plantas | PB+2 | PB+2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sótanos y semisótanos | - | no aplica / no afecta | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edificabilidad | 32.735,00 m2 | 29.350,32 m2 (= existente + 4.005,90 m2 de nuevo edificio) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altura libre de planta | ≥ 2.60 m | 2.60 m | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altura libre en baños | ≥ 2.20 m | 2.30 m | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ascensores | Sí – 1 | Sí – 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aparcamientos | Una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos (4.005,90 m2), criterio que en este caso resulta más restrictivo que el de una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento (66) | +41 (2 de ellas adaptadas) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Condiciones particulares de uso: Usos compatibles | <table border="0"> <tr> <td>Almacén</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Talleres artesanales</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Local comercial</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Oficinas</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Hospedaje</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Recreativo</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Garaje (en PB y P sótano)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipamiento comunitario</td> <td>100%</td> </tr> </table> | Almacén | 25% | Talleres artesanales | 25% | Local comercial | 25% | Oficinas | 100% | Hospedaje | 100% | Recreativo | 100% | Garaje (en PB y P sótano) | | Equipamiento comunitario | 100% | Hospedaje al 100% |
| Almacén | 25% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Talleres artesanales | 25% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Local comercial | 25% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hospedaje | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Recreativo | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Garaje (en PB y P sótano) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipamiento comunitario | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |

7.3. Cumplimiento Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

A. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Respecto al cumplimiento de los límites establecidos por la LOUA al alcance de los Estudios de Detalle, en la medida que el presente documento viene a desarrollar las previsiones del PGOU vigente, queda aquel acreditado.

Lo anterior implica, como así ha sido, el no establecimiento ni modificación de las determinaciones propias reservadas al planeamiento urbanístico de rango superior, tales como:

- 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”.*

B. Justificación del artículo 19.1.a).3ª y 5ª de la LOUA. Informe de Sostenibilidad Económica. Estudio Económico y Financiero e Informe de Viabilidad.

Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento:

“1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

(...)

3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

(...)

5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica...”

Con respecto a lo establecido en el artículo 19.1.a). 3ª y 5ª de la LOUA, se debe significar que el Estudio de Detalle de este edificio proyectado afecta a un edificio nuevo dentro de una parcela existente ya consolidada, ubicadas dentro del suelo urbano consolidado de uso Terciario No Comercial / Hotelero de Motril, siendo objeto de su redacción la ordenación de la edificación en el interior de la parcela y la definición de sus volúmenes. En su tramitación, solo existe un agente interviniente, el promotor, y la actuación no va a provocar ningún tipo impacto en la Hacienda de la Administración Pública (en este caso en el Ayuntamiento de Motril), por cuanto la parcela se encuentra en una zona consolidada con servicios, no suponiendo, por ello, lo planteado en este Estudio de Detalle ningún tipo de gasto adicional distinto a los que tiene el Consistorio en la actualidad.

Consecuentemente, no se considera en este caso necesaria la redacción de un estudio económico-financiero, ni de un informe de sostenibilidad económica.

7.3. Justificación de la Accesibilidad.

Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía”

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de la edificación hotelera en interior de parcela descrita y la definición de volúmenes, lo cual tiene directa e indirectamente afectación tanto sobre los espacios exteriores que dan acceso al edificio (aunque no en vía pública) y en la plazas de aparcamiento, como en el interior del edificio que se va a proyectar.

Es por eso que se hace necesaria la justificación de los parámetros de accesibilidad que le son exigibles de acuerdo con la naturaleza del edificio, su uso y sus características arquitectónicas:

NÚMERO DE HABITACIONES:

Dando cumplimiento al Decreto de Accesibilidad de Andalucía, de las 66 habitaciones nuevas construidas, 2 habitaciones tendrán consideración de adaptadas a personas con movilidad reducida, por lo que sus dotaciones, dimensiones y condiciones de accesibilidad se proyectan de acuerdo a esta premisa.

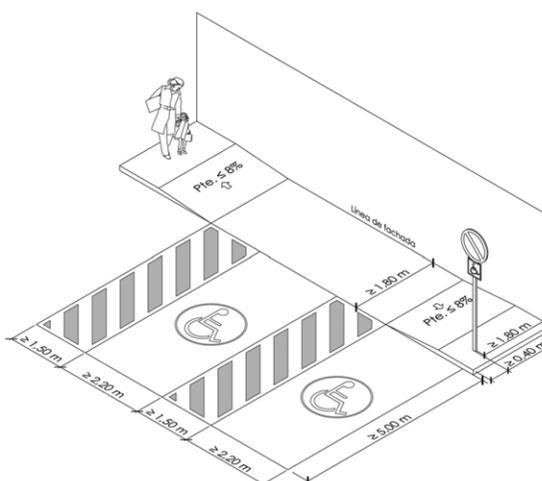
PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Se ha establecido una dotación mínima de plazas de aparcamiento fijadas en 41 plazas nuevas que tienen que sumarse a las existentes (a resultas de aplicar el punto 7 del art.58 del PGOU en el que se fija una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, criterio que en este caso resulta más restrictivo que el de una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento).

De estas plazas, 2 de ellas serán adaptadas de acuerdo con el Decreto de Accesibilidad y el CTE DB-SUA 9.

Dichas plazas, de acuerdo con el artículo 30, reunirán las siguientes condiciones técnicas:

- Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios de vehículos, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 16, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.
- Estarán situadas tan cerca como sea posible de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte público y servicios públicos de la zona.
- Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) establecido en el anexo IV del Decreto.
- Tendrán una dimensión mínima de 5 metros de longitud y 2,20 metros de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 metros.

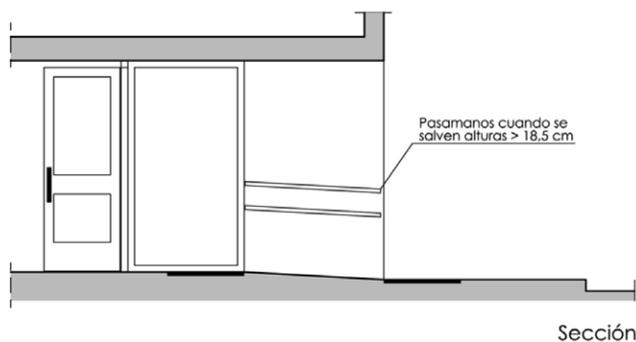


ACCESO A INTERIOR DE EDIFICIO POR EL EXTERIOR

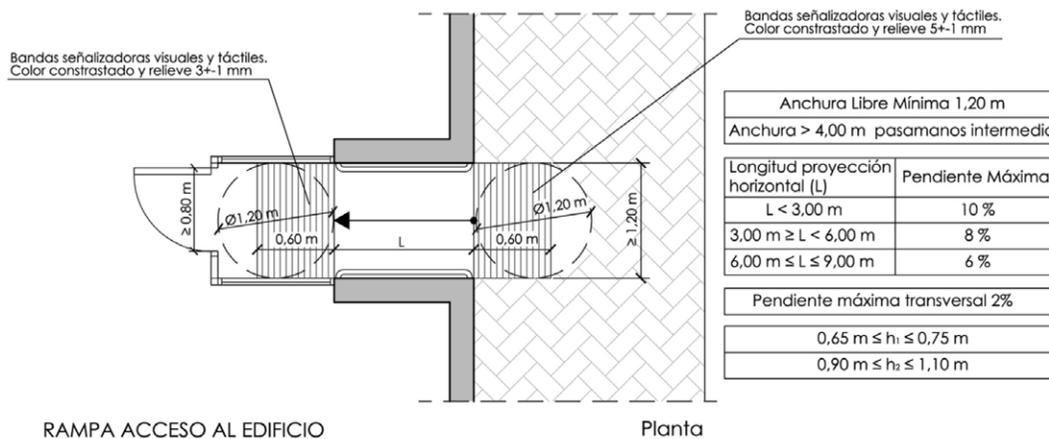
El acceso al edificio se realiza desde espacio exterior urbanizado existente dentro de la parcela del hotel. Las zonas que deban reconstruirse debido a las obras, así como las áreas que den pie al acceso al edificio proyectado, se ejecutarán teniendo en cuenta que:

- Se evitará en todo momento que los elementos de mobiliario urbano interfiera, como mínimo, en áreas donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.
- Los pavimentos de exterior no tendrán cambios de nivel bruscos ni peldaños: tendrán continuidad salvando los desniveles con la mínima pendiente posible adaptada a la topografía natural del terreno, la cual delante del edificio proyecto (delante de acceso) deberá mantenerse tal como es ahora: plana.

- El acceso desde esta zona exterior al interior del edificio se realizará con una rampa de pendiente al 10% para salvar el desnivel de 15 cm que existe entre espacio exterior y cota de planta baja. Para ello, de acuerdo con el artículo 64, la rampa se ha proyectado de mínimo 3 metros de longitud y con una anchura mayor de 1,20 m.
- La pendiente transversal de dicha rampa será del 0% (no podrá ser nunca >2%)
- De acuerdo con el artículo 72; la rampa será de directriz recta; su longitud es inferior a 9 metros en proyección horizontal y, tanto en arranque como en desembarco, existe una meseta de ancho libre superior a los 1,50 metros libres de obstáculos.
- A pesar de que la pendiente es del 10% (superior al 6%), no se contempla pasamanos dado que el proyecto plantea un desnivel inferior a 18,50 cm (artículo 72).
- En el espacio exterior, justo enfrente del arranque de la rampa proyectada, se puede insertar un círculo de diámetro 120 cm libre de obstáculos, así como en el pasillo interior del edificio, justo enfrente de la rampa.
- En caso que fuera necesaria alguna modificación de dicho acceso debido a condicionantes relativos a la ejecución de la obra (cotas distintas a las proyectadas, cambios de longitud o trazado de la rampa, etc, tanto al dirección facultativa como la dirección ejecutiva tendrán en cuenta, siempre, el cumplimiento de las mínimas dimensiones establecidas en el siguiente esquema



Sección



DESPLAZAMIENTOS POR INTERIOR DEL EDIFICIO

De acuerdo con los artículos 65 y 66, los itinerarios y espacios accesibles del interior del edificio, así como sus pasillos y espacios de giro proyectados, cumplen con las siguientes exigencias:

- Debe ser accesible, como mínimo, la comunicación entre la entrada adaptada y las zonas comunes exteriores (jardines, piscinas, zonas deportivas, etc. Dicha condición ya se cumple actualmente en las zonas exteriores del recinto del hotel, y la construcción del edificio proyectado no interferirá ni modificará estas condiciones, dado que el entorno inmediato afectado por su construcción, así como el acceso y recorridos desde habitaciones adaptadas hasta el espacio exterior cumplen lo descrito y justificado en el apartado anterior.
- Las dimensiones de todos los pasillos, proyectados con anchuras mínimas de 1,55 m (>1,20 m), junto con la existencia de ascensor, hace que resulte accesible la comunicación con cada planta, entre el acceso accesible con el resto de zonas y desplazamientos de uso colectivo y/o otras zonas de uso público (a pesar que en este edificio, dada u naturaleza de uso, no hay más espacios o recintos que no sean los de uso de habitación – exceptuando los espacios de ocupación nula, que no tienen afectación al respecto -).
- Todos los itinerarios interiores, que reúnen las condiciones de accesibilidad dadas sus dimensiones y configuración, se han proyectado con dotación de alumbrado de emergencia, tal como se ha justificado en las secciones de justificación de cumplimiento de Código Técnico de Edificación (CTE).
- Todos los espacios interiores en las zonas de pasillo y acceso (equivalente a un vestíbulo de acceso), así como en los puntos en los que se hacen giros a 90° y zona de pasillo frente al recinto del ascensor, se han proyectado con unas dimensiones de anchura nunca inferiores a 1,55 m, por lo que resulta posible la inserción de un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos en cada uno de esos espacios.
- Los pasillos, al haberse proyectado como espacios exteriores, disponen de pendiente para evacuación de pluviales en sentido opuesto a fachada. Dicha pendiente se ha proyectado al 2,6 %, lo que resulta inferior al máximo del 4% permitido por el Decreto. La zona de “vestíbulo” (pasillo frente a desembarco de la rampa / acceso), esta pendiente se reduce a un máximo del 2%.
- No existen peldaños ni desniveles bruscos en ninguno de los recorridos interiores del edificio.
- En relación a los desplazamientos interiores verticales (entre distintas plantas) – artículo 69 – ; aunque todas las habitaciones adaptadas se emplazan en planta baja y no requieren desplazamiento vertical, se ha proyectado ascensor accesible para los recorridos verticales.
- Dado que las habitaciones adaptadas se encuentran situadas en planta baja, no se contemplan escaleras de anchura libre fijada por el artículo 70, dado que, además, se ha proyectado el edificio con ascensor adaptado de acuerdo a las exigencias de los artículos 72 y 64.

- Ascensor:

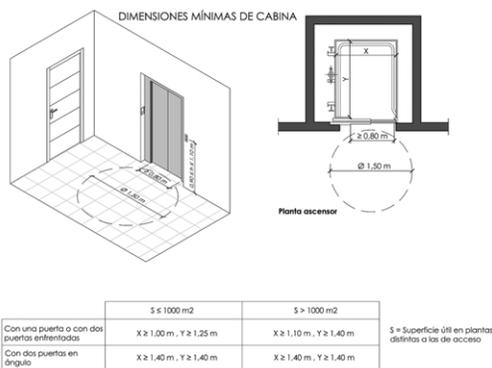
A pesar que las zonas / habitaciones adaptadas se encuentran en la planta baja, se proyecta este edificio con 1 ascensor (al ser el desnivel máximo a salvar superior a los 6 metros, dando así respuesta tanto al Art.58 del PGOU como al Decreto Andaluz de Accesibilidad en cuanto a las dimensiones de la cabina se refiere, al haber dimensión suficiente en el hueco para ello).

como “ascensor accesible” dado respuesta a la exigencia del artículo 74 (para edificios de más de 1.000 m²):

- o La cabina será de, como mínimo, 1,10 m de ancho x 1,40 m de profundidad.
- o El ascensor accesible deberá cumplir por la norma UNE EN 81-70:2004, relativa a la “Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad”, así como las condiciones que se establecen en este artículo.



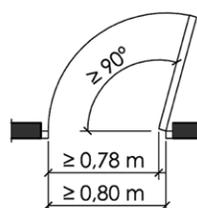
- o La botonera incluirá caracteres en braille y en altorrelieve, contrastados cromáticamente.
- o No se contempla botonera diferenciada propia al no existir conjunto de ascensores (solo se ha proyectado un ascensor).
- o La anchura proyectada frente a la puerta del ascensor es de 3,67 m, lo que permite perfectamente la inserción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de ella, y el ancho libre mínimo será de 80 cm (a contemplar y certificar por fabricante e instalador que deba certificar la instalación).



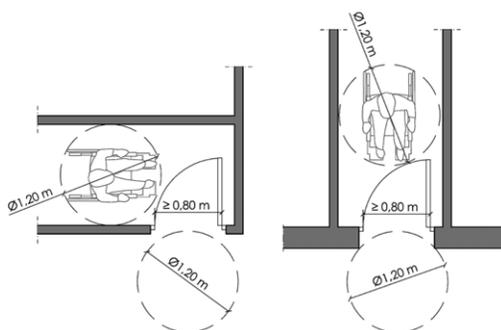
- Artículo 75: Ayudas técnicas para salvar desniveles: no se contemplan desniveles en planta más allá del acceso y desplazamiento de planta a planta, los cuales ya han quedado justificados en los apartados anteriores.

ACCESO A INTERIOR DE HABITACIONES

- De acuerdo con el artículo 67, las puertas de acceso a las habitaciones, al formar parte de los “huecos de paso”, se disponen a una distancia respecto a pared perpendicular al plano de apertura tal que permite abrir la hoja más de 90°.
- Las anchuras mínimas de todas las puertas, tanto las de las habitaciones adaptadas como las del resto de recintos tienen una anchura de hoja de 0,93m, lo que supone un ancho neto = 0,88 cm si restamos el grosor de la hoja de la puerta abierta. Esto justifica el cumplimiento del artículo 67 en cuanto a ancho de paso se refiere, al establecer el ancho mínimo de 80 cm (78 cm restando el grosor de la hoja abierta, tal como se refleje en el siguiente esquema:



- En todas las puertas, puede inscribirse un círculo de diámetro 1,20 m libre de obstáculos, tanto en el espacio exterior como en el espacio interior del recinto de habitación (libre de barrido de arco de apertura de puerta). Esta exigencia se cumple tanto en habitaciones adaptadas como en las no adaptadas. En las habitaciones adaptadas, dicho círculo es de 1,50 m.
- Cualquier variación o modificación durante la ejecución de obra en relación a anchuras, posición de tabiques u otras modificaciones inevitables, deberá considerarse in situ el cumplimiento de esta exigencia, la cual será revisada y comprobada in situ por la dirección facultativa y la dirección ejecutiva a partir del siguiente esquema de referencia:



- La fuerza de apertura de las puertas no será mayor de 25N y, cuando sean resistentes al fuego, no mayor de 65N. Dado que en este proyecto las puertas de las habitaciones tienen un exigencia de resistencia mínima a fuego al contener un recinto respecto a recorrido de evacuación, esta

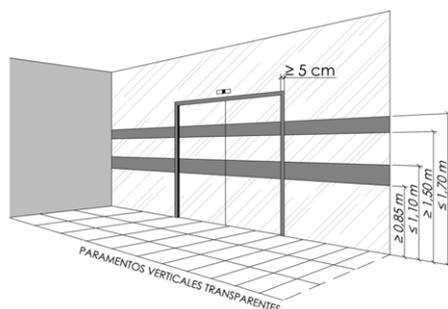
consideración deberá tenerse en cuenta. Se comprobará exigiendo a fabricante / suministrador de las puertas que certifique dicho cumplimiento de acuerdo a ensayo o certificación de fabricante.

- En las habitaciones adaptadas, Los sistemas o mecanismos de accionamiento de apertura o cierre tales como tiradores, picaportes, manillas, pulsadores u otros de análoga naturaleza cumplirán con las siguientes condiciones:

- o Deberán ser utilizables por personas con dificultades en la manipulación y se situarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 metros.
- o Deberán ser de funcionamiento presión o palanca y maniobrables con una sola mano o automáticos, quedando prohibidos los pomos.



- o La distancia entre el mecanismo de apertura y el encuentro en rincón, no será menos de 30 centímetros.
- o Se separarán, como mínimo, 40 milímetros del plano de la puerta y se diferenciarán, de forma significativa, cromáticamente del fondo de la misma
- o Puertas automáticas o puertas totalmente transparentes: no se han contemplado en este proyecto.
- o En relación al acristalamiento de las ventanas balconeras de las habitaciones (salidas a terraza) se ejecutarán con acristalamientos* laminares homologados para uso en estancia adaptada, debiendo disponer de señalización horizontal en toda su longitud situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 metros y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 metros que contraste con el entorno fácilmente, para hacerlo perceptible a las personas con discapacidad visual. Dicha señalización no será necesaria si existen montantes separados una distancia de 0,60 metros como máximo, o si cuenta la superficie acristalada al menos con un travesaño situado a la altura comprendida entre 0,85 y 1,10 metros.



**NOTA / INDICACIÓN DEL ARQUITECTO: Estos acristalamientos especiales, de acuerdo con el Decreto, podrán ser substituidos por policarbonatos o metacrilatos para garantizar dicha homologación de seguridad, pero en tal caso el fabricante e instalador deberán certificar que las propiedades de dicha ventana cumplan con las mínimas exigencias térmicas (mismos coeficientes de transmitancia) que los que se determinarán en su momento en el proyecto ejecutivo a fin y efecto de dar cumplimiento con la exigencia del CTE-DB-HE1 (limitación de demanda energética / aislamiento térmico).*

ACCESIBILIDAD EN EL USO INTERIOR DE LAS HABITACIONES

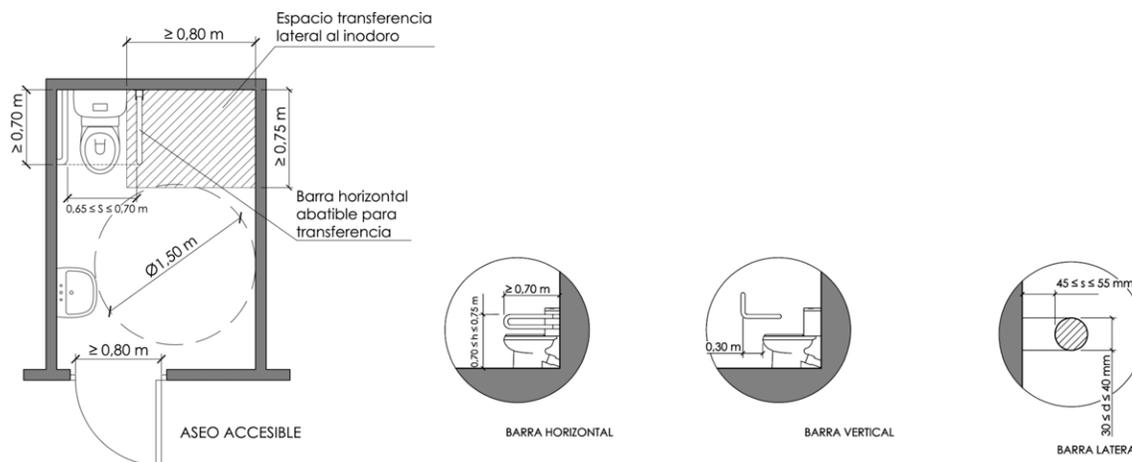
Acceso interior:

- Al acceder a la habitación, puede inscribirse un círculo de diámetro 1,20 m libre de obstáculos (al igual que en el espacio exterior, tal como se ha justificado anteriormente). Este círculo queda libre de barrido de arco de apertura de puerta; esta exigencia se cumple siendo dicho círculo de 1,50 m > 1,20 m.
- Dando respuesta al artículo 77, al disponerse de un aseo adaptado aislado (entendido como aislando dentro del recinto "habitación"), todo el recinto tendrá dicha consideración, por lo que las condiciones de adaptabilidad se hacen extensivas a toda el área de la habitación: baño, zona vestidor, zona dormitorio, área de estar.

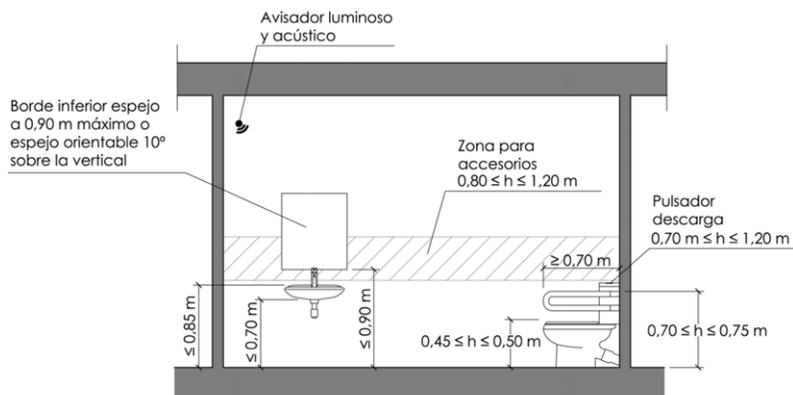
Baño (artículos 77 y 78):

- Acceso: no hay puerta de acceso al baño desde la habitación.
- Dentro del baño, se puede insertar un círculo de diámetro 1,5 m libre de obstáculos. Dicho círculo penetra dentro del área de ducha, por lo que el plato se proyecta enrasado con el pavimento, sin cambio de cota ni escalón.
- El inodoro dispone de un espacio de transferencia lateral cuadrado de 80x80 cm, una barra fija en pared, y una barra abatible entre inodoro y espacio de transferencia.
- La distancia entre barras (ancho neto del inodoro con barra fija / abatible a ambos lados) será superior a 65 cm y nunca mayor de 70 cm.
- Las barras serán de sección circular, de diámetro comprendido entre 30 y 40 milímetros, separadas de la pared u otros elementos entre 45 y 55 milímetros y su recorrido será continuo. Las horizontales, para transferencias, se colocarán a una altura comprendida entre 0,70 y 0,75 metros del suelo y su longitud será, como mínimo, de 0,70 metros. Las verticales que sirvan de apoyo a un inodoro se situarán a una distancia de 30 centímetros por delante de su borde. Las barras se diferenciarán cromáticamente del entorno.
- La fijación y soporte de las barras, deberá soportar, como mínimo, una fuerza de 1Kn en cualquier dirección.
- El inodoro tendrá un sistema de descarga cuyo mecanismo será de gran superficie y quedará colocado a una altura no inferior a 70 cm y no mayor de 1,20 m.

- Esquemas generales normativos de base para la justificación de dichos parámetros:



- Los secadores, jaboneras, toalleros y otros accesorios, así como los mecanismos eléctricos, estarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 metros. El borde inferior del espejo deberá estar situado a una altura máxima del suelo de 0,90 metros o, en su defecto, el espejo será orientable hasta al menos 10° sobre la vertical.
- Esquema normativo en sección:



- La superficie de pavimento de la ducha está enrasada con el resto de pavimento del baño, con una pendiente no superior al 2%, formado de material antideslizante (a definir en memoria de proyecto ejecutivo), y permitiendo la inserción de un círculo de diámetro 1,50 m en la zona de ducha. El mecanismo de grifería y el rociador manual estarán situados a una altura no inferior a 0,80 m y no superior a los 1,20 m de altura.
- Habrá un asiento abatible fijado a la pared bajo la zona de rociador. En ese rincón, se han proyectado barras de apoyo horizontales de forma perimetral las dos paredes que forman la esquina, y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento.
- Se puede inscribir un cuadrado de 80x80 cm al lado del asiento; espacio de transferencia de acuerdo con el artículo 78.

Dormitorio y zona estar del dormitorio (artículo 79):

- Se ha proyectado la distribución de la habitación de tal forma que se pueda insertar un círculo de 150 cm de diámetro libre de obstáculos y barridos de puertas:
 - o Entre pared y armario en zona de paso entre habitación y baño
 - o Entre pared / zona estar / volumen de la cama
- La anchura de la habitación y la posición de la cama son tales que permite que la distancia entre cama y pared sea siempre es superior a 90 cm, por lo que se puede insertar un círculo de diámetro 90 cm sobradamente entre ambos.
- La altura de las camas estará comprendida entre 45 y 50 centímetros desde el suelo para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas, debiéndose dejar un espacio libre inferior de altura mayor o igual a 25 centímetros, de fondo entre 0,60 y 0,80 metros y ancho de 0,80 metros, de forma que permita el paso de los reposapiés de la silla de ruedas y del pie de la grúa de transferencia en caso de que sea necesario su uso.
- Los cantos y esquinas de todos los muebles de la habitación serán redondeados.
- La habitación dispondrá de timbre de llamada (timbre en puerta exterior); dispondrá además de avisador luminoso de llamada complementario al timbre acústico.

Mecanismos, de accionamiento y control (artículo 83):

Para el proyecto ejecutivo, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:

- Los interruptores, pulsadores, termostatos y demás elementos de accionamiento, regulación y control de deberán posibilitar su fácil manipulación por personas con discapacidad, prohibiéndose los de accionamiento rotatorio y los de palanca.
- Los mecanismos de accionamiento y control deberán colocarse a una altura comprendida entre 0.80 y 1,20 metros. Y cuando sean tomas de corriente o de señal entre 0.40 y 1,2 metros.
- La distancia a encuentros en rincón será como mínimo de 35 centímetros.

En Castelldefels, a 25 de febrero de 2022



Fdo. Marc Solà Sanchis, arquitecto colegiado 55.420.0 COAC

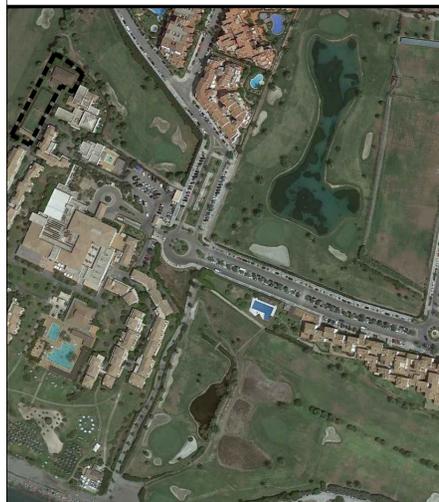
PLANOS

IMPRESSIVE PLAYA GRANADA GOLF

URBANIZACIÓN PLAYA GRANADA,
C/ RECTOR PASCUAL RIVAS CARRERA 1
18613 PLAYA GRANADA, GRANADA



PA SITUACIÓN



ENTORNO



ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y DETALLE
24 DE FEBRERO DE 2022

SET DE PROGRESO.
NO VALIDO PARA CONSTRUCCIÓN

PhiBa Architecture se reserva los derechos de autor y otros derechos de propiedad sobre los planos. Todos los diseños, especificaciones y dibujos son propiedad de PhiBa Architecture y debe ser usados solamente como se emitieron para este proyecto. No deben ser usados en ningún otro proyecto, en su totalidad o parcialmente, sin antes obtener previa aprobación y consentimiento por escrito por parte de PhiBa Architecture. Estos documentos no se cederán a ningún tercero no autorizado sin dicho consentimiento.
No escalar los planos; El contratista debe verificar todas las dimensiones antes de la construcción y debe informar de cualquier discrepancia al arquitecto a cargo.
El contratista no debe hacer ninguna modificación o cambios estructurales sin previa aprobación escrita del arquitecto a cargo.

PhiBa
ARCHITECTURE

C/ Iglesia 188, 4to-1ª, 08860 Castelldefels,
Barcelona
Teléfono: +1 (267) 251-6340
barcelona@phibaarch.com
www.phibaarch.com

MARC SOLÀ SANCHIS
Nº Colegiado: 55.420.0



Arquitecto: Marc Solà Sanchis
Arquitecto: Marc Solà Sanchis
Calculo Estructural: Marc Solà Sanchis
Calculo Instalación: Marc Solà Sanchis
Consultor: Marc Solà Sanchis
Proyecto: Marc Solà Sanchis
Asesor: Marc Solà Sanchis
Revisión: Marc Solà Sanchis
Nombre Plano: Estudio de Implantación y Detalle
Escala: 1:500
Mód. Plano: 1

IMPRESSIVE PLAYA GRANADA GOLF

INFORMACIÓN PROYECTO:

21067
Urbanización Playa Granada,
C/ Rector Pascual Rivas Carrera, 1,
18613 Playa Granada, Granada

INFORMACIÓN CLIENTE:

FALSTACEN S.L. CIF: B-83050138
C/ Rector Pascual Rivas Carrera, 1,
18613 Playa Granada, Granada

ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y DETALLE

24 DE FEBRERO DE 2022

| | | |
|----------|---|--|
| Revisión | △ | |

DIBUJADO POR: REVISADO POR:
CL AC

DIN A1
(594mm x 841mm)

17 NOVIEMBRE 2021

PORTADA

CS

4

3

2

1

DATOS PARCELA

SUPERFICIE F
(polígono 2 del PL-3. Uso hotelero y re
EDIFICABILIDAD

DATOS CONSTRUCC

Superficie construida EXISTENTE
Sup. construida EXISTI
Sup. construida EXISTENTE Caseta Area
Sup. construida EXISTENTE A D
Superficie construida AMF
TOTAL ((existente+ampliación)*

| | |
|------------------------------|-------|
| | NO AC |
| Habitaciones EXISTENTES | |
| Habitaciones AMPLIACIÓN | |
| TOTAL (existente+ampliación) | |

DATOS AMPLIACIÓN

SUPERFICIES COMPUTABLE POR



C

B

A



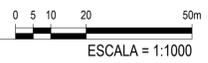
CAMPO GOLF

CAMPO GOLF

LÍNEA DE PROPIEDAD

1
A-100 A-101

1 EMPLAZAMIENTO
G-001 PLANTA



4

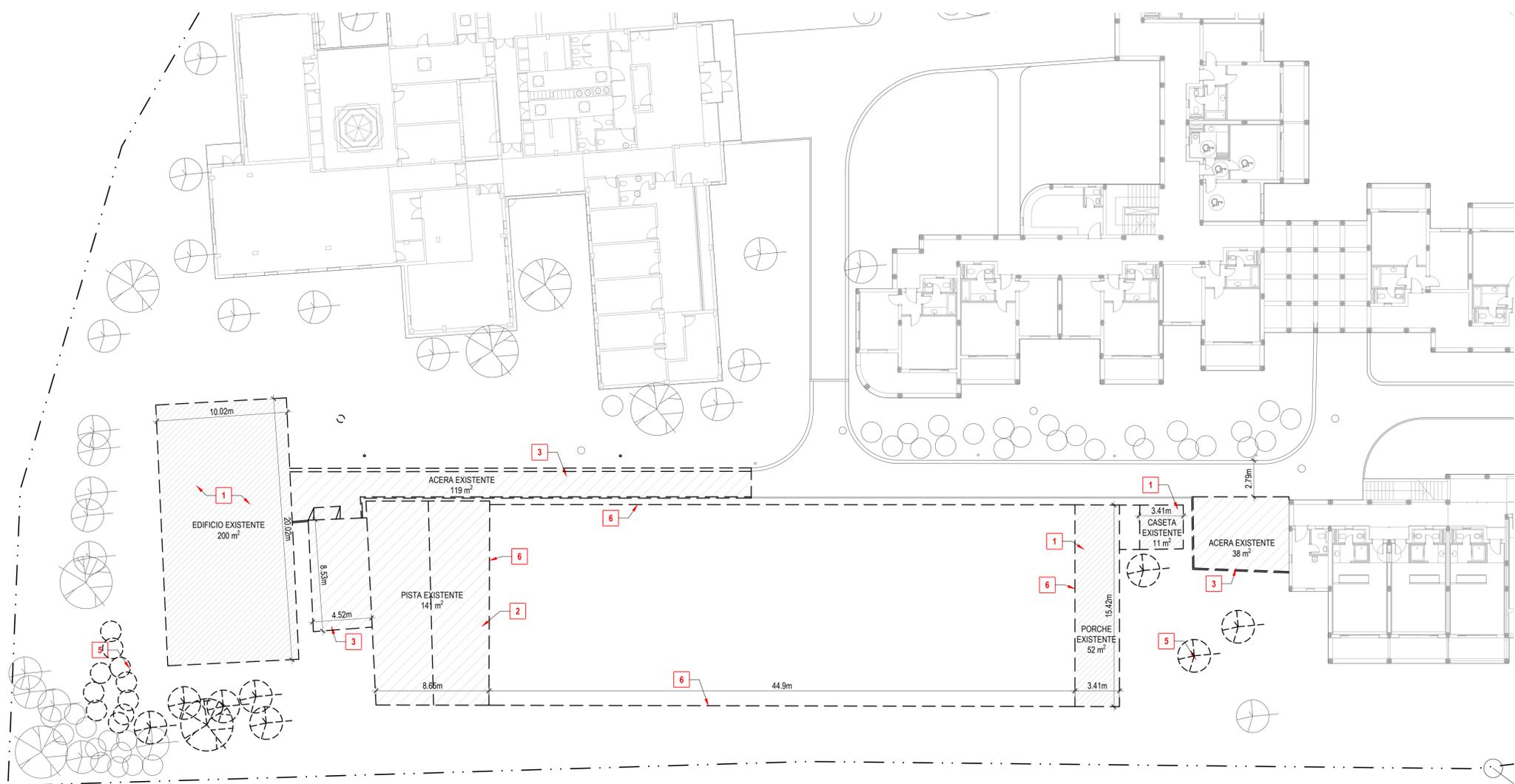
3

2

1

NOTAS GENERALES

- DEMOLER TODOS LOS ELEMENTOS PLANOS. VER LEYENDA DEBAJO.
- SE DEBERÁ TENER CUIDADO DURANTE LA DEMOLICIÓN PARA NO DAÑAR O ALTERAR LA ESTRUCTURA. CESAR INMEDIATAMENTE LA NOTIFICACIÓN A LA PROPIEDAD DE INMEDIATO SI SE PRODUCE O APARECE ALGUNA PRECAUCIÓN ADECUADA AL APRENDIZAJE Y NO VOLVER A INICIAR LOS TRABAJOS DE DEMOLICIÓN SIN LA SEGURIDAD QUEDE GARANTIZADA. COMO LA PROPIEDAD DEBERÁN SER NOTIFICADOS INMEDIATAMENTE SI SE PRODUCE O APARECE ALGUNA PRECAUCIÓN DURANTE LOS TRABAJOS DE DEMOLICIÓN.
- EN TODAS LAS PAREDES Y TECHOS EL CONTRATISTA SERÁ RESPONSABLE DEL RETIRADO U OCULTAMIENTO DE CABLEADO ELÉCTRICO, FONTANERÍA, LÍNEAS DE CONDUCTOS MECÁNICOS QUE SE ENCUENTREN PREVISTA SU REPARACIÓN. DESVIAR CUALQUIER SISTEMA QUE SEA NECESARIO EN LA CONSTRUCCIÓN ADYACENTES QUE COLOCAR LOS MARCADORES PARA LOS SERVICIOS DESCONECTADOS. INDICAR DE SERVICIO Y LAS UBICACIONES DE LOS DOCUMENTOS DEL REGISTRO DEL PROYECTO.
- SE INSPECCIONARÁN TODOS LOS CABLEADOS CUALQUIER EQUIPO QUE VAYA A SER DESCONECTADO. EL CONTRATISTA DEBERÁ COORDINAR CON LA PROPIEDAD.
- TODAS LAS LÍNEAS DE GAS, AGUA Y ALIMENTEN A EQUIPOS QUE VAYAN A SER DESCONECTADOS, RETIRADOS O REEMPLAZADOS. FALSO TECHO O POR DEBAJO DEL SUELO.
- EL CONTRATISTA SERÁ EL RESPONSABLE DE LLEVAR TODOS LOS ESCOMBROS Y DE LA DEMOLICIÓN, TRASLADÁNDOLOS A UN LUGAR AUTORIZADO PARA SU PROCESAMIENTO.
- EL CONTRATISTA DEBERÁ SUMINISTRAR UN TAMAÑO APROPIADO QUE SE ADECUA A LA DEMOLICIÓN QUE HAYA SIDO APROBADO POR LA PROPIEDAD.
- RETIRAR O REUBICAR CUALQUIER LÍNEA DE DESAGÜES O TUBERIAS QUE SE REQUIERAN PARA LA APROBACIÓN DEL CLIENTE Y/O DE LOS SERVICIOS LOCALES.
- SE MANTENDRÁ CUALQUIER ELEMENTO REUTILIZADO A MENOS QUE SE ACUERDE LO CONTRARIO.
- EL CONTRATISTA DEBERÁ DEJAR EL TERRENO LIMPIO DE SUCIEDADES, HUECOS, O TROZOS DE CABLEADO ELÉCTRICO.
- COORDINAR CON LA PROPIEDAD LA CONSTRUCCIÓN DE BARRERAS Y LA DEMOLICIÓN, COMO SE MUESTRA EN EL DISEÑO.
- PROTEJA TODOS LOS ACABADOS Y ELEMENTOS QUE SE DEBE CONSERVAR. CUANDO ESTO NO SEA POSIBLE DUE A LOS TRABAJOS DE DEMOLICIÓN, LA RECONSTRUCCIÓN, ETC. EL CONTRATISTA DEBERÁ REARREGLAR, REPINTAR O REEMPLAZAR LOS ELEMENTOS QUE SE REQUIEREN HASTA IGUALAR A LA CALIDAD ORIGINAL DEL PROPIETARIO.



LEYENDA DE DEMOLICIÓN

- ÁREAS FUERA
- SIMBOLO DE DEMOLICIÓN DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS
- MURO EXISTENTE
- ELEMENTO EXISTENTE
- MURO/ELEMENTO A DEMOLIR
- NUEVO HUECO

NOTAS DE DEMOLICIÓN

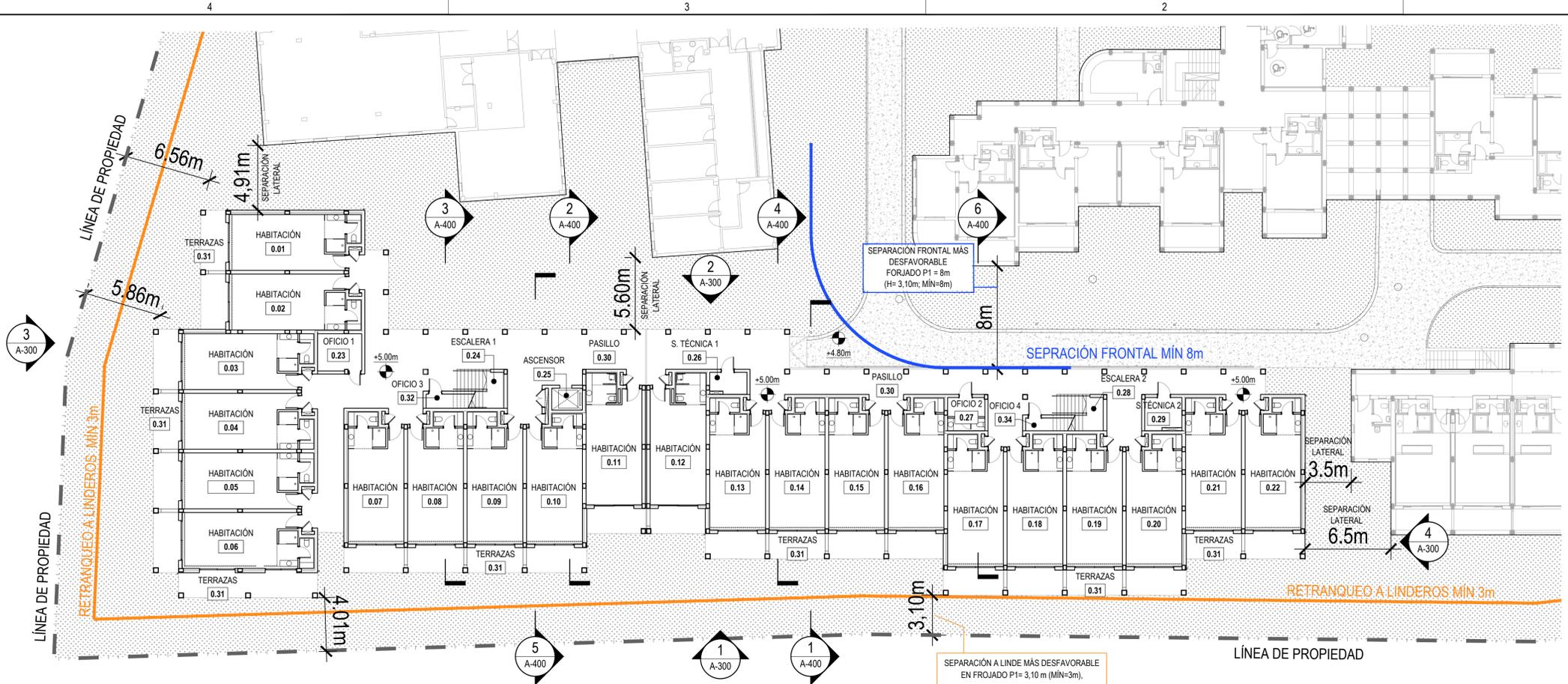
- DEMOLICIÓN COMPLETA DE ESTRUCTURAS, PARTICIONES, SOLERÍA, PAVIMENTO, CUBIERTA, Y PREPARACIÓN DEL TERRENO PARA LA CIMENTACIÓN DEL NUEVO EDIFICIO.
- DEMOLICIÓN DE PISTAS Y PREPARACIÓN PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN
- DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO Y PREPARACIÓN PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN
- DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO Y PREPARACIÓN DE SUPERFICIE PARA LA NUEVA PAVIMENTACIÓN
- RETIRADA DE VEGETACIÓN PARA PREPARACIÓN DEL TERRENO
- DEMOLICIÓN DE VALLADO



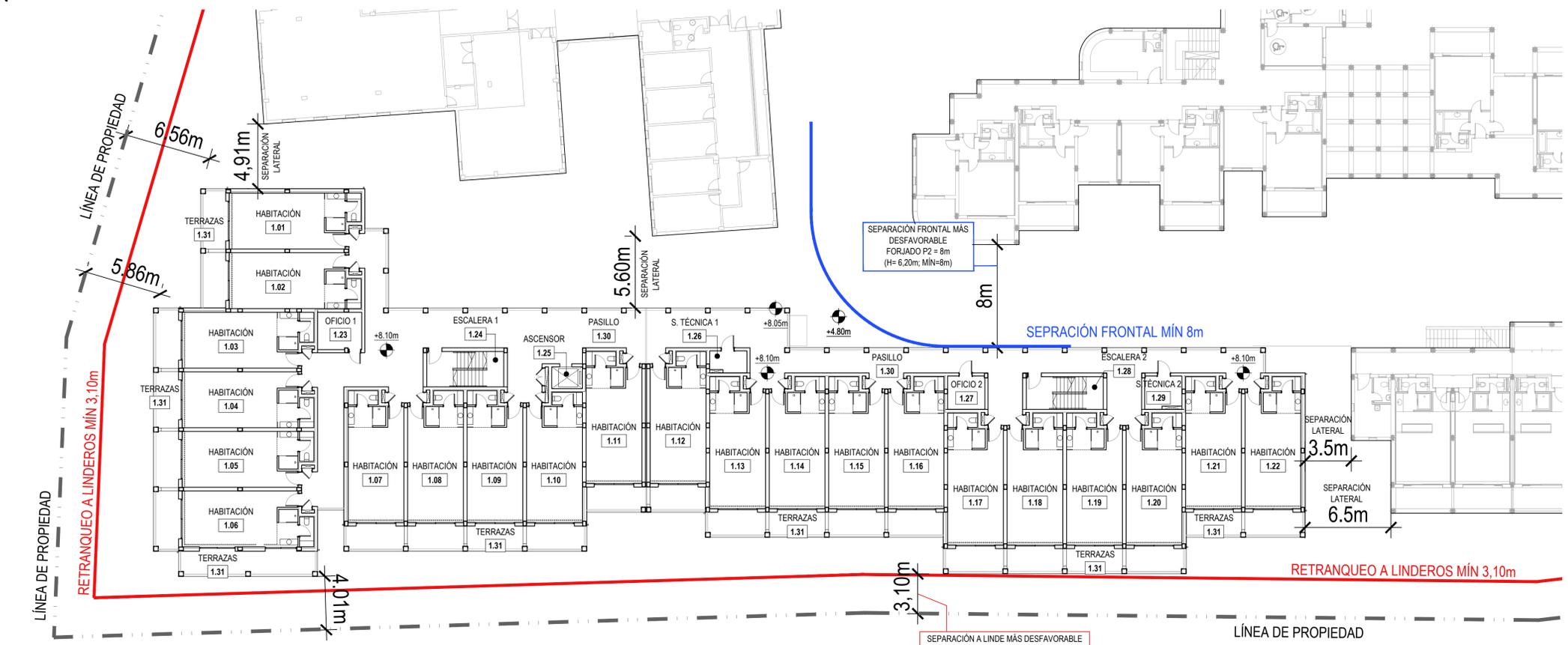
1 PLANTA BAJA, ZONA NUEVO EDIFICIO DE HABITACIONES
AD-100 PLANTA



| LEYENDA | |
|---------|----------------------------------|
| | LÍNEA DE PROPIEDAD |
| | RETRANQUEO A LINDEROS |
| | RETRANQUEO A LINDEROS P2 |
| | RETRANQUEO A LINDEROS P.CUBIERTA |
| | SEPARACIÓN FRONTAL MÍN |
| | SEPARACIÓN FRONTAL MÍN CUBIERTA |



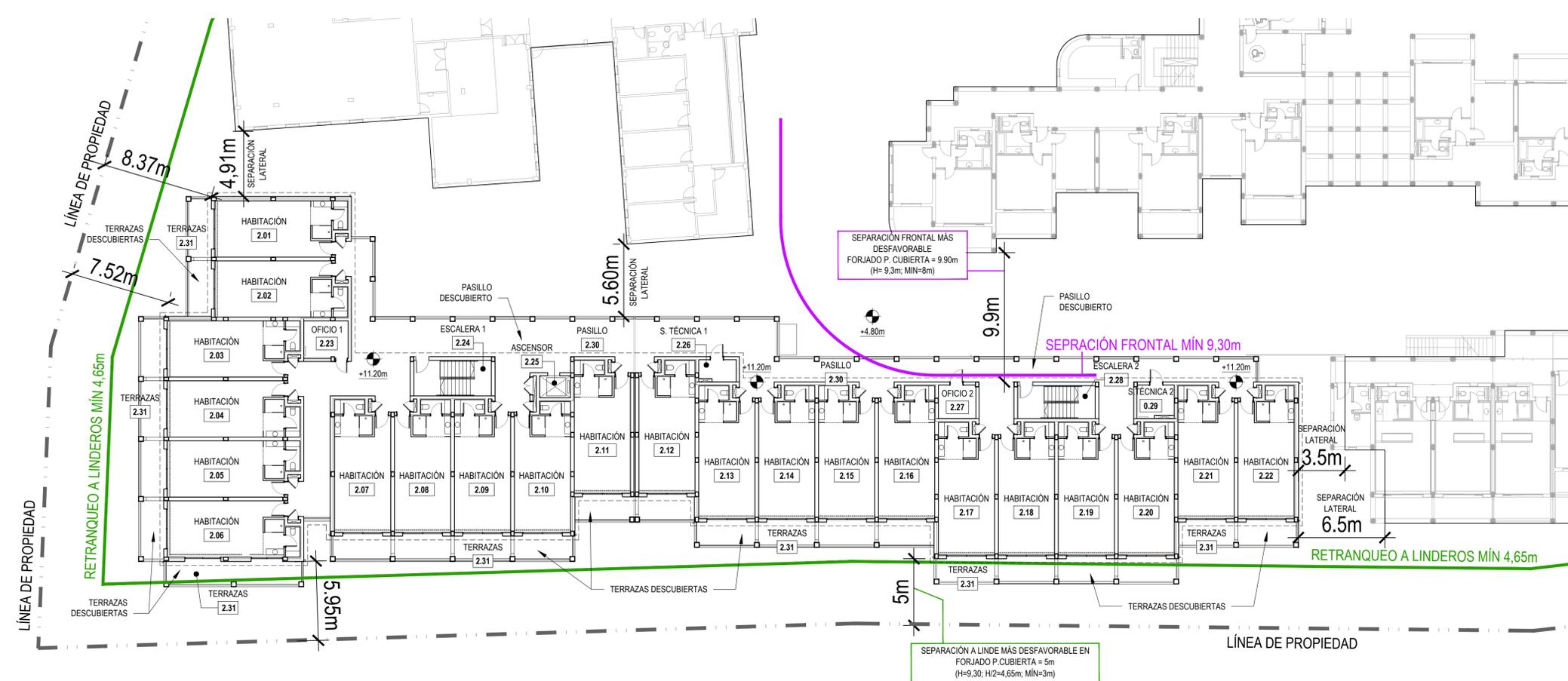
1 PLANTA BAJA (+5,00 m)
A-100 PLANTA
ESCALA = 1:200



2 PLANTA PRIMERA (+8,10m)
A-100 PLANTA
ESCALA = 1:200



| LEYENDA | |
|---------|----------------------------------|
| | LÍNEA DE PROPIEDAD |
| | RETRANQUEO A LINDEROS |
| | RETRANQUEO A LINDEROS P2 |
| | RETRANQUEO A LINDEROS P.CUBIERTA |
| | SEPARACIÓN FRONTAL MÍN |
| | SEPARACIÓN FRONTAL MÍN CUBIERTA |



1 PLANTA SEGUNDA (+11.20m)
A-101 PLANTA

0 1 2 5 10m
ESCALA = 1:200

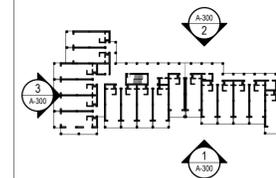
4

3

2

1

PLANO LLAVE



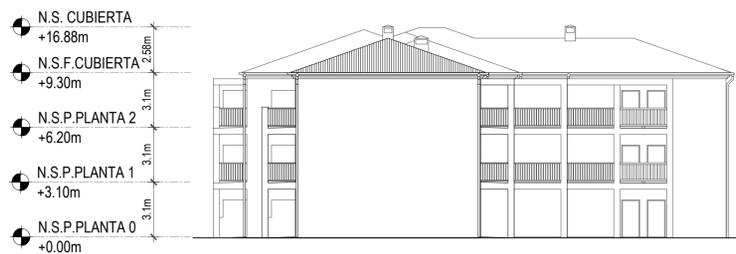
1 FACHADA NOROESTE
A-300 ALZADO



2 FACHADA SURESTE, ACCESOS
A-300 ALZADO



3 FACHADA NORESTE
A-300 ALZADO



4 FACHADA SUROESTE
A-300 ALZADO



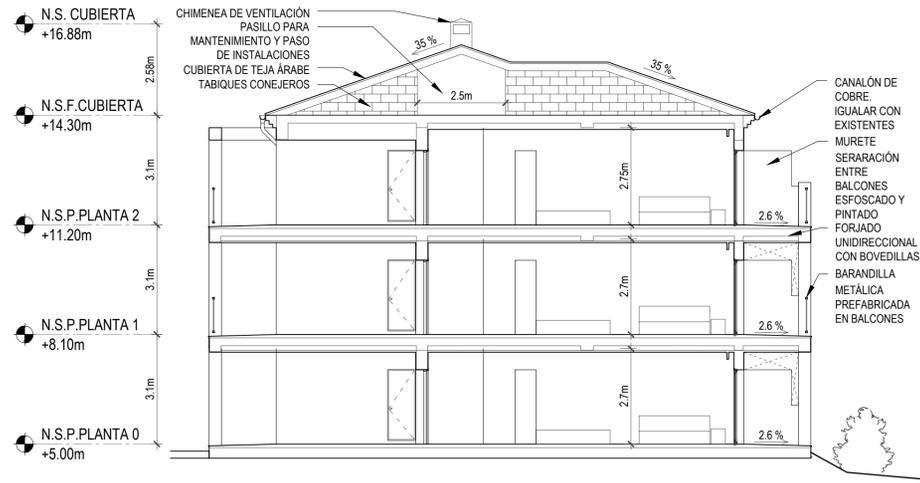
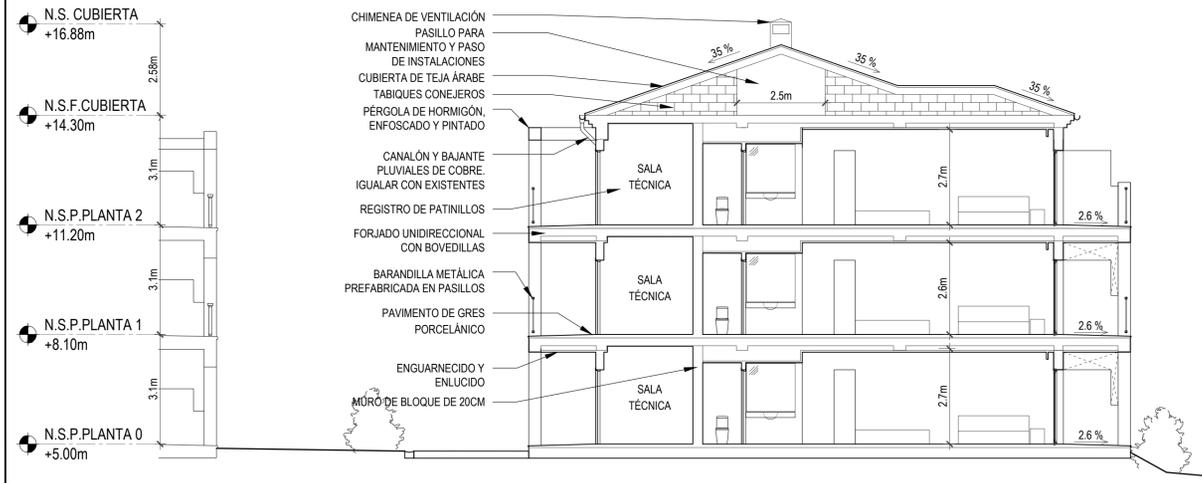
4

3

2

1





PLANO LLAVE

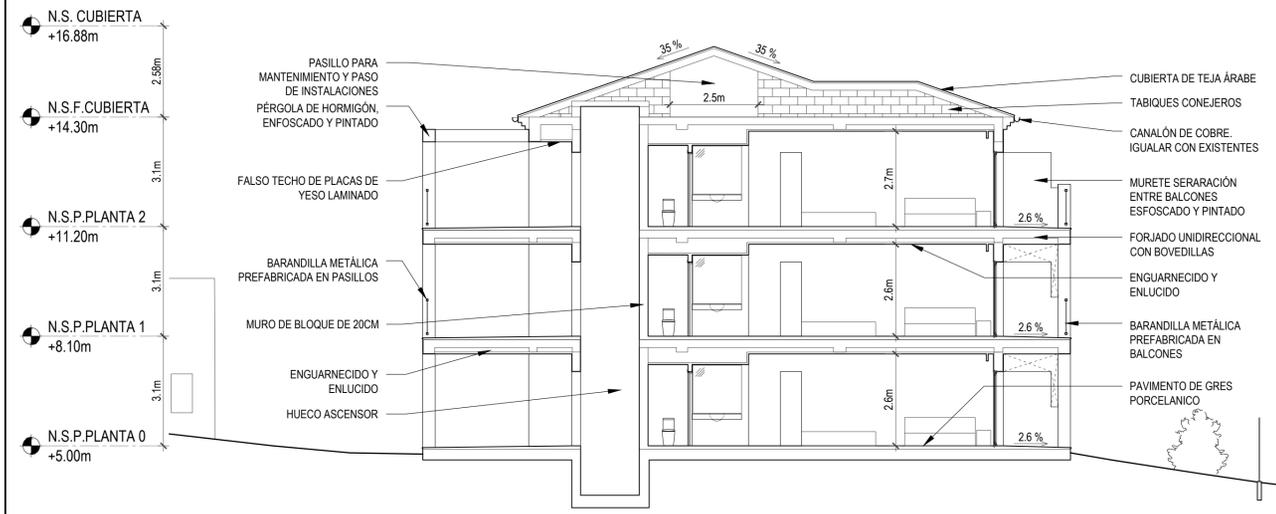
NOTAS GENERALES

1. PENDIENTE DE DETERMINAR CON EX CÁLCULO DE ESTRUCTURA Y OTROS PROYECTO EJECUTIVO

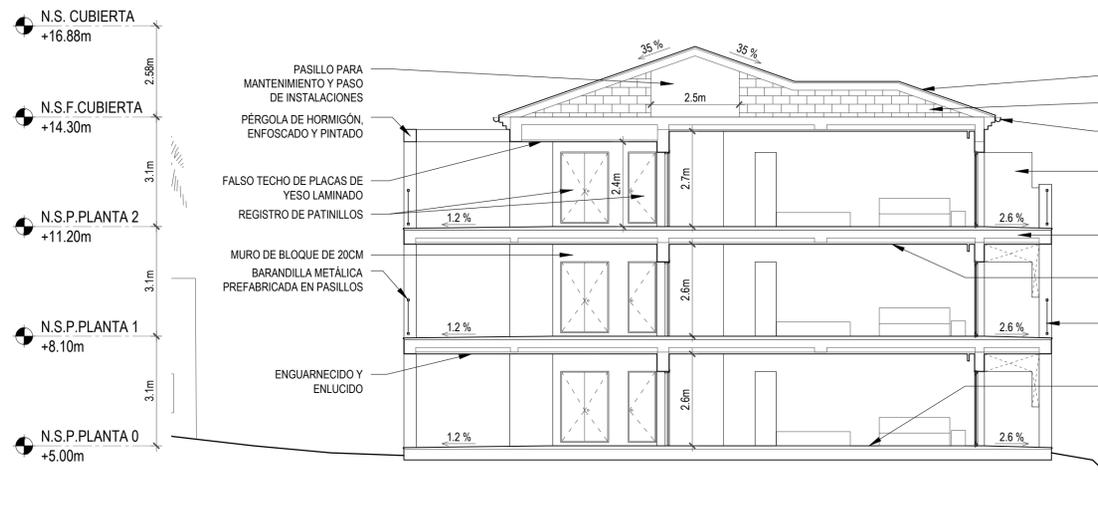
1 SECCIÓN TIPO POR BAÑO
A-400 SECCIÓN



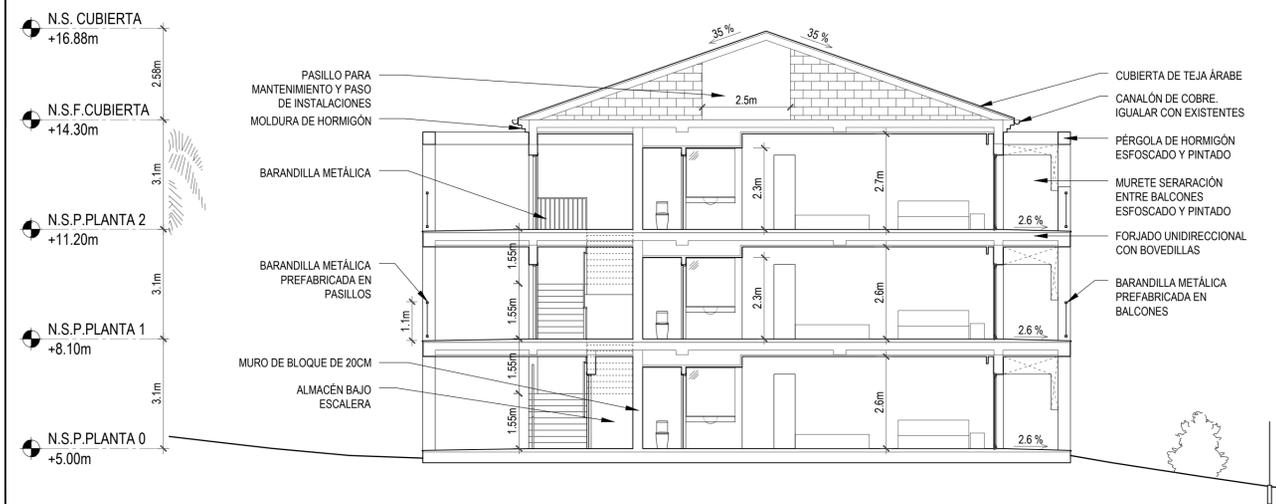
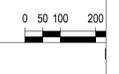
4 SECC. TRANS. TIPO POR ENTRADA HABITACIÓN
A-400 SECCIÓN



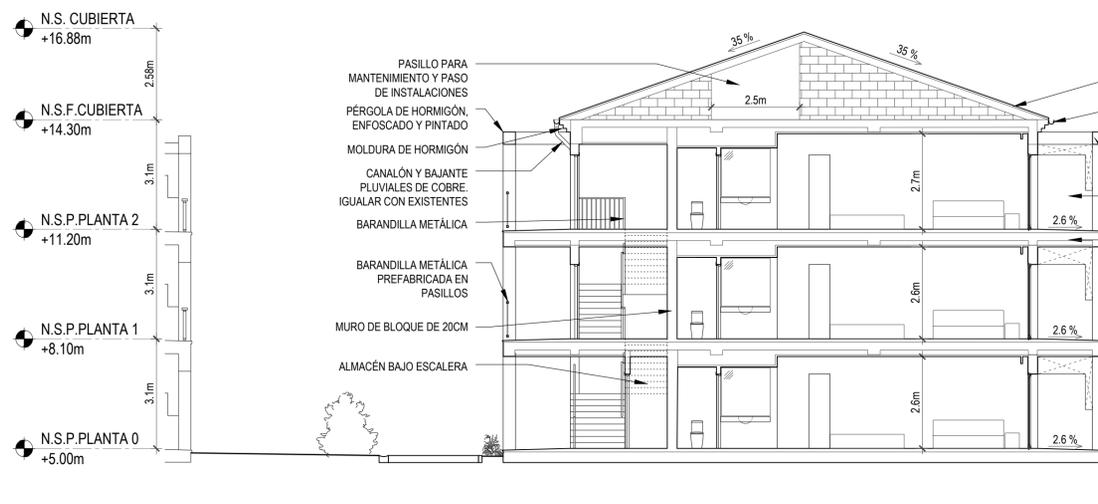
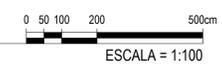
2 SECCIÓN TRANSVERSAL POR ASCENSOR
A-400 SECCIÓN



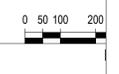
5 SECCIÓN TIPO POR ENTRADA HABITACIÓN (GRUJÍA PROFUNDA)
A-400 SECCIÓN



3 SECCIÓN TRANSVERSAL POR ESCALERA 1
A-400 SECCIÓN



6 SECCIÓN TRANSVERSAL POR ESCALERA 2
A-400 SECCIÓN



NOTAS GENERALES

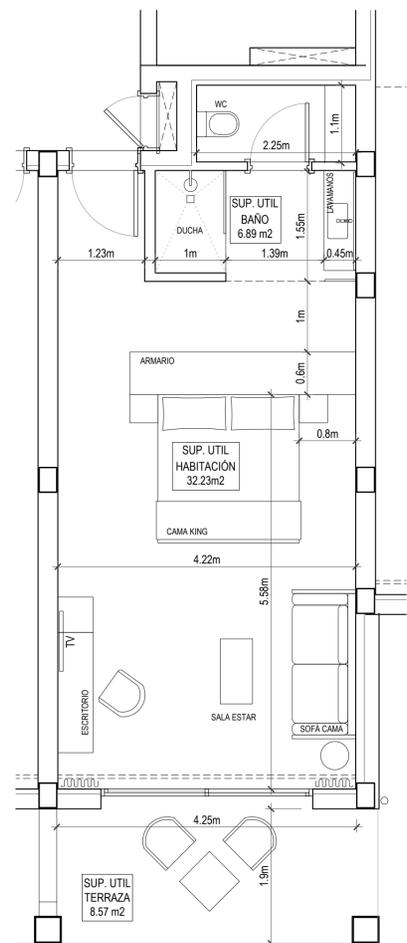
1. TODAS LAS MEDIDAS SON A CARA EXTERNA, SI NO SE INDICAR EN OTRO LUGAR.
2. LOS CRITERIOS DE ACOTADO REFERENTES A LAS PARTICIONES Y SITUACIÓN DE PUERTAS Y PUERTAS DE LA LÁMINA G-000. LAS EXCEPCIONES DEBERÁN INDICARSE EN LOS PLANOS.
3. CONSULTAR LOS PLANOS DE DETALLE DE PARTICIÓN Y LAS DIMENSIONES ADICIONALES DE DETALLE DEBERÁN PREVALECEER SOBRE LAS DIMENSIONES DE PEQUEÑA ESCALA, QUE ESTÁN DISEÑADAS AMPLIADAS.
4. MANTENER LAS DIMENSIONES INDICADAS EN LOS DIBUJOS, RESOLVER CUALQUIER DIFERENCIA CON EL ARQUITECTO ANTES DE CONTINUAR.
5. VER EN PLANO A-900 LOS TIPOS DE PUERTAS.
6. VER EN PLANO A-901 LAS PUERTAS.
7. VER EN PLANO A-900 DEFICIÓN DE PUERTAS.
8. PROTEGER LA MADERA Y EL METAL EN LAS PARTICIONES Y TECHOS DE TODOS LOS AMBIENTES COLOCADOS SOBRE ELLOS.
9. EL CONTRATISTA DEBE NOTIFICAR AL ARQUITECTO INMEDIATAMENTE SI POR ALGÚN MOTIVO NO SE PUEDEN CUMPLIR TODOS LOS REQUERIMIENTOS DE ESTOS DIBUJOS.

LEYENDA DE PLANTA

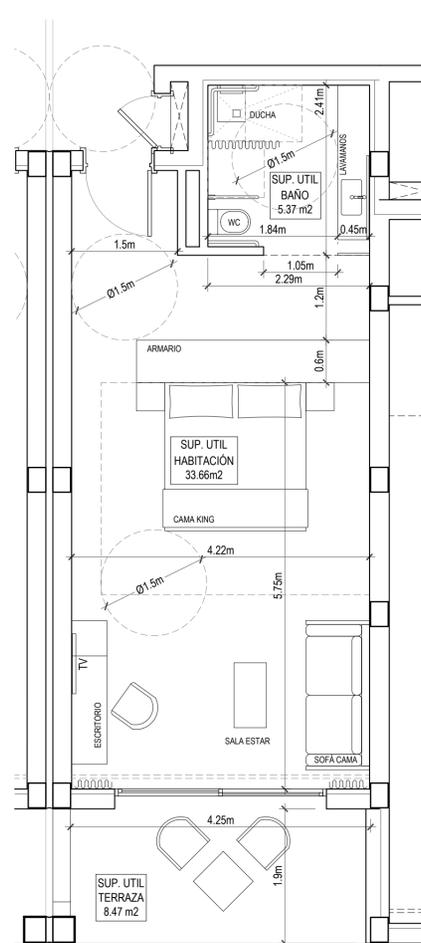
-  ÁREAS FUERA
-  SÍMBOLO DE BAJANTE PLUVIAL
-  MURO EXISTENTE
-  NUEVO MURO
-  PUERTA EXISTENTE
-  NUEVA PUERTA

NOTAS DE PLANTA

- 1 BAJANTE PLUVIAL
- 2 CANAL DE RECOGIDA DE AGUAS
- 3 ACCESO A BAJO CUBIERTA PARA MANTENIMIENTO
- 4 PASILLO PARA MANTENIMIENTO Y PASADIZO



1 HAB. TIPO
A-600 PLANTA
ESCALA = 1:50



2 HAB. ADAPTADA
A-600 PLANTA
ESCALA = 1:50

ANNEXO

**RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO DE HABITACIONES
(EL HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANDA GOLF)**

PROMOTOR

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL: FALSTACEN, S.L.,

CIF: B-83050138

DOMICILIO FISCAL: Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1, perteneciente al término municipal de Motril, provincia de Granada.

APODERADO: SERGIO MARTÍNEZ VAN CASTEREN – DNI 75776752-D

AUTOR DEL ESTUDIO

Marc Solà Sanchis, arquitecto colegiado con Nº 55.420.0 del COAC y NIF 53.291.099-F



25 DE FEBRERO DE 2022

1. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que dispone que “los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1 y que deberá expresar en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el art. 27.”

2. CONTENIDO Y ALCANCE

Siguiendo lo establecido en la legislación vigente, se incluye un resumen ejecutivo del Estudio de Detalle de la propuesta de nuevo edificio de habitaciones en la parcela urbana donde se sitúa el Hotel Impressive Playa Granada Golf, emplazado en Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1 de Motril, Granda.

Se redacta el presente estudio de detalle, con la finalidad de analizar la integración formal de dicho edificio en el entorno y justificar su conveniencia y compatibilidad con la legislación vigente en materia urbanística.

3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El área donde se propone el edificio se encuentra dentro de la parcela que ocupa la edificación existente del *Hotel Impressive Playa Granda Golf*, hotel construido con proyecto y licencia de 2003 a base de edificios aislados de PB+1 y PB+2; sobre la costa sur, en el término municipal de Motril; Hotel sita en la urbanización Playa Granada, Calle Rector Pascual Rivas Carrera, número 1, código postal 18613 Playa Granada, Granada.

La parcela del hotel se encuentra junto a la playa, separada de esta por un espacio delimitado entre la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre y el límite donde empieza el área del hotel como tal, a 100 m., franja en donde se incluye una línea de servidumbre de tránsito.

El emplazamiento concreto de la implantación del edificio objeto del estudio de detalle se sitúa dentro de la parcela ya existente y consolidada del recinto hotelero, frente al campo de golf, en un área sin afectación directa ni indirecta sobre viales exteriores ni otras servidumbres.

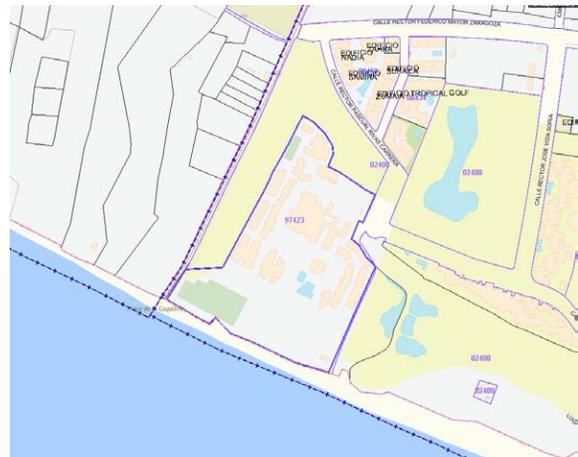
La referencia catastral de la parcela es 9742301VF4694D0001EP



MAPA SITUACIÓN



ENTORNO

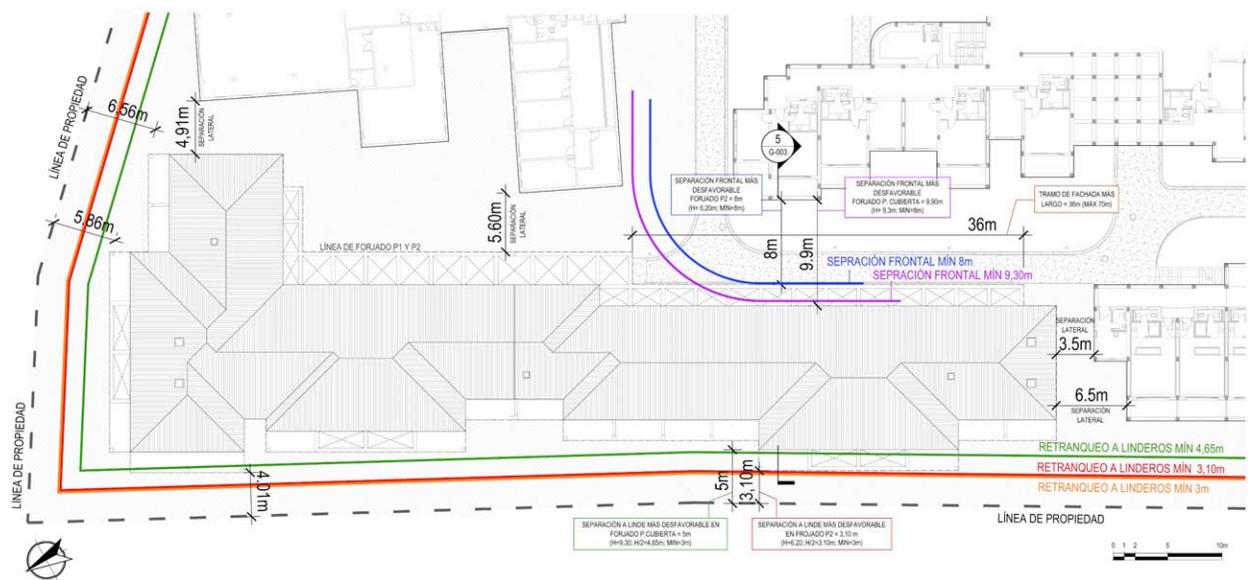
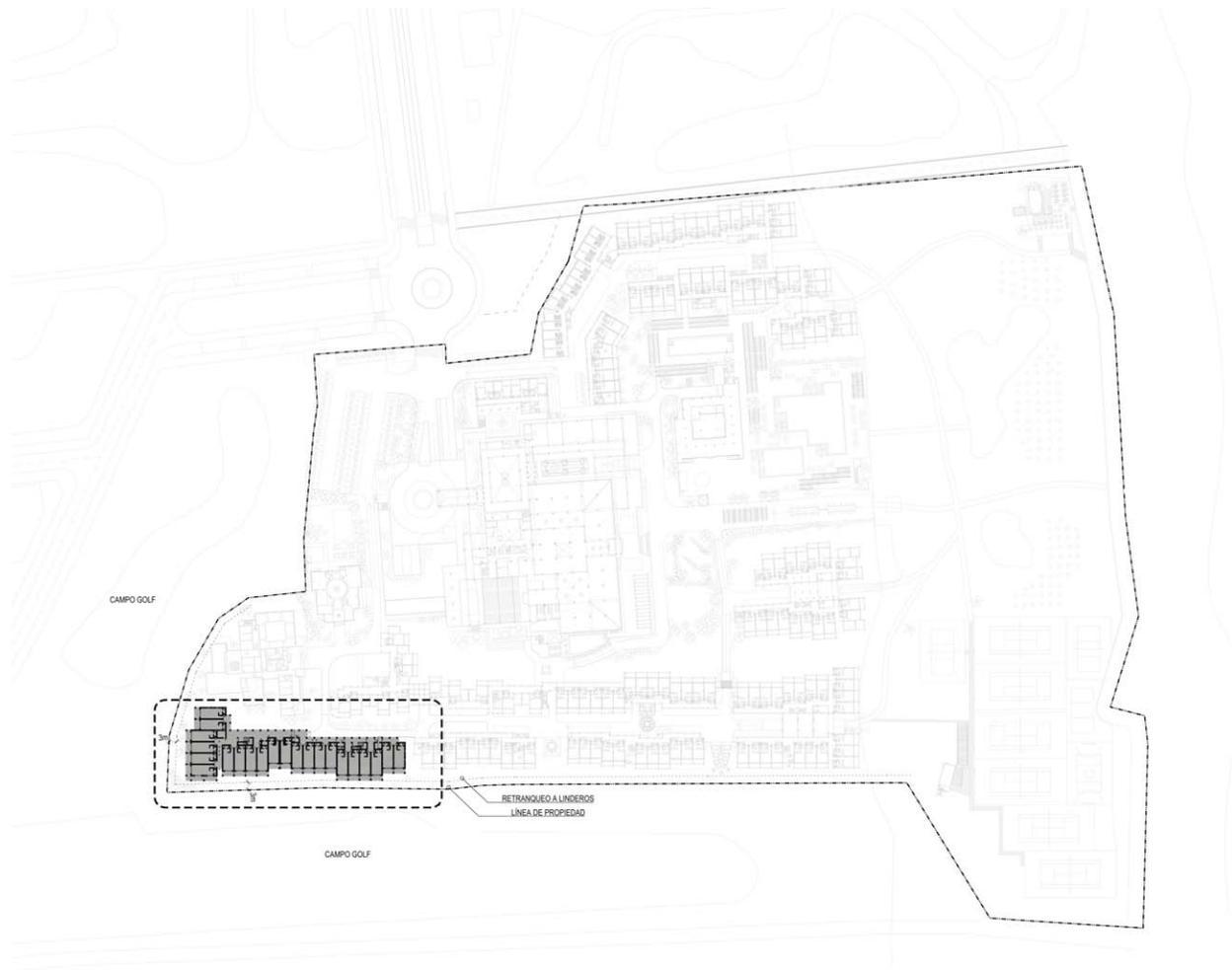


4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle básicamente consiste en establecer las separaciones a linderos públicos y privados de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana PGOU de Motril, y en concreto conforme a las condiciones de Ordenación que establece la “Edificación de Terciario No Comercial - Hotelero”, cualificación a la cual corresponde la parcela donde se propone el edificio objeto de este estudio.

Además, no se superan los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura aplicables a esta parcela definidos en la normativa vigente para la cualificación polígono 2 del PL-3, Uso hotelero y residencial, dejando incluso un importante sobrante. Así mismo, dicho estudio sirve para justificar el cumplimiento de las ordenanzas relativas a “Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado” a las cuales la normativa del PGOU nos remite, en su Artículo 63, para el uso “Hotelero”.

EDIFICIO HABITACIONES HOTEL IMPRESSIVE | RESUMEN EJECUTIVO | ESTUDIO DE DETALLE



5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

| | NORMA | EDIFICIO PROPUESTO |
|--|--|--|
| Calificación | Terciario No Comercial - Hotelero | Terciario No Comercial - Hotelero |
| Parcela mínima | 78.165,32* m2 (>1.000 m2) | 78.165,32 m2 |
| Retranqueo linderos | H/2 ≥ 3.00 m | PB: 3.10 m (>3,00 m y >H/2 siendo H=3.10)) P1: 3.10 m (>H/2 siendo H=6.20 m) P2: 5.00 m (>H/2 siendo H=9.30 m) |
| Separación entre edificios en la parcela | Separación ≥H edificación (y siempre ≥8.00 m) | 8.00 / 9.90 m (situaciones más desfavorables) Aunque se entiende que no afecta parámetro. |
| Altura máxima | 12.00 m / PB + 2 | 9.30 m / PB + 2 |
| Sótanos y semisótanos | - | Sin edificación bajo rasante |
| Edificabilidad | 32.735,00 m2 | 29.350,32 m2 (= existente + 4.005,90 m2 de edificio proyectado) |
| Altura libre de planta | ≥ 2.60 m | 2.60 m |
| Altura libre en baños | ≥ 2.20 m | 2.30 m |
| Ascensores | Sí :1 | Sí: 1 |
| Aparcamientos | Una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. | +41 (2 de ellas adaptadas) |
| Condiciones particulares de uso: | Almacén (25%) | Hospedaje al 100% |
| Usos compatibles | Talleres artesanales (25%) | |
| | Local comercial (25%) | |
| | Oficinas (100%) | |
| | Hospedaje (100%) | |
| | Recreativo (100%) | |
| | Garaje (en PB y P sótano) | |
| Equipamiento comunitario (100%) | | |

*La existente, de acuerdo con Art. 12.4. PGOU; En cualquier caso, en suelo urbano consolidado se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario catastral urbano en el momento de aprobación del Plan General.

Castelldefels, a 25 de febrero de 2022

Marc Solà Sanchis | Arquitecto