

## **1.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

### **1.1.- Viales y espacios libres**

Los proyectos de Urbanización referentes a viales y espacios no edificables como parques, etc., comprenderán los de pavimentación, encintado de aceras, acerado, recogida de aguas pluviales y los elementos ornamentales y de jardinería que sean necesarios. De forma general se estará a lo dispuesto en las ordenanzas de urbanización del PGOU de Motril y normativa sectorial de aplicación.

Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones técnicas adecuadas a su carácter y tránsito, en las rotondas se depondrán carriles como mínimo de 4.00 mts de ancho que pueden en función de entrelazado alcanzar los 5.00 mts de anchura.

El radio mínimo de una rotonda ser de 8 mts para viario local y el radio de giro mínimo en una intersección de alineaciones será de 6 mts

Las pavimentaciones y acerado serán de iguales características que las adoptadas por el Excmo. Ayuntamiento de Motril para sus obras.

Los bordillos definen la separación entre calzada y acerado, y serán de bordillo de granito de 15 x 30 cms., línea de aguas mediante doble hilada de adoquín granítico de 25 cms. de ancho total. Las líneas de agua deberán rodear el perímetro de los imbornales.

Los pasos de peatones se realizarán teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas, tanto en lo que se refiere a rebaje del nivel respecto a calzada, como respecto al tipo de solería, que será de pavimento de tacos en color gris o rojo, como mejor corresponda.

Los proyectos de obras de urbanización, los de construcción de obra en general y cualquier actuación que afecte a las condiciones de accesibilidad, además del cumplimiento de las exigencias establecidas por la normativa sectorial que les afecte y las normas de este planeamiento así como las ordenanzas municipales en vigor en cada instante, deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 293/2009 y sus disposiciones de desarrollo así como por la normativa que en su caso pueda sustituirlo.

## **1.2.- Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes**

El agua que ha de servir para el abastecimiento se traerá de la red general municipal desde el punto considerado más conveniente.

En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento en los puntos más desfavorables. La falta de dicha necesaria presión deberá ser suplida con los medios idóneos, que se justificarán adecuadamente en el proyecto.

Habrà de preverse un consumo medio de 300 litros por habitante y día, en cuya cifra va incluida la parte correspondiente a riego de calles, dotación contra incendios, riegos en jardinería y los restantes usos. Se considerará una proporción de 4.5 habitantes por vivienda. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

Se preverán hidrantes de 100 mm. siguiendo las especificaciones de la Norma NBE-CPI-96, Protección Contra Incendios.

En todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, plazas y calles se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 0.5l/por hectárea. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de modo que los medios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir.

La red de distribución deberá ser de 7,5 atmósferas de trabajo y 15 atmósferas de prueba. Su dimensionado deberá hacerse considerando que el consumo diario de agua se hace en 12 horas, por lo que la capacidad de las conducciones, será 2 veces la necesaria a caudal continuo.

## **1.3.- Evacuación de aguas y saneamiento**

La red que se proyecta es de tipo separativo independiente para aguas pluviales y fecales. El P.Urbanización concretará y desarrollará las advertencias y condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental acordada en el expediente de Innovación del PGOU en este ámbito.

Los cálculos y condiciones de las redes estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de aguas: 0,50 mm/sg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con 20 l/sg.
- Pozos de registro en cambios de dirección y rasante.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 50 mts.

- El caudal base de fecales a adoptar será de 300 l/hab./día.
- El caudal base de pluviales a adoptar será de 80 l/seg./Ha, o lo que fije el estudio hidrológico correspondiente,

Las secciones mínimas para el alcantarillado, serán de 0,30 metros de diámetro. La velocidad máxima de 3 metros por segundo y la mínima de 0,50 metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales, serán de 0,5%, y en los demás, se determinarán de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

Las redes se diseñarán siguiendo el trazado viario o zonas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del viario.

#### **1.4.- Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones**

Los proyectos de urbanización relativos a energía eléctrica, deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación precisos y habrá de justificarse que se dispone de la garantía de suministro de energía eléctrica por parte de la empresa suministradora.

El cálculo de las redes de distribución de alta o baja tensión y de los centros de transformación, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alta Tensión y en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones que lo desarrollan.

Tanto las redes de alta tensión como las de baja tensión serán subterráneas. Los cálculos se realizarán con las siguientes dotaciones mínimas para uso doméstico: 0,60 Kw/hab. y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

Las vías públicas deberán tener las iluminancias medias y uniformidades sobre la calzada y demás circunstancias que se indican en el cuadro siguiente, con carácter mínimo:

Clases de vías	Iluminación media lx	Uniformidad
Vías de la Red Arterial y Principales	20	0,35
Vías Secundarias	15	0,3
Vías Peatonales	20-30	0,4
Zonas de Aparcamientos de Superficie	5	0,15

Todos los elementos necesarios para la instalación del Alumbrado Público, tales como báculos, luminaria, conductores y demás necesarios, deberán ser de modelos y calidades aprobados y homologados por el Excmo. Ayuntamiento de Motril.

La ubicación de los Centros de Transformación aparece reflejada en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

No obstante el Proyecto de Urbanización podrá modificar la ubicación de estos Centros siempre que se justifique técnicamente los motivos del cambio y se cumplan los siguientes requisitos:

- Se ubicarán en el suelo previsto para dotación de infraestructuras en colindancia con espacios libres o equipamientos de sistemas locales así definidos en este Plan Parcial y se hará expresa mención de la parcela en que se encuentran, de su superficie y situación. El suelo ocupado por los Centros de Transformación quedará afecto a esta instalación y su superficie no superará en su conjunto a la superficie asignada por el Plan para este uso.
- Se prohíbe expresamente la ubicación de los Centros de Transformación en las calzadas de las vías públicas. Si se disponen en parcelas de edificación aislada se integraran con el vallado del conjunto.
- Los cuadros de alumbrado se ubicaran en la parcela destinada dotación de infraestructura eléctrica centro de transformación y se integrara en las misma condiciones
- Se prohíbe expresamente la ubicación de los Cuadros de Telecomunicaciones en la calzadas de las vías públicas, estos armarios de interconexión se integraran en las vallas de las parcelas.

## **2.- ORDENANZAS DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

En este apartado se especifican los diferentes usos del suelo en relación a las calificaciones del Plan General de Motril pero especificados a la zonificación y usos más diferenciados del Plan Parcial PLA-1 y PLA-2.

Definimos en primer lugar los diferentes usos del Plan Parcial con un concepto tradicional, para traducirlos después en coherencia con la terminología de Plan General.

Para mejor desarrollar este capítulo y como consecuencia de lo que se recoge en la MEMORIA informativa, se divide el ámbito del P.P.O. en cuatro "manzanas" que están bien diferenciadas. Para las Ordenanzas solo hacemos referencia a las tres siguientes:

1) **Manzana-Campo de Golf.** Es la constituida básicamente por el Campo de Golf y todas las parcelas vinculadas a él y que, prácticamente, están cercadas por un vial perimetral dotado de gran número de aparcamientos.

2) **Manzana-Pueblo-Comercial.** Es la Porción de espacio más al Oeste dentro del ámbito del P.P.O. y comprendida entre el vial estructurante Norte-Sur y el término de Salobreña.

3) **Manzana Sur-Hoteles.** Es el resto del ámbito del Sector que se sitúa más al Sur y en contacto con la Playa.

### **2.1.- Calificación Pormenorizada de usos**

#### **- Manzana Campo de Golf**

En esta manzana se desea implantar los siguientes usos:

##### **a) VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

**RTP-EX (UA):** Residencial Turístico.

Playa Extensiva. Unifamiliar aislada

**Ordenanza:** Residencial unifamiliar aislada (nueva creación)

##### **b) VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

**RTP-EX (UAD.):** Residencial turístico

Playa extensiva. Unifamiliar adosada

**Ordenanza:** Residencial unifamiliar adosada (Nueva creación)

##### **c) VIVIENDA PLURIFAMILIAR (EN BLOQUE)**

**RTP-IA (B.A.):** Residencial Turístico.

Playa intensiva alta en edificación bloque aislado

**Ordenanza:** Residencial plurifamiliar en bloque aislado

##### **d) HOTEL DEL GOLF-EDIFICIO CLUB GOLF**

**TER-HTA (HG):** Terciario Golf

**Ordenanza:** Asimilable a la regulación del uso. Terciario No Comercial Recreativo

##### **e) AREA LIBRE USO CALLES DE GOLF**

**AL-GOLF:** Área libre de uso privado-comunitario

**Ordenanza:** Zona verde deportiva a regular en el P.P.O.

**- Manzana Oeste-Pueblo Comercial**

En esta manzana se desea implantar los siguientes usos:

**a) VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA-PUEBLO MEDITERRANEO**

**RTP.EX (UAD-PM):** Residencial Turístico- Playa Extensiva

Unifamiliar adosada tipo Pueblo Mediterráneo

**Ordenanza:** Residencial Unifamiliar Adosada (Nueva creación)

Especificada en tipología Pueblo

**b) COMERCIAL LOCAL COMPATIBLE CON LA ANTERIOR**

**RTP.EX (UAD-CL):** Residencial Turístico- Playa Extensiva

Compatible con la RTP.EX (UAD-PM)

**Ordenanza:** Terciario Comercial. Comercio Local

“COMERCIAL PLAYA”

**c) TERCIARIO HOTELERO-APARTOTEL**

**TER-HTA (H.A):** Terciario Hotelero-Apartotel

**Ordenanza:** Terciario No Comercial-Hotelero

**- Manzana Sur- Área Playa**

En esta manzana se desean implantar los siguientes usos:

**a) TERCIARIO HOTELERO-APARTOTEL**

**TER-HTA (H.A):** Terciario Hotelero Apartotel

**Ordenanza:** Terciario No comercial Hotelero

**b) TERCIARIO HOTELERO-HOTEL PLAYA**

**TER-HTA (H.P.):** Terciario Hotelero. Hotel-Playa

**Ordenanza:** Terciario No Comercial Hotelero

**c) COMERCIAL COMPATIBLE CON LA ANTERIOR**

**TER-HTA (HP-CL):** Terciario Hotelero compatible con Comercio

**Ordenanza:** Terciario Comercial. Comercio Local

“COMERCIAL PLAYA”

#### **d) TERCIARIO NO COMERCIAL**

**TER-NC:** Terciario No Comercial

**Ordenanza:** Terciario No Comercial General

Todos estos están definidos en el Plan General de Motril, si bien con carácter amplio. En el capítulo siguiente 3.2 y específicamente en las normas 3.2.3 y 3.2.4 se definirán las limitaciones y ordenanzas de cada uno de estos usos aunque calificados pormenorizadamente.

#### **2.2.- Distribución entre usos públicos y privados**

De acuerdo con el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se regularizan los usos en los terrenos públicos y privados.

A este efecto se especifica en primer lugar el carácter público o privado de cada uno de los diferentes usos que contempla el presente P.P.O PLA-1 Y PLA-2.

#### **TITULARIDAD Y USO PÚBLICO**

Áreas Libres: 354.955 m<sup>2</sup>

Áreas de Equipamiento: 88.027 m<sup>2</sup>

Viario y Aparcamiento: 354.037 m<sup>2</sup>

**Total: 797.019 m<sup>2</sup> (45,31%)**

El espacio Libre de uso específico Campo de Golf es el que se destina a las calles del Golf de 19 Hoyos y su jardinería complementaria. La Propiedad de dicho espacio estará específicamente dedicada a dicho uso y con carácter de CLUB Privado de forma que lo usen las personas que comunitariamente pertenezcan al mismo..

Los espacios verdes intersticiales son aquellos que carecen de entidad suficiente para ser considerados dentro de la categoría de Áreas Libres Públicas, pero que son fundamentales para la cualificación del espacio urbano.

Están recogidas en el Plano de Zonificación con una trama diferenciada de las Áreas Libres reglamentarias y su conservación es responsabilidad de la Entidad de Conservación que se deberá constituir una vez concluida la Urbanización.

## **TITULARIDAD PRIVADA Y USO PRIVADO COMUNITARIO**

Campo de Golf: 431.205

Espacios verdes intersticiales: 12.612 m<sup>2</sup>

**Total : 443.817 m<sup>2</sup> (25,23%)**

## **TITULARIDAD PRIVADA Y USO PRIVADO**

Residencial Turística Playa (RTP-IA): 210.647 m<sup>2</sup>

Residencial Turística Playa (RTP-EX): 104.765 m<sup>2</sup>

Terciario Hotelero-Golf (TER-HTA): 184.602 m<sup>2</sup>

Terciario No Comercial (TER-NC): 18.098 m<sup>2</sup>

**Total: 518.112 m<sup>2</sup> (29,46%)**

Dentro de estos usos y según se especificaba en el apartado 2-1 anterior existen unos determinados usos comerciales (denominados "Comercio Local" o "COMERCIAL PLAYA") que evidentemente siendo de propiedad privada, tendrán un uso de carácter público; lo mismo que los usos más frecuentes del Terciario No Comercial.

### **2.3. Estudios de Detalle**

Los Estudios de Detalle están regulados por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo en los artículos 65 y 66.

De dichos textos se define a continuación lo que no podrá hacerse mediante la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle

a) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

b) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

c) En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

d) Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

De otro lado las Ordenanzas de Edificación del Propio P.G.O.U. de Motril que han sido complementadas con otras de carácter específico por este P.P.O., son suficientemente claras y determinantes para hacer innecesaria la exigencia del Estudio de Detalle cuando se actúa en parcelas completas.

Quiere esto decir que cuando un Proyecto de Edificación integre la totalidad de una de las parcelas definidas en el presente P.P.O. no será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Detalle. En caso contrario, cuando en Proyecto de Edificación no contemple la totalidad de la parcela del P.P.O., será necesaria su formulación al objeto de definir la ordenación de volúmenes y los aprovechamientos de las distintas fases o de los distintos propietarios incluidos en dicha parcela.

#### **2.4.- Proyectos de Urbanización**

Se trata de los Proyectos de Obras, total o parciales, que desarrollan las determinaciones del Plan Parcial y Declaración de Impacto Ambiental realizada a la Innovación de elementos del PGOU en los Sectores PLA 1 y 2, referidas a la dotación de los servicios de agua , alcantarillado, energía eléctrica ; así como las obras de pavimentaciones y obras análogas. Asimismo, el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo especifica lo que no puede hacer un Proyecto de Urbanización:

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

La documentación que se exige a los Proyectos de Urbanización viene especificada en los artículos 69 y 70 del citado Reglamento de Planeamiento.

No obstante en este P.P.O. de han introducido en su articulado unas ordenanzas específicas.

### **3.- ORDENANZAS DEL REGIMEN DE LA EDIFICACION**

#### **3.1.- Ordenanzas Generales de la Edificación**

Las ordenanzas del Presente Plan Parcial de Ordenación del Sector PLA-1 –PLA-2 coinciden con las Ordenanzas Generales que establece el Plan General de Ordenación de Motril en sus artículos, si bien se introducen concreciones sobre las mismas que tienen un carácter específico ante ciertas singularidades propias del presente Plan Parcial. En cualquier caso serán de aplicación sobre la urbanización y edificaciones el contenido de las Ordenanzas de Urbanización y Edificación del PGOU de forma complementaria a las propias del PLAN PARCIAL.

##### **3.1.1. Proyectos de Parcelación.**

Se aplicaran, si fuera necesario, a las parcelas que tengan un uso unifamiliar aislada o adosadas, bien de carácter alineadas a vial o formando el denominado Pueblo Mediterráneo.

Estas parcelas son:

**UNIFAMILIAR AISLADA:** RTP-EX. UA1; RTP-EX. UA2; RTP-EX. UA3 y RTP-EX. UA4

**UNIFAMILIAR ADOSADA ALINEADA:** RTP-EX. UAD1; RTP-EX. UAD2; RTP-EX. UAD3; RTP-EX. UAD4 Y RTP-EX. UAD5

**UNIFAMILIAR ADOSADA PUEBLO MEDITERRANEO:** RTP-EX. UP 1 y 2 Y CL

Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística. Se compondrán de los siguientes documentos.

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, que deberán resultar adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.
- b) Planos del estado actual, a escala mínima 1:500, en los que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, así como las edificaciones y demás elementos existentes, y, los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:500, en los que se identifique perfectamente superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
- d) Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

- e) Cuando el proyecto de parcelación devenga de un proyecto de compensación se incluirá además, justificación de la adecuación de cada parcela a las condiciones de retranqueos, linderos y superficies e idoneidad del resultado final con la imagen pretendida por los objetivos del planeamiento.

Las licencias que legitimen las parcelaciones se otorgan bajo la condición de presentar en los tres meses siguientes al acto de su otorgamiento la escritura pública en que se contenga este acto, la no presentación en el citado plazo determinará la caducidad de la misma.

Todo lo anterior no será necesario cuando la parcelación se contenga directamente en el correspondiente PROYECTO DE REPARCELACION.

### **3.1.2. Condiciones de posición de la Edificación en Planta**

**Línea de edificación.** En el Presente Plan Parcial en cada una de las Ordenanzas se definen las LINEAS DE EDIFICACIÓN en cada una de las plantas, entendiéndose por líneas de edificación, la intersección del plano de fachada exterior del edificio con el terreno.

**Fondo máximo edificable** .Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del documento del PGOU, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

**Plano de la fachada.** Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, (exterior o interior),conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

**Separación a lindero.** Es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del PGOU de Motril.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación,incluyendo sus cuerpos volados excepto los definidos como elementos salientes (aleros y cornisas).

CUANDO EL LINDERO DE UNA PARCELA O MANZANA DE LAS DEFINIDAS EN EL P.P.O. NO COINCIDA CON UNA ZONA LIBRE VERDE DE LAS DEFINIDAS EN EL P.P.O. (BIEN PÚBLICA O COMUNITARIA); CUALQUIER TIPO DE VALLA O CERCA SE DEBERÁ RETRANQUEAR DE LA ACERA UNA DISTANCIA MÍNIMA DE 2 METROS, QUE NECESARIAMENTE DEBERÁ AJARDINARSE Y QUE TENDRÁ LA CONSIDERACIÓN DE COMUNITARIA.

En definitiva; no se permite vallas o cercas en contacto con la acera, si bien ese retranqueo no tiene el carácter de uso público.

**Retranqueos.** Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

**Rasante.** Es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existentes entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

**Cota de referencia.** Es la altitud que sirve como cota 0 ó nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación. Como norma general se utilizará como cota de referencia para medición de alturas la cota de acera terminada, y en ausencia de ésta, la rasante del vial público al que se alinee la edificación. En caso de edificaciones con fachadas interiores, se tomará como cota de referencia la definida por la rasante interior de parcela.

### **3.1.3. Condiciones de ocupación, edificación y aprovechamiento**

#### **1. Ocupación.**

Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos volados al interior de la parcela y, excluidos los cuerpos volados sobre vía pública, así como los elementos salientes a interior de parcela como a vía pública.

#### **2. Superficie Ocupable.**

Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

### **3. Coeficiente de Ocupación.**

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Expresado en % es el porcentaje de ocupación máxima.

### **4. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será la específica establecida por cada calificación en la presente ordenanza, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultase.

La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación. Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

### **5. Superficie libre de parcela.**

Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

### **6. Superficie edificada.**

Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluidas la de cuerpos por encima de la altura máxima permitida que dispongan de superficie útil.

El cómputo de la superficie edificada a los efectos de cumplimiento de la edificabilidad, o superficie máxima edificable se hará deduciendo de la superficie total edificada las superficies siguientes:

- La de plantas sótano o semisótano, (o parte de las mismas), si la cara superior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,40 metros de altura desde la cota de referencia. La superficie que tenga la cara superior de su forjado por encima de 1,40 metros, por encima de la cota de referencia, computará edificabilidad, con independencia del uso al que se destine.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.

- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- La superficie de plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas y elementos ornamentales de cubierta.
- La de balcones o voladizos no cubiertos o cubiertos con pérgolas, salvo cuando éstas se ejecuten con elementos estructurales que computarán al 50%. A estos efectos, se entiende por pérgolas estructurales aquellas ejecutadas por prolongación de los propios elementos estructurales que componen el entrevigado del forjado de techo de la planta en la que se ubican.
- La superficie de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, a excepción de los espacios bajo cubierta inclinada que computarán edificabilidad partir de 1,5 metros de altura libre.
- La superficie de huecos en forjado asociados a soluciones singulares de espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios o soluciones análogas), en las que sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

### **7. Superficie útil.**

Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para voladizos cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos volados cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)

### **8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad.**

Es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

## **9. Coeficiente de edificabilidad.**

Es la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie de parcela neta, es decir, con exclusión de todos los espacios de carácter público) que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m<sup>2</sup>s).

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

### **3.1.4. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.**

#### **1. Altura de la edificación.**

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

#### **2. Altura máxima.**

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La altura máxima se fija como valor límite de la altura de la edificación. A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas deberán cumplirse conjuntamente. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas según se expone a continuación:

Baja : 455 cm. Cuatrocientos cincuenta y cinco

Baja más una (B+1): 770 cm. Setecientos setenta

Baja más dos (B+2): 1085 cm. Mil ochenta y cinco

Baja más tres (B+3): 1400 cm. Mil cuatrocientos

Los conceptos de COTA DE REFERENCIA para medición de la altura de la edificación así como las condiciones de las diferentes plantas serán las especificadas en el capítulo 15 del P.G.O.U. de Motril.

Sin embargo el concepto de ATICO se adapta en su interpretación (no menos restrictiva) y ello en base a lo especificado para las calificaciones turísticas en bloques exentos que determina el apartado 4 del citado artículo 15 cito textualmente:

*Como excepción a lo anterior, los áticos a implantar en calificaciones turísticas denominados en documentación gráfica como A1, ya sean residenciales o terciarias en tipologías de bloque aislado, podrán organizarse de manera libre, sin superar la ocupación máxima permitida sobre la planta inferior.*

Es por ello que las condiciones de ATICO en el presente P.P.O. serán las siguientes:

La ocupación de la planta de Ático no podrá superar el 60% de la superficie ocupada por la planta inferior

En la tipología RTP-IA, el Ático no presentará una fachada continua a lo largo de la edificación, sino que configurará cuerpos de edificación separados al menos una distancia de 4 metros; debiendo presentar esos cuerpos una dimensión máxima de 15 metros.

El retranqueo con respecto a la planta inferior será superior o igual a 3,5 metros. Si bien se permite que al menos el 30% de su fachada no cumpla esa condición si está situada sobre una planta que a su vez esta retranqueada sobre las inferiores a ella.

De esta forma se favorece que existan retranqueos no solo en la planta del Ático, ayudando a una mayor riqueza volumétrica de la edificación.

### **3. Altura mínima.**

Será de aplicación el **Art 15.4 de las Ordenanzas del PGOU**: Condiciones de volumen y forma de los edificios. Tipos de planta, condiciones, y altura libre-, establece que las alturas dependen del uso concreto al que se destinen, debiendo cumplir las condiciones particulares en cada situación. En todo caso y, como norma general se establece una altura mínima de 2.50 m., pudiendo reducirse hasta 2.20 m., si es preciso para instalaciones (baños, cocinas, almacenes...) en un máximo del 25% de la planta.

#### **3.1.5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida**

El P.P.O. presenta mayores limitaciones que el P.G.O.U. de Motril en cuanto a la actuación de determinados elementos. Por encima de la altura máxima solo se permitirán :

- La cubierta del edificio, con inclinación máxima de 45° para cualquiera de sus faldones y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de 3,5 m. la cota de la cara superior del último forjado, excepto en el caso en que esta última planta sea ático, en cuyo caso la inclinación máxima de los faldones se limita a 30° y la altura máxima de cumbrera a 2,5 m. El espacio bajo estas cubiertas, cuando así lo permita su diseño, podrá destinarse a local de uso comunitario como local de instalaciones o anejos comunes de la edificación, que deberán ser accesibles desde los espacios comunes del edificio. En viviendas unifamiliares podrá utilizarse como espacio vívido.

- Los pretilos de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento sesenta (160) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado de la última planta.

- Los cerramientos de separación entre terrazas pertenecientes al nivel de la planta ático no se permiten a menos de 2 metros del borde de dicha planta y nunca podrán sobrepasar los 1,60 metros de altura. Los pretilos de esta planta de ático nunca superarán los 1,10 m. de altura. Los cerramientos de separación entre terrazas de plantas inferiores a la azotea, tendrán una altura máxima de 180 cm. medidos desde la cota de acabado del pavimento. Para el caso de terrazas con una profundidad mayor a 3.50 m, las condiciones para estos elementos serán las mismas que las impuestas para azoteas y que se contienen en el artículo 15.5 de la Ordenanza de Edificación del Plan General .

Todo elemento de instalaciones (paneles solares, antenas, depósitos, etc.) no será visible desde el exterior en visual horizontal del plano donde se sitúen.

Las cubiertas o remates singulares no superarán nunca 1,60m sobre la cubierta del ático si existiera o bien de la última planta permitida, quedando absolutamente prohibido el uso de dicho espacio salvo para instalaciones y accesible exclusivamente desde elementos comunes del edificio. En estos casos será preceptivo lo indicado en el **artículo 15.5 de las Ordenanzas del PGOU de la Ciudad:**

Las cubiertas o remates de edificaciones singulares, tales como torres, campanarios, cubiertas singulares, elementos ornamentales de gran tamaño, etc.; son elementos permitidos por encima de la altura máxima. No obstante, se someterán a la evaluación de la Comisión técnica municipal mediante estudio de volúmenes que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto negativo en el mismo.

Caso de cubiertas inclinadas de las plantas últimas o de los áticos; la altura del espacio interior nunca sobrepasará los 4,60m de altura en su cota más alta.

En los cuerpos de escaleras y ascensores solo se accederá a la cubierta del ático( en su caso) o de la última planta exclusivamente por la escalera , no pudiéndose sobrepasar el cuerpo que la contenga más de 2,50m de altura con una ocupación en planta máxima de 20 m2. Siempre será de aplicación las exigencias de la normativa relativa a las condiciones de accesibilidad de todos los usuarios a los espacios públicos con arreglo a lo establecido en el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía.

No serán de aplicación en el ámbito de PLA-1 y PLA-2 las restantes determinaciones del apartado 5 del Art. 15 de las Ordenanzas de P.G.O.U. de Motril.

### **3.1.6. Otras determinaciones de carácter general de la edificación**

Serán de aplicación la Condiciones de Salubridad y Seguridad en los edificios estipulados en el Art. 16 del P.G.O.U. de Motril.

Igualmente serán de aplicación (con las limitaciones de implantación definidas en el anterior apartado 3-1-5 del presente P.P.O) todas las condiciones de las dotaciones y servicios de la edificación estipulada en el Art. 17 del P.G.O.U. de Motril.

Asimismo será de aplicación el artículo 18 del PGOU en relación con las Condiciones ambientales de los Edificios.

### **3.1.7. Condiciones estéticas de la edificación**

Con independencia de lo estipulado en el Art. 19 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Motril; el P.P.O. establece algunas consideraciones complementarias.

1. El estilo arquitectónico y el diseño de las fachadas de los edificios tendrán un carácter único y homogéneo en cada una de las parcelas definidas en el Presente P.P.O; pudiendo variar este entre unas parcelas y otras.

Se exceptúa de esta Norma la parcela hotelera TER-HTA-HP dedicada a hoteles de Playa, en el supuesto que se divida para la actuación por edificaciones hoteleras independientes (con un máximo de 4 parcelas)

2. Caso de disponerse en las fachadas de los edificios jardineras para su embellecimiento, se garantizará su mantenimiento y a estos efectos la citada jardinera y el sistema de riego automático tendrá la consideración de elemento común a cargo de la Comunidad de Propietarios del Edificio.

### **3.2.- Ordenanzas Particulares de cada zona y compatibilidades**

Dentro de este capítulo estableceremos (bien por definiciones propias o por remisión al P.G.O.U.) las ordenanzas específicas de edificación para las siguientes calificaciones del P.P.O.

<b>ZONAS DE CESION PUBLICAS</b>	AREAS LIBRES – ZONAS VERDES
	USOS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO
	USO DE VIARIO-PEATONAL Y APARCAMIENTO

<b>ZONAS PRIVADAS LIBRES</b>	ZONAS VERDES COMUNITARIAS
	USO DE CAMPO DE GOLF (AREA DE JUEGO)
<b>ZONAS USO TERCARIO PRIVADO</b>	TERCIARIO CLUB DE GOLF : <b>TER-GLF</b>
	TERCIARIO NO COMERCIAL : <b>TER-NC</b>
	TERCIARIO HOTELERO HOTEL PLAYA: <b>TER-HTA-HP</b>
	COMERCIO PLAYA ESPECIFICO COMPATIBLE CON TERCARIO HOTELERO PLAYA <b>TER-HTA-HP(CL)</b>
	TERCIARIO HOTELERO HOTEL GOLF <b>TER-HTA-HG</b>
	TERCIARIO HOTEL APARTOTEL <b>TER-HTA</b>
<b>ZONAS RESIDENCIALES TURISTICAS PRIVADAS</b>	RESIDENCIAL TURISTICA PLAYA INTENSIVA ALTA BLOQUE AISLADO <b>RTP-IA (BA)</b>
	RESIDENCIAL TURISTICA PLAYA EXTENSIVA –UNIFAMILIAR AISLADA <b>RTP-EX-UA</b>
	RESIDENCIAL TURISTICA PLAYA EXTENSIVA UNIFAMILIAR ADOSADA <b>RTP-EX -UAD</b>
	RESIDENCIAL TURISTICA PLAYA EXTENSIVA UNIFAMILIAR ADOSADA PUEBLO <b>RTP-EX -UP</b>
	COMERCIO PLAYA ESPECIFICO COMPATIBLECON RESIDENCIAL TURISTICO <b>RTP-EX –UP(CL)</b> PLAYA EXTENSIVA-ADOSADA PUEBLO

### 3.2.1. Zonas de Cesión Pública

#### 3.2.1.1. áreas Libres-Zonas Verdes

El uso de estas áreas se regula según las ordenanzas estipuladas en los artículos 66 a 69 del P.G.O.U. de Motril.

El área libre de Playa AL-12 de 77.340 m<sup>2</sup> dispone en la actualidad de un espacio-parking de unas 200 plazas y 10.000 m<sup>2</sup> de ocupación. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el P.P.O. contemplará, en sustitución de aquel, un aparcamiento semienterrado (usando el desnivel por elevación de la parcela TER-HTA-HP) que contemple un mínimo de 400 plazas y accesible desde la rotonda situada en la esquina sur-oeste de la parcela TER-HTA-2. Dicho parking forma parte del espacio de cesión obligatoria y tiene, en su consecuencia carácter y naturaleza pública, con independencia de las formas de gestión del mismo permitidas por la legislación local. Asimismo existirá un viario de coexistencia para los servicios e instalaciones actuales COMPATIBLES CON LA ORDENACION y los de nueva creación, existiendo SIEMPRE total accesibilidad a la playa, mejorando paisajísticamente los espacios arquitectónicos en cumplimiento de las determinaciones y objetivos que tienden a promocionar un turismo de calidad.

### **3.2.1.2. Equipamientos Públicos**

Las ordenanzas para el uso y edificación de las parcelas destinadas a Equipamiento Público serán las establecidas en el P.G.O.U. de Motril en sus artículos 64 y las determinaciones urbanísticas del artículo 65 con las limitaciones siguientes en cuanto a alturas y separación a linderos

Todos los equipamientos deberán respetar lo estipulado en la norma 3.1.2 del presente P.P.O. en lo que respecta a la relación de la valla o cerca con la acera (2 m. de zona ajardinada entre ellas). Igualmente se establece una separación de la edificación con los linderos igual a la altura del edificio con un mínimo de 5m. salvo en la zona de la rotonda que articula las dos parcelas de Equipamiento en que la separación a dicha rotonda será de un mínimo de 20 metros.

### **3.2.1.3. Uso de viario-peatonal y aparcamiento**

El uso de estas áreas se regula según las ordenanzas estipuladas en el P.G.O.U. de Motril.

### **3.2.2. Zonas Libres Privadas**

Dentro de esta definición incluimos las pequeñas áreas libres que no tienen la categoría ni la entidad de las Áreas Libres Públicas y que tienen un carácter muy importante como cualificación del espacio urbano a pesar de su carácter intersticial. Estas zonas no permiten ningún tipo de uso que no sea el de espacio ajardinado o como máximo y previa Licencia Municipal el establecimiento de casetas de información con un máximo de 8 m<sup>2</sup> y una planta de altura.

En cuanto al área verde libre de edificación dedicada al juego de golf, esta superficie de 43,12 hectáreas, se dedicará exclusivamente a esa finalidad, pudiendo albergar solamente las instalaciones imprescindibles necesarias para su correcto funcionamiento y siempre que sean tratadas con la adecuación necesaria a un espacio predominantemente plano y fuertemente ajardinado.

### **3.2.3. Zonas de Uso Terciario Privado**

#### **3.2.3.1. Terciario No Comercial (TER-NC)**

Aplicación: Exclusivamente a la parcela de referencia **TER –NC**

Superficie: 18.098m<sup>2</sup> Techo edificable 29.687m<sup>2</sup>.

Actuación: Es necesaria la presentación de Estudio de Detalle en el caso de no desarrollarla como proyecto unitario.

Usos: De acuerdo con el P.G.O.U. de Motril, el uso puede ser de oficinas. Hotelero en todas sus modalidades (Artículo 58) y de uso recreativo (Artículo 60).

Ocupación máxima: 60 % Separación a linderos y vallas, mínimo 5 m. (ver 3.1.2)

Ocupación bajo rasante: 80%

Altura de la edificación: B+2+Ático- Total máximo 14 m.

Separación entre edificios: Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo 8 metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

Dimensión máxima de la edificación. La dimensión total de cualquier fachada de la edificación no superará los 80 m. siempre que las líneas de fachada formen un ángulo inferior a 135°.

Tratándose de edificios singulares su Estudio de detalle estipulará la no aplicación excepcional de esta norma.

Condiciones estéticas. El estilo de la edificación debe ser homogéneo para la totalidad de la parcela con independencia de sus usos diferenciados.

Exigencia de aparcamiento. En el interior de la parcela se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

#### **3.2.3.2. Terciario Hotelero Hotel Playa (TER-HTA-HP)**

Aplicación. Exclusivamente se aplicará a la parcela referenciada en el Plan Parcial como **TER-HTA-HP**.

Superficie. 89.631 m<sup>2</sup>.

Techo Edificable. Uso primario de Hotel 60.000 m<sup>2</sup>, techo compatible uso comercio local 3.000 m<sup>2</sup> al que se le asigna una porción de parcela de 6.693 m<sup>2</sup> de suelo dentro de la superficie total de los 89.577 m<sup>2</sup>.

Actuación. Será necesaria la presentación de Estudio de Detalle que regula la totalidad de los 89.631 m<sup>2</sup> de la parcela. Dicho Estudio de Detalle establecerá si se edifica una o más actuaciones hoteleras independientes dentro del máximo de las 4 que es la limitación impuesta. Considerando que la manzana TER-HTA-HP presenta un frente de fachada continua en su norte de 500 m lineales; el Estudio de Detalle deberá establecer un paso peatonal de uso público de al menos 10 m de ancho (que no restará edificabilidad a la parcela) y que como mínimo dejará un frente a un lado o al otro del mismo de 200 m. de dicha fachada de 500 m.

Usos: Para la parcela de uso (exclusivamente) **TER-HTA-HP**, es decir la parcela hotelera, el uso es el definido en el apartado 1 del artículo 58 del P.G.O.U de Motril. Como USO EXCLUSIVO DE HOTEL correspondiente al alojamiento eventual o temporal de transeúntes con carácter de servicio público y de explotación unitaria.

Número de habitaciones. Considerando la exigencia de la categoría de 4 estrellas, el número máximo de habitaciones corresponde al ratio de 110 m<sup>2</sup> de suelo por habitación. Es decir, considerando la parcela total de 89.577 m<sup>2</sup> resulta un número máximo de habitaciones de 814, que se dispondrán en un máximo de 4 edificios hoteleros.

Ocupación. Dentro de la parcela de uso exclusivamente hotelero (los 82.938 de los 89.577 totales); la ocupación de la edificación hotelera no podrá sobrepasar el 33%.

Ocupación bajo rasante. Inferior o igual al 50%.

Altura de la edificación y ático. B+2P+Ático (total máximo 14,00 m.). El ático se define en el apartado 3.1.4. de este P.P.O.

Dimensión máxima de los edificios. La dimensión máxima de cada fachada, considerando la singularidad del uso hotelero, no sobrepasará los 100 m. siempre que las líneas de fachada formen un ángulo inferior a 135°. Se permitirá superar esta dimensión de los 100 m. sólo en Planta Baja, al objeto de conseguir si así fuese necesario la funcionalidad de la edificación hotelera.

Condiciones estéticas. El Estudio de Detalle que es obligatorio presentar en esta parcela será el que regule este parámetro urbanístico.

Exigencia de aparcamiento. Según Normativa hotelera de aplicación y las exigencias del P.G.O.U. para este uso.

Parcela mínima para una actuación hotelera independiente: Considerando el ratio exigido en esta parcela de 110 m<sup>2</sup> de suelo por habitación y estableciendo la actuación mínima en 100 habitaciones, exigirá un suelo mínimo de 11.000 m<sup>2</sup> para cualquier actuación aislada.

### **3.2.3.3. Comercio playa específico compatible con Terciario Hotelero Hotel Playa (TER-HTA-HP(CL)).**

Aplicación. Exclusivamente esta ordenanza se aplicará de forma específica a la parcela referenciada en el Plan Parcial como **TER-HTA-HP(CL)**, quedando claramente diferenciada de las ordenanzas para los diferentes usos comerciales previstos en el planeamiento general.

Superficie. 6.693 m<sup>2</sup> con un techo edificable de 3.000 m<sup>2</sup>.

Actuación. Es necesaria la presentación de Estudio de Detalle sobre la parcela definida en el P.P.O., caso de no desarrollarla como Proyecto de Edificación único.

Ocupación máxima. 70% -Ocupación bajo rasante. 100%

Altura de la Edificación. PB+1P= 7,70 m. de altura máxima.

Separación entre edificios. Mínimo de 10m., pudiendo estar cubiertos esos espacios por pérgolas y lucernarios, creando pasajes comerciales siempre de uso comunitario.

Dimensión máxima de la edificación. La dimensión total de cualquier fachada de la edificación no superará los 80 m. siempre que las líneas de fachada formen un ángulo inferior a 135°.

Tratándose de edificios singulares su Estudio de detalle estipulará la no aplicación excepcional de esta norma.

Separación a linderos. 6m. a aviario y 10 m. al área libre colindante. Caso de implantación de una posible "Marina" en contacto con esta parcela la separación al borde de la misma sería de un mínimo de 20 m.

Exigencia de aparcamiento. El uso bajo rasante resolverá necesariamente los problemas de carga y descarga de este uso de comercio local pero con independencia de ello se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> de techo edificable.

### **3.2.3.4. Terciario Hotelero Hotel Golf (TER-HTA (HG))**

Aplicación. Exclusivamente esta ordenanza se aplicará a la parcela referenciada en el Plan Parcial como **TER-HTA (HG)**.

Superficie. 8.850 m<sup>2</sup> con un techo edificable de 11.000 m<sup>2</sup>.

Uso. Destinado a hotel de 5 estrellas destinado a hotel del Campo de Golf.

Actuación. Por tratarse de una única edificación hotelera que necesariamente abarcará la totalidad de la parcela, no es necesario la tramitación previa del Estudio de Detalle.

Ocupación máxima. 30% -Ocupación bajo rasante .50%

Altura de la Edificación. PB+1P+ÁTICO con un máximo de 10,85 m.

Dimensión máxima de la edificación. La dimensión máxima de cada fachada, considerando la singularidad del uso hotelero, no sobrepasará los 100 m. siempre que las líneas de fachada formen un ángulo inferior a 135°. Se permitirá superar esta dimensión de los 100 m. sólo en planta baja, al objeto de conseguir si así fuese necesario la funcionalidad de la edificación hotelera.

Condiciones estéticas. El estilo de la edificación será libre, si bien el nivel del diseño estará acorde con el nivel de 5 estrellas del establecimiento hotelero.

Exigencia de aparcamiento. Con independencia de lo exigido por la normativa hotelera se exigen un mínimo de 1 plaza por cada habitación de hotel.

### **3.2.3.5. Terciario Hotelero Apartotel (TER-HTA)**

Aplicación. Exclusivamente esta ordenanza se aplicará a las parcelas referenciadas en el Plan Parcial como **TER-HTA-1 y TER-HTA-2**.

Superficie. Las superficies de suelo de dichas parcelas son 62.203 m<sup>2</sup> para TER-HTA-1 y 23.918 m<sup>2</sup> para TER-HTA-2, siendo sus techos edificables 102.635 m<sup>2</sup> y 27.531 m<sup>2</sup> respectivamente.

En la parcela HTA-2 se dispondrá de un paso peatonal de titularidad privada al Oeste de la parcela de una anchura mínima de 10 m. (que no restará edificabilidad a la parcela) y que tendrá uso público.

Usos permitidos. El Plan General de Motril lo establece en su artículo 58: "Se entiende por **USO NO EXCLUSIVO DE ALOJAMIENTO HOTELERO**, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

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

En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afectación."

Actuación. Salvo que se actúe en la totalidad de cada una de sus dos parcelas TER-HTA-1 y TER-HTA-2, será necesario la tramitación de un Estudio de Detalle al objeto de definir la ordenación de volúmenes y los aprovechamientos de las distintas fases o de los distintos propietarios incluidos en la parcela del P.P.O.

Tipología de la edificación. La ordenanza que definirá este uso será la del Bloque Aislado definido en el Plan General de Motril con las especificaciones concretas del presente P.P.O.

Parcela asociada a bloque. Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

Ocupación máxima. 50% -Ocupación máxima bajo rasante .60%

Alineaciones en cada planta. Se definirá la alineación de la planta baja ( bien en el Estudio de Detalle o por el propio proyecto de la edificación) como la alineación de la edificación cerrada correspondiente a dicha planta.

A partir de esa alineación en planta baja, se establecerá otra alineación paralela a ella y separada 3 m. dentro de cuyo espacio se podrán implantar porches de 1 planta que ocupen un máximo del 50% de dicho espacio. Estos porches (cuya cubierta nunca será visitable y cubiertos preferentemente con cubiertas inclinadas) no podrá tener un frente continuo mayor de 7 m. y deberán estar separados entre ellos un mínimo de 4 m.

Parcela mínima para una actuación independiente: Se establece una actuación unitaria mínima de 3.000 m<sup>2</sup> de techo edificable, lo que repercute en un uso de suelo de 1.818 m<sup>2</sup> en la parcela TER-HTA 1 y de 2.606 m<sup>2</sup> en la TER-HTA-2.

La alineación de la planta primera y segunda no podrán sobrepasar la de la planta baja, sin invadir (salvo pequeños vuelos de un máximo de 50 cms.) el espacio de 3 m. de ancho reservado a los porches de planta baja.

La planta de ático deberá estar remetida 3,5 m. de la alineación de la planta baja ,(no la de los posibles porches antes definidos) aunque la planta inferior a dicho ático esté a su vez remetida con respecto a la misma.

Separación a linderos. La separación a los linderos de parcela de la alineación de la planta baja será mayor o igual a 6 m.; si bien los porches definidos en el párrafo anterior de esta ordenanza y siempre que no sean cerrados podrán estar separados de las lindes de la parcela una distancia nunca inferior a 3 m.

Con independencia de ello habrá que cumplir lo establecido en la ordenanza 3.1.2. sobre las tapias o cercas con relación a las aceras (franja verde intermedia de 2 m. de anchura).

Separación entre edificios. La separación entre edificios será como mínimo igual a su altura con un mínimo de 12 m.

Altura de la Edificación. PB+2P+ÁTICO con un máximo de 14,00 m. y las limitaciones del apartado 3.1.5. sobre construcciones por encima de la altura permitida.

Dimensión máxima de los edificios La dimensión total de cualquier fachada de la edificación no superará los 70 m. siempre que las líneas de fachada formen un ángulo inferior a 135°.

Tratándose de edificios singulares su Estudio de detalle estipulará la no aplicación excepcional de esta norma.

Condiciones estéticas. Las edificaciones deberán cumplir las condiciones impuestas por la ordenanza 3.1.7.

Exigencia de aparcamiento. En el interior de cada parcela y bajo rasante se dispondrá un número de plazas igual al número de alojamientos turísticos (de hotel o apartotel) y como mínimo uno por cada 80 m<sup>2</sup> de techo construido en la parcela objeto de la actuación.

Como máximo el 20% de dicho número resultante de plazas de aparcamiento se podrán situar en superficie.

### **3.2.4. Zonas Residenciales Turísticas Privadas**

#### **3.2.4.1. Residencial Turística Playa intensiva alta-Bloque aislado (RTP-IA (BA))**

Aplicación. Esta ordenanza se aplica exclusivamente a las parcelas referenciadas como **RTP-IA-1, RTP-IA-2, RTP-IA-3, RTP-IA-4, RTP-IA-5, RTP-IA-6, RTP-IA-7, RTP-IA-8, RTP-IA-9** del P.P.O. del Sector unificado PLA-1 y PLA-2.

Superficies de suelo, techo edificable y nº de viviendas:

Referencia	Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Techo edificable (m <sup>2</sup> )	Nº Viviendas
RTP-IA-1	43420	49325	470
RTP-IA-2	24956	28350	270
RTP-IA-3	24125	27406	261
RTP-IA-4	9850	11190	107
RTP-IA-5	29470	33478	319
RTP-IA-6	13923	15817	151
RTP-IA-7	13248	15050	143
RTP-IA-8	28565	32450	309
RTP-IA-9	23090	26230	250
TOTAL RTP-1A	210647	239296	2280

Actuación. Salvo que se actúe en la totalidad de cada una de sus parcelas RTP-IA-1, RTP-IA-2, RTP-IA-3, RTP-IA-4, RTP-IA-5, RTP-IA-6, RTP-IA-7, RTP-IA-8, RTP-IA-9 será necesario la tramitación de un Estudio de Detalle al objeto de definir la ordenación de volúmenes y los aprovechamientos de las distintas fases o de los distintos propietarios incluidos en la parcela del P.P.O.

Usos permitidos. Exclusivamente residencial.

Tipología de la edificación. La ordenanza que definirá este uso será la del Bloque Aislado definido en el Plan General de Motril con las especificaciones concretas del presente P.P.O.

Parcela asociada a bloque. Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

Alineaciones en cada planta. Se definirá la alineación de la planta baja (si bien en el Estudio de Detalle o por el propio proyecto de la edificación) como la alineación de la edificación cerrada correspondiente a dicha planta.

A partir de esa alineación en planta baja, se establecerá otra alineación paralela a ella y separada 3 m. dentro de cuyo espacio se podrán implantar porches de 1 planta que ocupen un máximo del 50% de dicho espacio. Estos porches (cuya cubierta nunca será visitable y cubiertos preferentemente con cubiertas inclinadas) no podrán tener un frente continuo mayor de 7 m. y deberán estar separados entre ellos un mínimo de 4 m.

La alineación de la planta primera y segunda no podrán sobrepasar la de la planta baja, sin invadir (salvo pequeños vuelos de un máximo de 50 cms.) el espacio de 3 m. de ancho reservado a los porches de planta baja.

La planta de ático en esta ordenanza debe cumplir lo estipulado en la ordenanza 3.1.4. para la ordenanza RTP-IA: el Ático no presentará una fachada continua a lo largo de la edificación, sino que configurará cuerpos de edificación separados al menos una distancia de 4 metros; debiendo presentar esos cuerpos una dimensión máxima de 15 metros.

El retranqueo con respecto a la planta inferior será superior o igual a 3,5 metros. Si bien se permite que al menos el 30% de su fachada no cumpla esa condición por situarse sobre una planta que a su vez esta retranqueada sobre las inferiores a ella.

Separación a linderos. La separación a los linderos de parcela de la alineación de la planta baja será mayor o igual a 6 m.; si bien los porches definidos en el párrafo anterior de esta ordenanza y siempre que no sean cerrados podrán estar separados de las lindes de la parcela una distancia nunca inferior a 3 m.

Con independencia de ello habrá que cumplir lo establecido en la ordenanza 3.1.2. sobre las tapias o cercas con relación a las aceras (franja verde intermedia de 2 m. de anchura).

Separación entre edificios. Se establece un mínimo de 10 m.

Dimensión máxima de los edificios La dimensión total de cualquier fachada de la edificación no superará los 70 m. siempre que las líneas de fachada formen un ángulo inferior a 135°.

Tratándose de edificios singulares su Estudio de detalle estipulará la no aplicación excepcional de esta norma.

Altura de la edificación. B+2P+Ático con un máximo de 14,00 m. y las limitaciones del apartado 3.1.5. sobre construcciones por encima de la altura permitida y la limitación del ático expresada en la ordenanza 7.3.1.4. para la ordenanza RTP-IA.

Condiciones estéticas. Las edificaciones deberán cumplir las condiciones impuestas por la ordenanza 3.1.7.

Exigencia de aparcamiento. En el interior de cada parcela y bajo rasante se dispondrá un número de plazas igual al número de alojamientos turísticos (de hotel o apartotel) y como mínimo uno por cada 80 m<sup>2</sup> de techo construido en la parcela objeto de la actuación.

Como máximo el 20% de dicho número resultante de plazas de aparcamiento se podían situar en superficie.

#### **3.2.4.2. Residencial Turística Playa Extensiva-Unifamiliar aislada (RTP-EXUA)**

Aplicación. Esta ordenanza será de aplicación a las zonas que el P.P.O. califica con el uso RTP-EX-UA.

Para ello se aplicará directamente sobre las parcelas unifamiliares que están definidas en el Plano de Ordenación y Zonificación o bien sobre las que resultasen de una diferente parcelación que necesariamente se deberá como un Expediente de Parcelación.

Superficies de parcela mínima y techo edificable. Como se dice anteriormente, la superficie de cada parcela será la definida en el Plan Parcial en este mismo apartado, o bien, en el que resultase de una nueva parcelación. En cualquier caso, la parcela MÍNIMA ES DE 350 M<sup>2</sup> y el techo edificable máximo para cualquiera de las parcelas, con independencia de su superficie es de 160 m<sup>2</sup>, pudiéndose unir parcelas que, lógicamente sumarán sus techos edificables.

Usos permitidos. Exclusivamente vivienda unifamiliar aislada; de forma que no se permite adosarse a lindero privado incluso con el permiso del colindante. Se prohíbe expresamente la división interna funcional de una parcela en dos, tanto en usos de vivienda diferenciados en vertical como en horizontal.

Dimensiones mínimas de parcela. Cumpliendo la superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>, la parcela deberá tener una fachada al vial de acceso igual o superior a 15 m. y en su interior debe inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

Alineación a vial público. Dentro de la parcela propiedad, la separación a dicho viario (y a su franja verde de protección) será 5 m.

La ocupación sobre rasante. Será inferior al 33% y bajo rasante puede llegar al 40%.

Altura máxima. PB+1P prohibido expresamente el ático. La altura no sobrepasará en cornisas de la planta alta los 7 m. de altura y por encima de dicha cota ningún punto de la edificación (cubierta, adornos, etc.) sobrepasará en 2,50 m. dicho nivel de cornisas máximas (7,00 m).

Separación al resto de linderos. Tanto al fondo de la parcela como a los linderos con parcelas colindantes la separación será como mínimo la mitad de la altura del paramento enfrentado a dicho linde, con un mínimo absoluto de 3 m.

Tratamiento de los cerramientos de parcela. Máximo 80 cms. De obra y hasta 2 m. de reja o elemento muy transparente, prohibiéndose expresamente cualquier tipo de celosía de cualquier material que tenga una proporción de macizo a hueco superior al 15%.

Condiciones estéticas. Por cada conjunto de parcelas de esta tipología, el estilo arquitectónico debe ser similar en sus determinaciones básicas (tipo de cubierta, dimensión de huecos, color y textura de fachadas y volumetría externa).

Exigencia de aparcamiento. En el interior de la parcela se dispondrán 2 plazas de aparcamiento por vivienda. De ser necesario el acceder por una banda de aparcamientos públicos y considerando que el P.P.O. tiene asignado más de los exigidos por el P.G.O.U., se podrá acceder por UNA SOLA de dichas plazas de las enfrentadas a cada una de las parcelas de esta tipología.

#### **3.2.4.3. Residencial Turística Playa Extensiva-Unifamiliar Adosada (RTP-EXUAD)**

Aplicación. Esta ordenanza será de aplicación a las zonas que el P.P.O. califica con el uso RTP-EX-UAD.

Para ello se aplicará directamente sobre las parcelas unifamiliares que están definidas en el Plano de Ordenación y Zonificación o bien sobre las que resultasen de una diferente parcelación que necesariamente se deberá como un Expediente de Parcelación. Esta parcelación deberá establecer el conjunto de parcelas que comparten un sótano de acceso comunitario, tal como se exige en el apartado "aparcamiento" de esta ordenanza.

Superficies de parcela mínima y techo edificable. Como se dice anteriormente, la superficie de cada parcela será la definida en el Plan Parcial en este mismo apartado, o bien, en el que resultase de una nueva parcelación. En cualquier caso, la parcela MÍNIMA ES DE 120 M<sup>2</sup> y el techo edificable máximo para cualquiera de las parcelas, con independencia de su superficie es de 120 m<sup>2</sup>, pudiéndose unir parcelas que, lógicamente sumarán sus techos edificables.

Usos permitidos. Exclusivamente viviendas unifamiliares adosadas en horizontal, prohibiéndose cualquier tipo de división horizontal de la propiedad ni accesos independientes a dos porciones dentro de la misma parcela.

Dimensión mínima de parcela y separación entre conjuntos. La fachada mínima a vial será de 7 m. y en el interior de la parcela se deberá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

El P.P.O. en su distribución indicativa de esta calificación o bien el Proyecto de Parcelación que la modifique ha de estimarse que el frente máximo de edificación es de 70 m., por lo que deben implantarse unas parcelas de mayor anchura para que cada 70 metros como máximo, exista una separación entre conjuntos de al menos 6 metros.

Alineación a vial público. Dentro de la parcela propiedad, la separación al vial (y a su franja de protección) será 5 m.

La ocupación sobre rasante. Será como máximo del 60% no pudiendo sobrepasar en la planta bajo rasante esa misma ocupación; si bien la ocupación bajo rasante puede ir adosada a la alineación del viario público para favorecer la implantación del uso de aparcamiento definido en esta misma ordenanza.

Altura máxima. PB+1P prohibido expresamente el ático. La altura no sobrepasará en cornisas de la planta alta los 7 m. de altura y por encima de dicha cota ningún punto de la edificación (cubierta, adornos, etc.) sobrepasará en 2,50 m. dicho nivel de cornisas máximas (7,00 m).

Separación a lindero posterior. Mínimo de 5 metros.

Tratamiento de los cerramientos de parcela. Máximo 80 cms. de obra y hasta 2 m. de reja o elemento muy transparente, prohibiéndose expresamente cualquier tipo de celosía de cualquier material que tenga una proporción de macizo a hueco superior al 15%.

Condiciones estéticas. Por cada conjunto de parcelas de esta tipología, el estilo arquitectónico debe ser similar en sus determinaciones básicas (tipo de cubierta, dimensión de huecos, color y textura de fachadas y volumetría externa).

Exigencia de aparcamiento. Se dispondrá en el interior de los conjuntos de parcelas aparcamientos de acceso de carácter comunitario de las viviendas. Es decir, para cada grupo de las viviendas definidas en el P.P.O. o su modificado Proyecto de Parcelación, se dispondrá de un acceso común a una calle de aparcamiento bajo rasante que conectará a cada uno de los aparcamientos ( 1 por vivienda), situado en el mismo plano bajo rasante de la planta baja. De esta forma, por cada grupo de viviendas adosadas se perderá como máximo 2 plazas de aparcamiento público. El número mínimo de viviendas que compartirán un acceso común bajo rasante será de 10.

#### **3.2.4.4. Residencial Turística Playa extensiva-Unifamiliar pueblo (RTP-EX-UP)**

Aplicación. Será de aplicación esta ordenanza a la zona que el P.P.O. califica con el uso RTP-EX-UP.

Para ello se deberá redactar y tramitar un Estudio de Detalle previo y el correspondiente Expediente de Parcelación que puede formar parte del citado Estudio de Detalle.

En estos documentos se detallará la forma de cada una de las parcelas, su rasante, su superficie y techo edificable. Igualmente se establecerá en dicho documento un viario peatonal de al menos 10 m. de ancho de uso público (que no restará edificabilidad a la parcela) y que conecte la rotonda situada en el centro del lado Oeste de la parcela con la zona verde pública AL-2.

Superficies de parcela mínima y techo edificable. La parcela mínima resultante del Proyecto de Parcelación será igual o superior a 120 m<sup>2</sup> y en todos los casos se dispondrá de un patio privado vinculado a la vivienda.

El techo máximo construible por vivienda es de 120 m<sup>2</sup>, pudiéndose unir parcelas que (siempre con esta misma tipología) resultarán la suma de sus componentes tanto en suelo como en techo construible.

Usos permitidos. El uso permitido es exclusivamente el residencial unifamiliar adosado, si bien la agrupación no es básicamente alineada si no conformando manzanas que organizarán una trama urbana tradicional compuesta de calles y plazas.

Dimensión mínima de parcela. Cumpliendo la parcela mínima de 120 m<sup>2</sup> la fachada mínima de la parcela será de 7,00 m., debiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual o superior a dicha medida.

Alineaciones obligatorias. El Estudio de Detalle obligatorio para desarrollar esta parcela establecerá con toda pormenorización las alineaciones de todas las edificaciones así como los patios vinculados a cada vivienda; de forma que el Proyecto de edificación que lo desarrolle deberá cumplir tanto las alineaciones al viario comunitario establecido por el Estudio de Detalle y las alineaciones interiores de cada parcela.

La ocupación sobre rasante y bajo rasante. El Estudio de Detalle también establecerá no sólo la ocupación dentro de cada manzana neta de parcelas (siempre inferior al 60% de cada una de ellas) sino también la distribución bajo rasante con una ocupación máxima del 80% de dichas manzanas.

Altura máxima. PB+1P prohibido expresamente el ático. La altura no sobrepasará en cornisas de la planta alta los 7 m. de altura y por encima de dicha cota ningún punto de la edificación (cubierta, adornos, etc.) sobrepasará en 2,50 m. dicho nivel de cornisas máximas (7,00 m).

Cerramiento de patios y parcelas. Las cercas de parcela que lindan con viario comunitario podrán tener una altura máxima de 2 metros de obra de fábrica.

Condiciones estéticas. Se tratarán dentro del mismo estilo arquitectónico aquellos grupos de casas que conformen calles o plazas, manteniendo el conjunto de toda la parcela la necesaria coherencia arquitectónica y de diseño de los espacios urbanos.

Exigencia de aparcamiento. Dado que se ha excluido el tráfico motorizado en la superficie urbanizada de la parcela (salvo el de emergencia, ambulancias y bomberos); todo el aparcamiento se realizará bajo rasante debiendo disponerse al menos 1 plaza y media por vivienda.

### **3.2.4.5. Comercio playa específico compatible con Residencial Turístico Playa Extensivo Adosada Pueblo (RTP-EX-UP- (CL))**

Aplicación. Exclusivamente esta ordenanza se aplicará de forma específica a la parcela referenciada en el Plan Parcial como RTP-EX-UP(CL), quedando claramente diferenciada de las ordenanzas para los diferentes usos comerciales previstos en el planeamiento general.

Superficie. 15.000 m<sup>2</sup> con un techo edificable de 10.000 m<sup>2</sup>.

Actuación. Es necesaria la presentación de Estudio de Detalle sobre la parcela definida en el P.P.O., caso de no desarrollarla como Proyecto de Edificación único.

Ocupación máxima. 70% -Ocupación bajo rasante. 100%

Altura de la Edificación. PB+1P= 7,70 m. de altura máxima.

Separación entre edificios. Mínimo de 10m., pudiendo estar cubiertos esos espacios por pérgolas y lucernarios, creando pasajes comerciales siempre de uso comunitario.

Dimensión máxima de la edificación. La dimensión total de cualquier fachada de la edificación no superará los 80 m. siempre que las líneas de fachada formen un ángulo inferior a 135°.

Tratándose de edificios singulares su Estudio de detalle estipulará la no aplicación excepcional de esta norma.

Separación a linderos. 6m. a viario y 10 m. al área libre colindante.

Exigencia de aparcamiento. El uso bajo rasante resolverá necesariamente los problemas de carga y descarga de este uso de comercio local pero con independencia de ello se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

-----