

# ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.2 UA-41A MOTRIL

## MEMORIA



Promotor: **PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTYS.COM**

Fecha: **julio de 2023**

## INDICE

### RESUMEN EJECUTIVO

### MEMORIA

#### I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Agentes
- 4.- Normativa Urbanística de Aplicación
- 5.- Información Urbanística
- 6.- Determinaciones de aplicación

#### II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.- Objetivo del Estudio de Detalle
- 2.- Descripción de la solución adoptada
- 3.- Justificación de la solución
- 4.- Balance de aprovechamientos
- 5.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos
- 6.- Análisis de la integración formal
- 7.- Análisis del Tráfico
- 8.- Justificación determinaciones Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA)

### PLANOS

- 1.- Situación y referencia al PGOU
- 2.- Fases y Estado Actual
- 3.- Levantamiento topográfico actual.
- 4.- Propuesta de implantación. Áreas de movimiento.
- 5.- Propuesta de Implantación Alzados y Secciones.
- 6.- Análisis de tráfico y accesos.
- 7.- Implantación Georreferenciada

## I.MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto llevar a cabo la pormenorización de usos terciarios a implantar en el interior de parcela de uso terciario existente en suelo urbano de Motril así como justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos (ocupación, retranqueos, etc..) de las calificaciones edificatorias de tipo aislado que se proponen implantar en el interior de parcela, todo ello conforme a lo establecido en la normativa urbanística municipal y convenio urbanístico de gestión tramitado al efecto.

### 2.- Situación y Ámbito de actuación

La parcela objeto del estudio procede de la segregación de la denominada parcela 1 resultante de la reparcelación de la unidad de actuación UA 41 A del PGOU 90 de Motril localizada en la Avenida de la Esperanza (antes conocida como Camino de las Ventillas).

La parcela no cuenta con referencia catastral propia, estando en trámite su inscripción separada, siendo la referencia de catastral de la parcela original la 4562601VF5646D0001DD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	4562601VF5646D0001DD  
Localización	AV DE LA ESPERANZA 32 TANATORIO 18600 MOTRIL (GRANADA)
Clase	Urbano
Uso principal	Sanidad,Benefic
Superficie construida 	3.097 m <sup>2</sup>
Año construcción	2007

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	AV DE LA ESPERANZA 32 TANATORIO MOTRIL (GRANADA)
Superficie gráfica	6.274 m <sup>2</sup>

Registralmente es la finca C.R.U. 18025000502773 FINCA Nº 32920 de Motril.

La descripción Registral es la siguiente:

Urbana: PARCELA de tres mil novecientos veintinueve metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados (3.929,42m<sup>2</sup>), en la Unidad de Ejecución número 41-A de Motril, de los cuales cuatrocientos treinta y nueve metros y treinta y seis decímetros cuadrados (439,36m<sup>2</sup>) están destinados a zona verde privada, con una edificabilidad máxima de tres mil trescientos cuarenta y ocho metros y veintidós decímetros cuadrados (3.348,22m<sup>2</sup>), que linda: Norte, vial número uno de Proyecto de Compensación (hoy calle Piedad), Sur, Vial Dos (Hoy calle Honestidad) y Tres (hoy calle Esperanza), y resto de la finca matriz de que se segrega (en la que hoy se emplaza un Tanatorio), Este, Vial Tres (calle Esperanza) y Cuatro (ampliación del Camino de las Ventillas hoy Avenida de la Esperanza) y resto de la finca matriz que se segrega, y Oeste, con vial número Uno( Calle Piedad) y Dos (calle Honestidad).

El ámbito de actuación tiene una superficie de 5080,86 m<sup>2</sup>, según medición basada en el levantamiento topográfico realizado como base de este Estudio de Detalle. Esa superficie incluye 439,6 m<sup>2</sup> destinados a zona verde privada, 1008,08 m<sup>2</sup> destinados a urbanización exterior y 3603,24 m<sup>2</sup> de parcela neta. La suma de parcela neta y zona verde privada es de 4042,84 m<sup>2</sup>; la parcela registral tiene una superficie de 3929,42 m<sup>2</sup>, siendo por lo tanto mayor la superficie real a la registral en 113,42 m<sup>2</sup>. Esta diferencia no se ha tenido en cuenta a efectos de aumento de la edificabilidad en este Estudio de Detalle, manteniendo el valor registral de la edificabilidad máxima.

### **3.- Agentes**

#### **3.1. Promotor**

El presente Estudio de Detalle se tramita a instancias de la mercantil: PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTYS.COM titular de la parcela objeto del estudio.

CIF de la Mercantil: B98302573

Domicilio Social: C/ Isabel La Católica, 8, Oficina 45, Edificio Condes de Buñol, 46004 Valencia

#### **3.2. Técnico Redactor del Estudio**

El Presente Estudio de Detalle se redacta por D. José Luís Chica López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Colegiado nº 17824 y domicilio en Calle Arco del Cenador nº1, 1ªA, 18600 Motril (Granada).

#### 4.- Normativa Urbanística de Aplicación

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU 2003), aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2004.
- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.
- Real Decreto 706/2017. ITC MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas.
- Real Decreto Ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

#### 5.- Información Urbanística

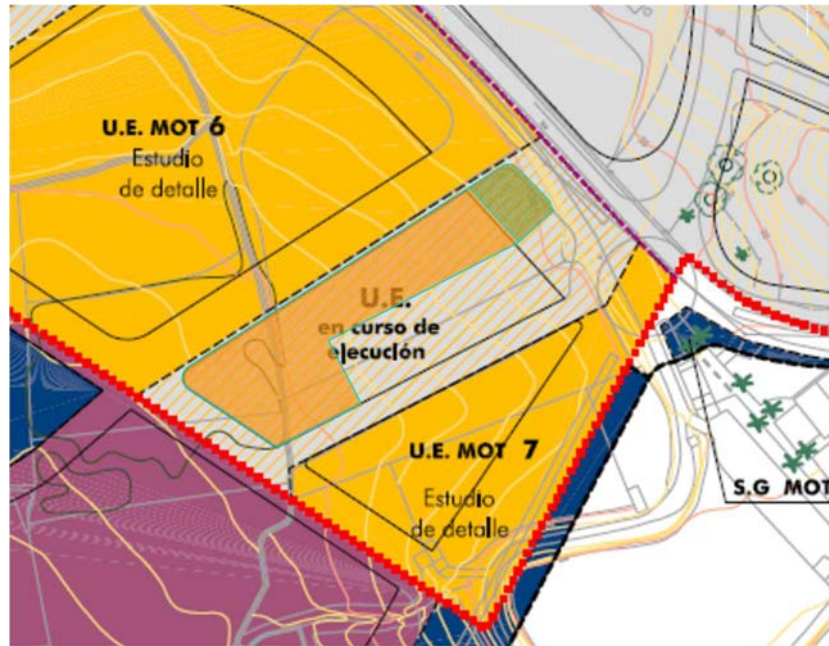
La parcela objeto de estudio está clasificada en PGOU vigente como **suelo urbano en curso de ejecución**, al contar ya con ordenación detallada y reparcelación aprobada, estando pendiente la ejecución de la urbanización en el momento de la aprobación del PGOU.

Este suelo procede de la denominada unidad de actuación UA 41A del PGOU 90.

Sobre el solar resultante se llevó a cabo una segregación dando lugar a dos parcelas, la 1 sobre la que se edificó un Tanatorio y la 2 que es la que ahora nos ocupa, que no cuenta con edificación y tiene pendiente la ejecución de un tramo de vial en el Lindero Sur, prolongación de la denominada calle Honestidad.

Las condiciones urbanísticas de la parcela objeto de estudio son las siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado (pendiente de ejecutar obras de urbanización de los viales que fueron cedidos



PLANO GESTION PGOU 2003

- Edificabilidad máxima: 3.348,22m<sup>2</sup> (adjudicada al solar en la segregación)
- Ocupación máxima: No establecida. (dependerá de la calificación edificatoria que se implante)

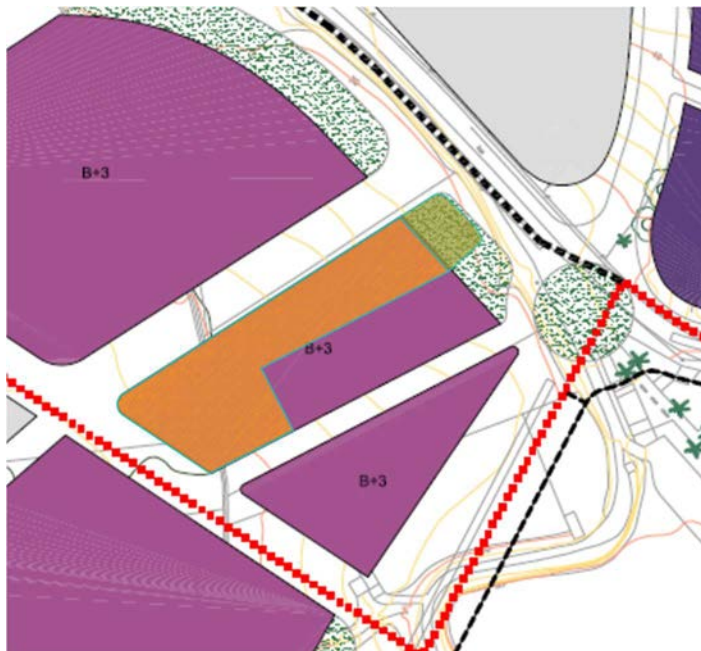


- Uso: Terciario No Comercial \*(con compatibilidad comercial en aplicación de la Norma 163.2.d) del PGOU de Motril) y espacio libre privado.



PLANO USOS PGOU 2003

- Altura Máxima: B+3



PLANO ALTURAS PGOU 2003

## **6.- Determinaciones de aplicación**

El objetivo del presente estudio de detalle es pormenorizar los usos terciarios concretos a implantar, así como el establecimiento de las alineaciones interiores de las edificaciones y sus condiciones máximas de volumen con objeto de poder solicitar la licencia de obras tras la aprobación de dichas determinaciones en el presente Estudio de Detalle.

De acuerdo con la Norma 163.2.d) del PGOU y el correspondiente convenio de Gestión tramitado al efecto, se aplicará la compatibilidad de uso terciario comercial y no comercial siguiendo la regulación establecida.

### **Norma 163**

*2.d) la implantación de uso pormenorizado Terciario Comercial en aquellos suelos en los que está determinada la implantación de Terciario No-comercial, mediante la siguiente regulación:*

*d1. Será necesaria la acreditación de la necesidad, oportunidad y la viabilidad de la propuesta de modificación del uso pormenorizado.*

*d.2. En Suelo Urbano Consolidado se acometerá mediante la aprobación de convenio urbanístico de gestión, siendo de aplicación los coeficientes de ponderación vigentes en el PGOU al momento de la propuesta o iniciativa. Se establecerán las compensaciones que en cada caso se determinen, teniendo en cuenta que quedarán cumplidas, previa a la concesión de la licencia de edificación. El convenio recogerá el establecimiento de unos plazos, como garantía de ejecución, siendo de 3 meses, como máximo, para la presentación de la solicitud de licencia, contados desde la aprobación del convenio y, 3 meses, como máximo, para el inicio de las obras una vez concedida dicha licencia.*

**Los coeficientes de ponderación vigentes:**

**Terciario No Comercial: 1 Terciario Comercial: 1.4**

**d.3. ...**

*d.4. A todos los efectos, serán de aplicación la normativa urbanística particular y sectorial que le corresponda a cada uso, independientemente de su implantación alternativa o existente.*

*De acuerdo con las diferentes calificaciones del solar, Terciario Comercial, Terciario No Comercial y espacios libres privados, serán de aplicación las siguientes determinaciones establecidas en la normativa del PGOU de Motril para dichas calificaciones:*

**norma 159.**

**Uso Terciario.**

**1. Uso global terciario.**



*Es uso de Servicio Terciario, el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos a los particulares, empresas u organismos, tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, y otros servicios para el ocio y recreativos, etc.*

**2. Usos pormenorizados terciarios.**

*A efectos de su pormenorización, se establecen dos categorías dentro del uso global terciario: Terciario Comercial y Terciario No Comercial.*

**1. Terciario Comercial.**

**1. Ámbito de aplicación**

*1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario Comercial en los documentos gráficos del PGOU.*

*Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del PGOU.*

*2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea deafección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas.*

**2. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo**

**1. Parcela mínima**

*a) Para parcelas con calificación de Terciario destinadas a usos pormenorizados Centros Comerciales Integrados, desarrollados como uso exclusivo, se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.*

*b) Para el resto, usos comerciales en edificio exclusivo, la parcela mínima será la equivalente a la calificación residencial a la que se asemeje.*

**3. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo.**

*Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.*

**4. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario comercial en instalación singular.**

*Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un cincuenta por ciento (50%), salvo condiciones específicas contenidas en planeamiento de desarrollo para edificaciones en manzana cerrada será del 80%.*

**5. Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.**

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

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

**6. Altura y número de plantas para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.**

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2. La altura máxima en unidades métricas se fija según altura, en las normas generales de la edificación. Como caso particular, se admite que la altura de la planta baja acumule una altura de hasta ochocientos (800) centímetros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

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

**7. Edificabilidad**

La edificabilidad máxima para edificaciones comerciales exclusivas en bloques aislados será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Para edificaciones comerciales exclusivas en otras tipologías asimilables a edificación residencial, tendrán la edificabilidad de la calificación residencial correspondiente.

**8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.**

1. Se atenderá a lo señalado en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima

de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

**9. Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.**

1. Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

2. En todo caso, el proyecto de instalación para el comercial de único inmueble o complejo de ellos, deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

**10. Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales**

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores (manzanas), donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores (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 Abiertos.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

**11. 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:

-Almacén: 50%\*

\*Vinculado a la actividad comercial principal.

-Pequeños talleres: 25%\*

\*inferior a 250m<sup>2</sup> útiles. No en zonas comerciales. En planta baja y sótano.

- Talleres artesanales: 25%
- Centro comercial integrado:
- Gran establecimiento comercial gran superficie: 100%
- Superficies medias: 100%
- Comercio local de gran superficie: 100%
- Local comercial: 100%
- Instalación suministro combustible: 10%\*

**\*Sólo en los terciarios comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellos que por ley sea obligatoria la dotación de puesto de suministros de combustible.**

- Oficinas: 100%
- Hospedaje: 50%
- Garaje:

*Planta baja y sótano.*

- Equipamiento comunitario: 100%

*Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.*

*Dentro del uso terciario comercial se distinguen las siguientes subcategorías:*

**a) Centros Comerciales Integrados:**

*Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos: a) acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes; b) aparcamientos privados; c) Servicios para los clientes; d) Imagen comercial común; e) Perímetro común delimitado. Se desarrolla como uso exclusivo según ordenanza*

**b) Gran Establecimiento Comercial (Gran Superficie Comercial):**

*Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta. Se desarrolla como uso exclusivo.*

**c) Superficies medias:**

*Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones inferiores a los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta. Se desarrolla como uso exclusivo*

**d) Comercio local de gran superficie:** *Cuando la superficie de venta es superior a 2.500 m<sup>2</sup> o siendo inferior a ésta requiere de licencia comercial según legislación específica de comercio (Ley de Comercio Interior de Andalucía). Se desarrolla como uso no exclusivo.*

**e) Comercio local o local comercial:**

Se denomina así cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con superficie de exposición y venta inferior a 2.500 m<sup>2</sup> de superficie, y no está sujeta a licencia comercial preceptiva según la normativa de comercio. Se desarrolla como uso no exclusivo.

**f) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras):**

Se considera como un caso singular dentro del uso comercial. Puede ser en edificación exclusiva "gasolinera" o integrado dentro de otro uso comercial como complementario "punto de suministro".

**2. Terciario No Comercial.**

Comprende todos los usos definidos como terciarios a excepción del comercial. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

**a) Terciario de oficinas.**

Corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculada a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

A los efectos de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1. Oficinas, en general.

2. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda y utilizando alguna de sus piezas.

**b) Terciario hospedaje.**

Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores, etc.

- Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping.

Las construcciones no podrán superar en su conjunto una edificabilidad mayor de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela neta de uso camping."

**c) Terciario recreativo.**

Se entiende por uso pormenorizado terciario recreativo, el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

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

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

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

**d) Terciario garajes**

Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes al uso complementario de la edificación destinado a guarda de vehículos de carácter privado no prestando servicio público. Cuando el servicio es de carácter público, se denomina equipamiento de aparcamiento.

**1. Ámbito de aplicación**

1. 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. También será de aplicación para los suelos así calificados por el planeamiento de desarrollo.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria no comercial que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas para cada uso concreto.

**2. Condiciones particulares de la calificación de Terciario no comercial**

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria no comercial con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. 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 Abiertos o Aislados.



3. 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 afección.

4. Para los nuevos desarrollos en suelo urbano, se establece la calificación residencial equivalente a la que habrán de adaptarse las nuevas edificaciones destinadas a usos terciarios no comerciales.

5. Para nuevos desarrollos en suelo urbanizable habrán de cumplirse las condiciones de regulación e implantación del uso concreto terciario no comercial, asignando el Planeamiento de desarrollo la calificación residencial equivalente a la que habrán de asimilarse. No obstante habrán de observarse las condiciones particulares fijadas en el presente Plan General para dichos sectores de suelo urbanizable.

### **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:

-Almacén: 25%\*

\*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Pequeños talleres: 25%\*

\*inferior a 250m<sup>2</sup> útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.

-Talleres artesanales: 25%\*

\*Solo en planta baja.

-Local comercial y local comercial de gran superficie: 25%\*

\*Solo en locales de planta baja.

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%\*

\*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como recreativo, en cuyo caso sólo se implantará el 25% de hospedaje.

-Recreativo: 100%\*

\*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo, de actividad acorde con el uso hotelero.

-Garaje:

En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

**norma 161.**

**Uso Espacios Libres.**

**1. Uso global espacios libres.**

*El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, ajardinados o no, destinados a esparcimientos, recreo y reposo de la población.*

**2. Usos pormenorizados de espacios libres.**

**1. Parques Urbanos.**

*Dentro de este uso pormenorizado se incluyen los espacios libres con importantes zonas ajardinadas y arboladas, que por su magnitud constituyen parte importante en la estructura general urbana y que inciden de forma directa en la calidad ambiental y salubridad de la ciudad.*

**2. Plazas, jardines, paseos y zonas verdes.**

*Son espacios libres de uso público enclavadas en el medio urbano y carácter fundamentalmente local, dotando de espacios libres a áreas o zonas de tamaño medio.*

**3. Bandas de Protección Ambiental.**

*Son espacios libres de desarrollo formal en franjas que normalmente separan los cascos urbanos del suelo no urbanizable limítrofe. Estas bandas se tratarán con arbolado de gran porte y densidad, con el objeto de "aislar" los núcleos urbanos del medio rural en el que su ubican.*

**4. Espacios libres privados.**

*Son espacios libres privados las superficies libres de terreno incluidos en interior de parcelas privadas no ocupadas por edificación, que se destinan al ocio y recreo de la población asociada a la edificación pudiendo ser ajardinadas o no y contener dotaciones anexas como juegos, piscinas, ...*

Por su relevancia a la hora de configurar la implantación de las edificaciones resultantes en la parcela, se incluyen entre las principales determinaciones a justificar en la ordenación propuesta la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios de uso comercial regulada en el artículo 56.6 de las ordenanzas municipales de edificación:

**Artículo 56 O.M.E. (Ordenanza Municipal de Edificación)**

**6. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.**

**1.** *La dotación mínima obligatoria se establece en función de la intensidad del uso comercial tal que:*

*a) Para los edificios con uso comercial exclusivo, independientemente de la categoría, deberán disponerse obligatoriamente un mínimo de 4 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.*

*b) Para Comercio local (implantado como uso complementario del principal de la edificación), se exigirá la siguiente dotación mínima:*

*- Para comercio local de gran superficie la dotación mínima será de 4 plazas por cada 100 m2 construidos destinados a comercio alimentario y/o 2 plazas por cada 100 m2 construidos destinados al resto de comercio.*

*- Para comercio local la dotación mínima se fija en 1 plaza por cada 100 m2 construidos en el ámbito definido como zona comercial, así como en suelos derivados del planeamiento de desarrollo.*

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

*2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.*

## **II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1.- Objetivo del Estudio de Detalle**

El presente estudio de detalle se elabora con un doble objetivo: Por un lado, establecer la pormenorización de los usos a implantar y la justificación de las condiciones volumétricas de las edificaciones a ejecutar en la parcela.

Respecto a la primera cuestión se plantea como objetivo implantar en la parcela una edificación comercial y un punto de suministro de combustible utilizando la posibilidad de compatibilidad establecida en la norma 163.2.d) del PGOU de Motril con el terciario no comercial previsto inicialmente.

Partiendo de la motivación y justificación fijada en el correspondiente convenio urbanístico de Gestión tramitado al efecto, se pretende implantar una edificación comercial aislada que podrá acoger cualquiera de los usos compatibles establecidos, incluso el de restauración, así como una pequeña gasolinera o punto de suministro de combustible con la correspondiente tienda vinculada a la misma para la prestación de los servicios propios de este servicio.

## 2.- Descripción de la solución adoptada

Partiendo de la configuración física de la parcela se plantean dos edificaciones o “piezas” aisladas en el interior de la parcela.

### Edificación 1

Se plantea una edificación aislada de los linderos en el extremo noreste de la parcela, de forma que queda retranqueada 5 metros del espacio libre privado, 5 metros respecto del lindero con la parcela sobre la que se implanta el tanatorio y 3,30 metros respecto del lindero con la calle Piedad con la que linda al noroeste. La huella así definida tiene una longitud de unos 41,00 m en sentido longitudinal y unos 15 m de medio a lo ancho, siendo variable al no ser paralelos los linderos de calle piedad y la parcela del tanatorio.

Esta pieza estaría relacionada con la zona verde privada de forma que pueda usarse como zona de estancia al aire libre vinculada a los usos de la edificación.

Esta huella se fija como huella máxima, pudiendo ajustarse la edificación finalmente proyectada dentro de los límites de esta área definida como máxima, y que resulta de una superficie máxima de 633,49m<sup>2</sup>.

A esta huella se le otorga una altura máxima de 4 plantas y una edificabilidad máxima de 2.533,96m<sup>2</sup>.

A esta pieza se le otorga un doble uso comercial y no comercial, de forma que puedan convivir ambos usos distribuidos en el programa de la edificación, siendo la previsión a priori de contar con un restaurante junto con las galerías comerciales.

La distribución de usos que se propone para esta zona sería de:

**Terciario Comercial: 2000m<sup>2</sup> de techo**

**Terciario No Comercial: 533,96m<sup>2</sup> de techo**

### Edificación 2

La edificación o zona 2, acogería la gasolinera o punto de suministro de combustible junto con una edificación mixta de comercial y no comercial, en la que se prevé la tienda vinculada a la gasolinera en planta baja y usos terciarios no comerciales (oficinas, despachos profesionales, ...) en plantas altas.

Esta huella se define aislada dentro de la zona central de la parte suroeste de la parcela, quedando retranqueada 5 metros del lindero con la parcela del tanatorio, 14,00 m mínimo a la calle esperanza (peatonal), unos 17 m de media a la calle Piedad y un mínimo de 5,95m a la calle Honestidad.

La superficie de la huella así definida es de 325m<sup>2</sup>, estableciéndose un régimen de usos tal que la marquesina de la gasolinera tendría un máximo de 200m<sup>2</sup> y la edificación 125m<sup>2</sup> siendo la edificabilidad computable máxima de 700m<sup>2</sup> correspondiendo 200m<sup>2</sup> a la marquesina de la gasolinera y 500m<sup>2</sup> a la edificación anexa que podría tener un máximo de B+3 con 125m<sup>2</sup> de superficie por planta.

La distribución de usos sería por tanto de:

**Terciario Comercial: 325m<sup>2</sup> (marquesina + tienda)**

**Terciario No Comercial: 375m<sup>2</sup>**

El espacio interior no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos interiores y viales internos.

La previsión es contar con unos 30 aparcamientos en superficie. Una vez proyectadas las edificaciones se justificará el número de plazas de aparcamiento necesarias en función de las superficies construidas y sus destinos concretos. En caso de no ser suficientes las plazas ubicadas en el espacio libre interior de parcela se emplazarán en interior de la edificación.

Se prevén dos accesos ambos de entrada y salida. Uno en la parte central que da acceso a las dos zonas y otro ubicado en el extremo sur oeste vinculado a la gasolinera y sus servicios, facilitándose así el acceso a ambas zonas de forma independiente.

### **Zona Verde Privada**

Se mantiene la zonificación prevista en PGOU con una superficie de 439,36m<sup>2</sup>.

Se plantea continuar con el tipo de urbanización iniciado en la colindante UE MOT6 si bien al ser de titularidad privada y preverse la posibilidad de implantar uso de restaurante en la edificación 1, se propone ordenar los espacios de forma que permitan la generación de una gran terraza al aire libre con veladores vinculados al restaurante.

### **Cuadro resumen ordenación propuesta**

	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Uso</b>	<b>Edificabilidad m<sup>2</sup></b>
Zona 1	633,49	comercial	2.000

		No comercial	533,96
Zona 2 marquesina	200	Comercial (Gasolinera)	200
Zona 2 Edif	125	comercial	125
		No comercial	375
Espacio Libre Interior	2.531,57	Aparcamientos y viales	-
Zona Verde Privada	439,36	Espacio libres Privados	-
	3.929,42		3.233,96

### 3.- Justificación de la solución

La implantación se justifica en la demanda de operadores de primer nivel que quieren entrar en el municipio a la vista de las buenas expectativas de crecimiento y aprovechando la oportunidad de haber accedido a un solar en un lugar estratégico en la nueva entrada principal a la ciudad como es la avenida de la Esperanza.

Los usos previstos, comercial, restauración y punto de suministro de combustible se adecuan a la parcela y su posición estratégica.

La justificación urbanística de los usos ha quedado resuelta con la tramitación de convenio urbanístico de gestión mediante el cual se compatibilizan los usos terciario no comercial en aplicación de lo establecido en la norma 163.2.d) del PGOU de Motril.

De conformidad con lo establecido en la norma 163.2.d)

**2.d) la implantación de uso pormenorizado Terciario Comercial en aquellos suelos en los que está determinada la implantación de Terciario No-comercial, mediante la siguiente regulación:**

**d1. Será necesaria la acreditación de la necesidad, oportunidad y la viabilidad de la propuesta de modificación del uso pormenorizado;**

**d2. En Suelo Urbano Consolidado se acometerá mediante la aprobación de convenio urbanístico de gestión, siendo de aplicación los coeficientes de ponderación vigentes en el PGOU al momento de la propuesta o iniciativa. Se establecerán las compensaciones que en cada caso se determinen, teniendo en cuenta que quedarán cumplidas, previa a la concesión de la licencia de edificación. El convenio recogerá el establecimiento de unos plazos, como garantía de ejecución, siendo de 3 meses, como máximo, para la presentación de la solicitud de licencia, contados desde la aprobación del convenio y, 3 meses, como máximo, para el inicio de las obras una vez concedida dicha licencia.**



**Los coeficientes de ponderación vigentes:**

**Terciario No Comercial: 1 Terciario Comercial: 1.4**

Así, el teórico incremento de aprovechamiento producido por la pormenorización de techo comercial se ha corregido con la correspondiente compensación económica.

La pormenorización de la gasolinera como uso comercial vinculado al comercial principal, se justifica con la demanda de este servicio en la nueva entrada/salida de la ciudad por la Avenida de la Esperanza y la justificación de la limitación de un máximo del 10% del techo comercial de la actuación a la que se vincula, debiendo decirse además como justificación añadida en este sentido, que la demanda de este servicio se acentúa si tenemos en cuenta que en esta zona se concentran además dos grandes cadenas de supermercados sin estar dotadas de este servicio, siendo el área comercial en su conjunto superior a los 10.000m<sup>2</sup> de techo comercial en la zona.

#### **4.- Balance de aprovechamientos**

Se procede en este punto a calcular el exceso de aprovechamiento que produce la propuesta y que ha sido objeto de compensación en el correspondiente convenio urbanístico de gestión tramitado al efecto.

De conformidad con lo establecido en la norma 163.2.d)

*2.d) la implantación de uso pormenorizado Terciario Comercial en aquellos suelos en los que está determinada la implantación de Terciario No-comercial, mediante la siguiente regulación:*

*d1. Será necesaria la acreditación de la necesidad, oportunidad y la viabilidad de la propuesta de modificación del uso pormenorizado;*

*d2. En Suelo Urbano Consolidado se acometerá mediante la aprobación de convenio urbanístico de gestión, siendo de aplicación los coeficientes de ponderación vigentes en el PGOU al momento de la propuesta o iniciativa. Se establecerán las compensaciones que en cada caso se determinen, teniendo en cuenta que quedarán cumplidas, previa a la concesión de la licencia de edificación. El convenio recogerá el establecimiento de unos plazos, como garantía de ejecución, siendo de 3 meses, como máximo, para la presentación de la solicitud de licencia, contados desde la aprobación del convenio y, 3 meses, como máximo, para el inicio de las obras una vez concedida dicha licencia.*

**Los coeficientes de ponderación vigentes:**

**Terciario No Comercial: 1 Terciario Comercial: 1.4**

Partiendo de que el uso asignado al solar es Terciario No Comercial con un techo máximo de 3.348,22m<sup>2</sup> Procedemos al reajuste de aprovechamientos tras la asignación de usos pormenorizados comerciales como son la gasolinera y el comercial exclusivo.

En la propuesta de ordenación se asignan los siguientes techos por usos:

	Superficie m <sup>2</sup>	uso	Edificabilidad m <sup>2</sup>
Zona 1	633,49	comercial	2.000
		No comercial	533,96
Zona 2 marquesina	200	Comercial (Gasolinera)	200
Zona 2 Edif	125	comercial	125
		No comercial	375

Situación Inicial:

Techo no comercial 3.348,22m<sup>2</sup>

Compatibilidad comercial según norma 25% = 837,05m<sup>2</sup> comerciales

PROPUESTA		Total	3.233,96
	subtotal	comercial	2.325,00
	Subtotal	No comercial	908,96

Necesidad cambio No comercial a comercial:

$2.325\text{m}^2 - 837,05\text{m}^2 = 1.487,95\text{m}^2$

	techo	Coef ponderación	Aprov
No Comercial	1.487,95	1	1.487,95
comercial	1.487,95	1,4	2.083,13
INCREMENTO			595,18

Se produce un teórico incremento de aprovechamiento de 595,18m<sup>2</sup> que de acuerdo con la norma de aplicación y el convenio en suscrito se sustituirá su cesión por el equivalente económico fijado.

## 5.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos

	PGOU	PROPUESTO ED
--	------	--------------

SUPERFICIE PARCELA				
ZONA VERDE PRIVADA				
USO	TERCIARIO NO COMERCIAL	TERCIARIO COMERCIAL*		
		TERCIARIO NO COMERCIAL		
OCUPACIÓN	No definida	(958,49m <sup>2</sup> ) < 25%**		
EDIFICABILIDAD	T. No Comercial 3.348,22m <sup>2</sup>	3.233,96m <sup>2</sup>	T. Comercial 2.325m <sup>2</sup>	Comercial 2.125m <sup>2</sup>
			T. No Comercial 908,96m <sup>2</sup>	Gasolinera 200m <sup>2</sup> (<10%)
ALTURA MÁXIMA	B+3	B+3		
RESERVA APARCAMIENTOS	34 (1/100m <sup>2</sup> )	102***	T. Comercial (4/100m <sup>2</sup> ) 93	
			T. No Comercial (1/100m <sup>2</sup> ) 9	

\*Terciario Comercial. El cambio de No Comercial a Comercial es el objeto del Estudio de detalle posible conforme a las determinaciones de la norma 163.2d) del PGOU.

\*\*<25% Ocupación Propuesta. El estudio de Detalle propone unas huellas edificatorias cuya ocupación es inferior al 25% de la parcela. El proyecto de edificación que desarrolle el presente ED deberá justificar los parámetros fijados, pudiendo no obstante rebasar la ocupación del 25% si se justifica en el proyecto que se presente a licencia.

\*\*\*102 aparcamientos es el mínimo de número de plazas teórico que se obtiene considerando la edificabilidad máxima asignada a uso comercial exclusivo y no comercial. Las reservas se justificarán en el proyecto que defina concretamente la edificación y usos a ejecutar con la correspondiente licencia. La reserva de plazas de aparcamiento es en interior de parcela, pudiendo resolverse tanto sobre rasante como bajo rasante.

## 6.- Análisis de la integración formal

Se propone implantar la edificación comercial "principal" de mayor volumen en la zona más próxima a la avenida principal, separada de ésta por la zona verde privada. La zona verde privada se dejará abierta al público en general, tratando de dar continuidad a la zona verde de la colindante unidad de ejecución MOT6.

La zona de gasolinera con sus posibles servicios complementarios se propone en la parte más interior de la parcela y aprovechando la zona más ancha y “oculta” de la misma, disponiendo así de mayor superficie para la maniobrabilidad de vehículos que accedan al repostaje.

Las edificaciones a implantar se deberán implantar dentro de las áreas definidas, pudiendo ser más pequeñas que dichas áreas que se entenderán como máximas.

Igualmente se definen volumétricamente con las alturas máximas, pudiendo tener las edificaciones que se implanten menor número de plantas a las máximas definidas.

## **7.- Análisis del Tráfico y justificación de accesos**

Se proponen dos entradas/salidas a la parcela ambas en el lindero a calle Piedad, una en la zona más al sur, casi en la esquina de encuentro de las calles Honestidad y Piedad y otra en la zona central de la parcela hacia calle Piedad.

La idea es que ambos accesos funcionen como entradas y salidas para el conjunto de usos a implantar en la parcela, dotándose de capacidad suficiente para acoger el flujo de vehículos tanto de la zona comercial como de la gasolinera.

No obstante lo anterior, la posición de los accesos se justifica en posibilitar una entrada y salida para cada una de las zonas, mejorando de esta forma la movilidad en la zona de gasolinera.

Desde el punto de vista de la incidencia del tráfico en la estructura viaria existente, ésta se prevé mínima, al producirse los accesos por los viales interiores secundarios como son calle Piedad y Calle Honestidad sin afectar al tráfico de la Avenida de la Esperanza, donde únicamente se producirá la conexión sobre todo de salida y sin prioridad.

El principal acceso será desde calle Honestidad hacia Piedad para entrar en la parcela y las salidas se habilitarán desde Piedad hacia Avenida de la Esperanza, pero también hacia calle Honestidad, habilitando giro a izquierdas en calle Piedad desde las salidas, consiguiendo de esta forma disminuir la incidencia debida a la conexión entre la calle Honestidad y la Avenida de la Esperanza.

El acceso de los vehículos usuarios de la gasolinera y del camión cisterna para el abastecimiento de la misma se indica en los planos.

## **8.- Justificación determinaciones Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA)**

De conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, ley LISTA, así como en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley, en lo relativo a los estudios de detalle, y concretamente:

### **Artículo 71.(LISTA) Los Estudios de Detalle.**

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

**El presente Estudio de detalle concreta la ordenación detallada de usos posibles en la parcela sin modificar el uso ni la edificabilidad, ni incrementa aprovechamiento conforme a lo justificado anteriormente, y no afecta a las dotaciones.**

- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

**El presente Estudio de Detalle completa la ordenación detallada establecida.**

- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

**El presente Estudio de Detalle no actúa en ámbito incompetente.**

### **Artículo 94 (REGLAMENTO). Los Estudios de Detalle.**

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
- 2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a*

*las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

*a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

*b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

*c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

*Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

**El presente Estudio de detalle concreta la ordenación detallada de usos posibles en la parcela sin modificar el uso ni la edificabilidad, ni incrementa aprovechamiento conforme a lo justificado anteriormente, y no afecta a las dotaciones.**

*4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

*a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

*b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

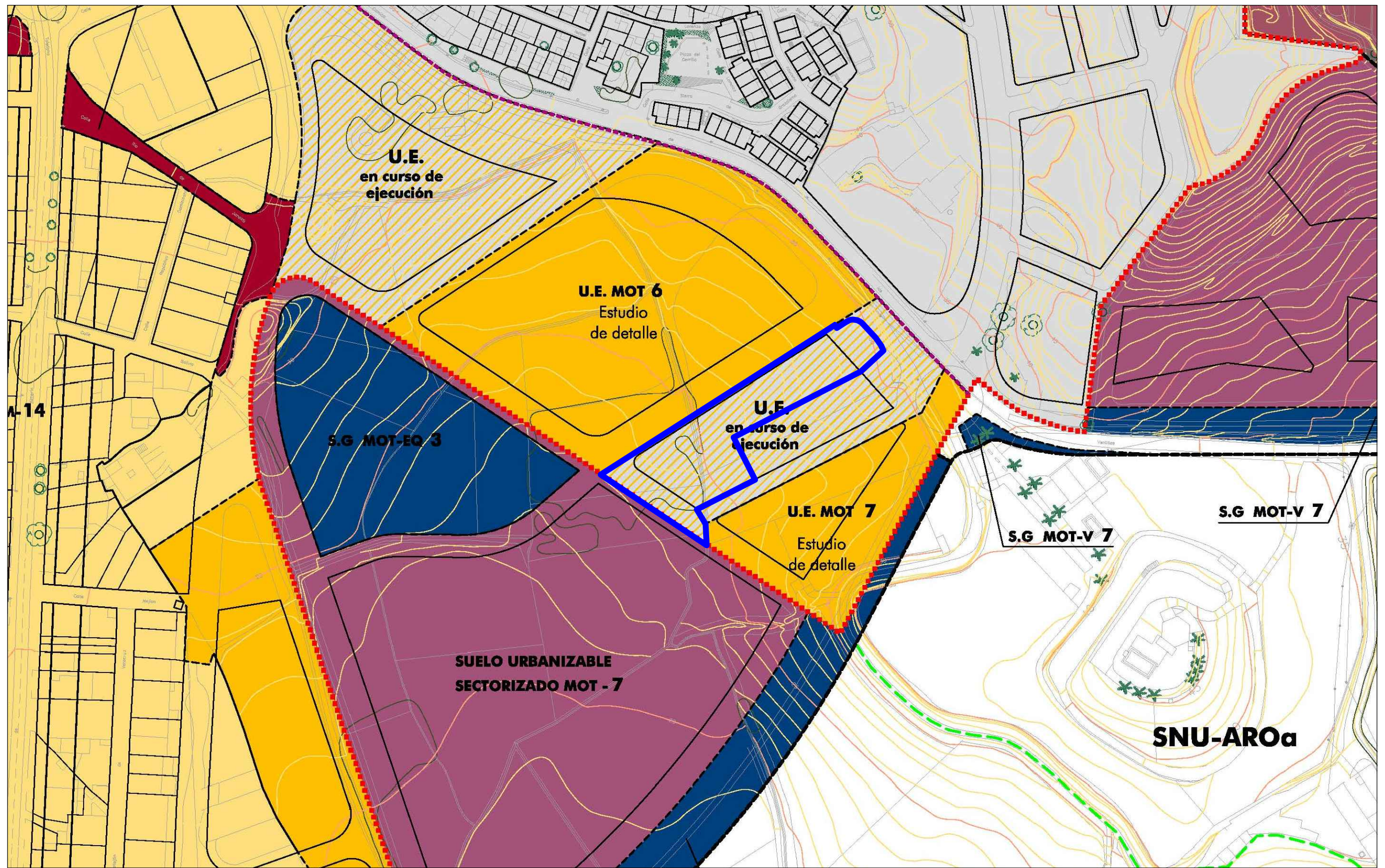
*c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

**El presente Estudio de Detalle incorpora la documentación exigida reglamentariamente.**

En Motril, documento firmado digitalmente

Fdo.: José Luis Chica López





Título ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.2 UA-41A DE MOTRIL

Promotor PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTYS.COM

Plano SITUACIÓN Y REFERENCIA AL PGOU

Autor José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

C/Arco del Cenador nº1, 1ªA, 18600 Motril (Granada)  
Tlf: 647968244, email: ingecosurmotril@gmail.com

Escala 1:2000

Nº Plano

01





PARCELA 1.2 UA 41A  
(Objeto de este ED)  
Sup.: 5080.86 m<sup>2</sup>

PARCELA 1.1 UA R41A (Urbanizada)  
Sup.: 4633.94 m<sup>2</sup>

UNIDAD DE ACTUACIÓN 41A  
Sup.: 9714.81 m<sup>2</sup>

Título ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.2 UA-41A DE MOTRIL

Promotor PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTYS.COM

Plano FASES Y ESTADO ACTUAL

Autor José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

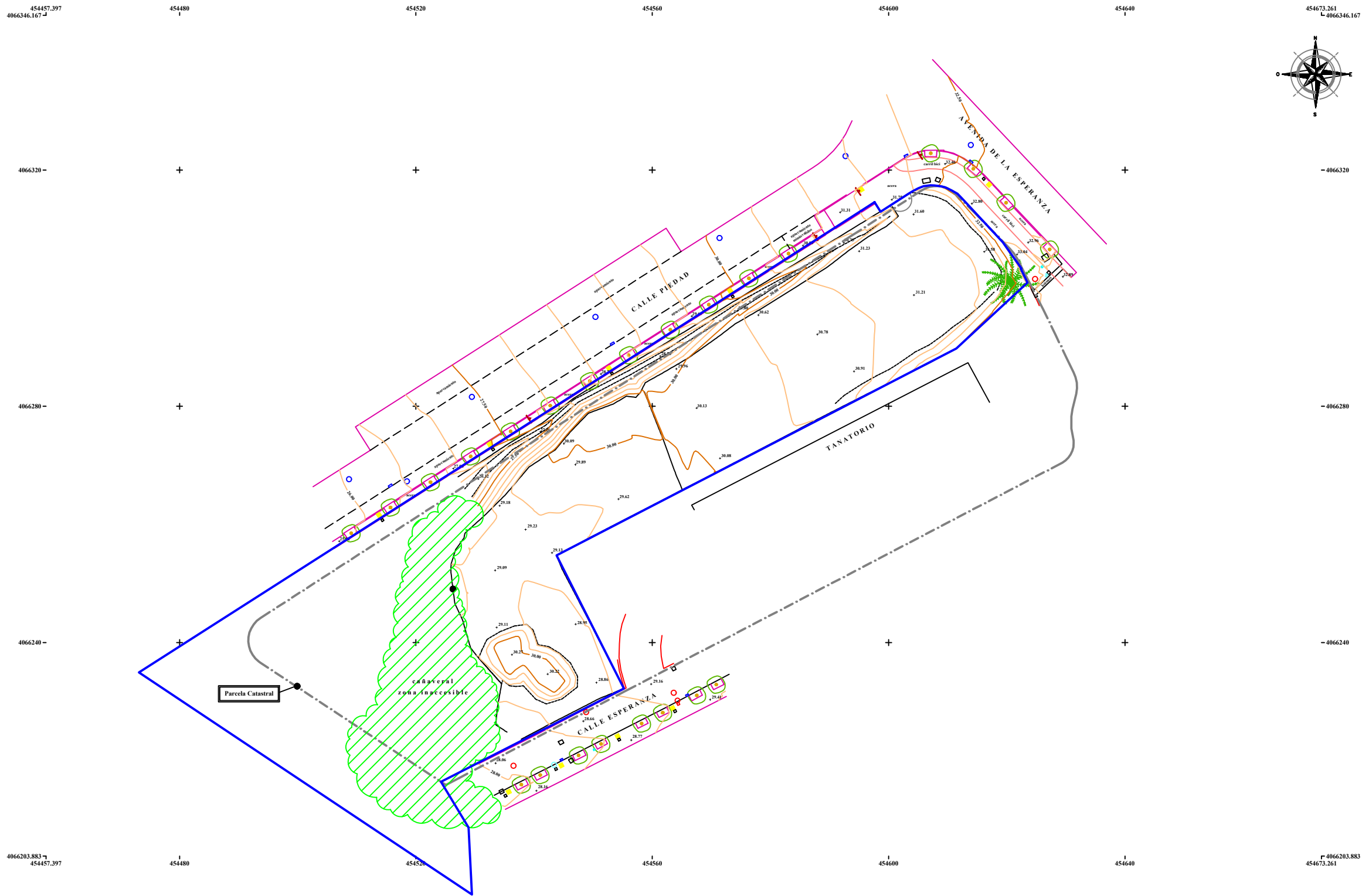
C/Arco del Cenador nº1, 1ªA, 18600 Motril (Granada)  
Tlf: 647968244, email: ingecosurmotril@gmail.com

Escala 1:750

Nº Plano

02





Título ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1.2 UA-41A DE MOTRIL

Plano LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ACTUAL

Nº Plano

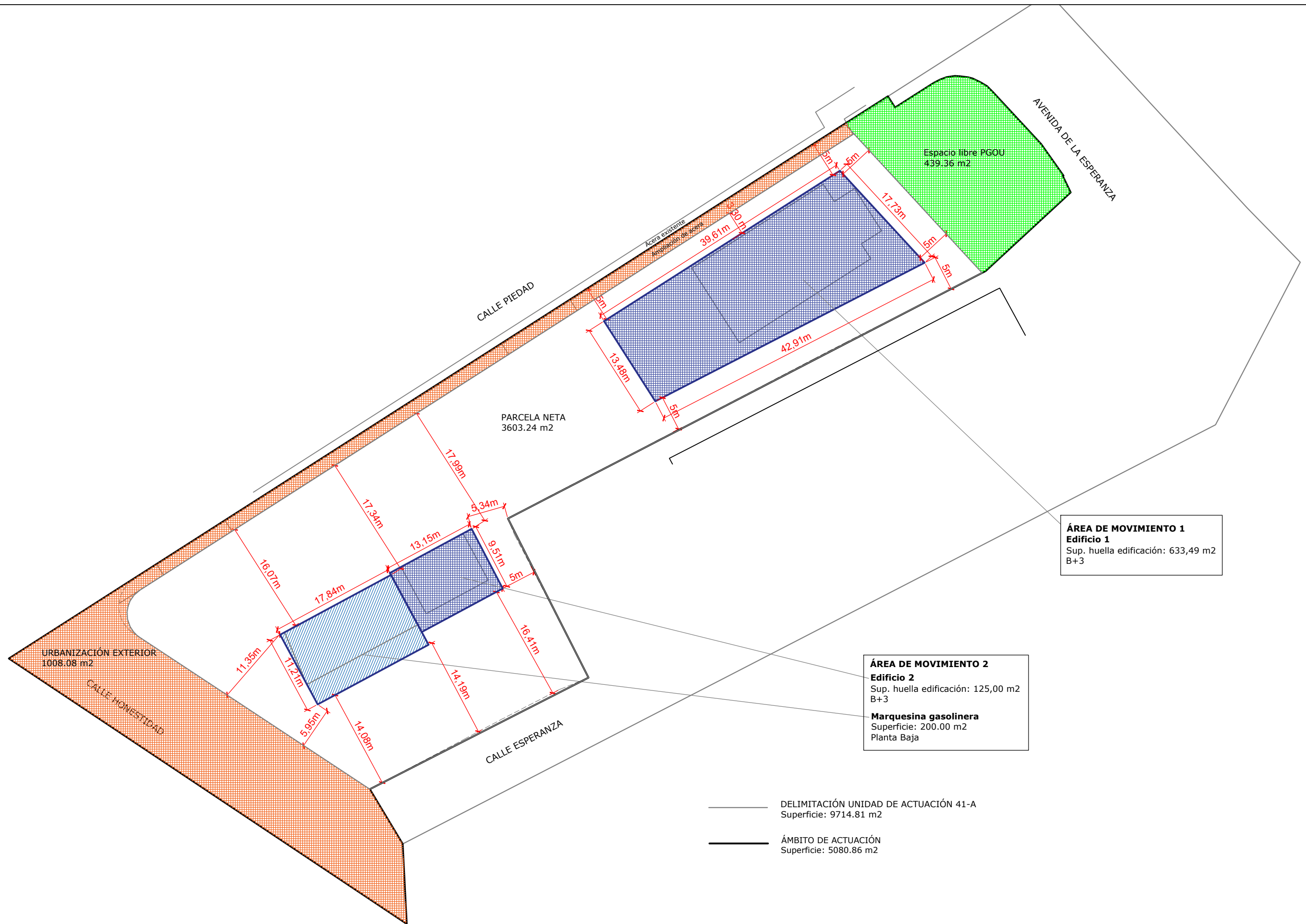
Promotor PROMOCIONES Y GESTIONES INMOBILIARIAS RATISBONA SL & PROPERTYS.COM

Autor José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

C/Arco del Cenador nº1, 1ªA, 18600 Motril (Granada)  
Tlf: 647968244, email: ingecosurmotril@gmail.com

Escala 1:750

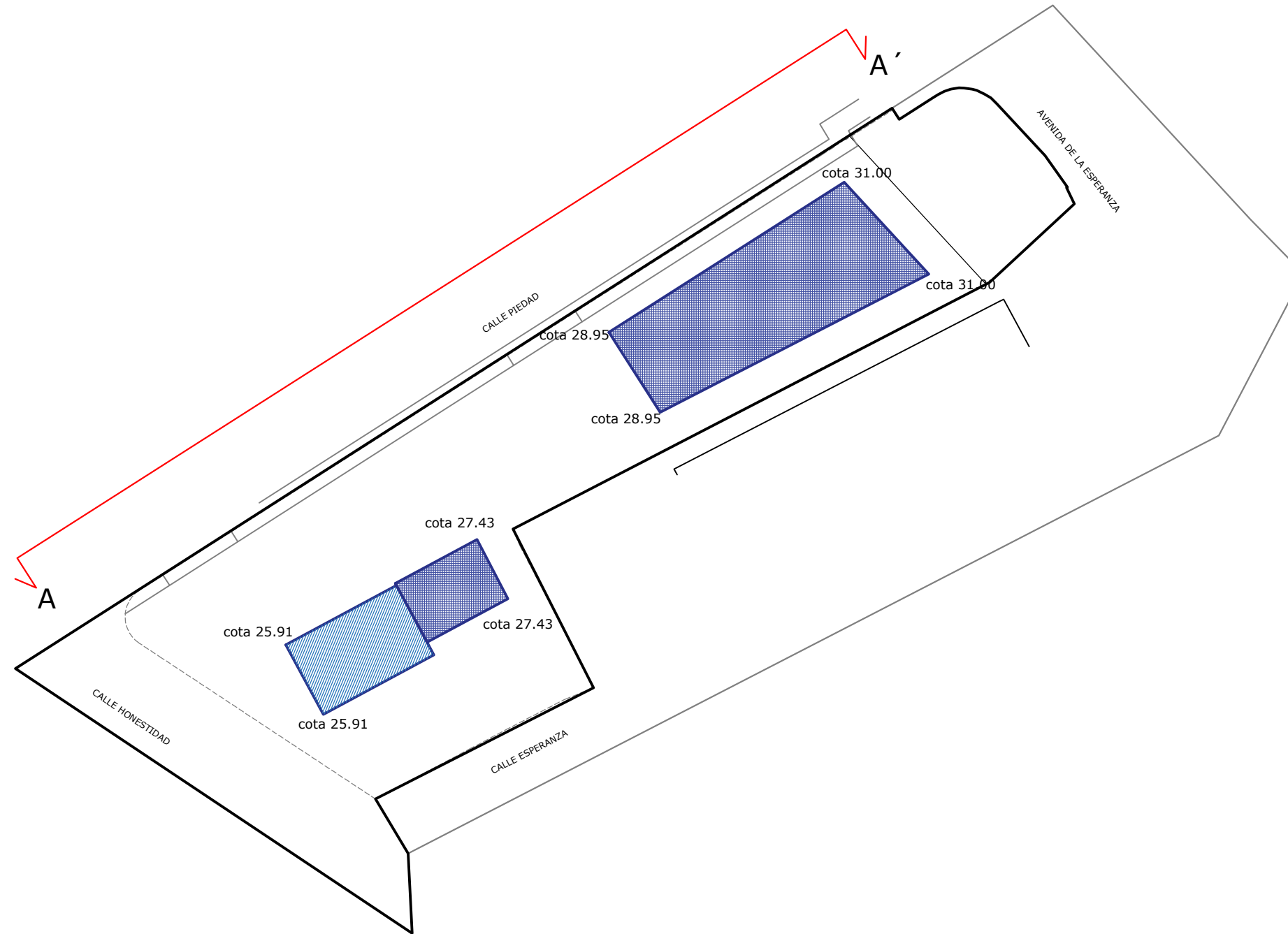
03



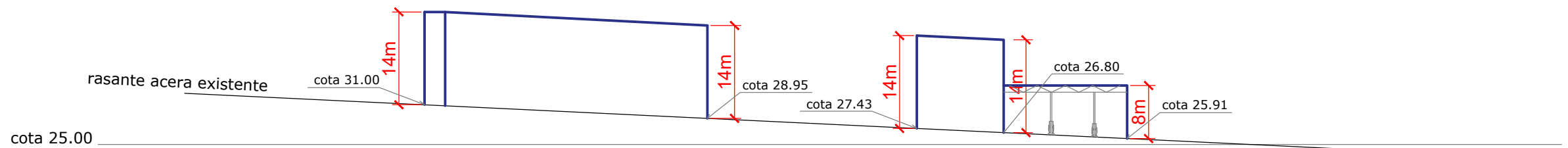
**ÁREA DE MOVIMIENTO 1**  
**Edificio 1**  
 Sup. huella edificación: 633,49 m2  
 B+3

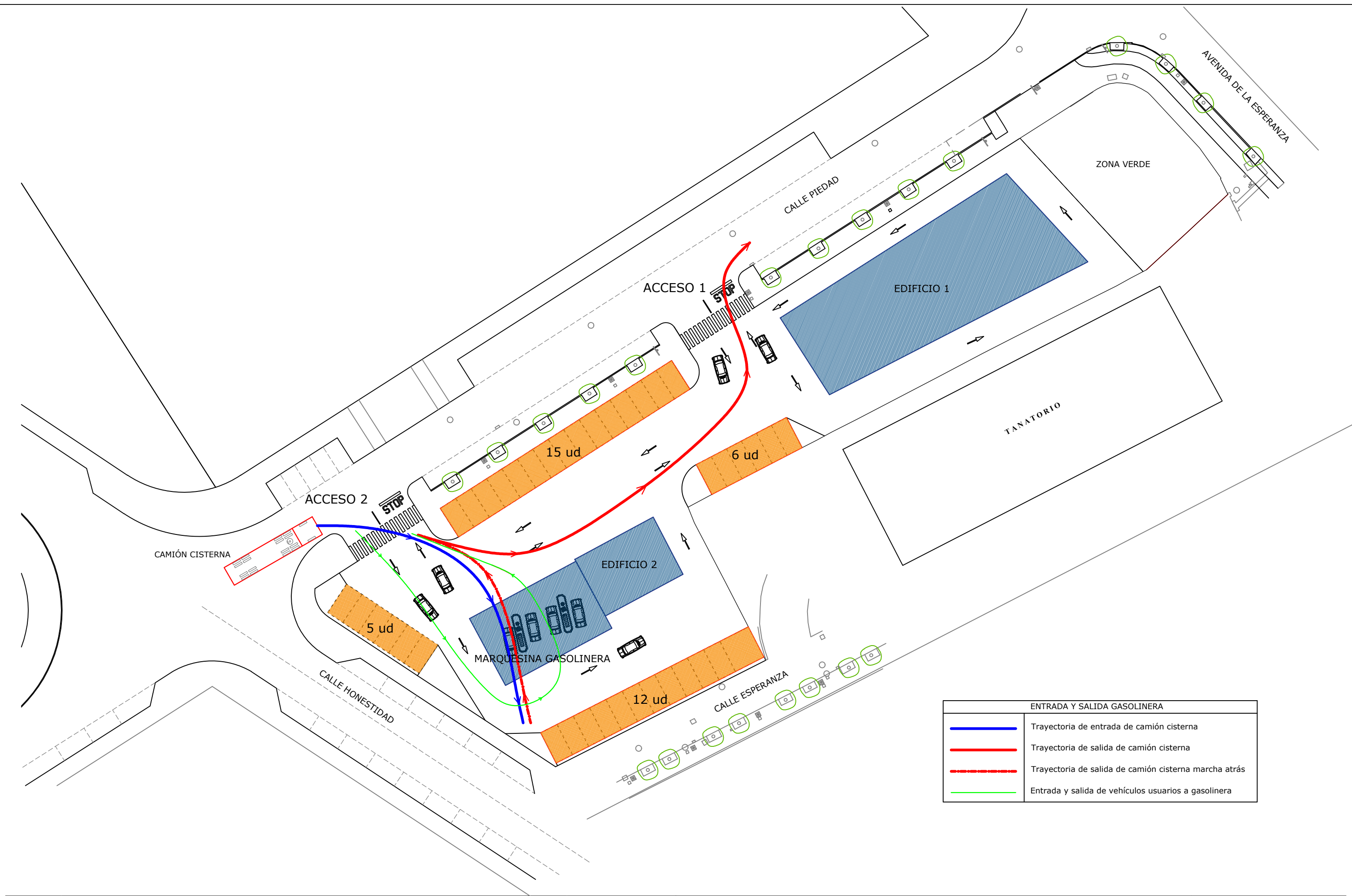
**ÁREA DE MOVIMIENTO 2**  
**Edificio 2**  
 Sup. huella edificación: 125,00 m2  
 B+3  
**Marquesina gasolinera**  
 Superficie: 200.00 m2  
 Planta Baja

— DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN 41-A  
 Superficie: 9714.81 m2  
 — ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
 Superficie: 5080.86 m2



ALZADO A-A' CALLE PIEDAD





ENTRADA Y SALIDA GASOLINERA	
	Trayectoria de entrada de camión cisterna
	Trayectoria de salida de camión cisterna
	Trayectoria de salida de camión cisterna marcha atrás
	Entrada y salida de vehículos usuarios a gasolinera





ÁREA DE MOVIMIENTO 1 (EDIFICIO 1)		
PTO	X	Y
1	454557.417	4066282.713
2	454590.811	4066304.007
3	454602.827	4066290.976
4	454564.673	4066271.350

ÁREA DE MOVIMIENTO 2		
EDIFICIO 2		
PTO	X	Y
1	454527.085	4066247.062
2	454538.662	4066253.297
3	454543.055	4066244.863
4	454531.589	4066238.697
MARQUESINA GASOLINERA		
PTO	X	Y
1	454511.532	4066238.316
2	454527.239	4066246.776
3	454532.554	4066236.906
4	454516.847	4066228.447

— ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
Superficie: 5080.86 m2