

# Estudio de Detalle

## Manzana 12-1 UE MOT 12

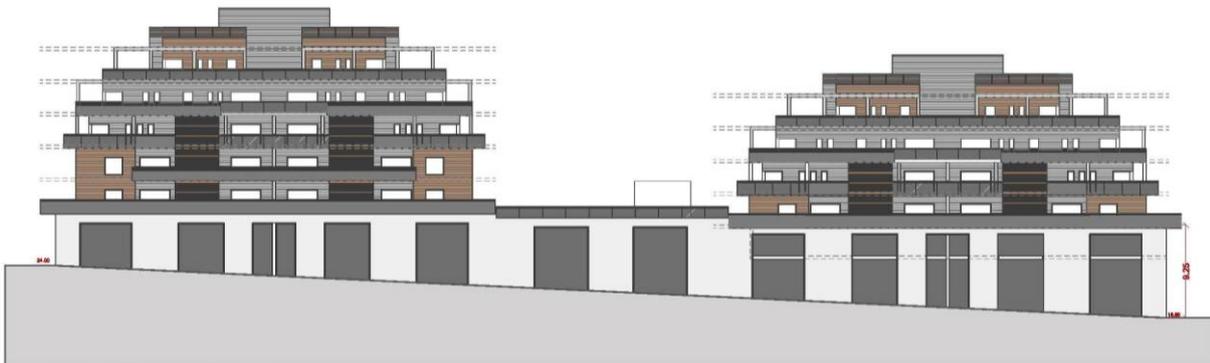
Motril, GRANADA

PROMOTOR:

**INMOBILIARIA SOLENCO S.L.**

ARQUITECTO:

**Mercedes Foche Mayas**



# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## INDICE

### RESUMEN EJECUTIVO

#### MEMORIA

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Iniciativa y legitimación
- 4.- Antecedentes y Situación Urbanística Actual
  - 4.1.- Planeamiento
  - 4.2.- Gestión Urbanística
  - 4.3.- Situación Urbanística Actual
- 5.- Normativa Urbanística de Aplicación
- 6.- Solución Propuesta
- 7.- Justificación de la Propuesta

#### PLANOS

- 1.- Situación según PGOU (Usos, Gestión y Alturas)
- 2.- Ordenación inicial Plan Especial UE MOT 12 Motril (Granada)
- 3.- Ordenación modificada Plan Especial UE MOT 12 Motril (Granada)
- 4.- Planta General Ordenación de Volúmenes (planta de conjunto)
- 5.- Planta Baja
- 6.- Planta Primera
- 7.- Planta Segunda
- 8.- Planta Tercera
- 9.- Planta Cuarta
- 10.-Planta Ático
- 11.- Alzado Sur (Ronda Sur) y Lateral y Sección Transversal
- 12.- Alzado Norte y Sección Longitudinal
- 13.- Esquema por usos y Sección Trasversal Bloque I
- 14.- Esquema por usos y Sección Trasversal Bloque II

#### ANEXOS

- A1. Certificaciones Catastrales
- A2. Nota Simple Registral
- A3. Ficha condiciones urbanísticas PGOU
- A4. Ficha Condiciones Plan Especial

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente estudio de detalle a iniciativa de la Inmobiliaria SOLENCO S.L., con la finalidad de redefinir los volúmenes edificatorios y las alineaciones interiores de la edificación a desarrollar sobre la Manzana 12-1 resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE MOT12, y que cuenta con la preceptiva licencia de obras, para ajustarlas a las condiciones reales de parcela y en concordancia con la edificación implantada en la colindante parcela de la Unidad MOT11, de forma que se genere un frente de fachada homogéneo a la Ronda Sur tal y como establecen las determinaciones de los Planes Especiales de la Unidades MOT11 y MOT 12 y siempre bajo el respeto a la normativa urbanística de aplicación y en particular por las condiciones establecidas en el Plan Especial de la Unidad de ejecución MOT 12 en la que se emplaza la parcela objeto del estudio, justificando las soluciones adoptadas y la unidad formal de la edificación propuesta.

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle se corresponde con la denominada **Manzana 12-1** resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-MOT12 del PGOU de Motril.

La solución propuesta, que reajusta ligeramente las condiciones volumétricas de la edificación que tiene otorgada la correspondiente licencia de obras, plantea ligeros retranqueos en las plantas de pisos de forma que generen aterrazamientos en las plantas mejorando las condiciones espaciales y de soleamiento de las unidades residenciales resultantes, posibilitando la dotación de terrazas descubiertas o semicubiertas en un importante número de viviendas, a la vez que se consigue un mayor dinamismo en el porte del edificio, lo que unido a la calidad de los acabados a emplear y las importantes proporciones del edificio, genera una edificación resultante bastante singular acorde con el lugar en el que se emplaza y respondiendo a las pretensiones apuntadas desde el PGOU y desarrolladas por los Planes Especiales de Ordenación de las unidades UE MOT 11 y UE MOT 12.

Se proyecta la planta baja a modo de zócalo continuo ocupando el 100% de la parcela.

# ESTUDIO DE DETALLE

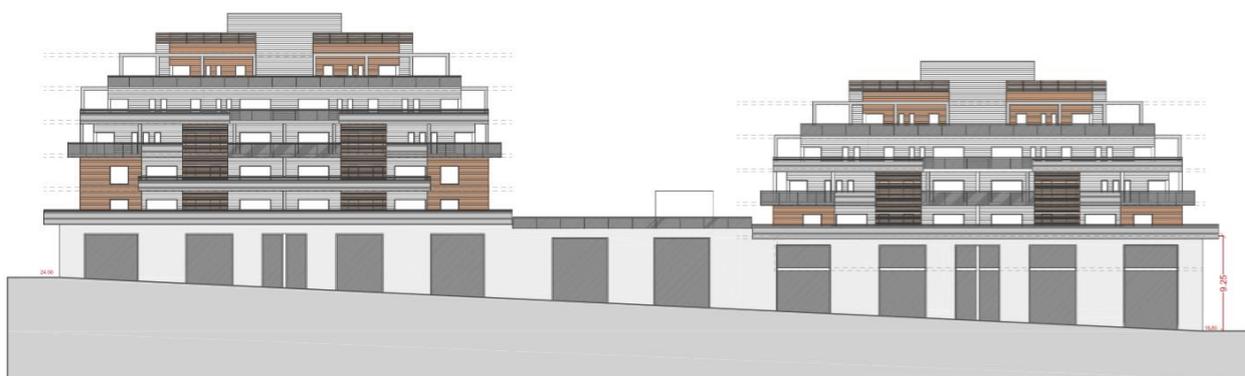
Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

Debido al gran desnivel existente entre los extremos de la fachada longitudinal, paralela a la RONDA SUR, se contempla, como así establece el PLAN ESPECIAL, un zócalo de una planta en el extremo Oeste y de dos plantas en el Extremo Este.

A partir del zócalo de planta baja, se definen dos cuerpos edificatorios, uno en cada extremo de la parcela de forma que liberan un importante espacio central que se proyecta como zona comunitaria de la edificación, previéndose que acoja usos de estancia y recreo como zonas de juegos, plaza, e incluso una posible piscina. Debido al desnivel y la configuración del zócalo, el cuerpo edificatorio del extremo Oeste contará con 4 plantas más ático, mientras que el cuerpo sobre el extremo ESTE dispondrá de una planta menos proyectándose 3 más ático, de forma que la altura reguladora máxima de B+4+A se respete en ambos extremos.

Como se ha dicho, en los extremos del “Zócalo” y de forma casi simétrica (con la salvedad de la diferencia de altura) se emplazan dos “torres” que acogen los usos residenciales del inmueble, proyectándose un máximo de 76 viviendas entre las dos torres. Los volúmenes que denominamos “torres” por su relación de altura con la del zócalo que les da sustento, quedan retranqueados como mínimo 5 metros respecto a la alineación con la RONDA SUR y dos metros con respecto a las alineaciones NORTE, ESTE y OESTE, planteándose un retranqueo hacia el interior de 3,5m del ático sobre la planta P4 anterior.

## Alzado orientativo:



Alzado Ronda Sur



# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

En la documentación gráfica adjunta quedan definidos los volúmenes con indicación de las previsiones de vuelos máximos que podrían definirse en proyecto sobre estas alineaciones de volúmenes fijadas en el presente Estudio de Detalle.

Otras cuestiones analizadas y justificadas en la presente propuesta de ED derivadas de las propias determinaciones del Plan Especial de la Unidad de Ejecución de MOT-12 son:

Concreción de usos y número máximo de viviendas: obligatoriedad de emplazar en el zócalo de planta baja y parcial de primera, de los inmuebles resultantes de la Manzana M12-1 de la MOT 12, en concreto en la totalidad del zócalo configurado en planta baja y parcial de primera, el Uso Terciario NO Comercial, asignándosele un techo de 6.251,66m<sup>2</sup> a este uso Terciario No Comercial. En consecuencia, queda además prohibido el uso Residencial en la planta baja de dicho inmueble.

Accesos a garaje: Proyectándose en la fachada norte del edificio con acceso a través de vial de tráfico peatonal con acceso restringido a los usuarios de los garajes del inmueble.

Materiales: En cuanto a los materiales a emplear, será el proyecto de ejecución el que vendrá a justificar las particularidades de la ordenanza de condiciones estéticas establecidas en el plan especial, pudiendo adelantarse en el presente ED de condiciones volumétricas, que el volumen y formas proyectadas se ajustan a dichas condiciones particulares de estética, así como que se justifica el empleo de volúmenes y materiales acordes con las edificaciones ya en ejecución en la colindante UE MOT 11, garantizando una imagen homogénea para la fachada de la Ronda SUR, cumpliéndose los objetivos de los Planes Especiales de la UE MOT11 y MOT12.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## MEMORIA

### 1. Objeto

Se redacta el presente estudio de detalle a iniciativa de la Inmobiliaria SOLENCO S.L., con la finalidad de redefinir los volúmenes edificatorios y las alineaciones interiores de la edificación a desarrollar sobre la Manzana 12-1 resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE MOT12, y que cuenta con la preceptiva licencia de obras, para ajustarlas a las condiciones reales de parcela y en concordancia con la edificación implantada en la colindante parcela de la Unidad MOT11, de forma que se genere un frente de fachada homogéneo a la Ronda Sur tal y como establecen las determinaciones de los Planes Especiales de la Unidades MOT11 y MOT 12 y siempre bajo el respeto a la normativa urbanística de aplicación y en particular por las condiciones establecidas en el Plan Especial de la Unidad de ejecución MOT 12 en la que se emplaza la parcela objeto del estudio, justificando las soluciones adoptadas y la unidad formal de la edificación propuesta.

### 2. Situación y ámbito de actuación

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle se corresponde con la denominada **Manzana 12-1** resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-MOT12 del PGOU de Motril.

La Manzana objeto de estudio tiene una superficie total de 4.576m<sup>2</sup>. Se emplaza junto a la Ronda Sur, siendo sus linderos los Siguietes: Norte, vial peatonal de nueva apertura; Este, vial de nueva apertura (prolongación de calle Duero) que separa esta manzana de la colindante UEMOT11; Sur, Vial denominado Ronda Sur; Oeste, vial de nueva apertura (Calle Turia) que separa la Manzana del Area comercial Día-Macdonalds.

El ámbito se corresponde con la parcela catastral 3166701VF5636E0001PK

(Se aportan certificaciones catastrales en documentación gráfica adjunta)

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

Las condiciones topográficas finales, vienen determinadas por el proyecto de urbanización modificado, que en la actualidad se tramita, habiendo sido aprobado inicialmente en fecha 22 de febrero de 2017.

En este sentido cabe reiterar que es precisamente el ajuste de la edificación y sus volúmenes a las condiciones topográficas y físicas reales tras las modificaciones operadas en la definición de la urbanización por parte del Ayuntamiento, las que, junto con la necesidad de homogeneizar la fachada a la RONDA sur siguiendo las pautas de las edificaciones ya en curso, lo que ha llevado a la necesidad de redactar el presente estudio de detalle.

Tanto es así que sobre la parcela de referencia existe licencia vigente obtenida en fecha 14 de abril de 2008 bajo las condiciones definidas en proyecto de urbanización aprobado definitivamente en fecha 9 de abril de 2008, hoy modificado a iniciativa municipal justificando el cambio en una mejor definición del espacio público resultante en la zona central.

En la documentación gráfica adjunta se recogen las rasantes y características de urbanización que afectan a la manzana objeto de estudio, siendo lo más reseñable que la pendiente longitudinal Este-Oeste es superior al 5%, produciéndose una variación de hasta 5.60 metros de altura en los 110 m de longitud de la fachada a la Plaza, y una pendiente Transversal Norte-Sur de un 2.80%, existiendo un desnivel entre la fachada a la Ronda Sur y la calle trasera peatonal con la que linda la manzana al Norte, de 1,15 m, medido en el extremo Oeste (Calle Río Turia)



# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

### 3. Iniciativa y legitimación

El presente estudio de detalle se redacta a iniciativa de la mercantil **Inmobiliaria Solenco S.L.**, con CIF B18010488 y domicilio en Acera del Darro 40 planta baja de Granada, CP 18005, en calidad de propietaria de la Manzana 12-1 de la unidad UE MOT12 objeto de estudio, como así queda acreditado en la documentación registral y catastral que se aporta en documento anexo.

La justificación de la formulación del presente estudio por parte de la propiedad de los terrenos, reside en la necesidad de ajustar la edificación proyectada sobre la parcela y que tiene licencia vigente, por un lado a las condiciones topográficas resultantes de la modificación de la urbanización y por otro a la necesidad de homogeneizar volúmenes y acabados con la edificación ya ejecutada en la parcela colindante de la UE MOT 11, posibilitando la imagen formal homogénea a la Ronda Sur perseguida por los Planes Especiales de ambas unidades de ejecución.

### 4. Antecedentes y Situación Urbanística Actual

#### 4.1. PLANEAMIENTO

##### - Planeamiento General

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

En dicho PGOU, se define un sector de suelo urbano no consolidado denominado UE MOT 12, de cuya ordenación pormenorizada procede la Manzana 12-1 objeto del presente estudio de detalle.

De conformidad con las determinaciones establecidas para la citada unidad UE MOT 12 por el PGOU, recogidas en la correspondiente ficha de gestión y condiciones urbanísticas que se acompaña al presente documento como anexo, el sector delimitado debía ser ordenado por medio de la figura de planeamiento del Estudio de Detalle.

No obstante, dadas las singularidades de las condiciones particulares impuestas por el planeamiento, como la obligatoriedad de incorporar el uso específico de Terciario No Comercial en la ordenación junto con el residencial,

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

motivaron la formulación de un Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT 12.

- PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN y MODIFICACION PORMENORIZADA DE TIPOLOGIAS Y USOS DE LA U. E. MOT-12. MOTRIL (GRANADA)

El Plan fue aprobado definitivamente en fecha 27 de Julio de 2.007.

Es en éste Plan Especial en el que se establece la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado en la Unidad de Ejecución UE MOT 12 definiéndose la Manzana 12.1 objeto del presente Estudio de Detalle.

Dentro de las determinaciones establecidas por el Plan Especial, se definen las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación, en las cuales se recogen parámetros tales como Las Alineaciones, Separación entre Edificios, Ocupación de Parcela, así como las Condiciones Particulares de Estética.

## 4.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

- Junta de Compensación

La “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT-12 de Motril (Granada)” fue constituida, previo establecimiento del sistema de actuación por compensación por acuerdo plenario y previa aprobación definitiva de sus Estatutos y Bases de Actuación por Decreto del Sr. Alcalde, en virtud de escritura pública otorgada con ante Notario y encontrándose la misma inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la entonces Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

La “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT-12 de Motril (Granada)” tiene actualmente su domicilio en Motril (Granada), Calle Nueva, número 1, 3º A y dispone del C.I.F. nº V-18.797.936.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

- Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. MOT-12 fue aprobado en fecha 9 de abril de 2.008 encontrándose debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Motril.

- **Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E. MOT-12, se encuentra aprobado definitivamente en virtud de Decreto del Sr. Alcalde de fecha 9 de abril de 2008.

## **Modificación de Proyecto de Urbanización.**

En la actualidad se tramita modificación del proyecto de urbanización. Esta modificación justificada en:

- Ajuste de la ordenación del espacio público central (a instancias del Ayuntamiento en aras a la mejora de la calidad del espacio).
- Ajuste a las modificaciones de normativa sectorial y directivas acaecidas desde la aprobación (más de 8 años)
- Ajuste a la realidad física una vez ejecutadas obras colindantes.

Esta modificación se encuentra en tramitación en la actualidad habiendo sido aprobada por Decreto de la Sra. Alcaldesa en fecha 22 de febrero de 2017.

Esta modificación tiene incidencia directa en el objeto del Estudio de Detalle, pues como consecuencia de las nuevas cotas acordadas en el proyecto de urbanización modificado se requiere ajuste de las alturas del zócalo del edificio para poder adaptarse.

- Licencia de Obras

Sobre la parcela de referencia fue otorgada licencia de obras por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de abril de 2008 a la Mercantil Alaminos e hijos S.L. según proyecto redactado por Don José Manuel Jiménez Villasclaras, obras que se iniciaron y debido a la crisis del sector inmobiliario hubieron de parar por falta de crédito económico.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

A día de la fecha se tramita cambio de titularidad y prórroga de la licencia de obras a la Mercantil Inmobiliaria SOLENCO S.L. propietaria actual de la parcela y promotora del presente Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle respeta las condiciones urbanísticas, tratando ajustes volumétricos y de estética.

No se producen por tanto alteraciones sustanciales sobre la edificación que tiene licencia de obras.

Lo anterior no quita que sea necesaria la presentación de proyecto modificado para tramitar el correspondiente ajuste de la licencia de obras.

## 4.3. SITUACION URBANISTICA ACTUAL

Como se ha expuesto a pesar de que fueron aprobados los proyectos de urbanización e incluso de edificación y que llegaron a iniciarse movimientos de tierra para el inicio de las obras, lo cierto es que éstos cesaron con motivo de la crisis económica y la falta de crédito económico, y, por tanto, no fue culminado el desarrollo urbanístico, y por tanto todas las parcelas incluidas en el ámbito de la UE MOT12, mantienen, al día de la fecha, su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, en relación con el artículo 45.2.B) LOUA.

## 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 Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dicha ley autonómica define regula las figuras de planeamiento de desarrollo de las determinaciones del planeamiento general.

En concreto, el artículo 15 de la citada ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, regula el contenido y alcance de la figura de los estudios de detalle:

*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:*

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

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.*

El presente Estudio de Detalle, de carácter complementario respecto al plan especial de Ordenación de la Unidad de ejecución UE MOT 12 y el PGOU vigente, del que éste último trae causa, en ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias de dichos planeamientos de rango superior, como así se justifica en las justificaciones del presente estudio.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

Como ya se ha expuesto el PGOU vigente de Motril es el denominado PGOU de 2003 aprobado definitivamente en fecha 19 de diciembre de 2003.

El presente Estudio de Destalle justifica el cumplimiento de los parámetros normativos establecidos por dicho PGOU de aplicación al presente Estudio, y que se concretan en:

- Condiciones Particulares establecidas en la ficha de gestión y planeamiento de la Unidad de Ejecución UE MOT 12 de Motril.
- Condiciones Generales de la Edificación
- Condiciones de la Edificación Residencial
- Calificación Residencial Bloque Abierto de Nueva Creación (con las particularidades propias introducidas en las ordenanzas del Plan Especial de Ordenación de la UE MOT 12.

- Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT-12.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

El Plan especial establece condiciones particulares para esta edificación singular. Las condiciones particulares que establece se concretan en:

Condiciones de Parcela – de ocupación del zócalo y resto de plantas – retranqueos - Techos máximos por usos Terciario No Comercial y Residencial – vuelos – Alturas- etc...

El presente Estudio de Detalle Justifica el cumplimiento de las determinaciones establecidas.

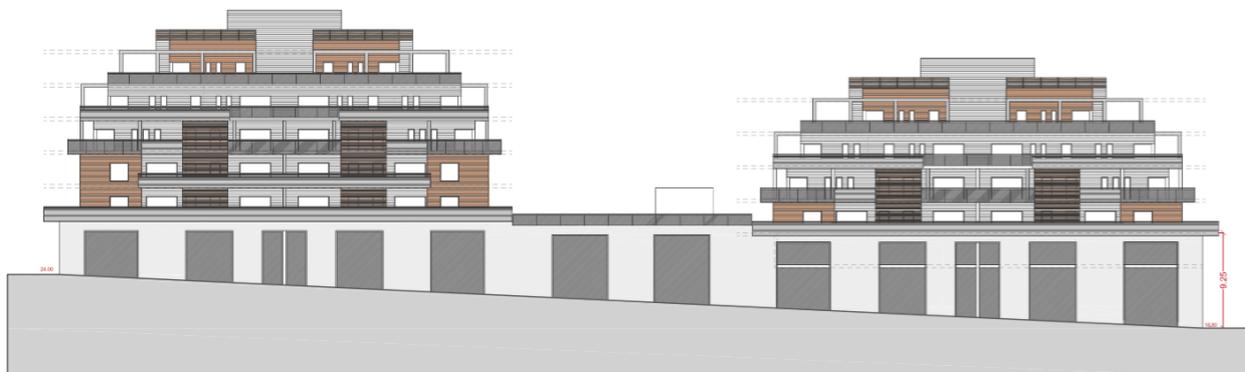
## 6. Solución Propuesta

La solución volumétrica propuesta, que continúa con la ya implantada en la colindante parcela de la UE MOT 11, reajusta ligeramente las condiciones volumétricas de la edificación que tiene otorgada la correspondiente licencia de obras, plantea ligeros retranqueos en las plantas de pisos de forma que generen aterrazamientos en las plantas mejorando las condiciones espaciales y de soleamiento de las unidades residenciales resultantes, posibilitando la dotación de terrazas descubiertas o semicubiertas en un importante número de viviendas, a la vez que se consigue un mayor dinamismo en el porte del edificio, lo que unido a la calidad de los acabados a emplear y las importantes proporciones del edificio, genera una edificación resultante bastante singular acorde con el lugar en el que se emplaza y respondiendo a las pretensiones apuntadas desde el PGOU y desarrolladas por los Planes Especiales de Ordenación de las unidades UE MOT 11 y UE MOT 12.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## Alzado orientativo:



Alzado Ronda Sur

Se proyecta la planta baja a modo de zócalo continuo ocupando el 100% de la parcela. Debido a las diferencias de cota en sentido longitudinal Este-Oeste, que alcanzan entre extremos de la fachada a la Ronda Sur una diferencia de 5,05 m y de 5.59 m en el alzado Norte a la Plaza, según las cotas del proyecto de urbanización aprobado, se plantea un zócalo de 1 planta en la mitad Oeste y de Dos plantas en la mitad Este de la parcela, absorbiendo de esta forma mejor el fuerte desnivel. Además se hace necesario, para lograr un ajuste razonable de las alturas resultantes en el extremo Este, llevar a cabo un escalonamiento del forjado de cubierta de este zócalo.

El escalonamiento se ha definido de forma que responda a los volúmenes que sobre el zócalo se desarrollan, así se establecen tres tramos tal que dos coinciden con los volúmenes edificados en altura y el tercero es la zona central destinada a espacios comunes.

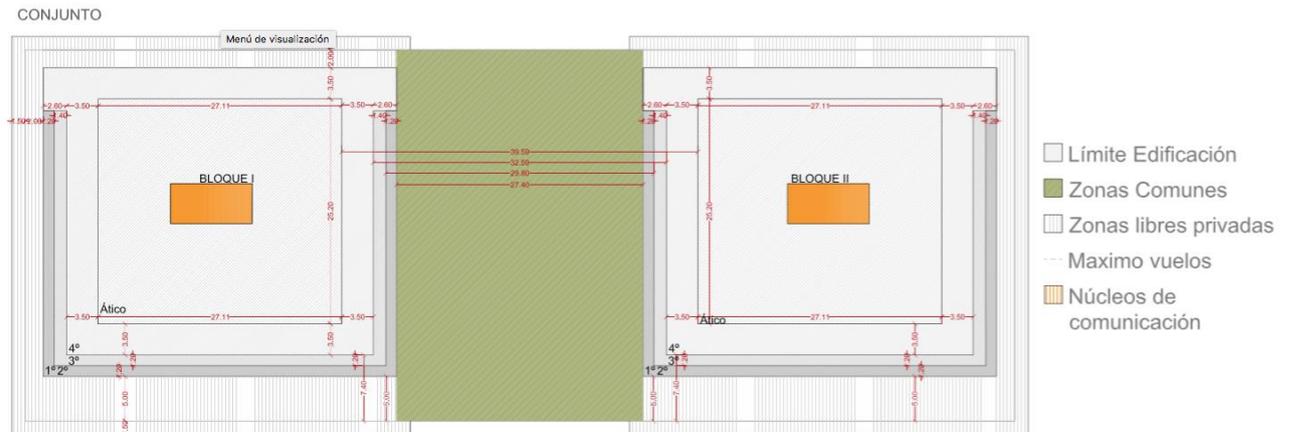
Los escalonamientos se definen con una diferencia de 0,710m, por lo que el resultado entre extremos es de 1,42m.

A partir del zócalo de planta baja, se definen dos cuerpos edificatorios de 4 plantas más ático, el del extremo Oeste y de 3 plantas más ático el del extremo Este, al desarrollarse sobre zócalo de 2 plantas. Las “Torres” se sitúan en los extremos de forma que liberan un importante espacio central que se proyecta como zona comunitaria de la edificación, previéndose que acoja usos de estancia y recreo como zonas de juegos, plaza, e incluso una posible piscina.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## Planta conjunto (1-2):

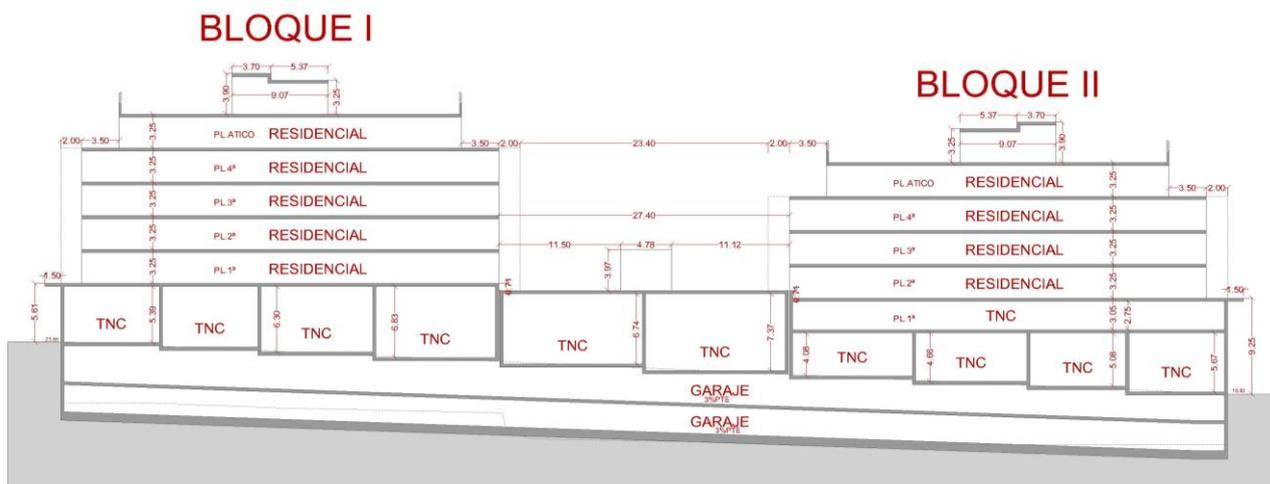


Cabe reseñar en este punto la ubicación de un pequeño volumen edificado para acoger un módulo de comunicación vertical entre este espacio comunitario central y otras zonas comunes previstas en planta baja, como aseos y salas comunitarias para usos múltiples. Este volumen, estratégicamente situado en la zona central de la manzana se diseña como un volumen de escasa entidad, baja altura y liviano, terminado en paramentos vidrio o similar, de forma que no “distorsione” el conjunto ni merme las posibilidades visuales de los inmuebles circundantes.

Como se ha dicho, en los extremos del “Zócalo” y de forma casi simétrica (con la salvedad de la diferencia de altura) se emplazan dos “torres” que acogen los usos residenciales del inmueble, proyectándose un máximo de 76 viviendas entre las dos torres. Los volúmenes que denominamos “torres” por su relación de altura con la del zócalo que les da sustento, quedan retranqueados como mínimo 5 metros respecto a la alineación con la RONDA SUR y dos metros con respecto a las alineaciones NORTE, ESTE y OESTE, planteándose un retranqueo hacia el interior de 3,5m del ático sobre la planta P4 anterior.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

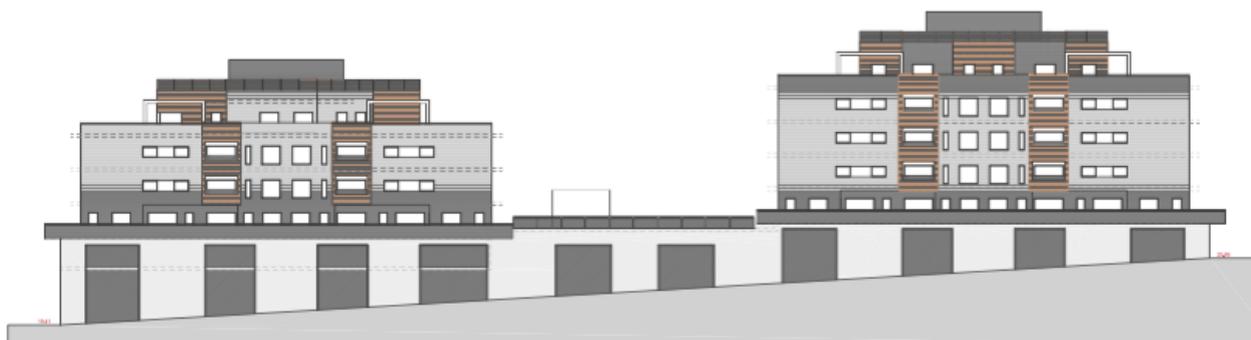


## Seccion Ronda Sur

Sin perjuicio de estas alineaciones con el zócalo, el presente Estudio de Detalle plantea la posibilidad de volar sobre la alineación mediante vuelos abiertos e incluso cerrados en una longitud máxima de 1,5m, condición ésta permitida por las ordenanzas del Plan General.

En la fachada Norte, hacia la plaza, se propone mantener la línea de retranqueo de 2 m respecto a planta baja de forma constante desde el forjado de techo de la planta Zócalo a la planta P4, determinándose a partir de esta planta un retranqueo adicional de 3,5 metros que define la planta ático a partir de la P4.

Sobre esta línea, podrá volarse un máximo de 2m.



## Alzado Plaza

Las fachadas hacia el Sur, y las que dan hacia la zona comunitaria, interior de la manzana, se proyectan con retranqueos o escalonamientos entre plantas, dando como resultado volúmenes aterrizados hacia el sur y hacia la zona comunitaria interior.

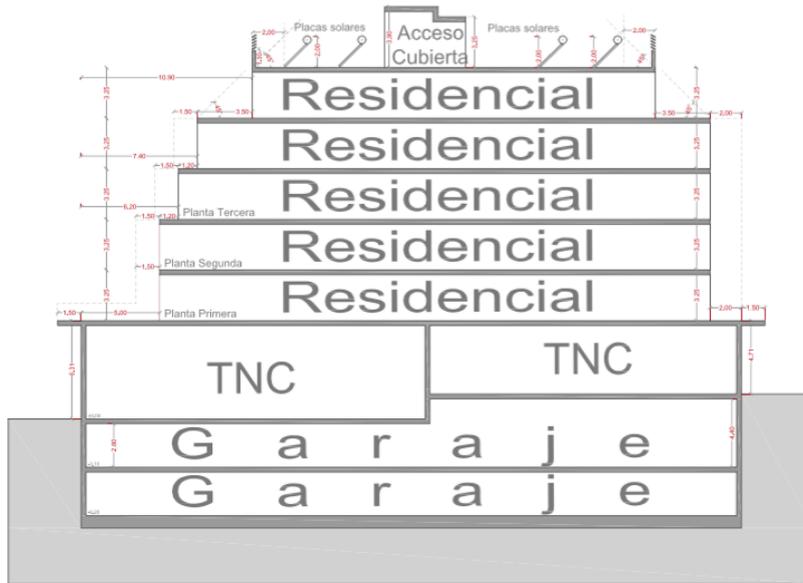
En concreto, hacia el Sur los volúmenes de las torres se definen de forma que:

# ESTUDIO DE DETALLE

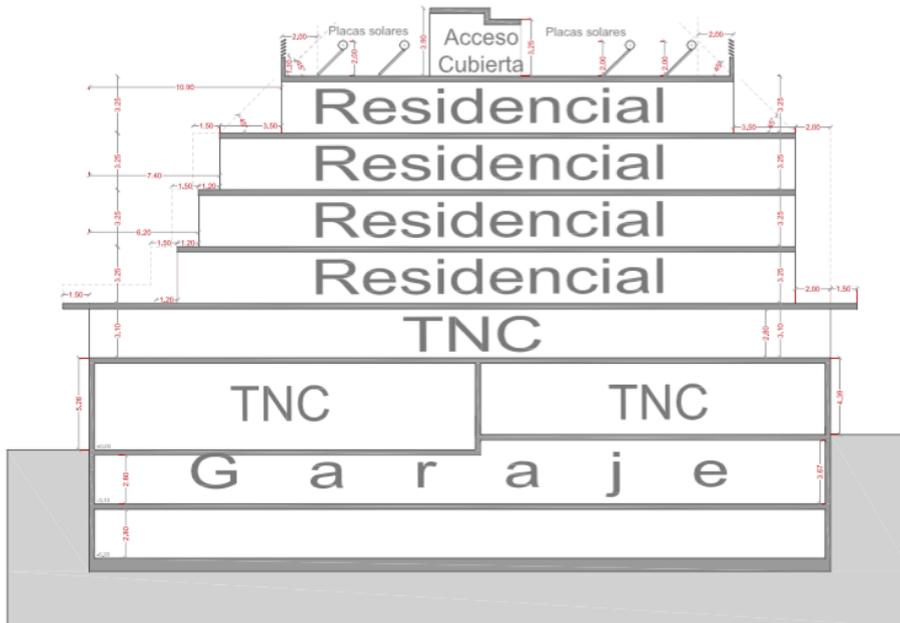
Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## BLOQUE I (OESTE)

Partiendo del retranqueo de 5 metros de la planta primera sobre la baja, se mantiene esa línea de retranqueo de 5m en planta segunda de P1 a P2, aunque con posibilidad de vuelo de 1,5m en la P2, retranqueándose a continuación, 1,2m, sobre las anteriores la planta P3 y sobre ésta 1,2 metros la P4, con posibilidad de vuelo de 1,5m, definiéndose a partir de ésta el ático retranqueado los 3,5m de rigor.



Seccion por usos Bloque I



Seccion por usos Bloque II

## BLOQUE II (ESTE)

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

Partiendo del retranqueo de 5 metros de la planta segunda (P2) sobre el Zócalo, la planta P3 se retranquea 1,20 respecto de la anterior, aunque con posibilidad de vuelo de 1,5m, sobre las anteriores la planta P4 se retranquea 1,20m, definiéndose a partir de ésta el ático retranqueado los 3,5m de rigor.

Hacia el interior, se proyectan las fachadas con separación mínima entre “Torres” de 27,40m, si bien se considera la posibilidad de volar sobre esta alineación interior hasta un máximo de 2 m, por lo que la mínima entre torres sería de 23,40m. La planta ático se retranquea 3,5m respecto a las anteriores.

Además de la definición de volúmenes singulares del inmueble, en el presente estudio se justifican los retranqueos obligatorios de la planta ático sobre las anteriores así como los elementos permitido por encima de la planta ático o altura máxima. La solución concreta planteada define un retranqueo de 3,5m de la planta ático respecto de la planta cuarta inmediatamente anterior. Considerando las posibilidades de vuelos máximos de la planta cuarta, la planta ático mantendrá siempre un mínimo de retranqueo de 3,5m, quedando marcada tal obligación en la documentación gráfica del presente ED.



## Alzado Lateral

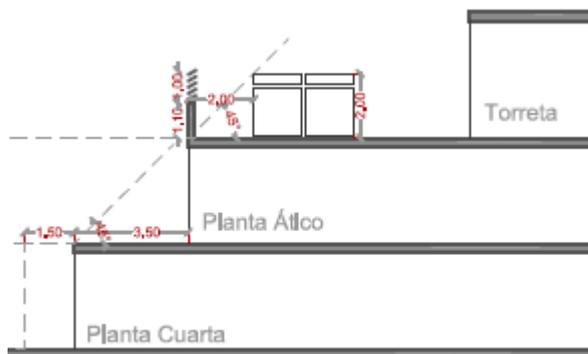
# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

Por encima de la planta ático se sitúa el castillete de salida a última cubierta del edificio, que, aunque es no transitable, está habilitada para albergar los elementos captadores de energía solar y acumuladores de agua. Los castilletes se definen con una superficie próxima a los 40m<sup>2</sup> para acoger las escaleras, ascensores, huecos de ventilación, instalaciones varias y salida a cubierta, siendo esta superficie inferior al 15% de la planta anterior (ático), según establece las condiciones generales de la edificación del PGOU de Motril.



Respecto a los captadores de energía solar y acumuladores de agua, se proyectan sobre la cubierta de la última planta. Se plantea una ubicación tal, que los elementos quedan separados 2 metros de la línea exterior de forjado y por debajo de un plano teórico de 45° trazado desde el borde exterior del forjado, tal como queda justificado en documentación gráfica adjunta, de forma que se minimice su visión desde la vía pública. Además, se refuerza esta medida con la colocación de una celosía de lamas de material y acabado similar a las carpinterías generales del edificio por encima del pretil de cubierta.



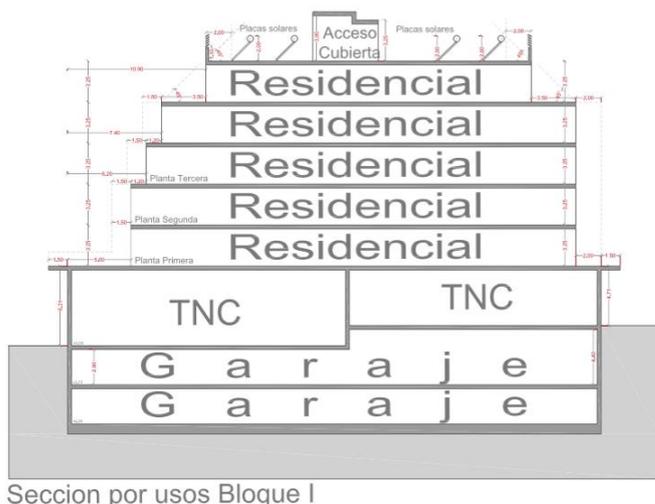
# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

En la documentación gráfica adjunta quedan definidos los volúmenes con indicación de las previsiones de vuelos máximos que podrían definirse en proyecto sobre estas alineaciones de volúmenes fijadas en el presente Estudio de Detalle.

Otras cuestiones analizadas y justificadas en la presente propuesta de ED derivadas de las propias determinaciones del Plan Especial de la Unidad de Ejecución de MOT-12 son:

Concreción de usos y número máximo de viviendas: Como ha sido reseñado, el ámbito configurado por las unidades de ejecución UE MOT-11 y MOT-12, tiene impuesto desde el planeamiento la obligatoriedad de localizar entre su techo edificable una importante superficie destinada obligatoriamente a Uso Terciario No Comercial. Esta cuestión, analizada en el Plan Especial de Ordenación tramitado para cada una de las unidades referenciadas, MOT 11 y MOT12, determinó en las condiciones particulares de ordenación, la obligatoriedad de emplazar en las plantas bajas de los inmuebles resultantes de la Manzana M12-1 de la MOT 12, en concreto en la totalidad del zócalo configurado entre planta baja y primera, el Uso Terciario NO Comercial, asignándosele un techo de 6.251,66m<sup>2</sup> a este uso Terciario No Comercial. En consecuencia, queda además prohibido el uso Residencial en la planta baja de dicho inmueble.



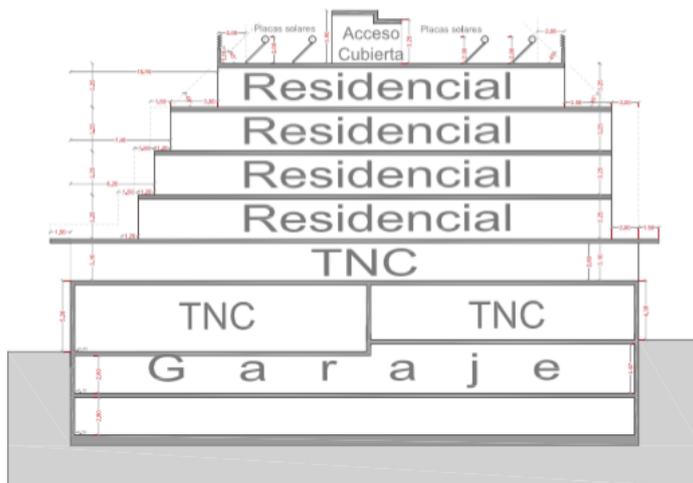
	BLOQUE 1	BLOQUE 2
Atico	RESIDENCIAL	
4º Planta	RESIDENCIAL	
3º Planta	8.371,13 m <sup>2</sup> Max. 76 Viviendas	
2º Planta	RESIDENCIAL	
1º Planta	1.675,66 m <sup>2</sup>	T
Planta Baja	4.576,00 m <sup>2</sup>	N C
Garaje	4.576,00 m <sup>2</sup>	C

	Residencial
	Terciario No Comercial
	Garaje

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril



Sección por usos Bloque II

Aunque será el proyecto que se tramite para la obtención de la correspondiente licencia de obras, el que habrá de justificar pormenorizadamente las edificabilidades aplicadas a cada uno de los usos, y en especial al uso obligatorio en Planta baja y parcial de primera de Terciario No Comercial, el presente Estudio Justifica dicho reparto a nivel volumétrico, dando cumplimiento a las determinaciones del Plan Especial.

Accesos a garaje: Proyectándose en la fachada norte del edificio con acceso a través de vial de tráfico peatonal con acceso restringido a los usuarios de los garajes del inmueble.

Materiales: En cuanto a los materiales a emplear, será el proyecto de ejecución el que vendrá a justificar las particularidades de la ordenanza de condiciones estéticas establecidas en el plan especial, pudiendo adelantarse en el presente ED de condiciones volumétricas, que el volumen y formas proyectadas se ajustan a dichas condiciones particulares de estética, continuando la propuesta con la formalización similar a la de la colindante edificación ejecutada en la unidad UE MOT11.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## 7. Justificación de la Propuesta.

Con la descripción de la propuesta se han ido justificando y razonando las decisiones tomadas en la ordenación de volúmenes y alineaciones establecidas en el presente Estudio de detalle, pasándose a continuación a justificar el cumplimiento de los principales parámetros normativos de aplicación al presente estudio.

### I. Limites LOUA

Respecto al cumplimiento de los límites establecidos por ley (LOUA) al alcance de los Estudios de Detalle, queda sobradamente acreditado ya que en el presente Estudio se ha limitado a desarrollar los objetivos del Plan Especial de la UE MOT 12, reajustando los volúmenes de la edificación proyectada en aplicación de los criterios del citado PE.

Se justifica así mismo, que El presente estudio de Detalle, **no** ha variado ni establecido determinaciones impropias como:

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

El ED respeta los usos pormenorizados establecidos.

*b.- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

El ED no modifica ni edificabilidades ni usos ni aprovechamiento.

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

EL ED no incide en espacios públicos siendo el ámbito de actuación exclusivamente la parcela 12-1.

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

EL ED no altera condiciones de ordenación fuera del ámbito de la parcela 12-1.

### II. Plan General. Condiciones PGOU

Se han dado cumplimiento a las determinaciones particulares contempladas en PGOU en el ámbito, tanto a las de aplicación como condiciones de ordenación a través de las condiciones de planeamiento impuestas mediante la figura del Plan Especial, como a las condiciones generales de la edificación de aplicación a la calificación de bloque abierto, con las particularidades introducidas por el Plan Especial

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## III. Condiciones de Plan Especial.

Por ser éstas las más concretas, se justifican individualmente según relación establecida en el Plan Especial de Ordenación de la UE MOT12.

### **ORDENANZA BLOQUE ABIERTO CON USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL Y TERCIARIO NO COMERCIAL**

*Ámbito de Aplicación.-*

*Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como Residencial en bloque abierto, correspondiente a la manzana 12-1.*

*Esta ordenanza se modifica con las condiciones particulares expresadas en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución y en este Plan Especial.*

PARCELA MINIMA.- 2.000 m2 EDIFICABILIDAD MAXIMA.- 3,1955 m2/m2

ED: La parcela es la totalidad de la Manzana 12-1. s=4.576m<sup>2</sup> ; Edificabilidad= 14.622,79 m<sup>2</sup>

OCUPACION MAXIMA PLANTA BAJA (ZOCALO B+1).- 100% OCUPACION MAXIMA RESTO DE PLANTAS.- RESULTANTE DE CONDICIONES DE RETRANQUEO

ED: Ocupación planta Baja 100%. Resto de plantas el resultante de condiciones de retranqueo.

ALTURA MAXIMA.- B+4+ATICO

ED: B+4+A

TECHO MAXIMO TERCIARIO NO COMERCIAL.- 6251,66 m2

ED: TECHO TNC 6251,66 m<sup>2</sup>

TECHO MAXIMO RESIDENCIAL.- 8371,13 m2

ED: Techo RESIDENCIAL 8.371,13 m<sup>2</sup>

OCUPACION BAJO RASANTE.- 100%

ED: Ocupación Bajo Rasante 100%

CONST. PERMITIDAS SOBRE ALTURA MAXIMA.- TORREONES DE ACCESO A CUBIERTA Y ELEMENTOS TECNICOS OCULTOS

ED: Se justifica cumplimiento.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

## PATIOS.- SEGÚN CONDICIONES GENERALES (H/3)

ED: No procede. Se justificará en el proyecto.

## VOLADIZOS.- SEGÚN PLANO DE REPLANTEO

ED: Respetar los máximos del Plan General y se igualan en lo posible a los propuestos en la UE MOT11 (justificado en documentación gráfica)

## DIMENSION MAXIMA PLANTA BAJA EN ZOCALO.- 110,00 m DIMENSION MAXIMA EN RESIDENCIAL.- 42,00 m + VUELOS

ED: Zócalo 110 m. Torres Residencial 39,30 + vuelos.

## CONDICIONES DE ESTETICA.- SE ATENDERÁ A LOS ESQUEMAS DE FACHADA QUE SE ACOMPAÑAN. \*\*\*

ED: Se justifican las condiciones de estética y se ajustan a las de la edificación ya implantada e la parcela de la colindante UE MOT 11.

## CONDICIONES DE USO.- SERAN USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL (2a-3a-4a y Ático), CON TERCARIO NO COMERCIAL (EN BAJA Y PRIMERA). LA PLANTA 1a PODRÁ COMPATIBILIZAR AMBOS USOS y tendrán accesos independientes.

ED: Se justifica el reparto de USOS. ZOCALO TNC (PB + P1 TORRE2). RESTO RESIDENCIAL los accesos se justificarán en proyecto.

## En plantas baja y primera se considera compatible el residencial con el terciario no comercial exclusivamente en la superficie que ocupen los elementos de conexión y comunes del residencial con el exterior (portal, escaleras y ascensores, cuartos de instalaciones, rampas de acceso a cocheras). Esta superficie computará como TNC.

ED: se justifica a nivel volumétrico. El proyecto justificará pormenorizadamente.

## RESERVAS DE APARCAMIENTO.- SEGÚN CONDICIONES GENERALES

ED: NO PROCEDE.

## ESTABLECIMIENTO DE LA ALTURA DEL ZOCALO.-

Debido al desnivel existente en la Ronda Sur, en este caso de 6,10 m en toda la fachada de la Unidad de Ejecución y de 5,20 m. en la longitud del zócalo del edificio 110 m), se establecen los siguientes criterios para establecer la altura del mismo.

En la parte mas baja de la Ronda Sur se podrá alcanzar la altura máxima de dos plantas, de manera que se integren como una unidad formal para potenciar la imagen de zócalo con una altura máxima de 9,15 m. en la que se comprenden la baja y primera.

De esta manera se diseñará la base como unidad formal, con altura constante, de forma que se integre dentro de la misma, la planta primera, con altura máxima de 3,95 m.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

La planta baja tendrá que tener una altura mínima sobre la rasante de 3,30 m y podrá superar la máxima de 5,15, dentro del conjunto del zócalo, aplicando en este caso, medidas estéticas correctoras para disimular su efecto.

No podrá haber voladizos a menos de 3,30 m de luz libre sobre la acera.

ED: El volumen proyectado justifica las anteriores condiciones, si bien, debido a la modificación de la rasante de la fachada norte por la reordenación del espacio público y la creación de una Plaza continua, que ha pronunciado los desniveles y su repartos, y con las premisas de no tener que partir los forjados de una misma planta; garantizar la altura mínima de planta baja para los locales resultantes; hacer viables los escalonamientos sobre el zócalo, sobre todo por cuestiones de accesibilidad; la altura máxima en el extremo Este más desfavorable con doble altura de zócalo queda en 9,25m. Se adoptaran medidas para corregir visualmente la altura. Concretamente se propone la definición de huecos que disimulen en lo posible la altura y la desproporción entre planta baja y e resto de plantas.

## ALTURA DE LA EDIFICACION.-

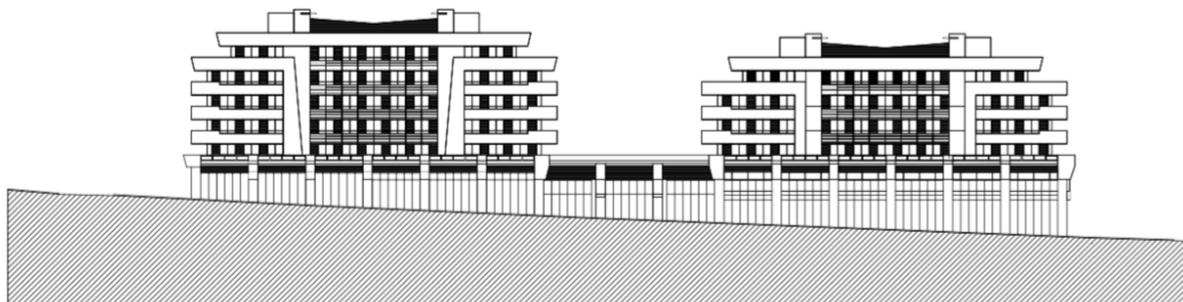
Se atenderá en el resto de plantas a un máximo de 3,25 m. de altura por planta al objeto de facilitar la colocación de las instalaciones de las viviendas (Aire Acondicionado, etc.).

ED: Se proyectan a 3,25m.

La altura del edificio se definirá como suma de las alturas de todas las plantas según condiciones anteriores.

ED: Se cumple

## Alzado orientativo Plan Especial



ALZADO A RONDA SUR

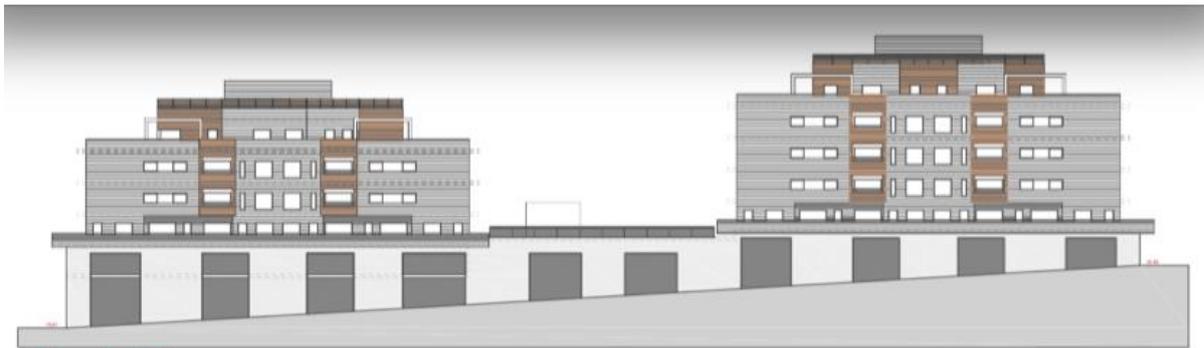
Alzados orientativos ED

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril



Alzado Ronda Sur



Alzado Plaza

*Se trata de zonas destinadas a uso residencial plurifamiliar en proporción similar al uso terciario no comercial en edificaciones en bloque abierto, con fachadas en todos sus frentes, con la aparición de un zócalo de una o dos plantas destinado a uso exclusivo terciario no comercial, y con alineación obligatoria de la planta baja del zócalo a los límites del solar o alineación definida por el planeamiento de desarrollo. Las plantas sobre el zócalo deberán estar retranqueadas según documentación gráfica un mínimo de 2,00 m. a todas las calles y 5,00 m a Ronda Sur.*

ED: SE JUSTIFICA EL CUMPLIMIENTO DE LOS RETRANQUEOS FIJADOS

*No se permite el uso de vivienda en planta baja debiendo, en las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.*

ED: Se cumple

Condiciones Particulares de Parcelación PARCELA MÍNIMA

*Se considera como parcela el suelo ocupado por la edificación.*

*Se entiende por espacio libre en este caso concreto, la superficie ajardinada o no, que está libre de edificación y de tráfico.*

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

permitiéndose tan sólo el acceso a aparcamiento y en casos justificados en los que así se estime conveniente permisividad al tráfico como viario local.

La parcela mínima se establece en 2000 m<sup>2</sup>

ED: Se cumple

## AGREGACIONES Y SEGREGACIONES

Podrán realizarse segregaciones y agregaciones siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

## Alineación a Vial o Espacio Público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación en planta baja sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU o planeamiento de desarrollo de aplicación, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

ED: Se cumple

## Separación entre Edificios

Dentro de la misma parcelas las edificaciones situadas sobre el zócalo 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 media.

ED: LA SEPARACIÓN MÍNIMA PROYECTADA ES DE 27,4m Y DE 23,4m EN CASO DE VUELOS SIENDO LA ALTURA MÁXIMA DE 16,25.

## Ocupación de Parcela

La ocupación en planta baja de la parcela se establece en el 100%. En el resto de las plantas la ocupación máxima será la resultante de las condiciones de retranqueos obligatorios.

ED: Se cumple

## Ocupación Bajo Rasante

Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100 % de la ocupación de planta baja.

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.

ED: Se cumple

## Altura y Número de Plantas

El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del PGOU. (B+4+ATICO)

ED: Se cumple B+4+A

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. EN ESTE CASO SERÁ LA SUMA DE TODAS LAS PLANTAS SEGÚN LAS CONDICIONES MARCADAS ANTERIORMENTE.

ED: Se cumple

La cota de referencia para la medición de la planta baja se considerará la cota intermedia entre los puntos de mayor y menor cota del perímetro de la fachada, siempre que en el punto de menor cota la diferencia de altura respecto a la reguladora sea superior a un metro.

ED: Se cumple

Como criterio general la altura libre mínima de la planta baja deberá ser de tres metros treinta (3,30 m)

La cota de techo del ZOCALO deberá ser constante en todo el perímetro.

ED: Se cumple. Cada planta del zócalo tiene su forjado de techo continuo. Por el fuerte desnivel no pueden igualarse las alturas de las dos partes del Zócalo, disponiendo el Extremo Este de 2 plantas y el Oeste de 1 planta, conforme a las condiciones del Plan Especial.

## Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación.

El retranqueo de los áticos se realizará exclusivamente sobre las fachadas de los edificios que constituyan el perímetro de la manzana.

ED: Se cumple

# ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 12-1 UE MOT 12 Motril

Sobre los pretilos de cubierta se DEBERAN colocar paramentos embellecedores con objeto de ocultar las instalaciones con una altura máxima de 2,50 metros de altura medidos desde la cara superior del forjado de la última planta. Dichos paramentos deberán estar formados por elementos con al menos el 70 % de huecos. ( EN TODO CASO DEBEN OCULTAR LAS INSTALACIONES)

ED: Se cumple

Edificabilidad Máxima

BLOQUE ABIERTO CON UNA ALTURA DE BAJA+CUATRO+ATICO

Manzana 12-1

Para esta calificación la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

Para edificios de cinco plantas más ático (B+4+A) 3,1955 m2/m2

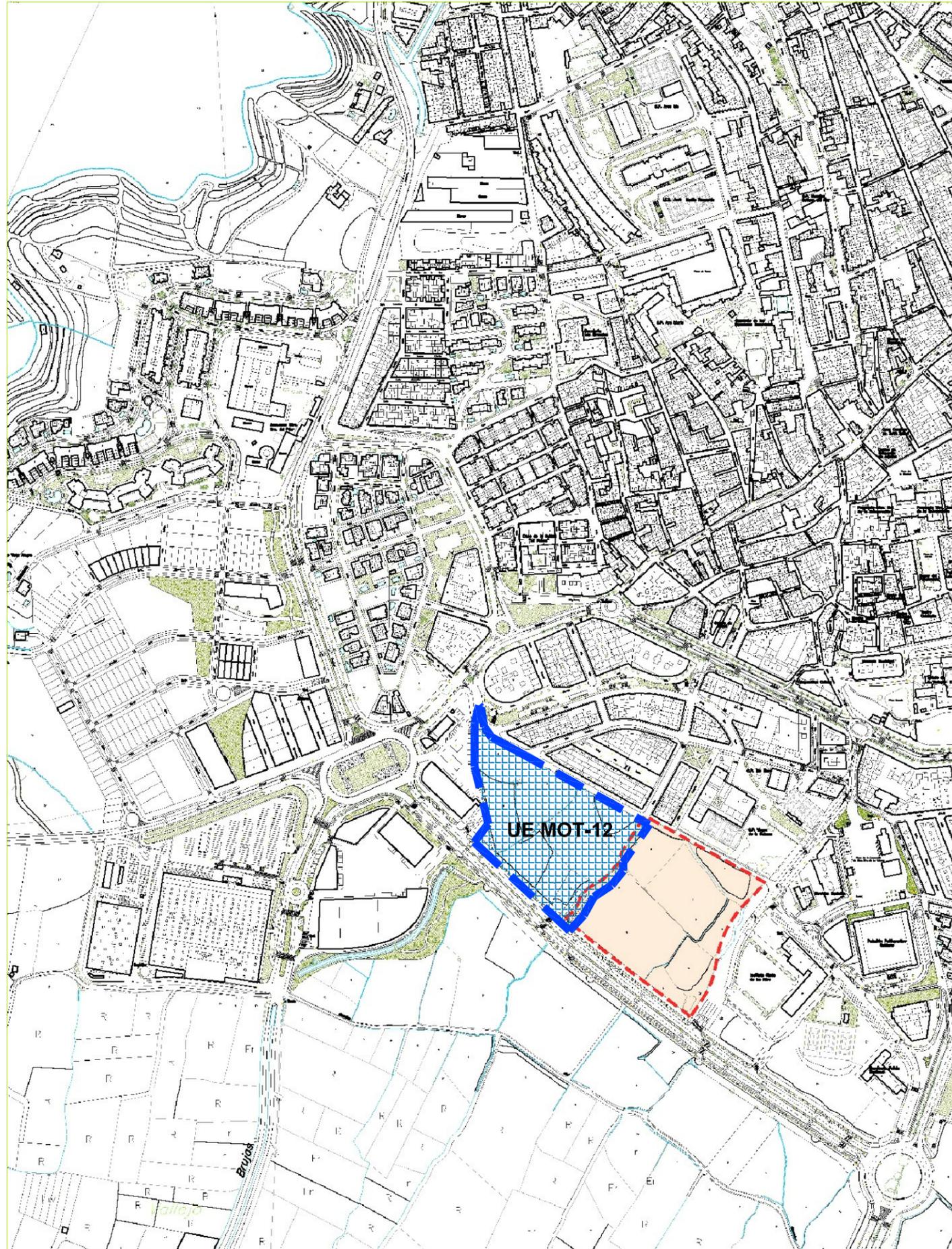
ED: Edificabilidad= 14.622,79 m2 (3,1955m2/m2)

Motril 15 de Marzo de 2017

Mercedes Foche Mayas

COAG 4.801

Arquitecto

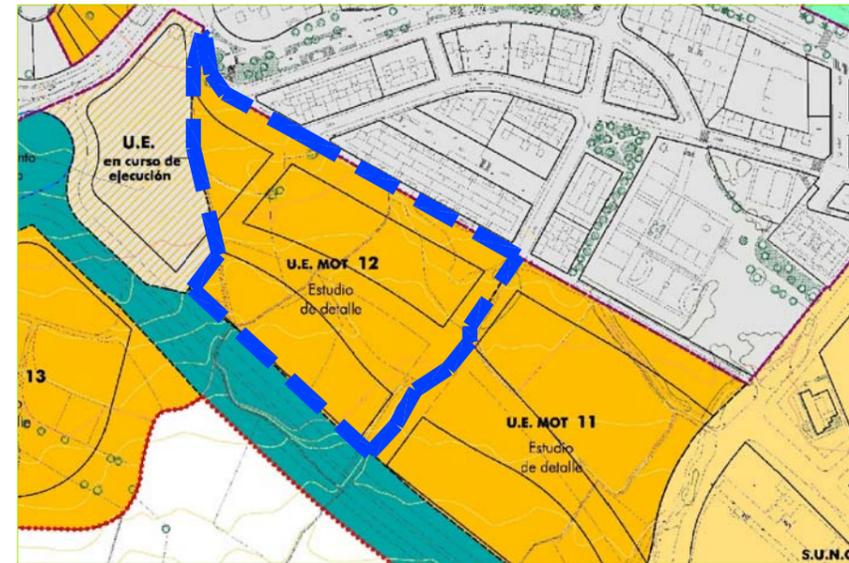


Plano de Situación Motril (PGOU)

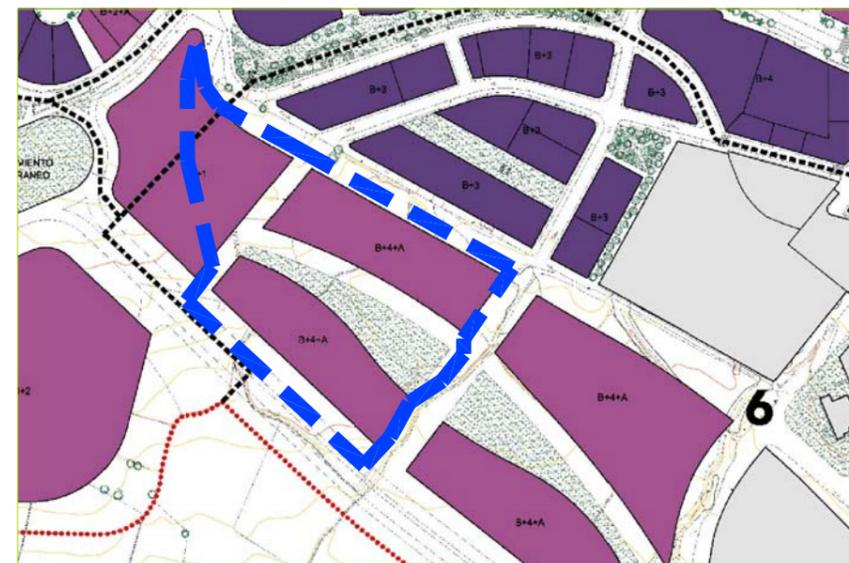
## UNIDAD DE EJECUCIÓN MOT-12



Plano de Usos según PGOU



Plano de Gestión según PGOU



Plano de Regulación de Manzanas, Alturas y alineaciones según PGOU





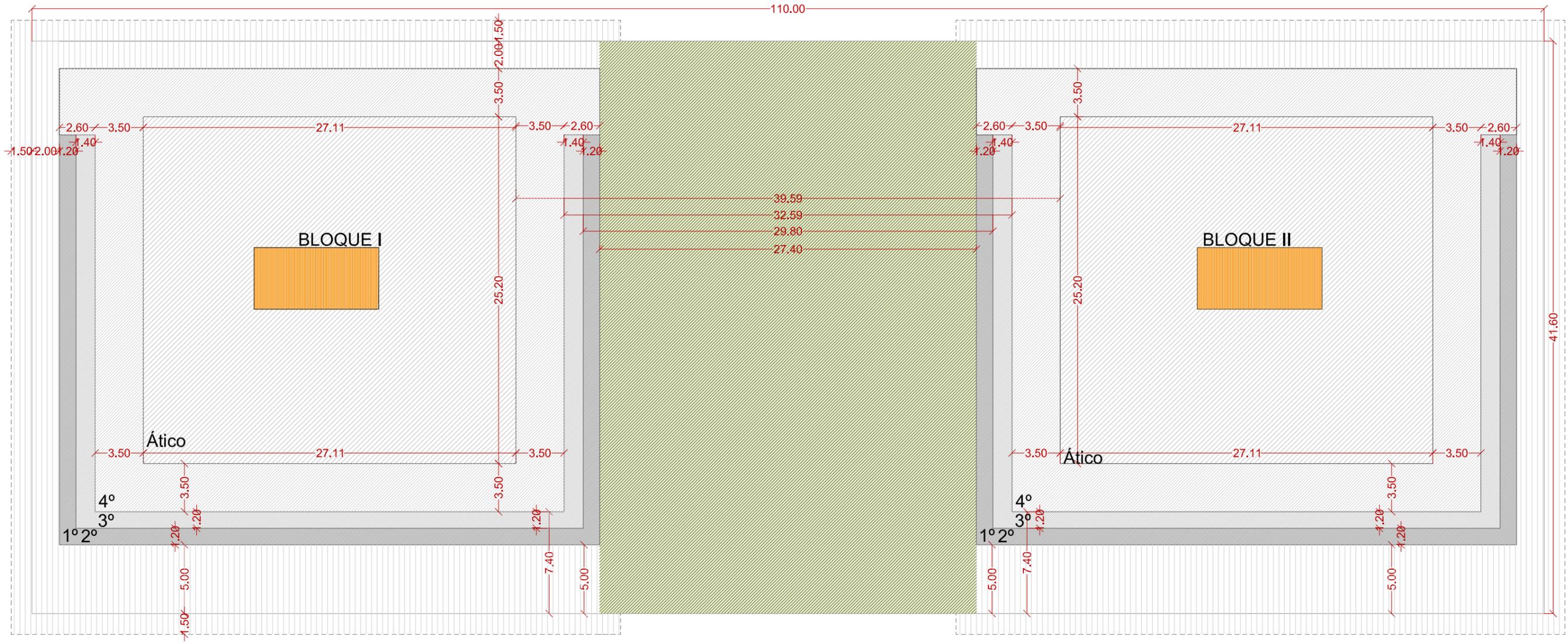
**MANZANA 12-4**  
 TERCARIO COMERCIAL, SUP. SUELO: 1666.31m<sup>2</sup>. B+1  
 TECHO TERCARIO COMERCIAL 1666.31 m<sup>2</sup>.  
 LA ORDENACION DE ESTA PARCELA SE HARÁ MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE  
 CON UNA PARCELA MINIMA DE 650.00 m<sup>2</sup>  
 Y UNIDAD FORMAL ENTRE LOS DOS EDIFICIOS

**MANZANA 12-2**  
 RESIDENCIAL+ T. NO COMERCIAL  
 (usos compatibles)  
 SUP. SUELO: 1134.00 m<sup>2</sup>. B+4+ Atico  
 TECHO T. NO COMERCIAL 1547.97 m<sup>2</sup>.  
 TECHO T. RESIDENCIAL 2072.77m<sup>2</sup>.  
 edif.- 3.1929 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 19 viv.  
 Tipologia.- MC  
 ocupacion maxima plantas 2,3 y 4

**MANZANA 12-5**  
 TERCARIO NO COMERCIAL  
 (en uso exclusivo)  
 SUP. SUELO: 537.50 m<sup>2</sup>. B+4  
 TECHO MAX.: 2364.64 m<sup>2</sup>.  
 edif.- 4.3993 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Tipologia.- MC  
 vuelo max. a via publica = 1.00 m.

**MANZANA 12-3**  
 RESIDENCIAL+ T. NO COMERCIAL  
 (usos compatibles)  
 SUP. SUELO: 1003.27 m<sup>2</sup>. B+4+ Atico  
 TECHO T. NO COMERCIAL 1370.19 m<sup>2</sup>.  
 TECHO T. RESIDENCIAL 1834.72 m<sup>2</sup>.  
 edif.- 3.1945 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 17 viv.  
 Tipologia.- MC  
 ocupacion maxima plantas 2,3 y 4

**MANZANA 12-1**  
 RESIDENCIAL+ T. NO COMERCIAL  
 (usos compatibles)  
 SUP. SUELO: 4576.00 m<sup>2</sup>. B+4+A  
 TECHO TERCARIO NO COMERCIAL 6251.66 m<sup>2</sup>  
 TECHO RESIDENCIAL 8371.13 m<sup>2</sup>  
 Tipologia.- BA  
 76 viv.  
 edif.- 3.1955 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ocupacion maxima plantas 1,2,3 y 4  
 ocupacion maxima plantas 2,3 y 4  
 baja  
 LINEA DE VOLADIZOS  
 MAXIMA en planta 1<sup>a</sup>  
 vuelo max. a via publica = 1.00 m.  
 baja+una



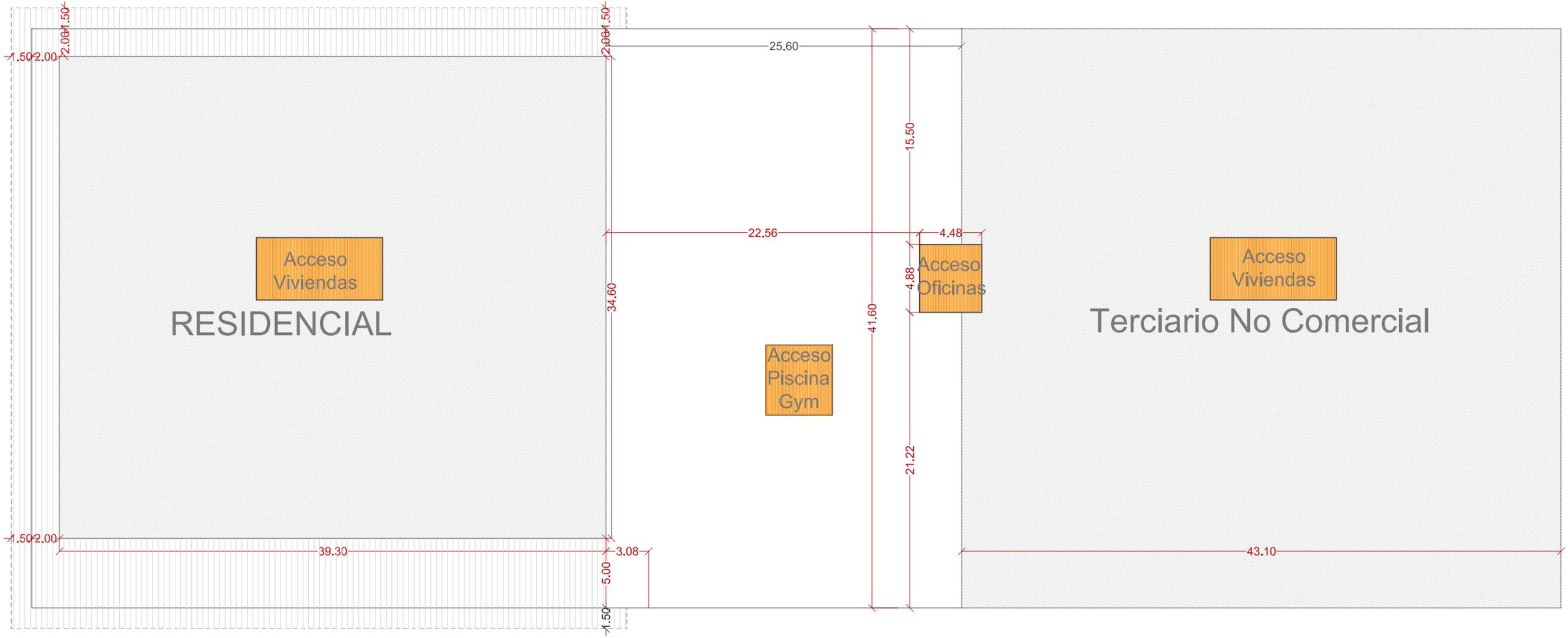
Ordenación de Volúmenes Manzana 12-1 UE MOT-12 Motril (Granada)

-  Límite Edificación
-  Zonas Comunes
-  Zonas libres privadas
-  Maximo vuelos
-  Núcleos de comunicación



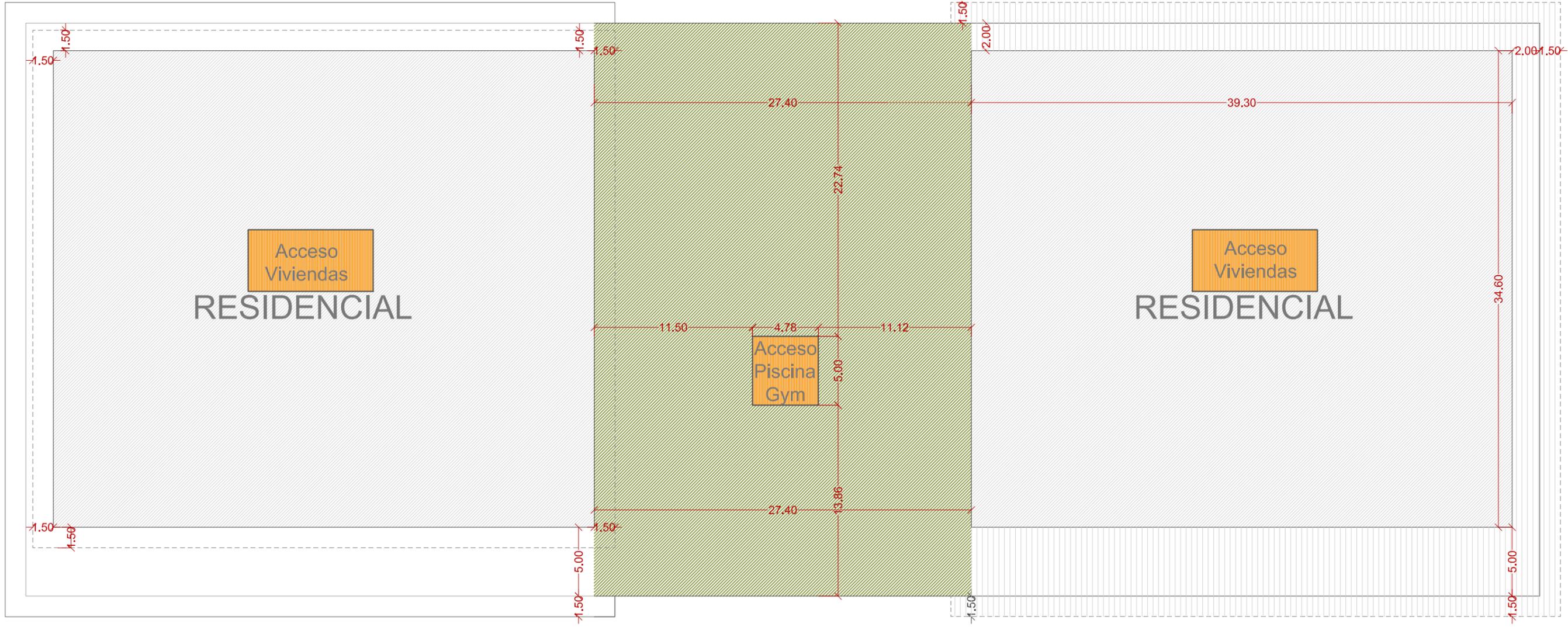
Desarrollo orientativo Planta Baja (Acceso a edificios y Oficinas )

- Límite Edificación
- Núcleos de comunicación



Planta Primera

- Límite Edificación
- Zonas Comunes
- Zonas libres privadas
- Maximo vuelos
- Núcleos de comunicación



Planta Segunda

-  Límite Edificación
-  Zonas Comunes
-  Zonas libres privadas
-  Maximo vuelos
-  Núcleos de comunicación

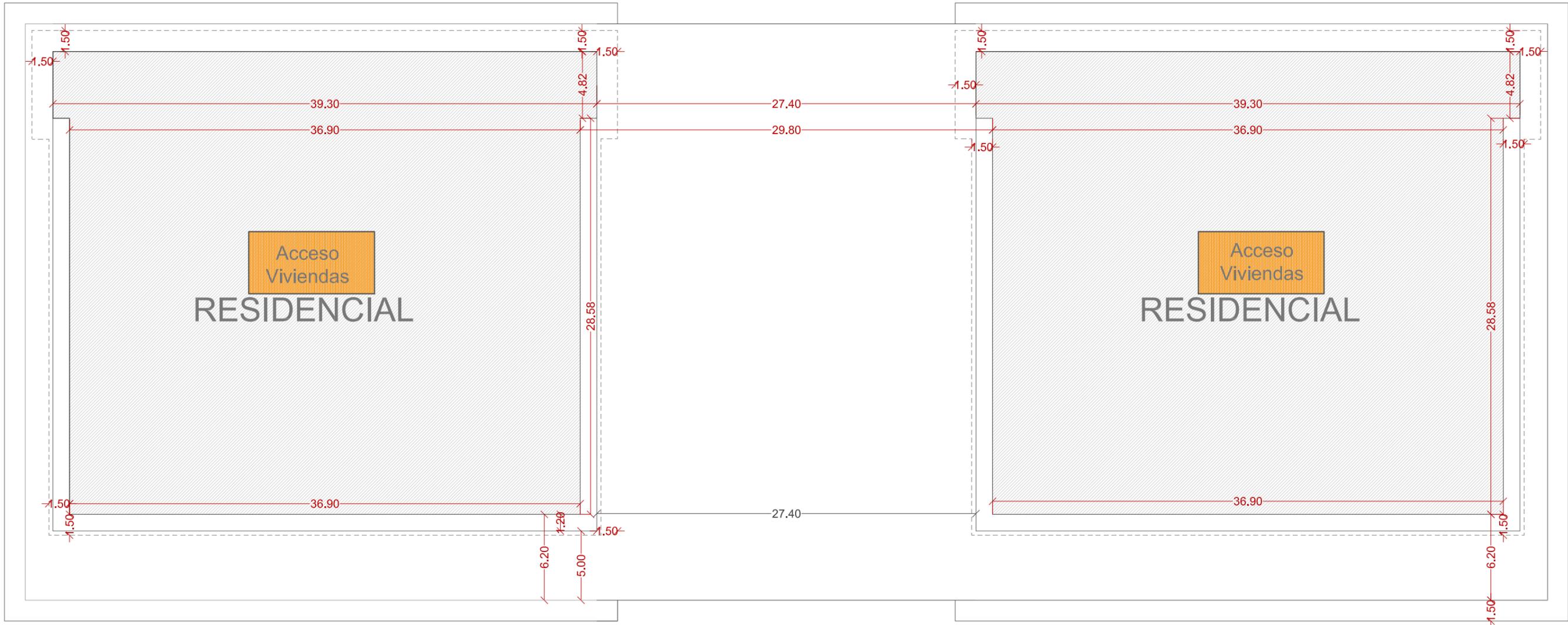


Plano: Ordenación de Volúmenes Planta Segunda

Fecha: Marzo 2017 Escala: 1/300

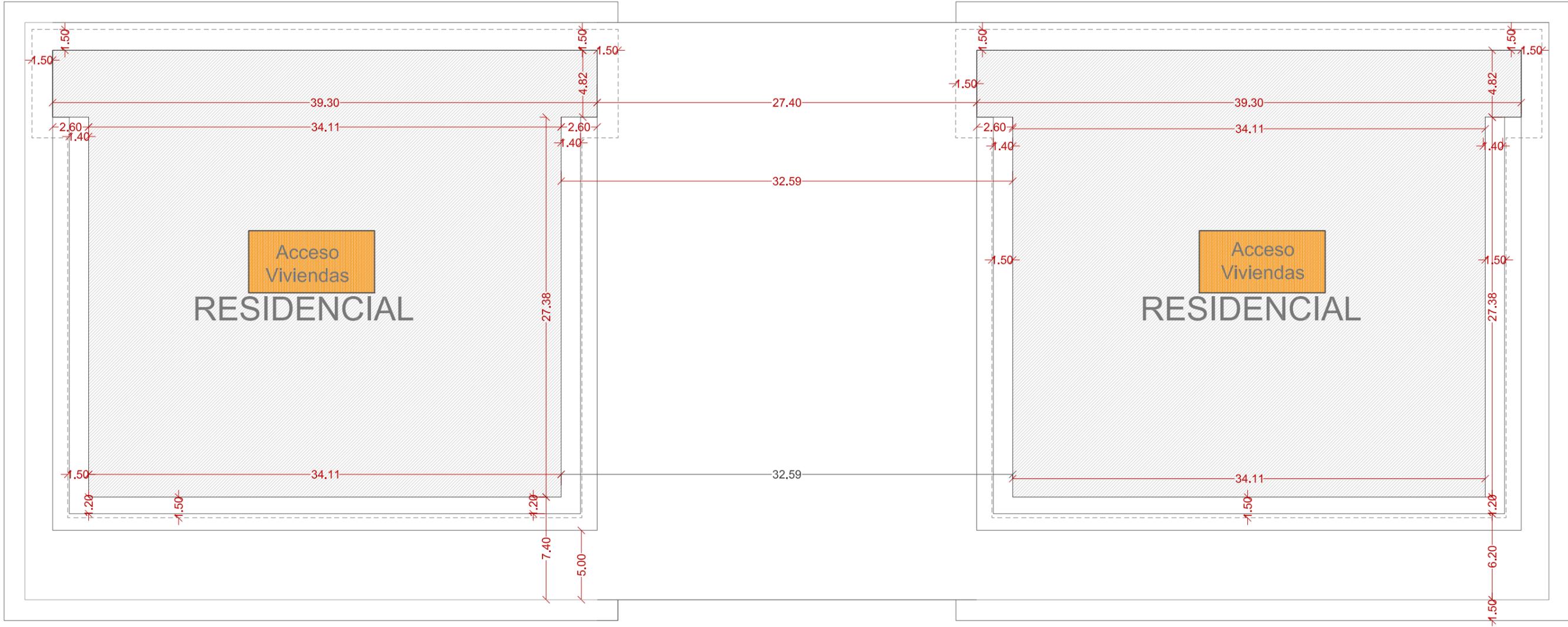
Arquitecto: Mercedes Foché Mayas nºcolegiada 4801

**ESTUDIO DE DETALLE**  
Manzana 12-1 UE MOT-12 Motril (Granada)



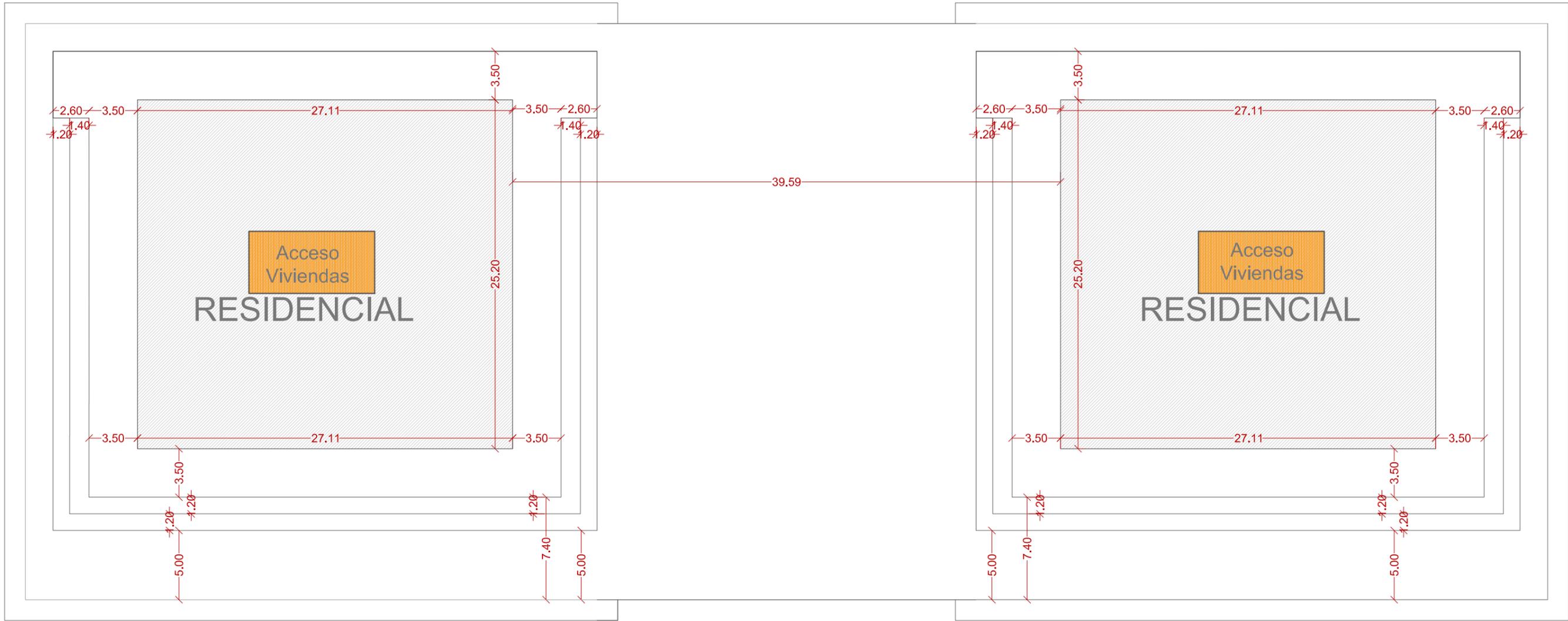
Planta Tercera

- Límite Edificación
- Maximo vuelos
- Núcleos de comunicación



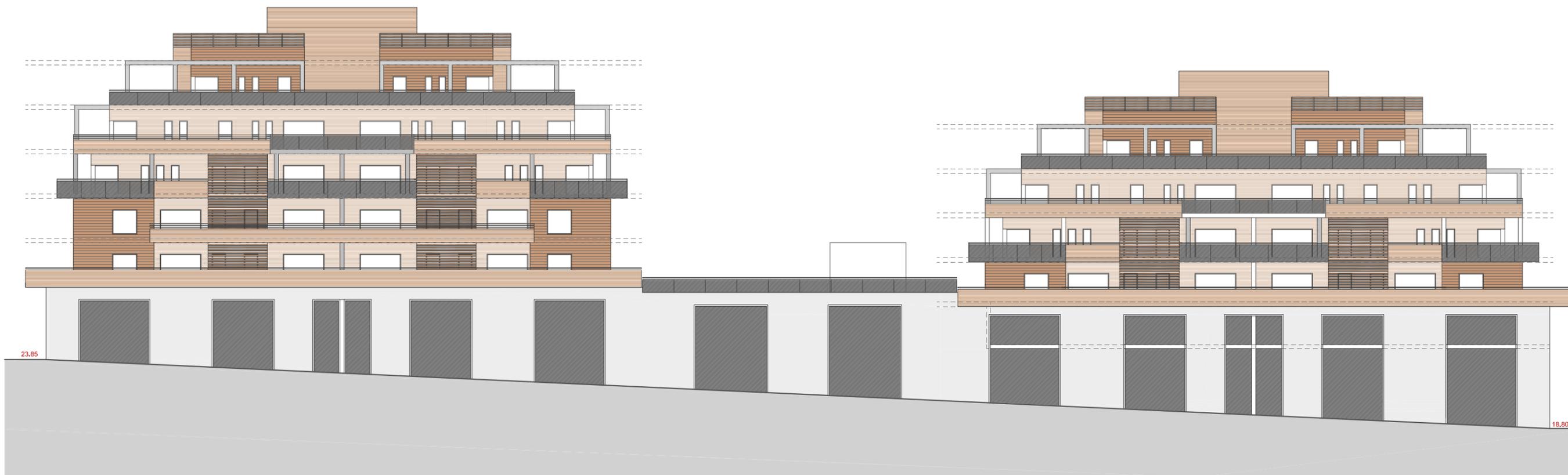
Planta Cuarta

- Límite Edificación
- Maximo vuelos
- Núcleos de comunicación

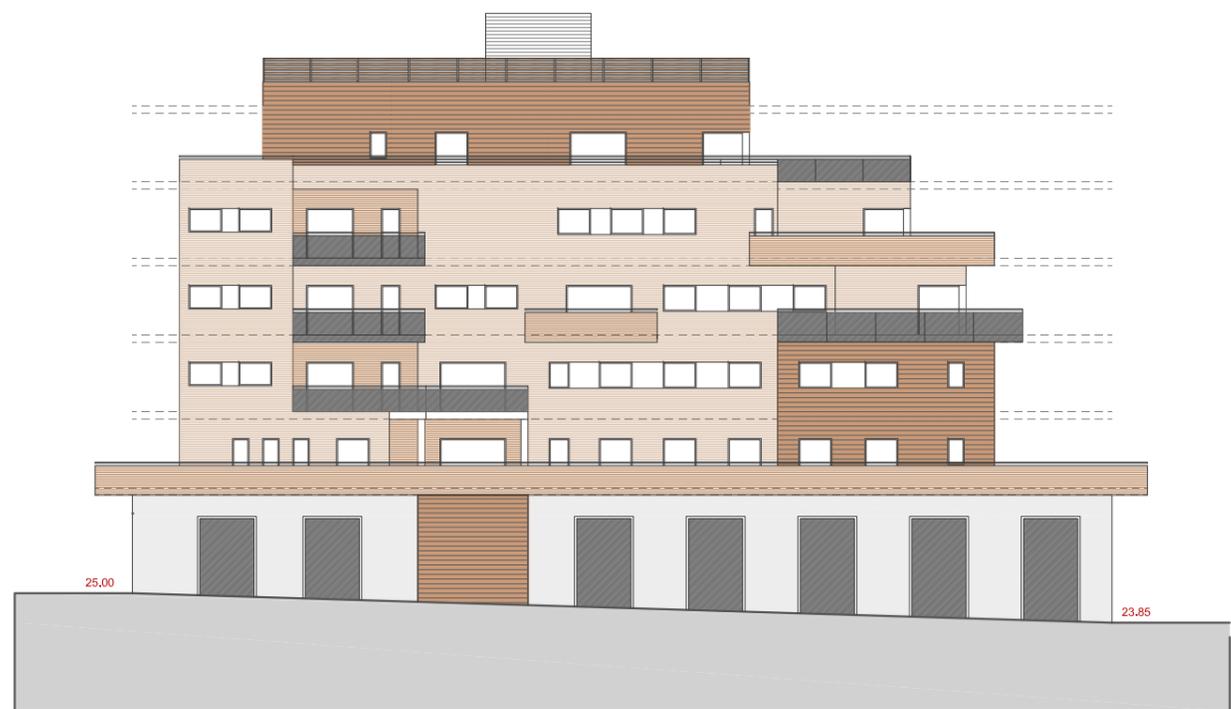


Planta Ático

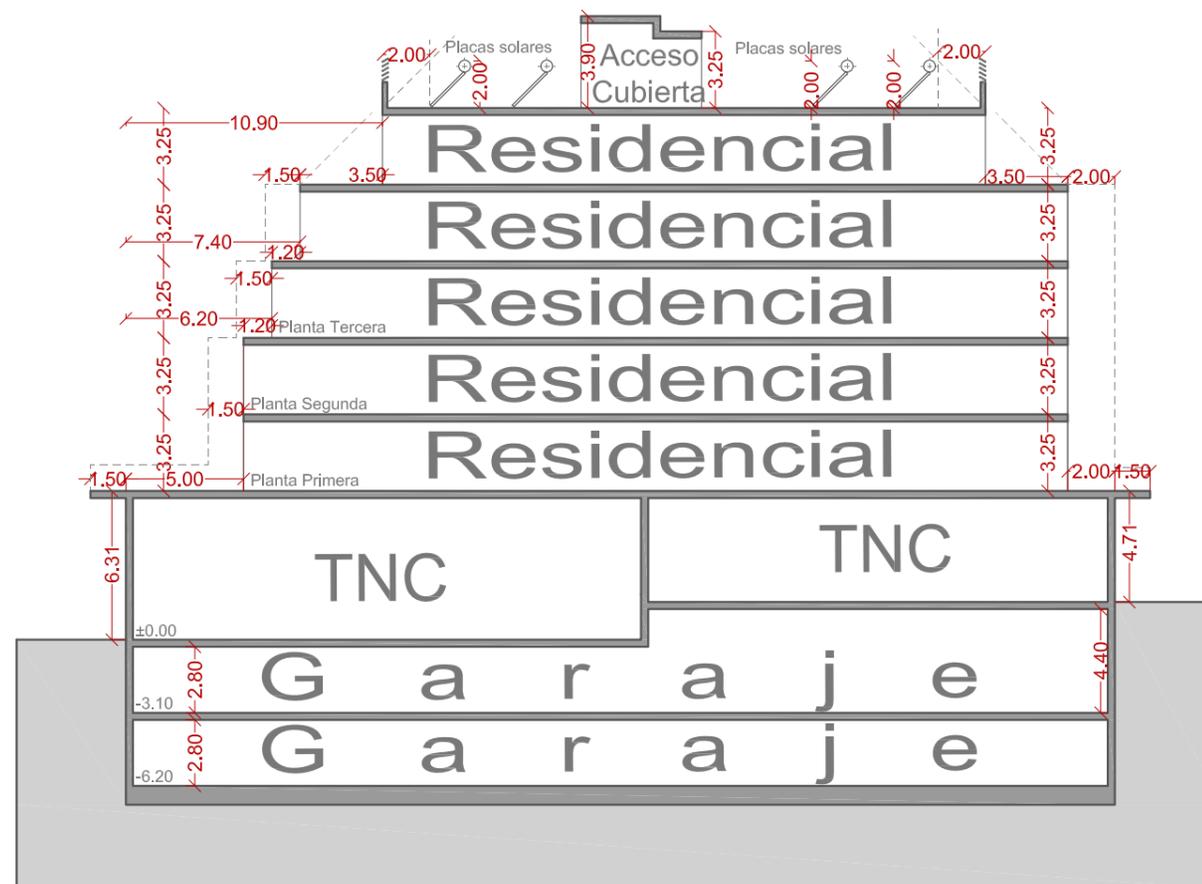
- Límite Edificación
- Maximo vuelos
- Núcleos de comunicación



Alzado Sur (Ronda Sur)

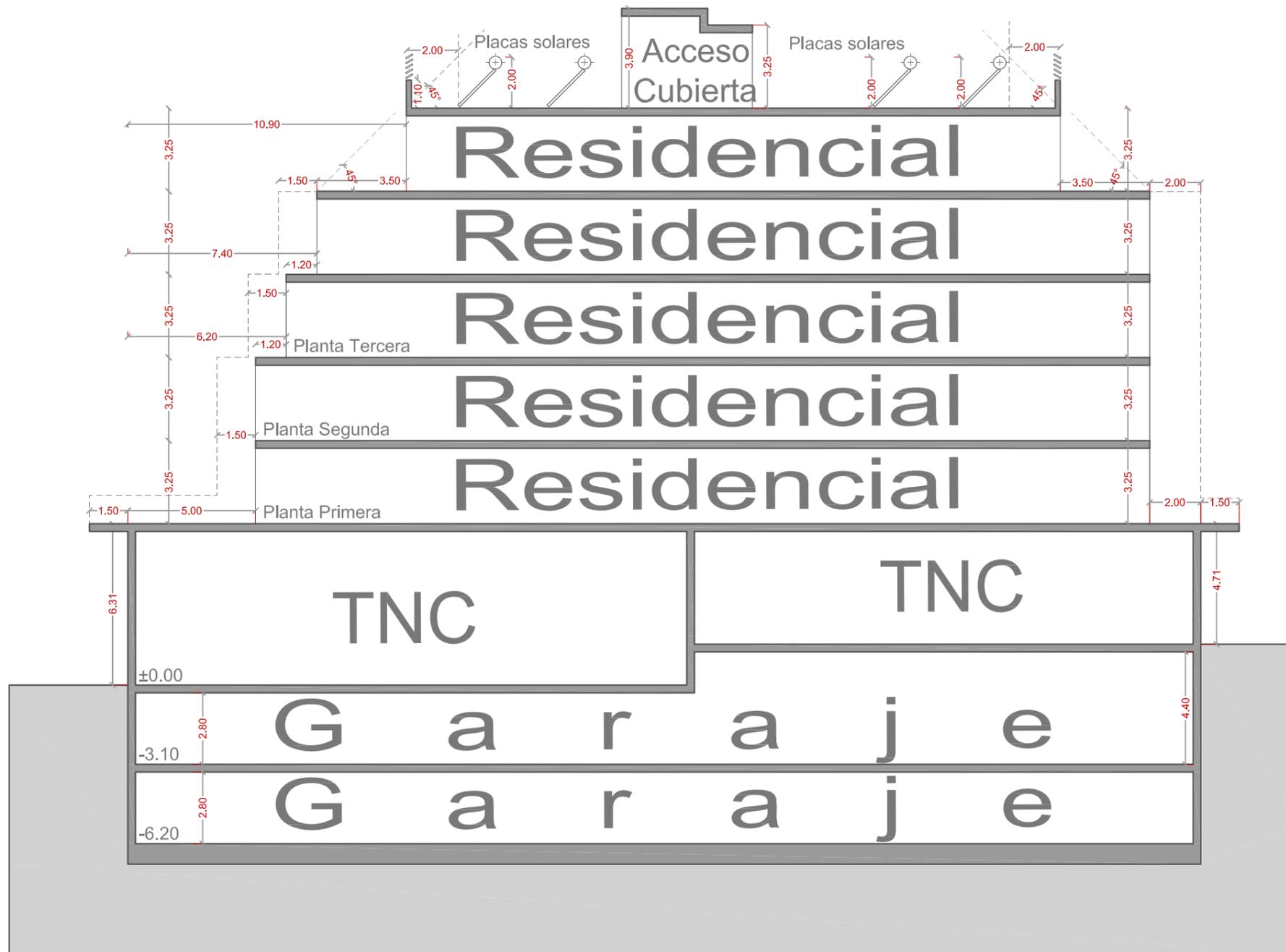


Alzado Lateral



Sección Trasversal Bloque I

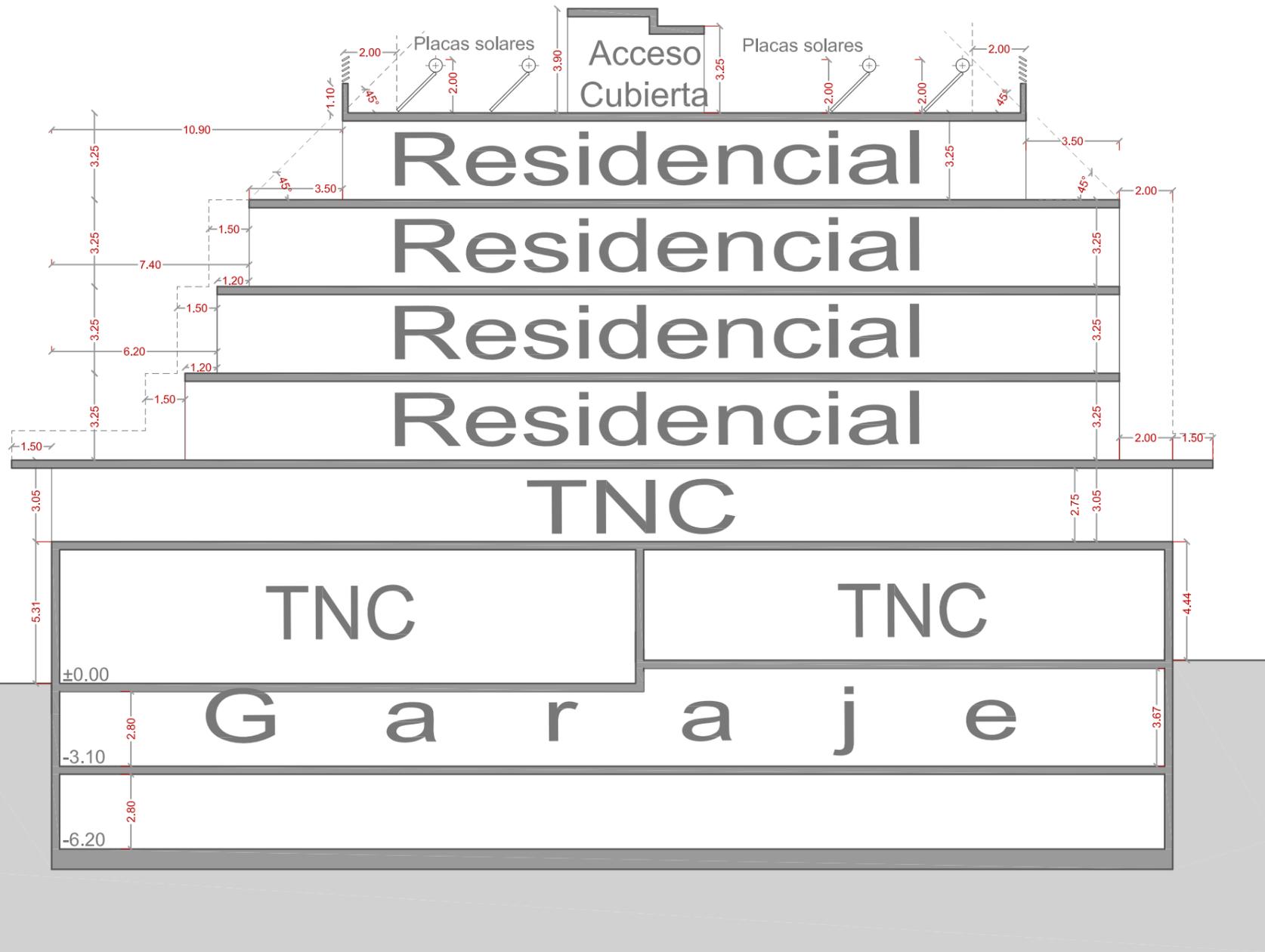




Sección Trasversal por usos, Bloque I

	BLOQUE 1	BLOQUE 2
Atico	<b>RESIDENCIAL</b>	
4º Planta		
3º Planta		8.371,13 m <sup>2</sup> Max. 76 Viviendas
2º Planta		
1º Planta		1.675,66 m <sup>2</sup> <b>T</b>
Planta Baja	4.576,00 m <sup>2</sup>	<b>N</b>
Garaje	4.576,00 m <sup>2</sup>	<b>G</b>

-  Residencial
-  Terciario No Comercial
-  Garaje



Sección Trasversal por usos, Bloque II

	BLOQUE 1	BLOQUE 2	
Atico	<b>RESIDENCIAL</b>		
4º Planta			
3º Planta			8.371,13 m <sup>2</sup> Max. 76 Viviendas
2º Planta			
1º Planta	1.675,66 m <sup>2</sup>	<b>T</b>	
Planta Baja	4.576,00 m <sup>2</sup>	<b>N</b>	
Garaje	4.576,00 m <sup>2</sup>	<b>G</b>	

- Residencial
- Terciario No Comercial
- Garaje