

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2-MOT11

PROMOTOR:

FRANC-FOC S.L.

ARQUITECTOS:

ACM

Arquitectos

(Arquitectos Castelo y Mercedes S.L.P)

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
 - 6.1.- Definición de Volúmenes
 - 6.2.- Reajuste Altura de Planta Baja
 - 6.3. - Usos y Número de Viviendas
- 7.- Justificación de la Propuesta

PLANOS

- 1.- Situación según PGOU y Plan Especial (Usos, Gestión y Alturas)
- 2.- Ordenación inicial Plan Especial
- 3.- Comparativa Cotas Previstas en Plan Especial y medición Real
- 4.- Comparativa Desarrollo Planta Baja en Plan Especial y Propuesta
- 5.- Definición Volumétrica I
- 6.- Definición Volumétrica II
- 7.- Definición Volumétrica III
- 8.- Definición Volumétrica IV
- 9.- Sección Esquemática y Usos

ANEXOS

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

RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio de detalle se redacta a iniciativa de la mercantil FRANC-FOC S.L., con CIF B18498675 y domicilio en Acera del Darro 40 planta baja de Granada, CP 18005, en calidad de propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito de estudio.

Se redacta el presente estudio de detalle de la MANZANA 2 del ámbito del Plan Especial del Sector UE MOT 11 de Motril con una Triple finalidad:

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Manzana 2 justificando las alineaciones de los cuerpos edificados conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Especial al que complementa este Estudio de Detalle de forma preceptiva.

2.- Reajustar la altura de la planta baja de la edificación a implantar adaptándola a las rasantes reales de los viarios resultantes tras la ejecución de la urbanización del sector.

3.- Reajustar el número de viviendas previsto en la MANZANA 2 incorporando las viviendas sobrantes (4) de las no ejecutadas en la Manzana P5 de la UE MOT12 ya construida por el mismo titular de la actuación, pasando de las 37 previstas a 41 viviendas, sin alterar la densidad máxima establecida para el ámbito.

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle se corresponde con la denominada **Manzana 2** resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-MOT11 del PGOU de Motril.

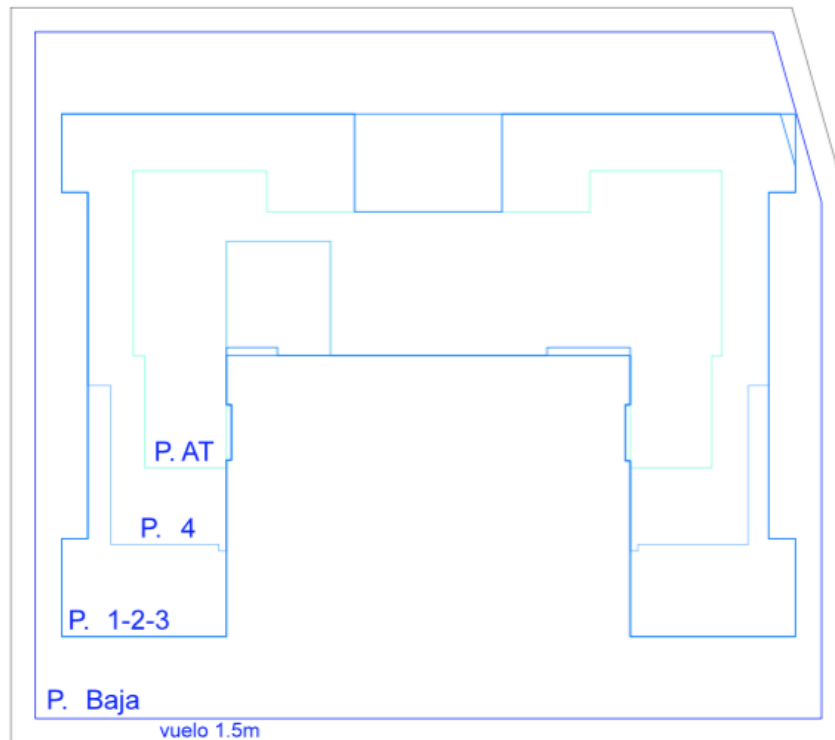
La Manzana 2 objeto de estudio tiene una superficie total de 2.000,66m².

Se emplaza junto a la Avenida Norman Bethune (antes denominada Ronda Sur), siendo sus linderos los Sigüientes: Norte, Calle Río Mundo; Este Calle Aguas del Hospital; Sur, Avenida Norman Bethune; Oeste, Manzana 1, vial peatonal de por medio denominado Río Guadalhorce.

El ámbito se corresponde con la manzana catastral 33644 estando constituida en su totalidad por la parcela catastral: 3364401VF5636C0001KM.

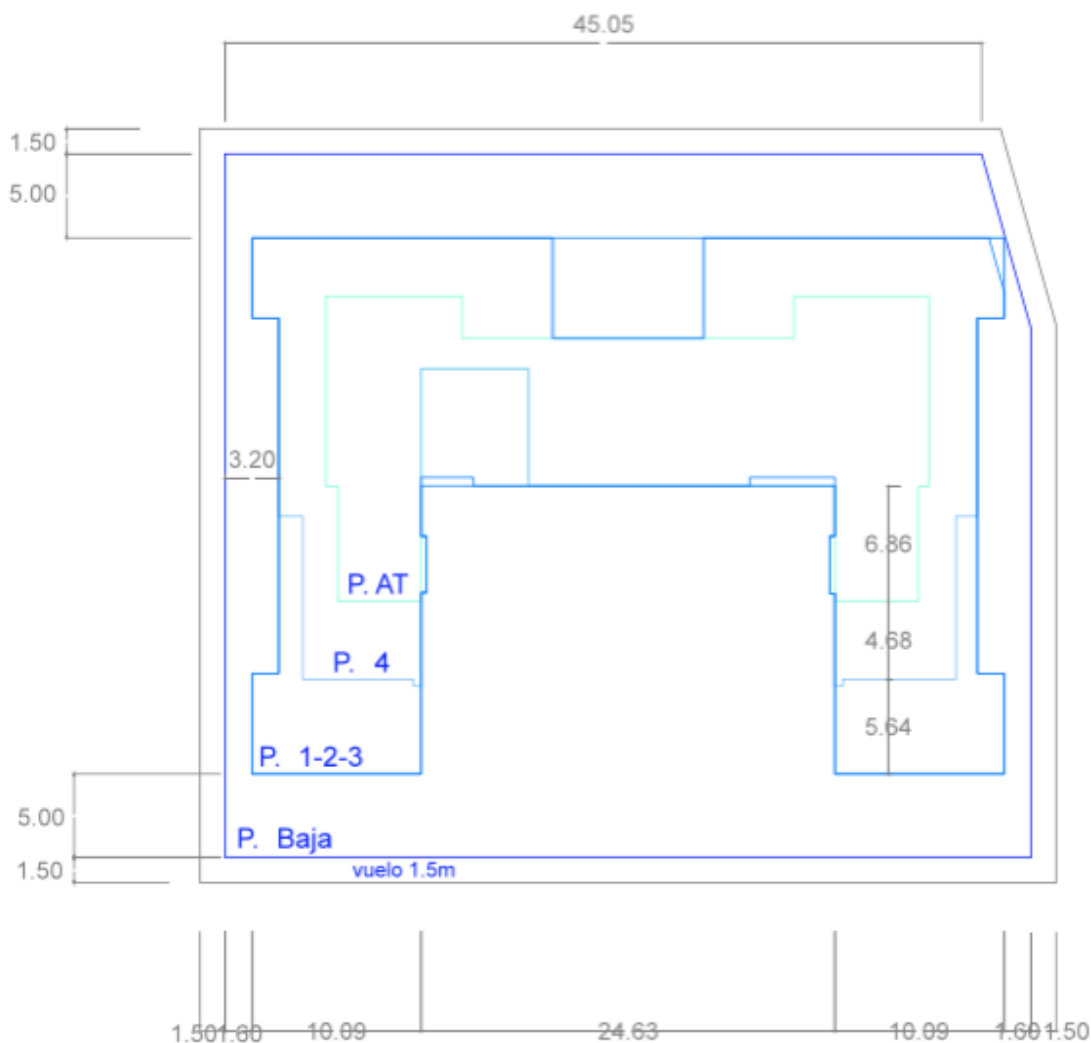
Definición de Volúmenes

Cumpliendo con las determinaciones establecidas desde el Plan Especial y con las de obligado cumplimiento fijadas en el PGOU para la calificación Residencial de aplicación, se proyecta una edificación tal que partiendo de una planta baja que ocupa el 100% de la superficie de parcela a modo de zócalo, Obligado por la ordenación, adopta una forma de U invertida que se escalona en altura y deja el espacio libre central de esa "U" para albergar espacios de ocio comunitarios como son una gran terraza solárium y una piscina.



Sobre el zócalo de planta baja la terraza vuela 1,5m en todo el perímetro del edificio, manteniéndose la misma imagen de zócalo que en el resto de edificaciones de del ámbito, dándose cumplimiento a las determinaciones del plan especial.

La “U” se implanta sobre el zócalo de forma que se retranquea de la alineación de planta baja 5m tanto al norte (Calle Rio Mundo) como al Sur (Avenida Norman Bethune), mientras que el retranqueo a los linderos laterales se ha fijado en 3,20m, aunque en las esquinas, buscando un enriquecimiento volumétrico se reduce el retranqueo a 1,6m.



El edificio se abre hacia la Avenida Norman Bethune (antes Ronda Sur) figurando dos torres ligeras en los extremos sobre el zócalo de forma que se asemeje a la imagen del resto de edificaciones ya ejecutadas en la fachada a esta Avenida. Las “torres” tienen una longitud de fachada de apenas 11 metros cada una a la Ronda.

Las “Torres” van perdiendo volumen en altura, replegándose a partir de la planta tercera generando amplias terrazas en las plantas 4ª y ático.

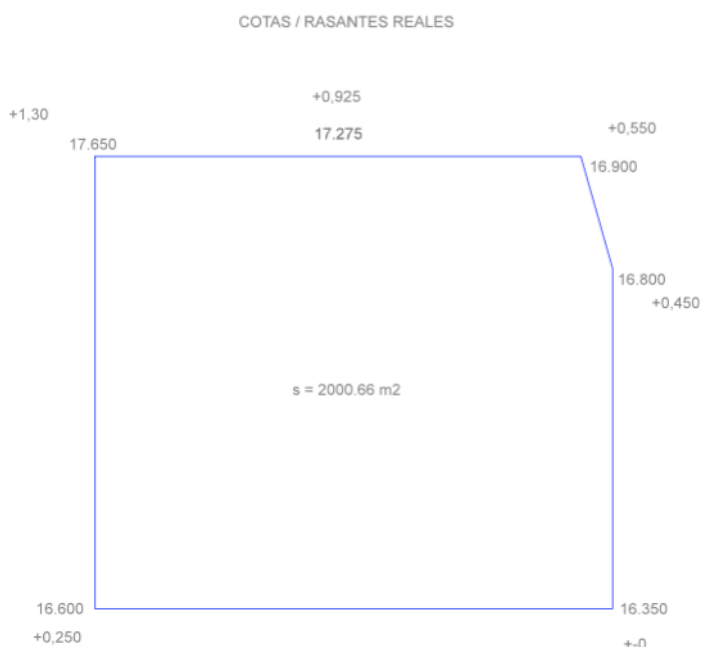
El espacio interior de la “u” orientado hacia el Sur se aprovecha para emplazar zonas comunes del edificio como la piscina y solárium.

Los juegos de volúmenes, los materiales y acabados generales de la edificación se asimilan a las edificaciones ya ejecutadas en el ámbito de las unidades MOT11 y 12, continuando con la unidad formal del sector.

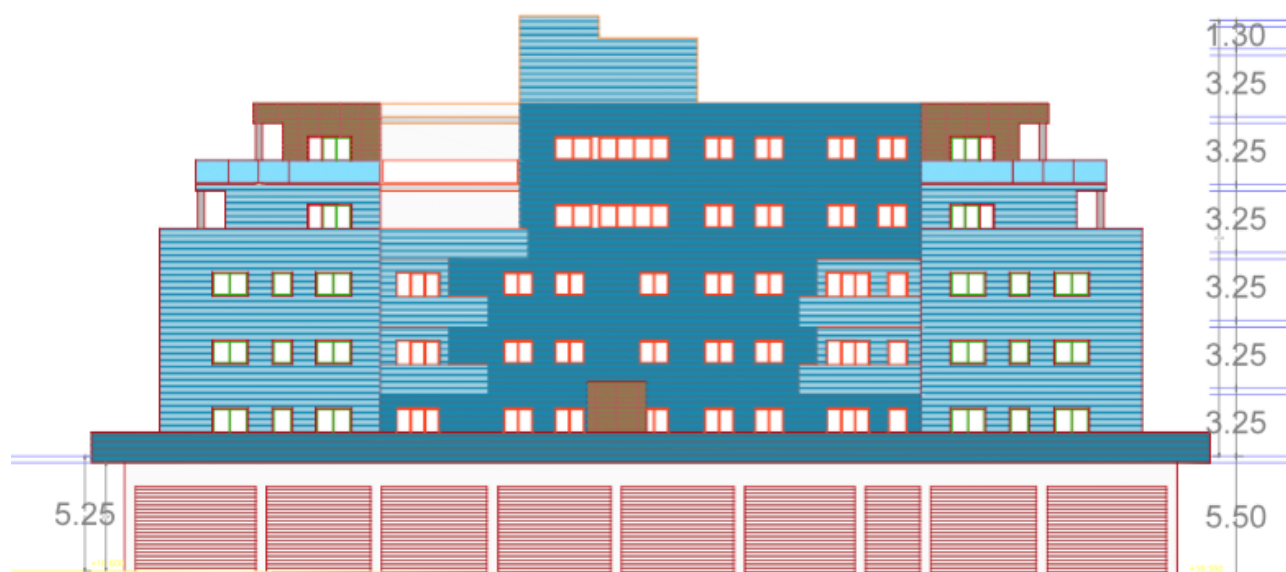
Reajuste Altura de Planta Baja

Una vez ejecutada la urbanización con los ajustes necesarios por los condicionantes del terreno y las infraestructuras existentes, las cotas y rasantes de la Manzana 2 han variado ligeramente respecto a las previsiones contenidas en el Plan Especial.

La rasante ha variado tal que el punto más bajo de la parcela (cota 0 de referencia) que se da en la esquina entre las calles La Matraquilla y la Avenida Norman Bethune que se preveía a la cota +16,08m ha resultado ligeramente más alto estando en la cota +16,38m, mientras que el punto más alto que se da en la esquina opuesta, la Nor-oeste donde se encuentran las calles Rio Mundo con la Calle Guadalhorce, ha resultado al final ligeramente más bajo pasando de los 17,850 previstos a los 17,650 finales. Esto hace que el desnivel entre extremos realmente sea de 1,30m, con lo que si el punto de menor cota la altura máxima es de 5,50m, manteniendo esta altura constante nos quedan 4,20m en el punto de mayor cota.



Por tanto lo que se propone es reajustar las alturas de la planta baja adaptándolas a la topografía real y partiendo del punto de mayor altura de planta baja fijado en 5,50 m en la esquina Calle La Matraquilla con calle Norman Bethune.



Alzado a Avenida Norman Bethune

Usos y Número de Viviendas

a) Concreción de usos.

Para la Manzana 2 objeto del presente estudio, el PE determina que la edificabilidad total es de 6.001,98m² y que esta se reparte en:

- 2.000,66m² de uso Terciario No Comercial
- 4.001,32m² de Uso Residencial

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 de Terciario No Comercial, el presente Estudio Justifica la localización de usos de forma que la planta baja se destina íntegramente a uso Terciario No Comercial (con las condiciones de compatibilidad admitidas por el PGOU), y las plantas de primera a ático íntegramente a uso residencial.

b) Número de Viviendas

Dado que la promotora de la Manzana M2 es la misma que la promotora de la Manzanas M1 y M4 de la UE MOT 11 y de la parcela P5 de la UE MOT12, considerando que debido a las particularidades volumétricas y de uso de la calificación de la MANZANA1 y en la P5 en su ejecución no se han ejecutado la totalidad de las viviendas posibles, (74V y 76V respectivamente) sino sólo 70 en cada una de las manzanas, y 29 en la manzana 4 (23 +6) es por lo que se plantea

ejecutar las 4 unidades de vivienda sobrantes en esta Manzana 2, ya que por tipología y condiciones volumétricas admite la ejecución del número previsto (37) más estas 4 sin alterarse ningún parámetro urbanístico.

Es por ello, que en el presente estudio se justifica la implantación de 41 viviendas en la Manzana 2, sumando a las 37 previstas las 4 no ejecutadas en la Manzana 1 de la MOT 11 ejecutadas por la misma promotora. Este último extremo se justifica con la licencia de primera ocupación otorgada en fecha 4 de mayo de 2017 para las 70 viviendas ejecutadas en la Manzana 1. Y Licencia de Ocupación para 70 viviendas en la Parcela P5 de la MOT12 de fecha 17/4/19. En la actualidad se ejecutan las 29 viviendas (23+6) en la Parcela P5 de la MOT 11 tras el ajuste llevado a cabo mediante estudio de detalle aprobado definitivamente.

MEMORIA

1. Objeto

Se redacta el presente estudio de detalle de la MANZANA 2 del ámbito del Plan Especial del Sector UE MOT 11 de Motril con una Triple finalidad:

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Manzana 2 justificando las alineaciones de los cuerpos edificados conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Especial al que complementa este Estudio de Detalle de forma preceptiva.

2.- Reajustar la altura de la planta baja de la edificación a implantar adaptándola a las rasantes reales de los viarios resultantes tras la ejecución de la urbanización del sector.

Se trata de justificar la altura resultante de la planta baja de la edificación, que si bien se respeta el tope de 5,50m en el punto de mayor altura de la planta baja, debido a las variaciones de las rasantes de la parcela entre las previstas en el plan especial y las reales resultantes tras la ejecución de la urbanización.

3.- Reajustar el número de viviendas previsto en la MANZANA 2 incorporando las viviendas sobrantes (4) de las no ejecutadas en la Manzana P5 de la UE MOT12 ya construida por el mismo titular de la actuación, pasando de las 37 previstas a 41 viviendas, sin alterar la densidad máxima establecida para el ámbito.

2. Situación y ámbito de actuación

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle se corresponde con la denominada **Manzana 2** resultante de la ordenación de la Unidad de Ejecución UE-MOT11 del PGOU de Motril.

La Manzana 2 objeto de estudio tiene una superficie total de 2.000,66m².

Se emplaza junto a la Avenida Norman Bethune (antes denominada Ronda Sur), siendo sus linderos los Sigüientes: Norte, Calle Río Mundo; Este Calle Aguas del Hospital; Sur, Avenida Norman Bethune; Oeste, Manzana 1, vial peatonal de por medio denominado Río Guadalhorce.

El ámbito se corresponde con la manzana catastral 33644 estando constituida en su totalidad por la parcela catastral: 3364401VF5636C0001KM.

(Se aportan certificaciones catastrales en documentación gráfica adjunta)

Las condiciones topográficas finales, vienen determinadas por la ejecución del proyecto de urbanización tramitado para el conjunto de la unidad de ejecución UE MOT11, cuya aprobación

definitiva fue acordada por resolución de la Sra. Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Motril de fecha 25 de septiembre de 2012, y cuyas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento en fecha 28 de abril de 2017 tras su correcta terminación.

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 la pendiente Norte Sur que llega al 2,5% produciéndose una variación de 1,05m de altura en los 42m de longitud de la fachada a Calle Río Guadalhorce, y una pendiente Transversal Este-Oeste de un 1,67%, existiendo un desnivel en la fachada a calle Río Mundo de 0,75m entre los extremos situados a 45,0m.

3. Iniciativa y legitimación

El presente estudio de detalle se redacta a iniciativa de la mercantil **FRANC-FOC S.L.**, con CIF B18498675 y domicilio en Acera del Darro 40 planta baja de Granada, CP 18005, en calidad de propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito de estudio, esto es, como propietaria Manzana 2 de la unidad UE MOT11, 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 primer lugar en el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan Especial para esta manzana, ya que se establece la obligación de formular un estudio de detalle de forma preceptiva con anterioridad a la tramitación de la licencia de obras para la definición de volúmenes y la justificación de la unidad forma del edificio. Por otro lado, también se precisa de la tramitación de estudio de detalle para reajustar el número de viviendas previsto, al considerarse una modificación de la ordenación pormenorizada.

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 11, de cuya ordenación pormenorizada procede la Manzana 2 objeto del presente estudio de detalle.

De conformidad con las determinaciones establecidas para la citada unidad UE MOT 11 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, motivaron la formulación de un Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT 11.

- Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT 11.

El Plan fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de Julio de 2.007, previo informe favorable, a los efectos previstos en el artículo 31.2.C)

LOUA, de la entonces Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que fue emitido con fecha 09 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 11 definiéndose la Manzana 1 objeto del presente Estudio de Detalle.

Dentro de las determinaciones establecidas por el Plan Especial, se definen las Ordenanzas Reguladoras 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.

- Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT 11.

Dicha modificación de Plan Especial fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 30 de octubre de 2015, permitiendo el reajuste de las condiciones volumétricas de las edificaciones en las manzanas resultantes 1 y2 mediante la tramitación de un preceptivo estudio de detalle previo a la obtención de licencia,

4.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

- Junta de Compensación

La “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT-11 de Motril (Granada)” fue constituida, previo establecimiento del sistema de actuación por compensación por acuerdo

plenario de fecha 18 de Diciembre de 2.006 y previa aprobación definitiva de sus Estatutos y Bases de Actuación por Decreto del Sr. Alcalde de fecha 21 de Septiembre de 2.007, en virtud de escritura pública otorgada con fecha 14 de Febrero de 2.008 ante el Notario de Motril, Don Juan Ignacio Ruiz Frutos, Protocolo nº 237, siendo aprobada en su día dicha constitución por el Excmo. Ayuntamiento de Motril 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, bajo la Referencia “Urbanismo J.C. nº 284 OPV/JLR” y en virtud de Resolución de fecha 19 de Mayo de 2.008.

La “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución MOT-11 de Motril (Granada)” tiene actualmente su domicilio en Motril (Granada), Calle Nueva, número 27, 1º A, y dispone del C.I.F. nº V-18.863.563.

- Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. MOT-11 fue aprobado con fecha 18 de Diciembre de 2.008 por su Asamblea General Extraordinaria y ratificado por Decreto del Sr. Alcalde de fecha 01 de Julio de 2.010 (B.O.P. nº 145, de fecha 30 de Julio de 2.010).

Dicho Proyecto de Reparcelación se encuentra 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-11, se aprobó definitivamente en virtud de Decreto de la Sra. Alcaldesa de fecha 25 de Septiembre de 2.012 (B.O.P. nº 194, de fecha 08 de Octubre de 2.012), habiendo sido ejecutadas las obras conforme al citado proyecto, con los ajustes necesarios en obra, habiendo sido recibidas las obras por el Ayuntamiento tras la terminación en fecha 28 de abril de 2017.

- Unificación de Sectores a efectos de Densidad.

Cabe reseñar la tramitación y aprobación definitiva de la “unificación de sectores UEMOT11-UEMOT12 a efectos de densidad” que tiene por objeto precisamente posibilitar el trasvase de unidades de vivienda entre las parcelas de los dos sectores 11 y 12 sin que se altere la densidad ni ningún otro parámetro urbanístico en el ámbito.

4.3. SITUACION URBANISTICA ACTUAL

En la actualidad la situación del ámbito del sector UE MOT11 de Motril es tal que los espacios públicos (viales y espacios libres) se encuentran totalmente urbanizados y puestos a disposición de los ciudadanos y de las manzanas edificables tan sólo se encuentra ejecutada la denominada Manzana 1, habiéndose iniciado la construcción recientemente de la Manzana 4.

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:

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 11 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, **tratándose de la definición preceptiva de alineaciones y volúmenes sin incremento de edificabilidad ni aprovechamiento alguno.**

- 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 11 de Motril.

- Condiciones Generales de la Edificación
 - Condiciones de la Edificación Residencial
 - Calificación Residencial Bloque Abierto Nueva Creación (con las particularidades propias introducidas en las ordenanzas del Plan Especial de Ordenación de la UE MOT 11.
- Plan Especial de Ordenación, Tipologías y Usos Pormenorizados de la Unidad de Ejecución UE MOT-11.

Ficha de condiciones Particulares Manzana 2.



I. Condiciones de Ordenación	
Superficie	2.000,66m ²
Edificabilidad	2.000,66 m ² Uso Terciario No Comercial 4.001,32 m ² Uso Residencial ^[1] Residencial Total: 6.001,98m ² ^[2]
Tipología	Bloque Abierto Nueva Creación.
Viviendas	El número máximo de viviendas es de 37
Uso	Terciario No Comercial en Planta Baja. Residencial en Plantas Primera a Cuarta y Ático. Terciario Comercial compatible con los usos anteriores.
Garajes	No se permite acceso a garaje desde la Ronda Sur (Hoy denominada Norman Bethune) Al menos el 50% de las plazas tendrán una dimensión útil de 5,00 x 2,50 m, existiendo además 2 plazas para minusválidos con una dimensión de 5,00 x 3,60 m. Las plazas podrán tener zonas de menor dimensión, pero la zona libre de obstáculos nunca será inferior a 4,50 x 2,20 m. Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 5 metros, con estrechamientos no inferiores a 3,50 metros con una longitud máxima a 6 metros.

II. Condiciones de Volumen	
Altura	B+4+A
Altura Planta Baja	Se fija en 5,15* metros desde el punto de cota más baja del perímetro
Altura Plantas 1aA	Se fija en 3,25 metros.
Ocupación	100% en Planta Baja y Sótano

Alineaciones	<p>P. Baja: Obligatoria a viales.</p> <p>P. 1-4: Retranqueo mínimo de 5m a Ronda Sur y Plaza Interior, a definir en Estudio de Detalle. No tendrá que ser homogéneo en todas las plantas 1-4, permitiéndose el aterrazamiento. No se establece alineación obligatoria a viales transversales, salvo que así lo determine el Estudio de Detalle. La longitud máxima a Ronda Sur será de 40 metros.</p> <p>P. Ático: Retranqueo mínimo de 3,5 Respecto a la planta inferior.</p>
Voladizos	<p>En planta primera se dispondrá un vuelo sobre la planta baja en todo el perímetro de la edificación, que formará una línea horizontal que defina la imagen formal del edificio. En las restantes plantas podrán disponerse vuelos, como máximo de 1,50m, para forzar la idea de profundidad, que no serán obligatorios y se justificarán en Estudio de Detalle.</p>

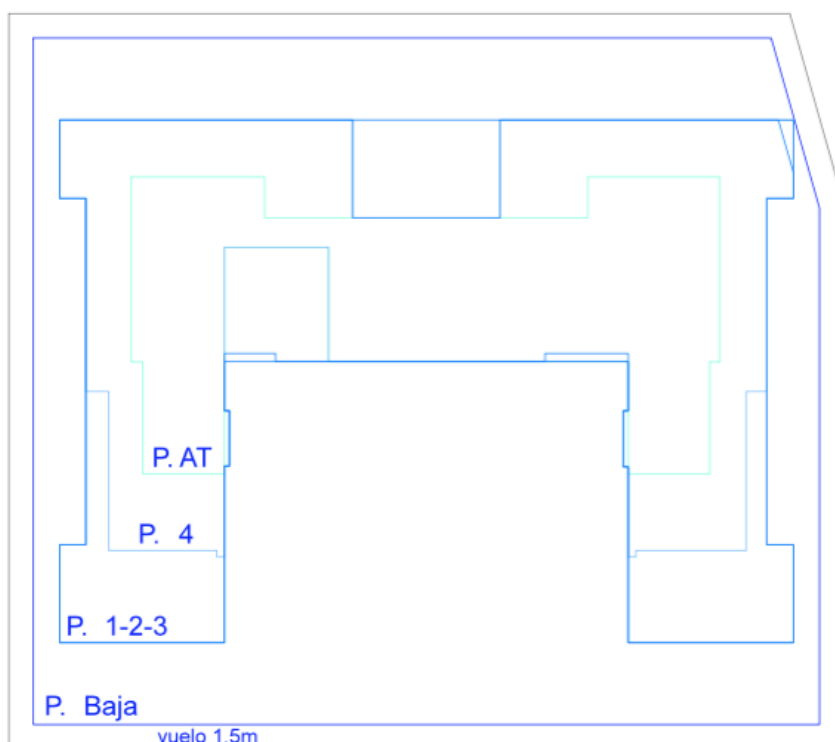
III. Condiciones Estéticas	
Zócalo	<p>El Zócalo debe de ser continuo en toda la manzana par potenciar su carácter de base del conjunto.</p>
Fachada	<p>No se imponen más condiciones de composición y diseño para el edificio, debiendo justificarse las soluciones propuestas en el Estudio de Detalle, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, y deberán respetar las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU.</p>

6. Solución Propuesta

Como ya se ha expuesto la redacción del presente Estudio de Detalle tiene un triple objetivo, siendo el primero de ellos el redactarse como obligación establecida en el Plan Especial que ordena la Unidad de Ejecución UE MOT 11 en la que se ubica la Manzana 2 para la definición de volúmenes, justificación de las alineaciones y otras condiciones formales y estéticas establecidas. Además en el presente Estudio de Detalle se justifican los cambios en las alturas del Zócalo o Planta baja de la edificación motivados por los cambios en las cotas finales de urbanización así como el trasvase 4 unidades de vivienda a esta parcela desde las ya ejecutadas en las que han quedado sin ejecutar.

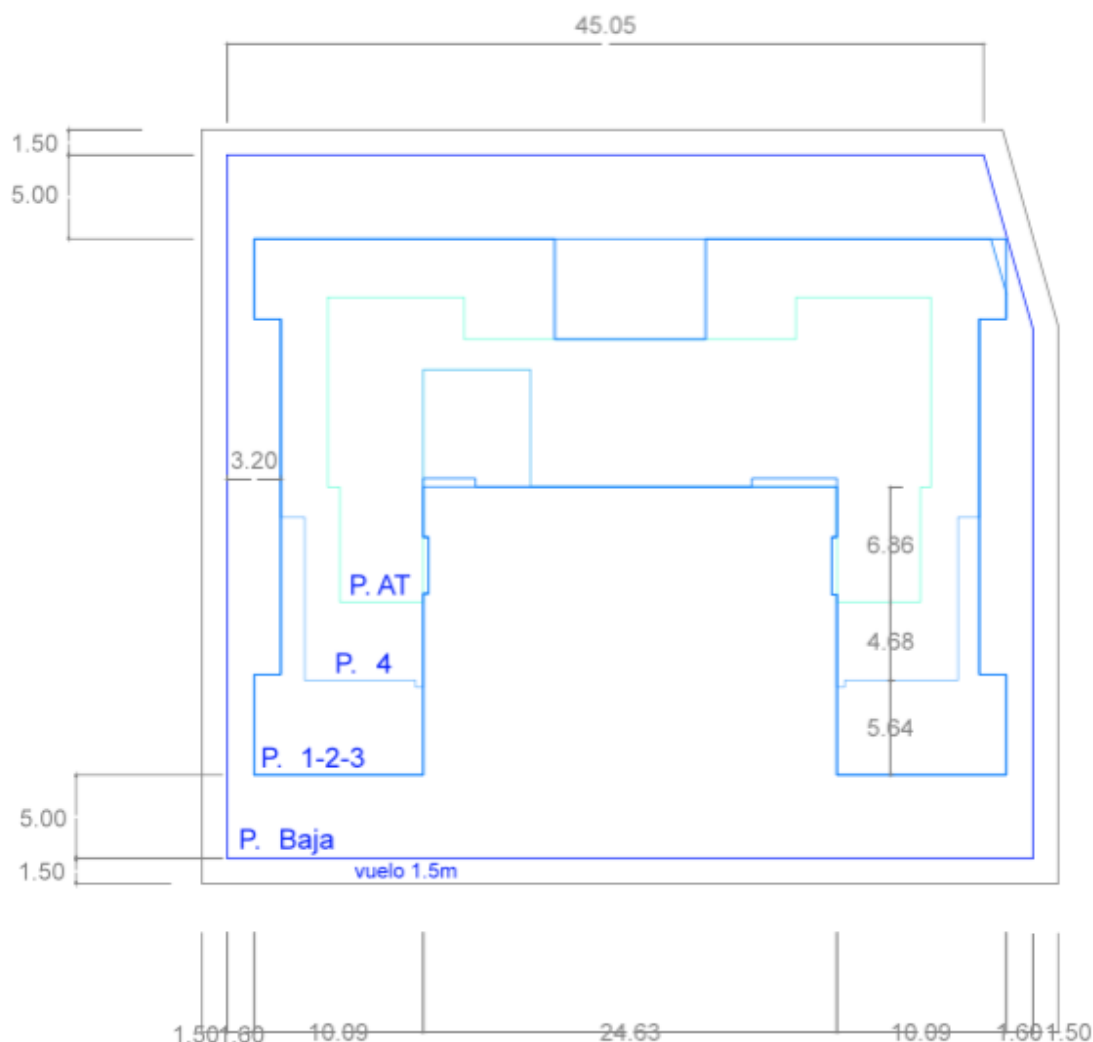
6.1. Definición de Volúmenes

Cumpliendo con las determinaciones establecidas desde el Plan Especial y con las de obligado cumplimiento fijadas en el PGOU para la calificación Residencial de aplicación, se proyecta una edificación tal que partiendo de una planta baja que ocupa el 100% de la superficie de parcela a modo de zócalo, Obligado por la ordenación, adopta una forma de u invertida que se escalona en altura y deja el espacio libre central de esa "U" para albergar espacios de ocio comunitarios como son una gran terraza solárium y una piscina.



Sobre el zócalo de planta baja la terraza vuela 1,5m en todo el perímetro del edificio, manteniéndose la misma imagen de zócalo que en el resto de edificaciones de del ámbito, dándose cumplimiento a las determinaciones del plan especial.

La “U” se implanta sobre el zócalo de forma que se retranquea de la alineación de planta baja 5m tanto al norte (Calle Rio Mundo) como al Sur (Avenida Norman Bethune), mientras que el retranqueo a los linderos laterales se ha fijado en 3,20m, aunque en las esquinas, buscando un enriquecimiento volumétrico se reduce el retranqueo a 1,6m.



El edificio se abre hacia la Avenida Norman Bethune (antes Ronda Sur) figurando dos torres ligeras en los extremos sobre el zócalo de forma que se asemeje a la imagen del resto de edificaciones ya ejecutadas en la fachada a esta Avenida. Las “torres” tienen una longitud de fachada de apenas 11 metros cada una a la Ronda.

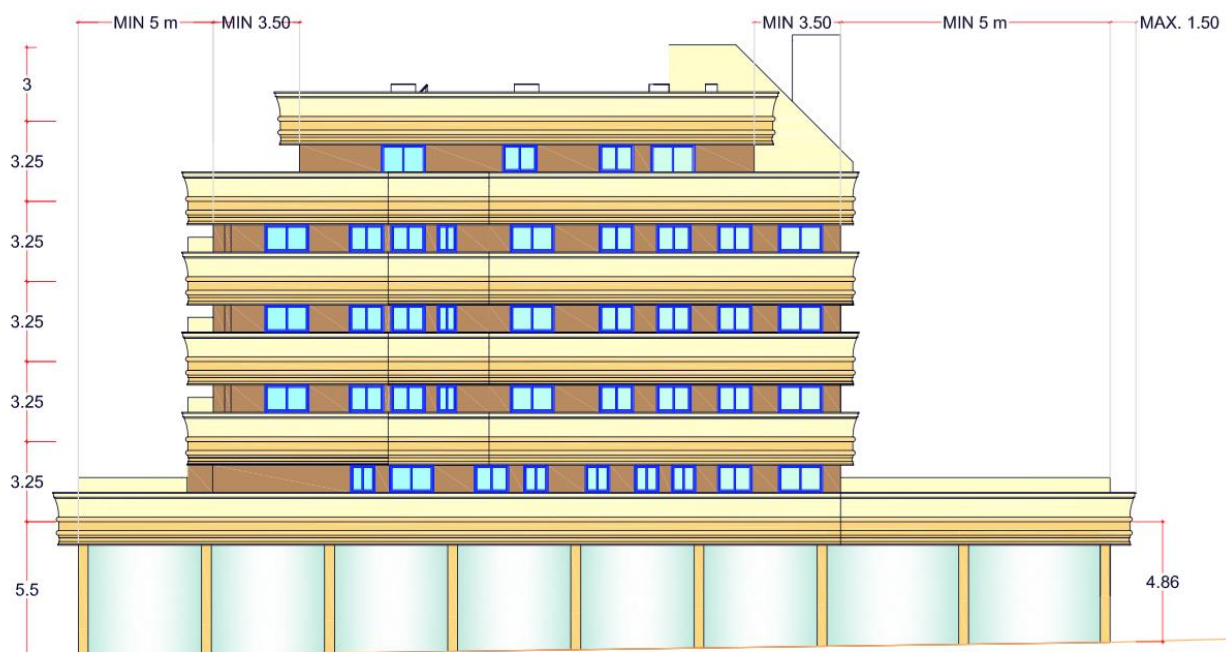
Las “Torres” van perdiendo volumen en altura, replegándose a partir de la planta tercera generando amplias terrazas en las plantas 4ª y ático.

El espacio interior de la “u” orientado hacia el Sur se aprovecha para emplazar zonas comunes del edificio como la piscina y solárium.

Los juegos de volúmenes, los materiales y acabados generales de la edificación se asimilan a las edificaciones ya ejecutadas en el ámbito de las unidades MOt11 y 12, continuando con la unidad formal del sector.

6.2. Reajuste de Altura de la Planta Baja.

El plan Especial establece una altura máxima de 5,50m en el punto de menor cota de parcela que es el vértice sur-este en la esquina donde confluyen las calles La Matraquilla con la Avenida Norman Bethune. A partir de este punto y esa altura de 5,50 se obtienen el resto de alturas en los distintos vértices de la parcela siendo el mínimo previsto en extremo Nor-oeste con una altura de 3,71 al existir un desnivel de 1,77m con el punto más bajo.



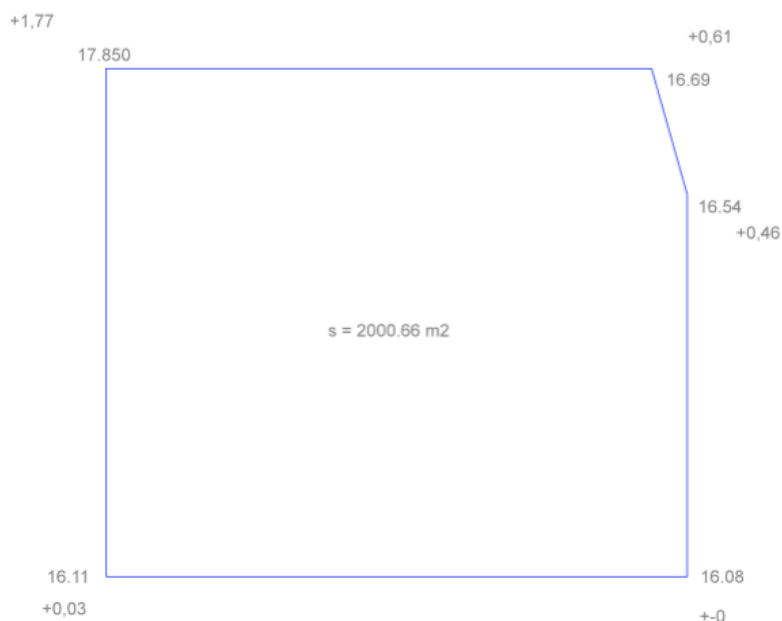
Alzado Previsto a Calle La Matraquilla en el Plan Especial



Alzado a Calle Guadalhorce previsto en el Plan Especial

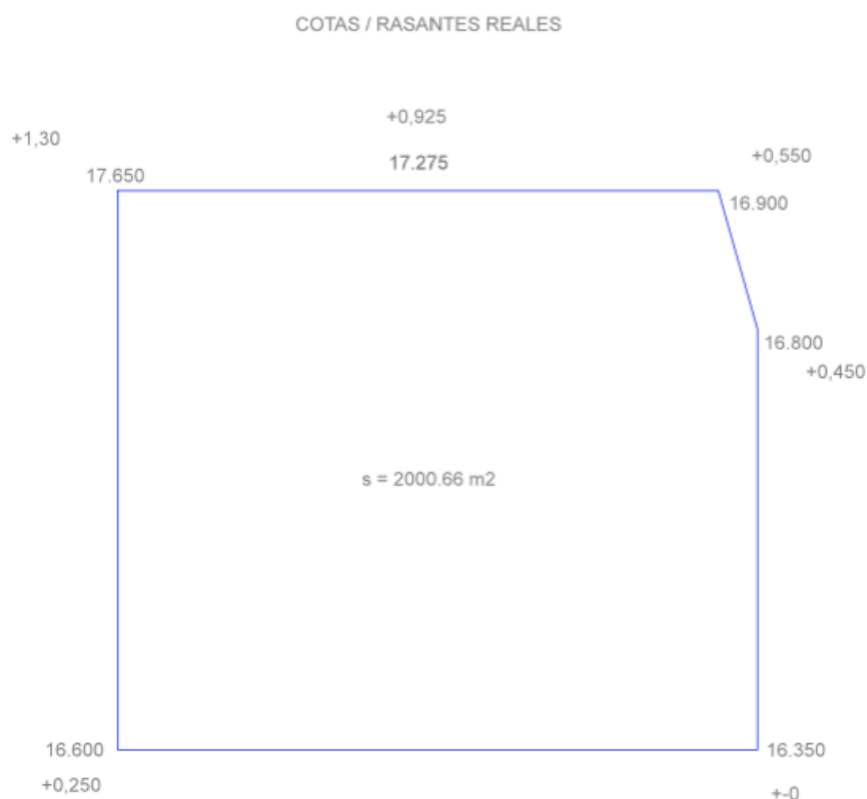
En el Plan Especial se preveían las siguientes cotas de rasante para las cuatro fachadas de la parcela:

COTAS / RASANTES
PREVISTAS EN PLAN ESPECIAL



Una vez ejecutada la urbanización con los ajustes necesarios por los condicionantes del terreno y las infraestructuras existentes, las cotas y rasantes de la Manzana 2 han variado ligeramente respecto a las previsiones contenidas en el Plan Especial.

Así, como podemos observar en la planta siguiente de cotas, la rasante ha variado tal que el punto más bajo de la parcela (cota 0 de referencia) que se da en la esquina entre las calles La Matraquilla y la Avenida Norman Bethune que se preveía a la cota +16,08m ha resultado ligeramente más alto estando en la cota +16,38m, mientras que el punto más alto que se da en la esquina opuesta, la Nor-oeste donde se encuentran las calles Rio Mundo con la Calle Guadalhorce, ha resultado al final ligeramente más bajo pasando de los 17,850 previstos a los 17,650 finales. Esto hace que el desnivel entre extremos realmente sea de 1,30m, con lo que si el punto de menor cota la altura máxima es de 5,50m, manteniendo esta altura constante nos quedan 4,20m en el punto de mayor cota.



Por tanto lo que se propone es reajustar las alturas de la planta baja adaptándolas a la topografía real y partiendo del punto de mayor altura de planta baja fijado en 5,50m en la esquina Calle La Matraquilla con calle Norman Bethune.



Alzado a calle Guadalhorce

6.3. Usos y Número de Viviendas

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-11 son:

c) Concreción de usos.

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 el Uso Terciario NO Comercial.

Para la Manzana 2 objeto del presente estudio, el PE determina que la edificabilidad total es de 6.001,98m² y que esta se reparte en:

- 2.000,66m² de uso Terciario No Comercial
- 4.001,32m² de Uso Residencial

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 de Terciario No Comercial, el presente Estudio Justifica la localización de usos de forma que la planta

baja se destina íntegramente a uso Terciario No Comercial (con las condiciones de compatibilidad admitidas por el PGOU), y las plantas de primera a ático íntegramente a uso residencial.

d) Número de Viviendas

El Plan Especial de la UE MOT 11 justificó la densidad máxima de viviendas fijadas desde en PGOU en 162 viviendas repartiéndolas entre las diferentes parcelas de forma proporcional al techo residencial asignado.

De acuerdo con este criterio se recoge la siguiente previsión:

Previsiones PE

MANZANA	NUMERO DE VIVIENDAS
M1	74
M2	37
M3	28
M4	23
M5	0
TOTAL	162

REAJUSTE PROPUESTO

Dado que la promotora de la Manzana M2 es la misma que la promotora de la Manzanas M1 y M4 de la UE MOT 11 y de la parcela P5 de la UE MOT12, considerando que debido a las particularidades volumétricas y de uso de la calificación de la MANZANA1 y en la P5 en su ejecución no se han ejecutado la totalidad de las viviendas posibles, (74V y 76V respectivamente) sino sólo 70 en cada una de las manzanas, y 29 en la manzana 4 (23 +6) es por lo que se plantea ejecutar las 4 unidades de vivienda sobrantes en esta Manzana 2, ya que por tipología y condiciones volumétricas admite la ejecución del número previsto (37) más estas 4 sin alterarse ningún parámetro urbanístico.

Es por ello, que en el presente estudio se justifica la implantación de 41 viviendas en la Manzana 2, sumando a las 37 previstas las 4 no ejecutadas en la Manzana 1 de la MOT 11 ejecutadas por la misma promotora. Este último extremo se justifica con la licencia de primera ocupación otorgada en fecha 4 de mayo de 2017 para las 70 viviendas ejecutadas en la Manzana 1. Y Licencia de Ocupación para 70 viviendas en la Parcela P5 de la MOT12 de fecha 17/4/19. En la actualidad se ejecutan las 29 viviendas (23+6) en la Parcela P5 de la MOT 11 tras el ajuste llevado a cabo mediante estudio de detalle aprobado definitivamente.....

7. Justificación de la Propuesta.

Con la descripción de la propuesta se han ido justificando y razonando los ajustes introducidos por el presente Estudio de Detalle en la ordenación prevista en el Plan Especial MOT11.

Como resumen y conclusiones podemos decir:

El presente ED tiene como objetivos:

1.- Definir los volúmenes de las edificaciones a desarrollar en la Manzana 2 justificando las alineaciones de los cuerpos edificados conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Especial al que complementa este Estudio de Detalle de forma preceptiva.

2.- Reajustar la altura de la planta baja de la edificación a implantar adaptándola a las rasantes reales de los viarios resultantes tras la ejecución de la urbanización del sector.

3.- Reajustar el número de viviendas previsto en la MANZANA 2 incorporando las viviendas sobrantes (4) de las no ejecutadas en la Manzana P5 de la UE MOT12 ya construida por el mismo titular de la actuación, pasando de las 37 previstas a 41 viviendas, sin alterar la densidad máxima establecida para el ámbito.

- Definición de Volúmenes.

La definición de los volúmenes de la edificación cumple con las determinaciones de alineaciones, retranqueos, alturas y demás parámetros establecidos por el Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE MOT 11 así como con las determinaciones del PGOU

- Reajuste de la Planta Baja.

El reajuste propuesto se justifica por la variación de cotas en la rasante de la parcela con la ejecución de las obras de urbanización. En ningún caso se supera la altura máxima de 5,50 fijada en las determinaciones del Plan Especial.

- Reajuste del Número de Viviendas.

El número máximo de viviendas sobre MANZANA 2 pasa de 37 a 41 sumando a las 37 previstas 4 de las 10 no ejecutadas entre la Manzanas 1 de la MOT 11 y la parcela P5 de la MOT12, restantes después de haber trasvasado 6 viviendas a la Manzana 4 del la MOT 11 en ejecución. Este último extremo se justifica con la licencia de primera ocupación otorgada en fecha 4 de mayo de 2017 para las 70 viviendas ejecutadas en la Manzana 1. Y Licencia de Ocupación para 70 viviendas en la Parcela P5 de la MOT12 de fecha 17/4/19.

Para el trasvase de las viviendas de la Unidad 12 a la 11 se ha tramitado la “unificación de sectores UEMOT11-UEMOT12 a efectos de densidad” que tiene por objeto precisamente posibilitar el trasvase de unidades de vivienda entre las parcelas de los dos sectores 11 y 12.

Una vez asignadas las 4 unidades de vivienda a esta manzana 2, se agotan las sobrantes de las Manzana 1 de la Mot11 y P5 de la Mot12.

Justificación Normativa

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 11, reajustando los volúmenes de la planta baja y el reparto interno de número de viviendas sin sobrepasar el máximo.

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.*
- 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.*

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.

III. Condiciones de Plan Especial.

Se respetan todas las determinaciones con el reajuste de las condiciones que son objeto del presente Estudio.

IV. Condiciones de la Unificación de los Sectores UE MOT11 y MOT12 a efectos de densidad. (en trámite).

En Granada, 13 de Enero de 2.020

ACM
ARQUITECTOS
(Arquitectos Castelo Y Mercedes S.L.P)

Mercedes Foche Mayas
Arquitecto Colegiado nº 4.801 del COAG

Álvaro Castelo Velasco
Arquitecto Colegiado nº 19.155 del COAM

ACM
ARQUITECTOS

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

13/1/2020

Hora

09:58:19

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

3364401VF5636C0001KM

Localización

RD SUR 12 Suelo
18600 MOTRIL (GRANADA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

Valor catastral

202.281,50 €

Año valor

2020

Valor catastral suelo

202.281,50 €

Valor catastral construcción

0,00 €

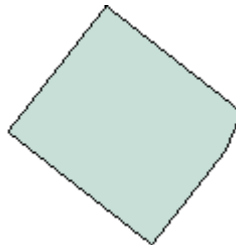
Fecha de modificación en Catastro

07/12/2011

Fecha de la alteración

01/07/2010

PARCELA CATASTRAL



Localización

RD SUR 12
MOTRIL (GRANADA)

Superficie gráfica

2.001 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
FRANC-FOC SL

NIF/NIE
B18498675

Domicilio fiscal
CL ACERA DEL DARRO 40 PI:BJ
18005 GRANADA (GRANADA)

Derecho
100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro
14/11/2019

Fecha de la alteración
23/10/2019



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3364401VF5636C0001KM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RD SUR 12 Suelo 18600 MOTRIL [GRANADA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

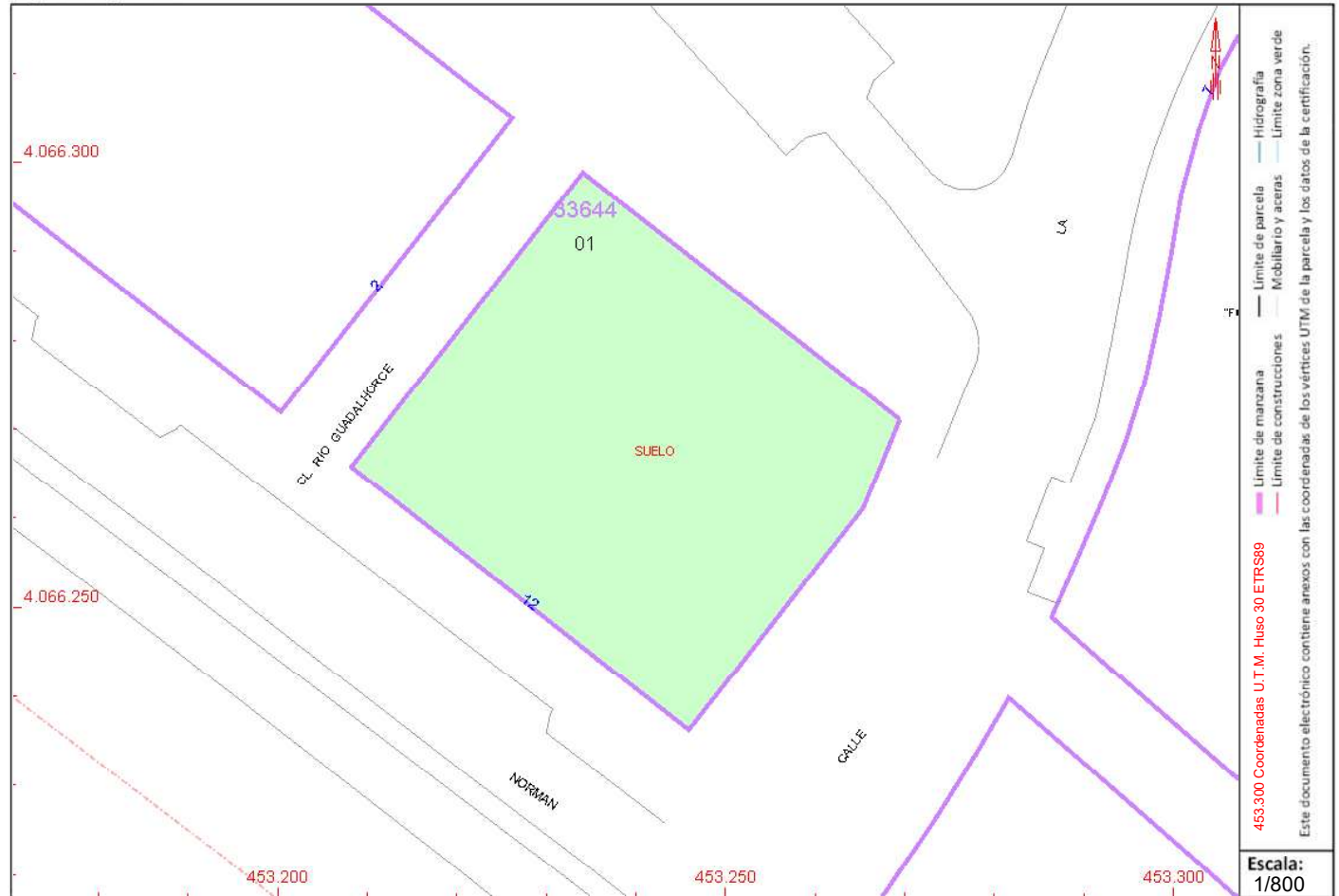
Valor catastral [2020]:	202.281,50 €
Valor catastral suelo:	202.281,50 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
FRANC-FOC SL	B18498675	100,00% de propiedad	CL ACERA DEL DARRO 40 Pl:BJ 18005 GRANADA [GRANADA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.001 m2



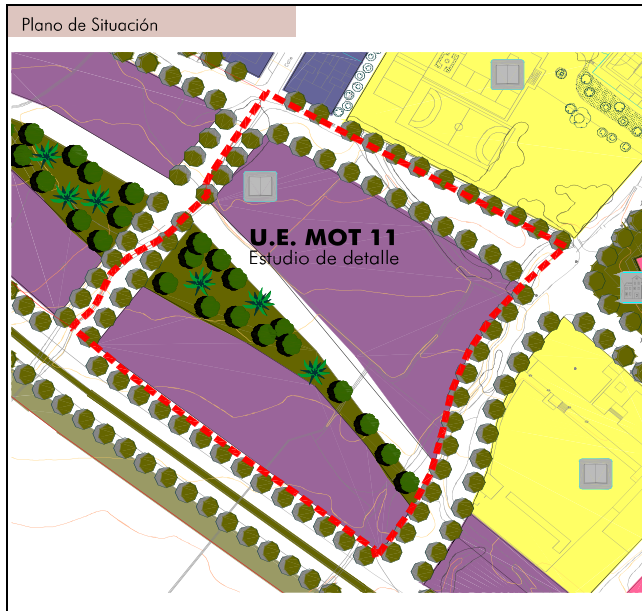
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MOTRIL [GRANADA]

Finalidad: búsqueda titular

Fecha de emisión: 13/01/2020





Descripción

Unidad de nueva creación formada por suelos al suroeste del núcleo junto al límite del suelo urbano y situados en contacto con la vega; presenta forma irregular y topografía abrupta.

Parcelas Afectadas

• Superficies Suelo Privado:	23.806
Parcelas Afectadas Totalmente:	2
Parcelas Afectadas Parcialmente:	2
• Superficies Públicas:	0
• Total Superficie Bruta:	23.806

Condiciones Urbanísticas

• Usos Pormenorizados:

Uso	Tipo	Suelo (m ²)	Altura	Coef. Edfc.	Techo Edificbl.	Coef. Pond.	Aproch. (m ² TC)	Nº Máx. de Vivs.
Resid.	BANC	5.370	B+4+A	3,30	17.721	1,00	17.721	
Ter.NC	BANC	5.370	B+4	3,10	16.647	1,00	16.647	
Total		10.740			34.368		34.368	161

• Cesiones:

	Espacios Libres	2.865
	Banda de Protección Ambiental	0
	Viaro Ordenado en PGOU	6.681
	Espacio Público Ordenado en E.D.	3.520
Total Equipamientos		0
	Total E. Libres y Viario	13.066
	Total Cesiones	13.066

Objetivos

- El desarrollo de ciudad en el borde sur, rematando la trama urbana en su relación con los suelos de vega y aportando usos que equilibren y doten este aspecto en la ciudad de cara al ámbito comarcal.

Cargas suplementarias urbaniz.

Art. 113 L.O.U.A. 7/2002 Convenio Urbanización parcial Ronda Sur tramo poniente 880.981,60 €

Condiciones Particulares

-Se ajusta a los supuestos contenidos en el art. 17.2 de la L.O.U.A.
 - **Altura:** tiene carácter obligatorio en la fachada de la Ronda Sur y alineándose al menos en las plantas bajas, siendo libre la organización de esta planta. En la planta baja podrá ocuparse el 100% de la parcela siempre que se justifique por alineación.
 - **Usos:** El uso residencial está prohibido en planta baja; el uso residencial siempre será plurifamiliar; no se permitirá uso cohera en planta baja; los usos en la unidad se reparten al 50% siendo los característicos el residencial y terciario no comercial. Los usos definidos Terciario No Comercial se implantaran como uso exclusivo. - **Zonas libres:** el espacio libre se situará en lugar central dispuesto para relacionarse con los previstos en la unidad contigua, en él se inserta el viario y ambos serán objeto de ordenación en el E.Detalle, entendidos como un sistema completo. Tendrán pavimentación mixta compartiendo zonas peatonales y de tráfico rodado, con equipamiento adecuada y un grado alto de tratamiento vegetal, generando zonas de sombra, descanso y pase. El viario inserto en el espacio verde, tendrá que asumir doble sentido de circulación y zonas de aparcamiento. - **Edificación:** para la separación entre edificios se estará a lo dispuesto en la calificación de bloque abierto.
 Se tratará de dotar de unidad formal a los edificios que ofrezcan fachada a Ronda Sur.- **Cargas:** Sistema General Ronda Sur adscrito.
Area de Reparto NC-6: Unidades de Ejecución MOT - 11 y 12 y Sistema General S.G. MOT V-11

Aprovechamientos

Superficie Bruta Unidad de Ejecución	23.806	Aprov. Objetivo	1,4437
Tipo Característico Área de Reparto	Resid. BANC	Aprov. Medio	0,7920

Aprovechamiento Objetivo

34.368 m² TC:

Aprovechamiento Medio (AM)	90% AM	10% Cesión
18.854 m ² TC:	16.969 m ² TC	1.885 m ² TC

Exceso o Defecto (sin compensar)

15.514 m² TC: m²TC:m² de Techo Característico

Condiciones de Gestión

• Sistema de Actuación:	Compensación	PROGRAMACION (meses)			
		FP	PR	IU	FUE
• Fig. de Planeamiento:	Estudio de Detalle	12	12	6	48

FP: Fin Planeamiento; PR: Proyecto Reparcelación; IU: Inicio Urbanización; FUE: Fin Urbanización y Edificación

Resid.BANC: Residencial Bloque Abierto Nueva Creación; **Terc.NC.BANC:** Terciario No Comercial Bloque Abierto Nueva Creación

Información Registral expedida por

PABLO DE ANGULO RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de MOTRIL 1
Avenida Salobreña, 35 - Of.8 B - MOTRIL
tlfno: 0034 958 600101

correspondiente a la solicitud formulada por

FOCH'S GESTION SL.

con DNI/CIF: B18671453



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: F11PQ85Q5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA (CRUF): 18024000646258

DATOS DE LA FINCA

Según anterior numeración finca de Motril 1 nº: 33424

TIPO FINCA: Parcela

LOCALIZACIÓN: OTROS RONDA SUR, Número: 12, Situación: PARCELA M2,18600

SUPERFICIE:

TERRENO: dos mil metros, sesenta y seis decímetros cuadrados

Datos última inscripción de dominio:

Tomo: 1880 **Libro:** 484 **Folio:** 75 **Inscripción:** 2 **Fecha:** 21/11/2019

DESCRIPCIÓN

PARCELA M2: URBANA: Parcela procedente del Proyecto de Reparcelación de la U.E. MOT-11 del PGOU de Motril, sita en la ciudad de Motril, Ronda del Mediodía, s/n, hoy según certificación catastral está localizada en Ronda Sur 12, con una superficie de dos mil metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, destinada a uso residencial con terciario no comercial en planta baja, en tipología bloque abierto nueva creación, que linda: al frente, con Ronda del Mediodía; a la derecha entrando, con calle Matraquilla; y al fondo y a la izquierda, respectivamente, con viales 1 y 2 procedentes de esta reparcelación.

Esta finca **NO ESTÁ** coordinada gráficamente con el catastro.

REFERENCIA CATASTRAL: 3364401VF5636C0001KM.

TITULARIDAD

I.- TITULAR:

SOCIEDAD: FRANC FOC, S.L.
C.I.F. número: B18498675

II.- DERECHO

CARACTER: PARA SI
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 100,000000%
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON JUAN IGNACIO RUIZ FRUTOS, MOTRIL
NºPROTOCOLO: 1.402 **DE FECHA:** 23/10/19
INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.880 **LIBRO:** 484 **FOLIO:** 75 **FECHA:** 21/11/19

CARGAS

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta por 5 ANOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de 41.250 EUROS.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 2 TOMO: 1.880 LIBRO: 484 FOLIO: 75 FECHA: 21/11/19

ASIENTOS DE PRESENTACION VIGENTES RELATIVOS A ESTA FINCA:

NO hay documentos pendientes de despacho

Se advierte que la precedente informacion esta referida a la situacion registral de la finca antes de la apertura del Diario de hoy, y por tanto no puede incluir los posibles asientos de presentación que se practiquen en el día de la fecha.

Motril a 14 de Enero de 2020.

--- ADVERTENCIAS ---

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

La utilización de la publicidad registral debe limitarse a la causa e interés alegado, que ha de ajustarse a sus finalidades institucionales: la investigación jurídica, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación, .), pero no la investigación o difusión de datos registrales con fines no patrimoniales (Instrucción DGRN 17/02/1998 y Resolución DGRN 28/04/2014).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción DGRN 17/02/98).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

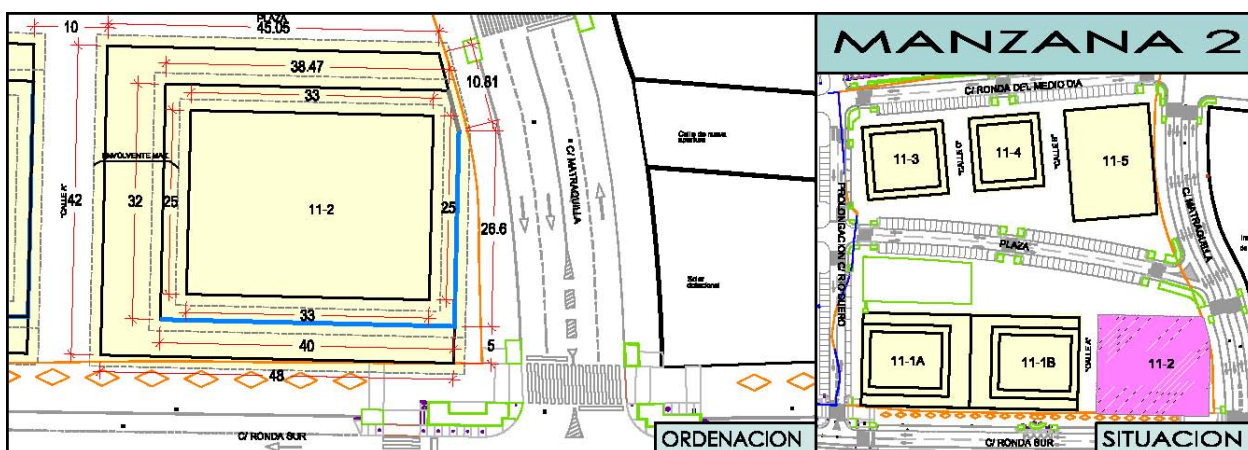
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



9.2 MANZANA 2



9.2.1 CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Superficie:** 2.000,66 m²
- Edificabilidad:** 3 m²/m², de la cual 1 m²/m² corresponde a Uso Terciario No Comercial y 2 m²/m² corresponden a uso Residencial
 Uso Terciario No Comercial: 2.000,66 m²
 Uso Residencial: 4.001,32 m²
 Total: 6.001,98 m²
- Tipología:** Bloque Abierto Nueva Creación. Deberá elaborarse un **Estudio de Detalle**, para la manzana completa, en el que, previo a la obtención de Licencia de Edificación, se justificarán las soluciones adoptadas y la unidad formal de la edificación.
- Viviendas:** El número máximo de viviendas es de 37.
- Uso:** Terciario No Comercial en Planta Baja. Residencial en Plantas Primera a Cuarta y Ático.
 Terciario Comercial compatible con los usos anteriores.
- Garajes:** No se permite el acceso al garaje desde la Ronda Sur.
 Al menos el 50% de las plazas tendrán una dimensión útil de 5,00 x 2,50 m., existiendo además 2 plazas para minusválidos con una dimensión de 5,00 x 3,60 m.. Las plazas podrán tener zonas de menor dimensión, pero la zona libre de obstáculos nunca será inferior a 4,50 x 2,20 m.. Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 5 metros, con estrechamientos no inferiores a 3,50 metros con una longitud máxima a 6 metros.

9.2.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

- Altura:** B + 4 + A
- Altura P.B.:** Se fija en 5,15 metros desde el punto de cota más baja del perímetro.
- Altura P1-4-A:** Se fija en 3,25 metros.
- Ocupación:** 100 % en Planta Baja.
- Alineaciones:** P. Baja: Obligatoria a viales.
 P. 1-4: Retranqueo mínimo de 5 metros con la Ronda Sur y Plaza Interior, a definir en Estudio de Detalle. No tendrá que ser homogéneo en todas las plantas 1-4, permitiéndose el aterrazamiento. No se establece alineación obligatoria a viales transversales, salvo que así se determine en Estudio de Detalle. La longitud de fachada máxima a Ronda Sur será de 40 metros.
 P. Ático: Retranqueo mínimo de 3,50 metros respecto a la planta inferior.
- Voladizos:** En planta primera se dispondrá un vuelo sobre la planta baja, en todo el perímetro de la edificación, que formará una línea horizontal que defina la imagen formal del edificio. En las restantes plantas podrán disponerse vuelos, como máximo, de 1,50 metros, para forzar la idea de profundidad, que no serán obligatorios y se justificarán en Estudio de Detalle.

9.2.3 CONDICIONES ESTÉTICAS

- Zócalo:** El zócalo debe ser continuo en toda la manzana para potenciar su carácter de base del conjunto.
- Fachada:** No se imponen más condiciones de composición y diseño para el edificio, debiendo justificarse las soluciones propuestas en el **Estudio de Detalle**, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, y deberán respetar las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación del PGOU.