

ESTUDIO DE DETALLE

**PARA ORDENAR LOS VOLÚMENES Y FIJAR LA TIPOLOGÍA EN
LA PARCELA 1 DEL POLÍGONO 3 DEL SECTOR PL-3 DE MOTRIL
(GRANADA)**

PROMOTORES:

MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.L.

NOGA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.

ARQUITECTO:

FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS

MEMORIA

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REALIZACION DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

0.- ANTECEDENTES.

La parcela sobre la que se redacta este estudio de detalle (Parcela 1) proviene del desarrollo del Plan Parcial del Polígono 3 del Sector PL-3 de Motril, Playa Granada, que fue aprobado definitivamente con fecha 3 de abril de 1997. El sector actualmente cuenta con la urbanización totalmente ejecutada y se halla ya edificado en su mayor parte.

Las condiciones generales de la edificación son las fijadas en el Plan Parcial y en las que no estén claramente fijadas, las que se desprenden del PGOU de Motril, aprobado definitivamente con fecha 30 de abril de 2003. Del planeamiento que afecta a esta parcela se desprende la necesidad de redactar un Estudio de Detalle que fije las alineaciones interiores de la parcela, así como la ordenación volumétrica de la edificación.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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

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

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

1. – AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de las dos sociedades propietarias de la parcela: **MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.L.**, con CIF Nº B-18205682 y domicilio en Calle San Antón nº27 ,C.P.:18005 de Granada , y **NOGA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.** con CIF Nº B-87286043 y domicilio en Paseo de la Castellana nº 177, C.P. 28046 de Madrid.

2. – OBJETO DEL E.D.

El objeto de este Estudio de Detalle es **Ordenar los Volúmenes y fijar la Tipología de las edificaciones en la parcela 1 del P.P. del Polígono 3 del Sector PL-3 de Motril**, con la finalidad de fijar los retranqueos en el interior de la parcela, la disposición aproximada de las edificaciones (áreas de movimiento) y las secciones tipo.

2.1- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

El terreno objeto de este Estudio de Detalle se corresponde con la parcela 1 del P.P. del Polígono 3 del Sector PL-3 de Motril, actualmente Calle RECTOR FEDERICO MAYOR ZARAGOZA nº21, y con referencia catastral: 04402B2VF5604A0001IT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	04402B2VF5604A0001IT  
Localización	CL RECTOR FEDERICO MAYOR ZAR 21 Suelo 18613 MOTRIL (GRANADA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL RECTOR FEDERICO MAYOR ZAR 21 MOTRIL (GRANADA)
Superficie gráfica	22.986 m ²

Es una parcela de forma irregular con los límites bien definidos por la acera existente (fachada a vía pública), el muro trasero que lo separa del Campo de Golf y las dos muros medianeros de los edificios adyacentes actualmente en construcción y de una parcela sin edificar, separada con una valla metálica.

Según la descripción registral (ver nota simple), tiene una superficie de **22.993,66m²** y linda por el Norte con la parcela sobre la que se está edificando el residencial Aguacate Beach y con el vial nº1 (actualmente Calle Rector Federico Mayor Zaragoza); Sur, con la parcela sin edificar correspondiente a otra promoción ya construida en parte y con Campo de Golf los Moriscos; al Este, con vial nº1; y Oeste con Campo de Golf y con el residencial en construcción Aguacate Beach.

Según la descripción registral: *"linda por el Norte, con Vial número 1; Sur, con Parcela Número 9 procedente del Polígono 2, con campo de Golf procedente del Polígono 2, con campo de Golf de esta Reparcelación y en parte con Parcela número 2 asimismo de esta Reparcelación; Este, con Vial número 1 y con parcela número 2; y Oeste, con Parcela Número 9 y con campo de Golf procedentes del Polígono 2"*

Tiene una edificabilidad de 37.675,39m² (techo), y un número máximo de viviendas fijado en 367

La superficie señalada en el catastro (22.986,00m²) prácticamente coincide con la registral.

La superficie real de la parcela medida exactamente según el levantamiento topográfico que se adjunta es de **22.993,86m²**.

2.2. – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

Al tratarse de un enclave urbano donde ya existen edificaciones de las mismas o similares características que la que se pretende realizar, no hay ningún dato desde el punto de vista físico ni geomorfológico que deba resaltarse.

Existe un estudio geotécnico donde se indica la **inexistencia de problemas** para poder realizar la edificación de las edificaciones que se plantean ni por la capacidad portante del terreno, ni por la posibilidad de deslizamientos, muy al contrario, parece ser un buen terreno para cimentar.

No existe arbolado importante en el terreno ni ningún elemento de interés a señalar.

3. – DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA FORMAL PLANTEADA POR EL ED.

Además de la información urbanística planteada por este Estudio de Detalle se acompaña una propuesta formal a nivel esquemático de tal forma, que queda perfectamente definido el resultado final de la Ordenación.

Podemos hablar de que se trata de dos edificios de viviendas con cuatro plantas y ático, compuestos a su vez por varios portales y que se levantan cada uno sobre su propio aparcamiento y otro edificio más pequeño que se dedica a locales comerciales, con dos plantas de altura sobre un sótano dedicado a aparcamiento o a almacén de dichos locales.

Los dos edificios principales, que podrán a su vez fragmentarse en otros, se desarrollan en cinco plantas (B+3+A). Están dedicados íntegramente a viviendas, se proponen en color blanco, con formas suaves y redondeadas, cubierta plana y cuentan con grandes terrazas y grandes superficies acristaladas.

Rodeando a los edificios se desarrolla una gran zona común con usos complementarios a las mismas (terrazas, jardines, zonas de juegos, pistas deportivas, piscinas, aseos, vestuarios y usos de instalaciones).

(La zona de locales no comparte el uso de esta zona común).

La primera consideración que debemos hacer es la forma libre y orgánica que se plantea para la edificación por lo que me ha parecido más conveniente grafiar un plano con las distintas áreas de movimiento dentro de la cual tendrán que situarse obligatoriamente los edificios.

Se proponen por tanto unas áreas de movimiento dentro de la cuales tendrá que estar situada la edificación:

En el estudio de Detalle se grafían estas áreas de movimiento, dejando de manifiesto que ya de partida se cumplen las limitaciones del PP PL-3, de ocupación máxima del 100% para la planta bajo rasante, la Ocupación Máxima del 70% para las plantas generales y del 60% del 70% en la última planta.

Fuera de las áreas de movimiento solo se permitirían construcciones descubiertas y pequeñas edificaciones auxiliares de una sola planta y con una superficie máxima de 50m², (por caseta), hasta un máximo de 200m² (no grafiado en planos), destinado solo a usos auxiliares (p. ej. Aseos piscina, cenadores, elementos de sombra, etc.)

Se ha señalado (grafiado en el plano de planta baja) la posibilidad de que en la banda de retranqueo de los tres metros a la vía pública puedan ubicarse unos pequeños elementos cubiertos y abiertos de una sola planta a modo de portadas que darían **acceso a la urbanización** y posibles, si fuese necesario, los **centros de transformación** que en su caso se determine por la empresa suministradora, que considerados como elementos de la urbanización y no de la edificación se sitúan alineados directamente a la vía pública, (sin guardar el retranqueo de 3m).

El número de viviendas proyectado será inferior al máximo marcado en planeamiento (367) y se han previsto 1.500 m² de uso terciario (uso compatible con la calificación Residencial plurifamiliar en Bloque Aislado, inferior al 4% del total edificable.)

EDIFICIO "A"	EDIFICIO "B"	EDIFICIO "C" (uso terciario)
18837,695 m ² (techo)	17.337,695 m ² (techo)	1.500,00 m ² (techo)
Numero Máximo de viviendas: 183	Numero Máximo de viviendas: 183	

En las viviendas de la última planta se proponen accesos individuales a la cubierta-solárium, que estarán vinculadas a las viviendas de la planta inferior.

Los garajes se situarán en planta sótano o semisótano. (al menos una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100m² de local comercial)

Todo esto queda perfectamente definido en los planos del estudio de detalle, que **se adecua en todo** a las Ordenanzas Regulatoras del PP PL-3.

4.- CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS.

El suelo correspondiente a la Parcela de este Estudio de Detalle se enclava dentro del Plan Parcial del Polígono 3 del Sector PL-3 de Motril ("Playa Granada"), con el uso de Residencial Intensiva Alta Litoral (R.I.A.L.). Queda recogido en el PGOU de 2003 como Suelo Urbanizable en curso de ejecución, con el uso Residencial Bloque Aislado de Nueva Creación.

Las Ordenanzas que le son de aplicación son las recogidas en el Plan Parcial PL-3, y en lo que no quede determinado por lo correspondiente al PGOU.

4.1. – JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Condiciones urbanísticas propuestas en este Estudio de Detalle:

Parcela mínima:	La existente	22.993,66 m²
Edificabilidad:	La existente	37.675,39 m²
Ocupación sobre rasante:	<70%	< 16.095,56 m²

Ocupación Última planta:	<60% del 70%	< 9.657,34 m2
Ocupación bajo rasante:	<100%	21.117,98 m2*
Altura máxima/Nº de Plantas:	5 (B+4)	
Retranqueo a vial:	3m	
Retranqueo a colindantes:	Ver plano “áreas de movimiento”	
Nº viviendas	366	
Nº Plazas de aparcamiento	>de 1 por vivienda	

*Nota: La ocupación bajo rasante es el resultado de aplicar el retranqueo de 3 metros a todos los linderos menos al frontal de la zona de uso comercial donde se adosa en base al Art.43.3 del PGOU

PGOU- Artículo 43

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado. Existente y Nueva Creación.

3. Alineaciones y separación a linderos.

1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán, como norma general, separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros. Esta condición no será de aplicación para los linderos frontales cuando en el preceptivo estudio de detalle se justifique una mejor ordenación e integración en el entorno urbano alineándose la edificación a dicho lindero, así como en las parcelas en las que el propio plan, o sus instrumentos de desarrollo, lo establezcan de forma obligatoria. En estos casos las plantas bajas alineadas con el lindero no podrán destinarse a vivienda, debiendo implantarse usos compatibles permitidos.

Cuadro Resumen comparativo de las condiciones Urbanísticas existentes y propuestas:

	Plan Parcial/PGOU Motril	Estudio de detalle
Parcela mínima	5.000m2	22.993,66 m2
Edificabilidad	37.675,39 m2	37.675,39 m2
Ocupación máxima sobre rasante	70% (16.095,56 m2)	< 16.095,56 m2
Ocupación planta baja	16.095,56m2	12.033,53 m2
Ocupación planta primera	16.095,56m2	11.823,22 m2
Ocupación planta segunda	16.095,56m2	10.311,77 m2
Ocupación planta tercera	16.095,56m2	10.204,049 m2
Ocupación Última planta	60% del 70% (9.657,34 m2)	9.619,44 m2
Ocupación bajo rasante	22.993,66m2	21.117,98 m2
Altura máxima/Nº de Plantas	5 (B+4)	5 (B+4)
Retranqueo a vial	H/2 al eje calle, mínimo 3m	3m
Retranqueo colindantes	H/2 altura por planta	Ver plano áreas de movimiento
Nº viviendas	367	<367
Nº Plazas de aparcamiento	1 por vivienda	>de 1 por vivienda

Puede observarse que se cumplen todas y cada una de las condiciones urbanísticas señaladas en el planeamiento superior.

5.- DEFINICIONES

Al tratarse de una tipología un tanto singular de bloque aislado por su configuración curva, he querido precisar los parámetros urbanísticos de las ordenanzas del PP y del PGOU aplicados a la futura edificación.

AREAS DE MOVIMIENTO

Son las señaladas en los planos "Áreas de Movimiento" (delimitan el techo de la planta correspondiente, no el suelo). Dentro de estas áreas tendrá que situarse obligatoriamente la edificación, quedando el resto no ocupado destinado a accesos, senderos peatonales, jardines, áreas de juegos, pistas deportivas, piscinas etc., al servicio de la comunidad de propietarios, con la posibilidad de edificios auxiliares con un máximo de $50m \times 4 = 200m^2$.

*Nota aclaratoria: Si algún elemento de una planta es descubierto, su suelo (Ejemplo: una terraza descubierta) sí puede sobresalir de dicha área de movimiento de su planta, puesto que correspondería al techo de la planta de abajo.

ALINEACIONES

Son libres dentro de las áreas de movimiento señaladas. Sobre estas líneas solo se podrá sobresalir con los definidos como elementos salientes (aleros y cornisas) tal como se señala en el punto 8 de la Norma 167 del PGOU vigente.

RASANTES

Al tratarse de edificación no alineada a vial considero que la rasante teórica más adecuada y la que se propone fijar en este ED es el plano sensiblemente horizontal definido por la línea de la acera y la línea interior de la cabeza del muro de contención, realizado con la urbanización que separa la parcela del Campo de Golf, que está recogido en el levantamiento topográfico.

MÁXIMA OCUPACIÓN EN PLANTA

Son las señaladas como "áreas de movimiento" para cada planta.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Quedan definidas más o menos en las volumetrías que se aportan (refleja más o menos la solución arquitectónica que se propone, pero no son vinculantes a nivel de detalle, y será desarrollada en el proyecto de edificación).

Considero que se cumplen las condiciones estéticas señaladas en el Plan Parcial como "arquitectura mediterránea". Se propone como material predominante en fachada el enfoscado pintado en color blanco, con aristas redondeadas, con predominio del color blanco en general, aunque interpretados con unos criterios más nuevos en cuanto a la forma orgánica del edificio, las grandes terrazas y la forma curva.

6. – CONCLUSION FINAL PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

6.1.- Delimitación del ámbito de aplicación del ED:

El ámbito de aplicación es únicamente la Parcela 1 del P.P. del Polígono 3 del Sector PL-3 de Motril, actualmente Calle RECTOR FEDERICO MAYOR ZARAGOZA nº21, y con referencia catastral: 04402B2VF5604A0001IT

Es una parcela de forma irregular con los límites bien definidos por la acera existente (fachada a vía pública), el muro trasero que lo separa del Campo de Golf y los dos muros medianeros de los edificios adyacentes actualmente en construcción y de una parcela sin edificar. Tiene una superficie real medida según el levantamiento topográfico que se adjunta de **22.993,86m²**.

6.2.- Objetivos y Finalidades

El objeto de este Estudio de Detalle es **Ordenar los Volúmenes y fijar la Tipología de las edificaciones en la parcela 1 del P.P. del Polígono 3 del Sector PL-3 de Motril**, con la finalidad de recoger gráficamente y de forma aproximada la edificación que se pretende ejecutar dentro de la parcela, señalando la disposición de las edificaciones (áreas de movimiento) y las secciones tipo, dando cumplimiento al planeamiento superior que le es de aplicación.

No se varían ninguna de las condiciones señaladas en el **Art. 71 de la LISTA** (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); ni el uso urbanístico de suelo, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico y no se afecta de ningún modo a las dotaciones ni se afecta a las construcciones ni terrenos colindantes.

6.3.- Descripción de la ordenación

Además de la información urbanística planteada por este Estudio de Detalle se acompaña una propuesta formal a nivel esquemático de tal forma, que queda perfectamente definido el resultado final de la Ordenación.

Podemos hablar de que se trata de tres edificios, dos destinados íntegramente a vivienda (y sótano de aparcamientos) compuestos a su vez por varios portales y un pequeño edificio de locales comerciales. Los dos edificios de vivienda se desarrollan en cinco plantas (B+4) están dedicados íntegramente a viviendas y existen usos complementarios a las mismas (terrazas, aparcamientos, zonas de jardines, de juegos, deportivas, de piscina, vestuario y usos de instalaciones).

El edificio de locales se propone con una o dos plantas de altura sobre un sótano. Se propone la posibilidad de alinearse la calle en planta baja (solo para uso comercial).

La primera consideración que debemos hacer es la forma libre y orgánica que se plantea para la edificación por lo que me ha parecido más conveniente graficar un plano con las distintas áreas de movimiento dentro de la cual tendrán que situarse obligatoriamente los edificios.

Se proponen por tanto unas áreas de movimiento dentro de la cuales tendrá que estar situada la edificación:

La solución edificatoria queda definida a nivel esquemático.

El número de viviendas proyectado será inferior al máximo marcado en planeamiento (367) y se han previsto 1.500 m² de uso terciario (uso compatible con la calificación Residencial plurifamiliar en Bloque Aislado, inferior al 4% del total edificable.)

En las viviendas de la última planta se proponen accesos individuales a la cubierta-solárium, que estarán vinculadas a las viviendas de la planta inferior.

Los aparcamientos se sitúan en planta sótano o semisótano, como mínimo una por vivienda y por cada 100m² de comercial.

Fuera de las áreas de movimiento se permitirán construcciones auxiliares de una sola planta y con una superficie máxima de 50m², (por caseta) hasta un máximo de 200m².

6.3.- Ámbito de Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas, y duración de dicha suspensión

La Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas afectara solo al ámbito de esta Modificación Parcial del Estudio de Detalle.

Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de esta modificación parcial del Estudio de Detalle, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de este Estudio de Detalle determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extinguirá con la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Granada , marzo de 2022

Fernando Arellano Cariñanos
Arquitecto

INFORMACION REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

PABLO DE ANGULO RODRIGUEZ

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

correspondiente a la solicitud formulada por

NOGA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SLU.

con DNI/CIF: B87286043



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F28CF60F4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:Comercial

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200128016014
Huella: 02241c69-594341f5-867a6041-3522b66e-55656d95-c7e5f96c-373ed00b-d56c0f25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA (CRUF): 18024000581542

DATOS DE LA FINCA

Según anterior numeración finca número 21909 de Motril

TIPO FINCA: Suelo Urbanizable Sectorizado

Datos última inscripción de dominio:

Tomó: 2065 Libro: 579 Folio: 9 Inscripción: 9 Fecha: 24/08/2021

DESCRIPCIÓN

URBANA: PARCELA UNO.- Parcela de suelo urbanizable en ejecución perteneciente al Plan Parcial del Polígono Tres del Sector PL-Tres de Motril, Playa Granada, de forma irregular y uso residencial, con una superficie de veintidós mil novecientos noventa y tres metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, que linda: por el Norte, con Vial número uno; Sur, con Parcela Número nueve procedente del Polígono dos, con campo de Golf procedente del Polígono dos, con campo de Golf de esta Reparcelación y en parte con Parcela número dos asimismo de esta Reparcelación; Este, con Vial número uno y con parcela número dos; y Oeste, con Parcela Número nueve y con campo de Golf procedentes del Polígono dos.

Edificabilidad: Treinta y siete mil seiscientos setenta y cinco metros y treinta y nueve decímetros cuadrados.

Número máximo de Viviendas: trescientas sesenta y siete.

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

REFERENCIA CATASTRAL: 04402B2VF5604A0001IT.

TITULARIDAD

I.- TITULAR:

SOCIEDAD: MOLINA OLEA INMOBILIARIA, S.L.
C.I.F. número: B18205682

II.- DERECHO

CARACTER: PARA SI
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: una quinta parte indivisa
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO GIL DEL MORAL, GRANADA
NºPROTOCOLO: 2.081 **DE FECHA:** 16/09/19
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 2.065 **LIBRO:** 579 **FOLIO:** 8 **FECHA:** 21/10/19

I.- TITULAR:

SOCIEDAD: MOLINA OLEA INMOBILIARIA, S.L.
C.I.F. número: B18205682

II.- DERECHO

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

CARACTER: PARA SI
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: un diez por ciento
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON JUAN ANTONIO LÓPEZ FRIAS, GRANADA
NºPROTOCOLO: 772 DE FECHA: 02/07/20
INSCRIPCION: 8ª TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 8 FECHA: 31/08/20

I.- TITULAR:

SOCIEDAD: NOGA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.
C.I.F. número: B87286043

II.- DERECHO

CARACTER: PARA SI
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: treinta por ciento
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON JUAN ANTONIO LÓPEZ FRIAS, GRANADA
NºPROTOCOLO: 772 DE FECHA: 02/07/20
INSCRIPCION: 8ª TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 8 FECHA: 31/08/20

I.- TITULAR:

SOCIEDAD: MOLINA OLEA INMOBILIARIA, S.L.
C.I.F. número: B18205682

II.- DERECHO

CARACTER: PARA SI
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: un veinte por ciento
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON LUIS MARÍA DE LA HIGUERA GONZÁLEZ, GRANADA
NºPROTOCOLO: 810 DE FECHA: 29/06/21
INSCRIPCION: 9ª TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 9 FECHA: 24/08/21

I.- TITULAR:

SOCIEDAD: NOGA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.
C.I.F. número: B87286043

II.- DERECHO

CARACTER: PARA SI
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: un veinte por ciento
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON LUIS MARÍA DE LA HIGUERA GONZÁLEZ, GRANADA
NºPROTOCOLO: 810 DE FECHA: 29/06/21
INSCRIPCION: 9ª TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 9 FECHA: 24/08/21

CARGAS

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose alegado la EXENCION del impuesto en autoliquidación.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 5 TOMO: 1.975 LIBRO: 528 FOLIO: 79 FECHA: 22/06/16

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose alegado la EXENCION del impuesto en autoliquidación.

NOTA NUMERO: 2 MARGEN: 5 TOMO: 1.975 LIBRO: 528 FOLIO: 79 FECHA: 22/06/16

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.

Alegada no sujeción, queda Afecta por 5 AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda. En Motril.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 6 TOMO: 1.975 LIBRO: 528 FOLIO: 81 FECHA: 19/03/19

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por 5 AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de 8.100 EUROS. En Motril.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 7 TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 8 FECHA: 21/10/19

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por 5 AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de 8.437,5 EUROS. En Motril.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 8 TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 8 FECHA: 31/08/20

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por 5 AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de 25.312,5 EUROS. En Motril.

NOTA NUMERO: 2 MARGEN: 8 TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 8 FECHA: 31/08/20

- AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por 5 AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de 18.000 EUROS. En Motril.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 9 TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 9 FECHA: 24/08/21

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por 5 AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que por el Impuesto en su caso proceda, habiéndose ingresado por autoliquidación la cantidad de 18.000 EUROS. En Motril.

NOTA NUMERO: 2 MARGEN: 9 TOMO: 2.065 LIBRO: 579 FOLIO: 9 FECHA: 24/08/21

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, 18 de Marzo de 2022.

--- 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 período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la

<http://www.registradores.org>

Pág. 5

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.

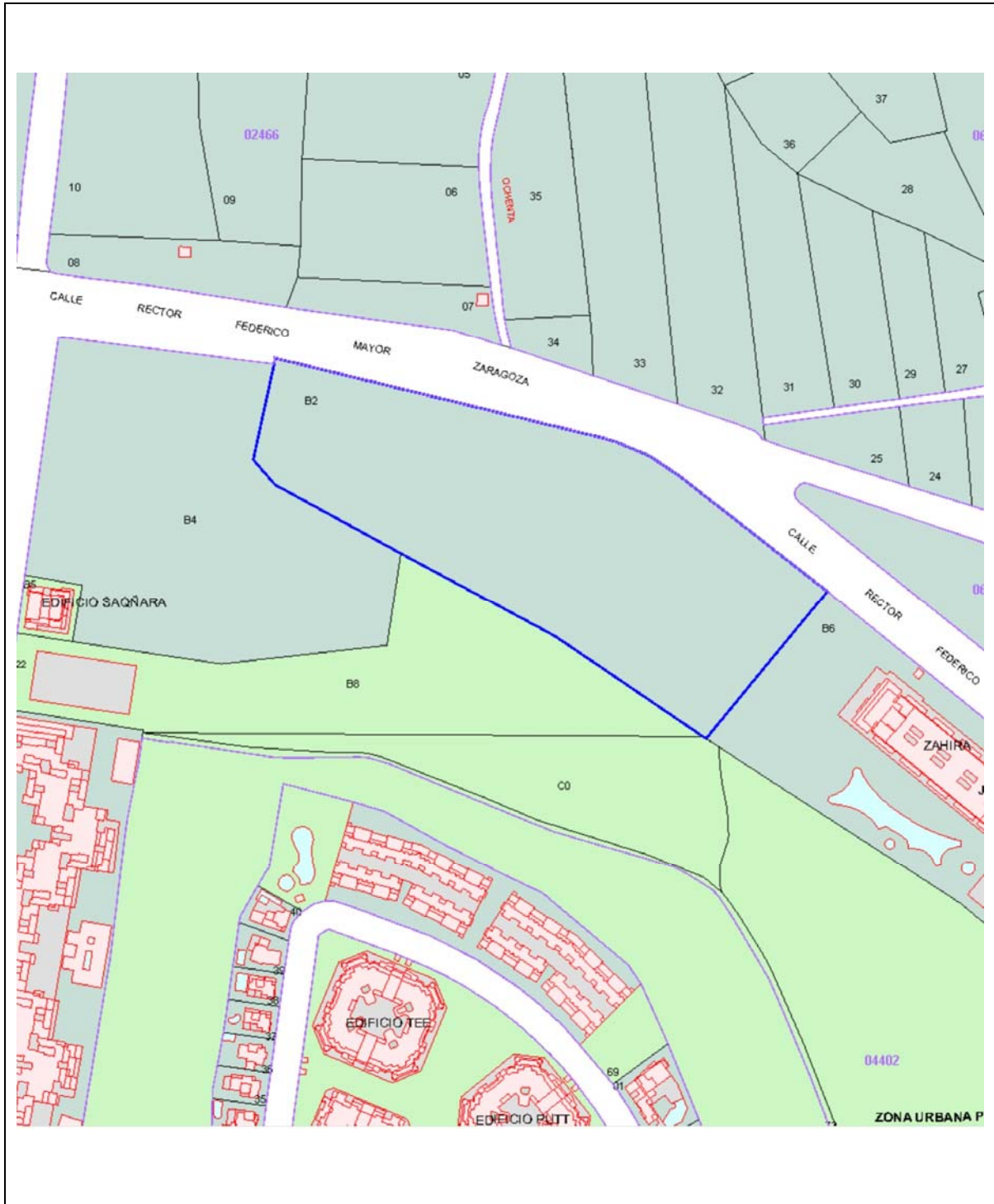
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 6

PLANO CATASTRAL



INFORMACION CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RECTOR FEDERICO MAYOR ZAR 21 Suelo
18613 MOTRIL [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04402B2V/F5604A00011T

PARCELA

Superficie gráfica: 22.986 m²

Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo:

450.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

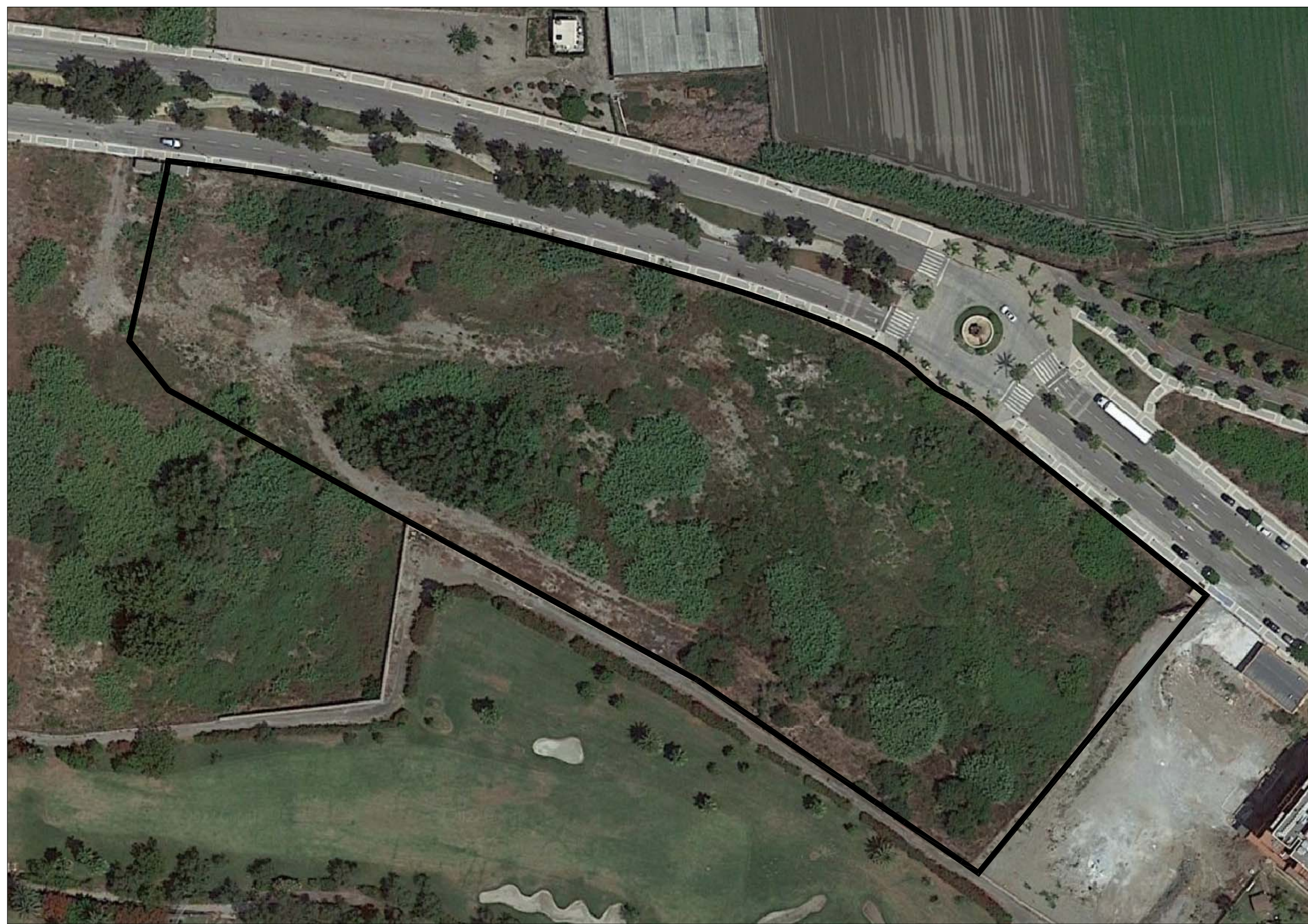
Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

Escala: 1/3000

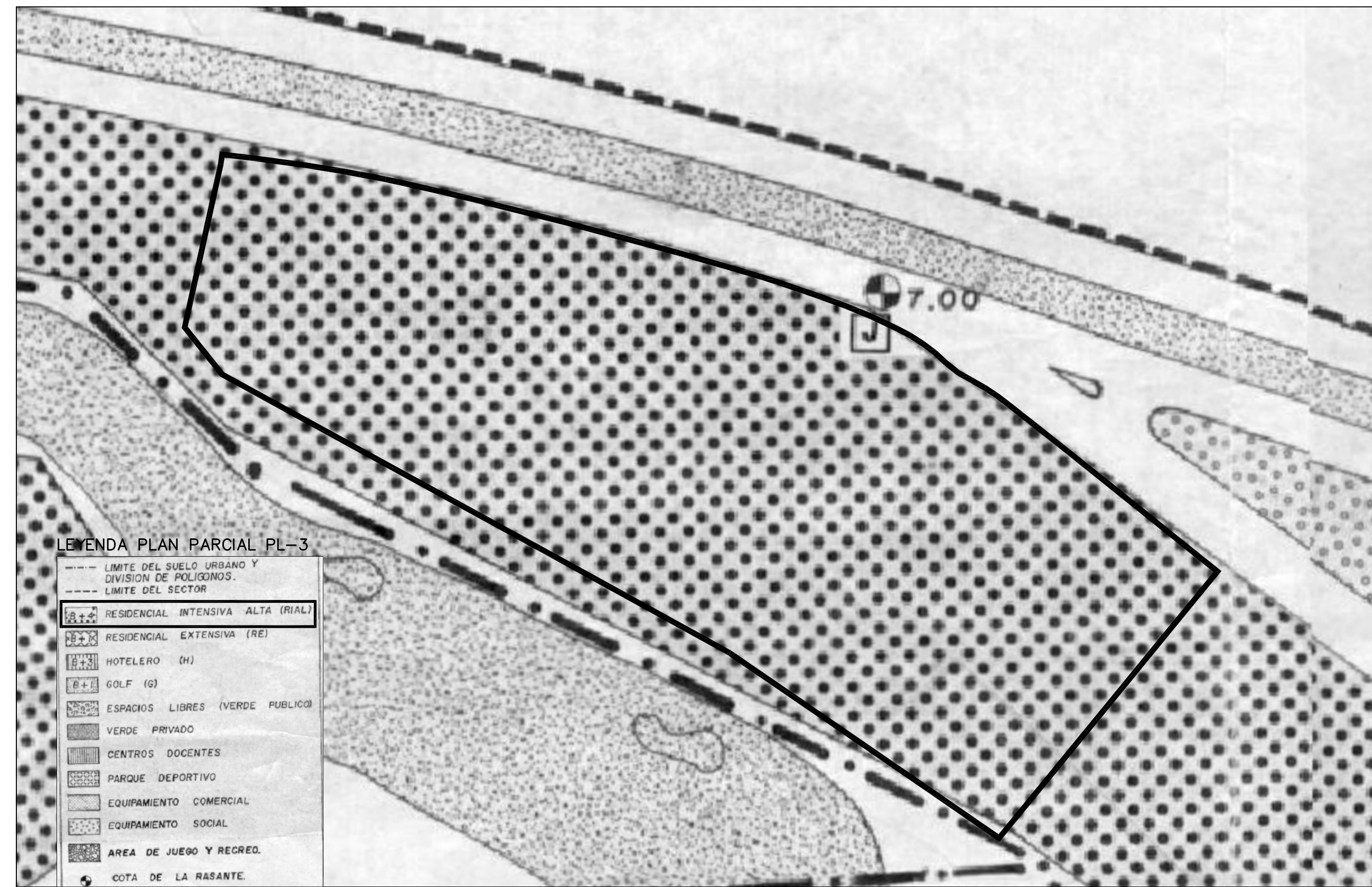
— Límite de manzana
— Límite de parcela
— Límite de construcciones
— Hidrografía
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde

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

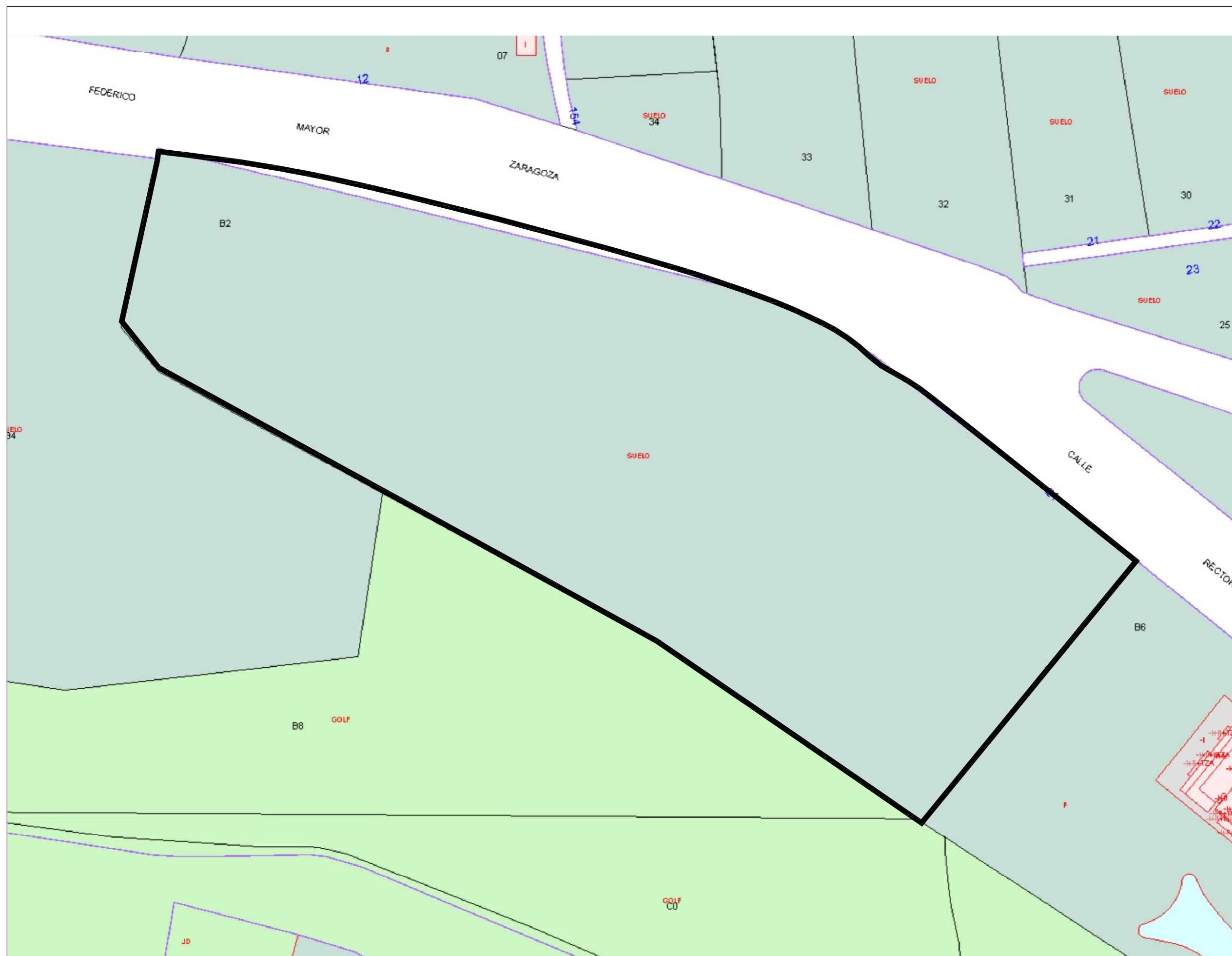
Miércoles, 9 de Febrero de 2022



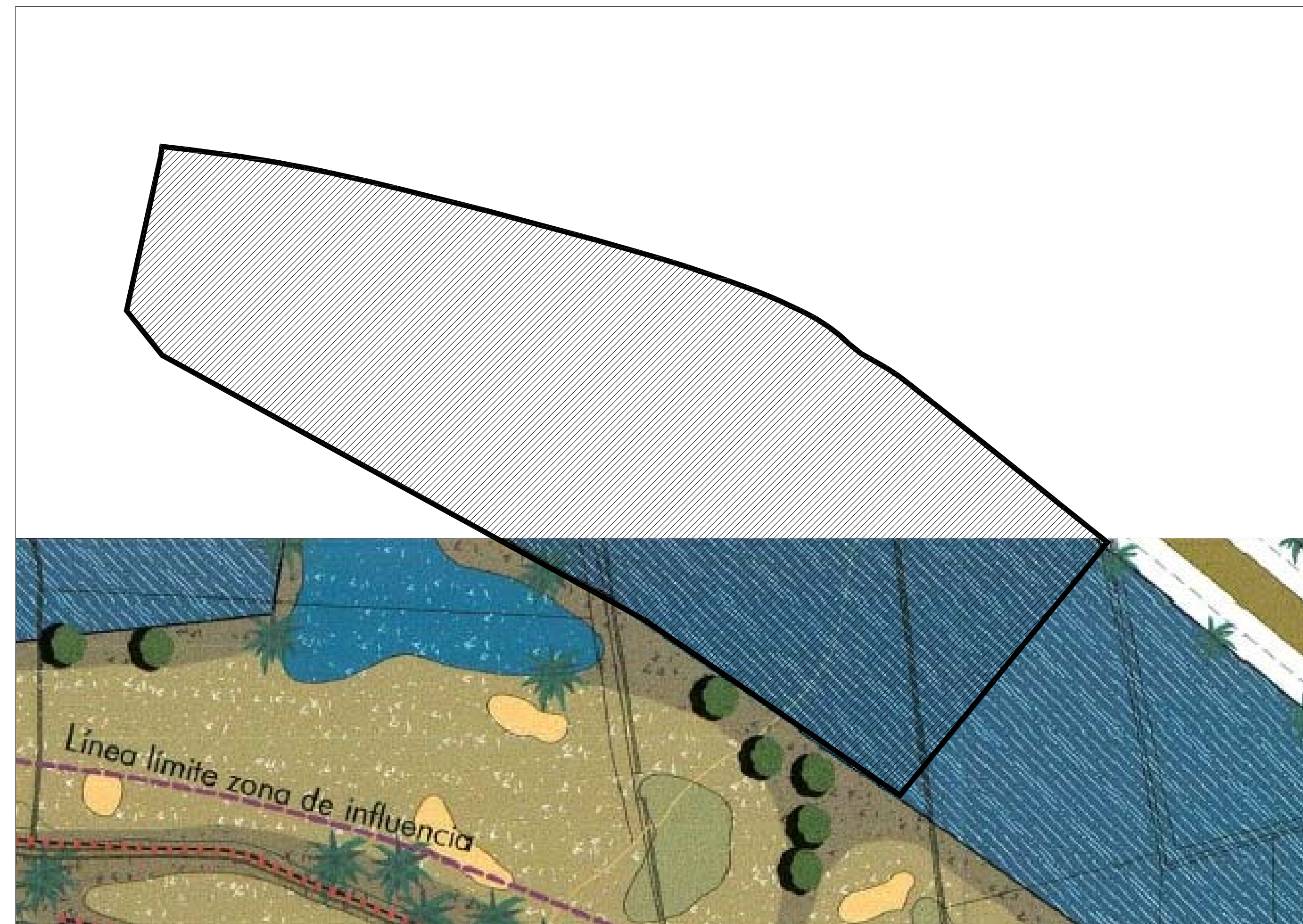
FOTOGRAFIA AEREA



PLANO DE SITUACION SEGUN PLAN PARCIAL PL-3



PLANO DE SITUACION SEGUN CATASTRO



PLANO DE SITUACION SEGUN PGOU

PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

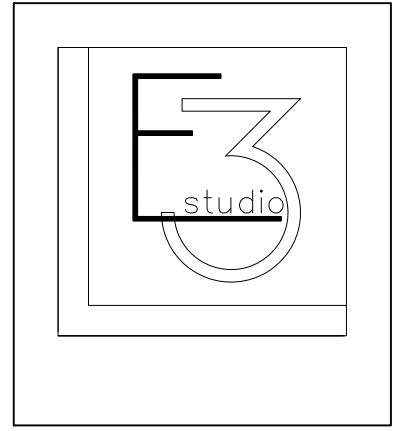
V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

PLANO DE:
SITUACION Y
JUSTIFICACION
URBANISTICA

PLANO N° 0.1
SUSTITUYE AL:

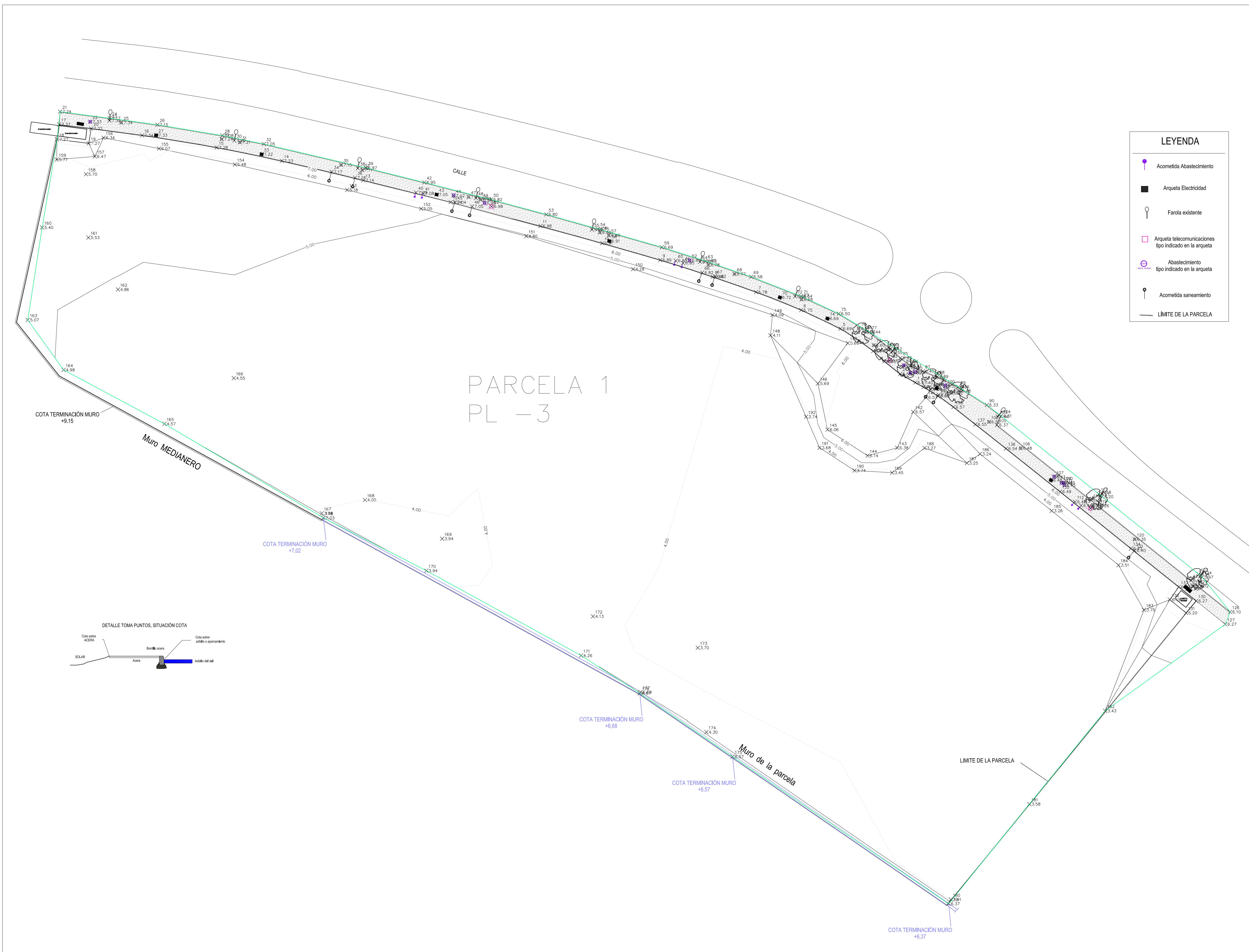
ESCALA: 1/1000 REF. N° 030322
MARZO 2022



LEYENDA PGOU

----- Límite suelo urbano	----- Límite suelo de tránsito	----- Límite suelo de protección	----- Límite zona de influencia
----- Límite suelo urbanizable sectorizado	----- Límite deslinde Z.M.T.	----- Límite servidumbre de tránsito	----- Límite servidumbre de protección
----- Límite del sector	----- Límite de ribera	----- Límite zona de influencia	

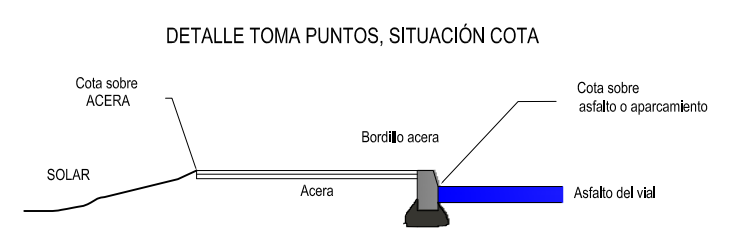
Docente	Administraciones públicas	Residencial turístico playa Suelos no ordenados	Residencial bloque aislado Existente-nueva creación	Residencial unifamiliar aislado	Terciario comercial Existente-nueva creación	Terciario hotelero playa	Espacios libres Público-privado
Deportivo	Hotelero	Residencial bloque abierto	Residencial unifamiliar adosado	Equipamientos varios Existente-nueva creación	Equipamiento deportivo-docente Existente-nueva creación	Terciario recreativo Existente-nueva creación	Campo de golf
Cívico-social	Cultural						



PARCELA 1
PL -3

LEYENDA

- Acometida Abastecimiento
- Arqueta Electricidad
- Farola existente
- Arqueta telecomunicaciones tipo indicado en la arqueta
- Abastecimiento tipo indicado en la arqueta
- Acometida saneamiento
- LIMITE DE LA PARCELA



PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.
NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

PLANO DE:
LEVANTAMIENTO
TOPOGRAFICO

PLANO N° 0.2
SUSTITUYE AL:
ESCALA: 1/400 REF. N° 030322
MARZO 2022



PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

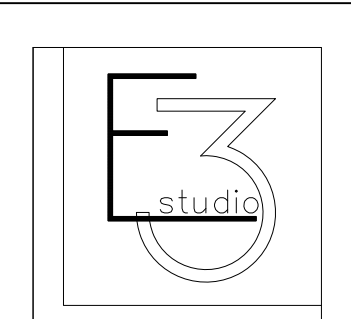
PLANO DE:
AREA DE
MOVIMIENTO
PLANTA SÓTANO

PLANO N° 0.3

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/400 REF. N° 030322

MARZO
2022



 ZONA SÓTANO ALINEADA A VIAL EN EDIFICIO USO LOCALES COMERCIALES

ÁREA DE MOVIMIENTO PLANTA SÓTANO: 21.117,98m2

PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

PLANO DE:
AREA DE
MOVIMIENTO
PLANTA BAJA

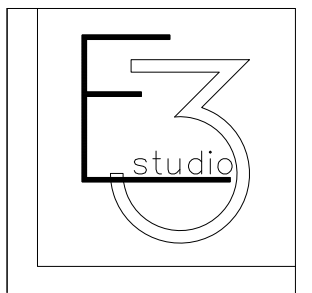
PLANO N° 0.4

SUSTITUYE AL:

ESCALA:
1/400

REF. N°
030322

MARZO
2022



PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

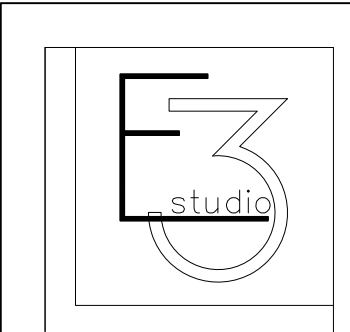
PLANO DE:
AREA DE
MOVIMIENTO
PLANTA
PRIMERA

PLANO N° 0.5

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/400 REF. N° 030322

MARZO
2022





EDIFICIO "B"

5.039,13m²

EDIFICIO "A"

5.272,64m²

 USO RESIDENCIAL

AREAS DE MOVIMIENTO PLANTA SEGUNDA	
EDIFICIO "A":	5.272,64 m ²
EDIFICIO "B":	5.039,13 m ²
TOTAL:	10.311,77 m²

PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

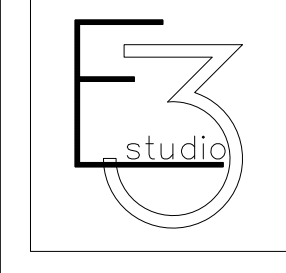
PLANO DE:
AREA DE
MOVIMIENTO
PLANTA
SEGUNDA

PLANO N° 0.6

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/400 REF. N° 030322

MARZO 2022





PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

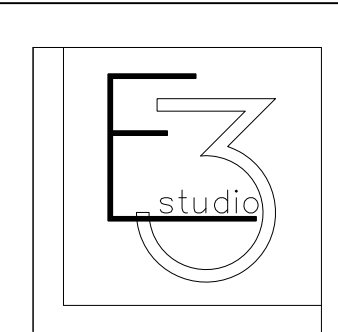
PLANO DE:
AREA DE
MOVIMIENTO
PLANTA
TERCERA

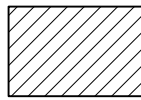
PLANO N° 0.7

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/400 REF. N° 030322

MARZO
2022



 USO RESIDENCIAL

AREAS DE MOVIMIENTO PLANTA TERCERA	
EDIFICIO "A":	5.238,17 m ²
EDIFICIO "B":	4.966,32 m ²
TOTAL: 10.204,49 m ²	

PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

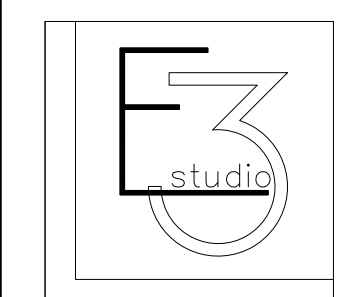
PLANO DE:
AREA DE
MOVIMIENTO
PLANTA
CUARTA

PLANO N° 0.8

SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/400 REF. N° 030322

MARZO
2022



PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

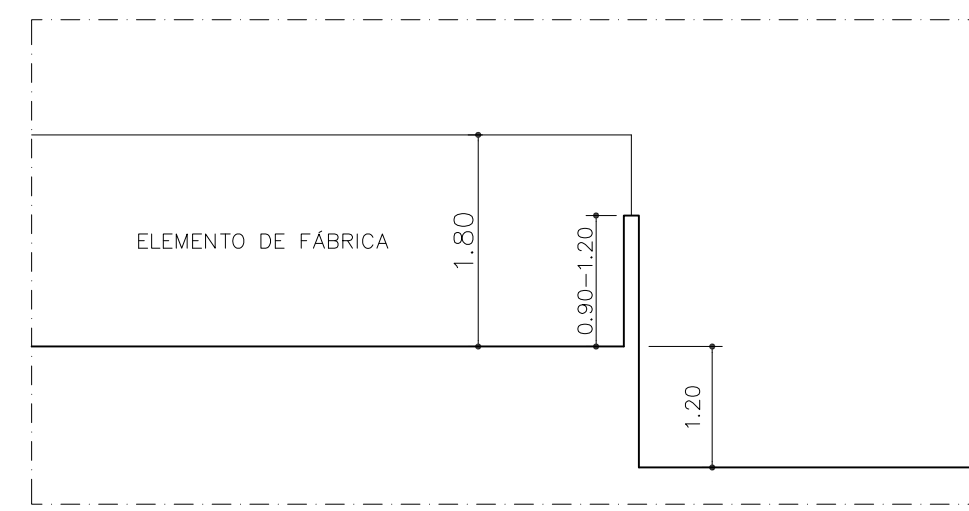
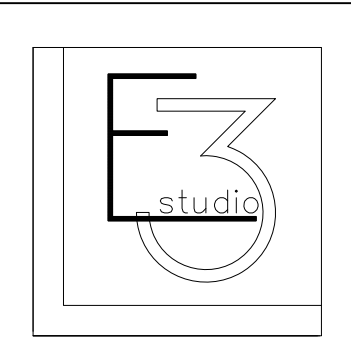
PLANO DE:
SECCIONES TIPO

PLANO N° 0.9

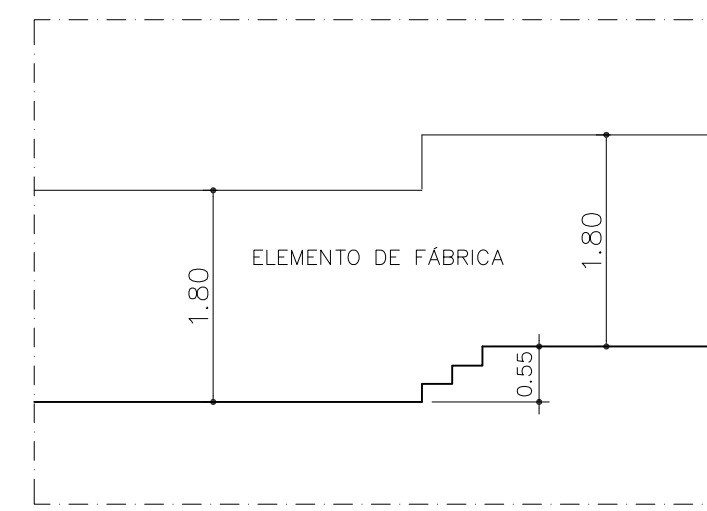
SUSTITUYE AL:

ESCALA: 1/150 REF. N° 030322

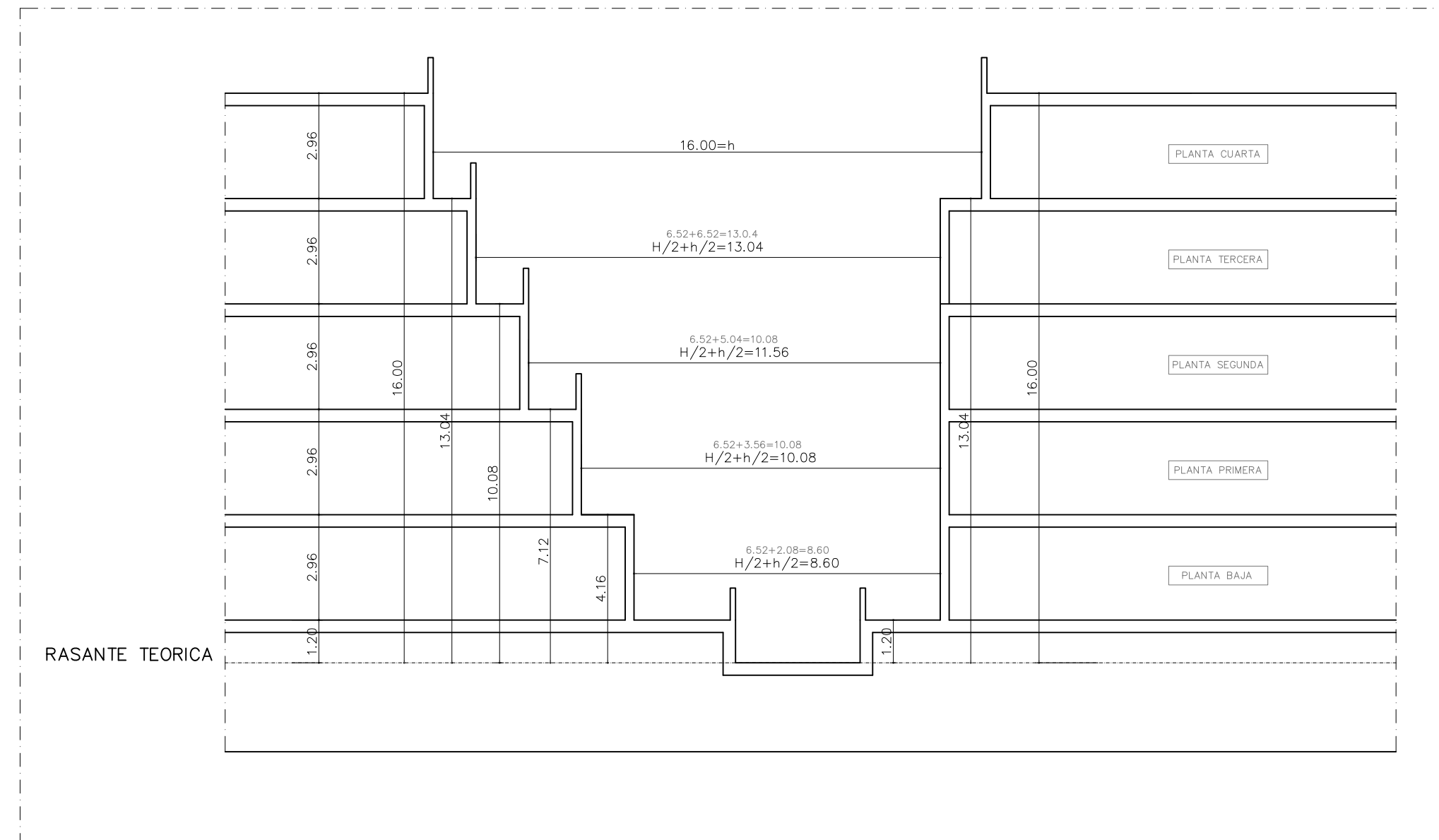
MARZO
2022



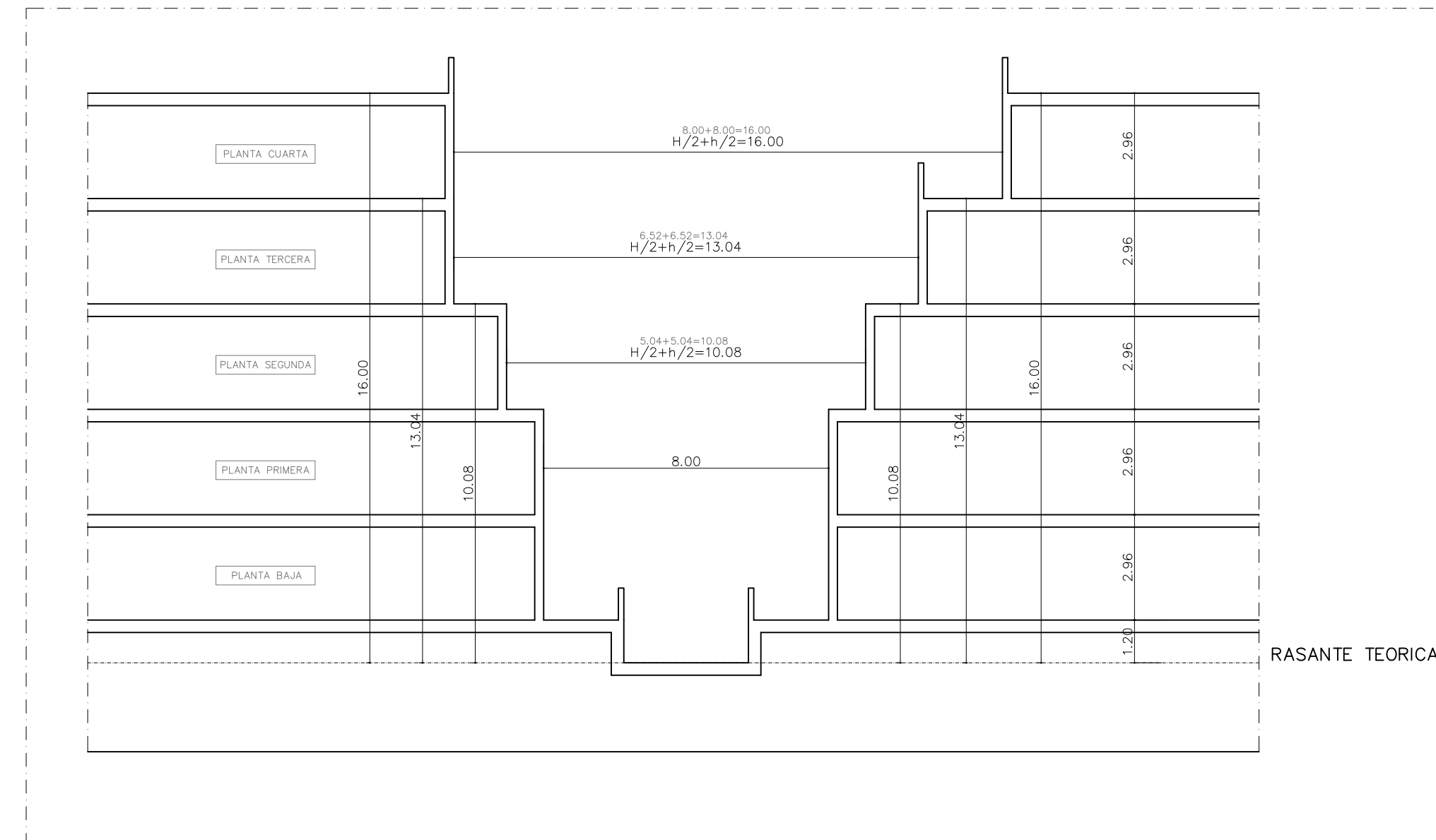
SEPARACION ENTRE TERRAZAS DESCUBIERTAS EN PLANTA BAJA
E.1:75



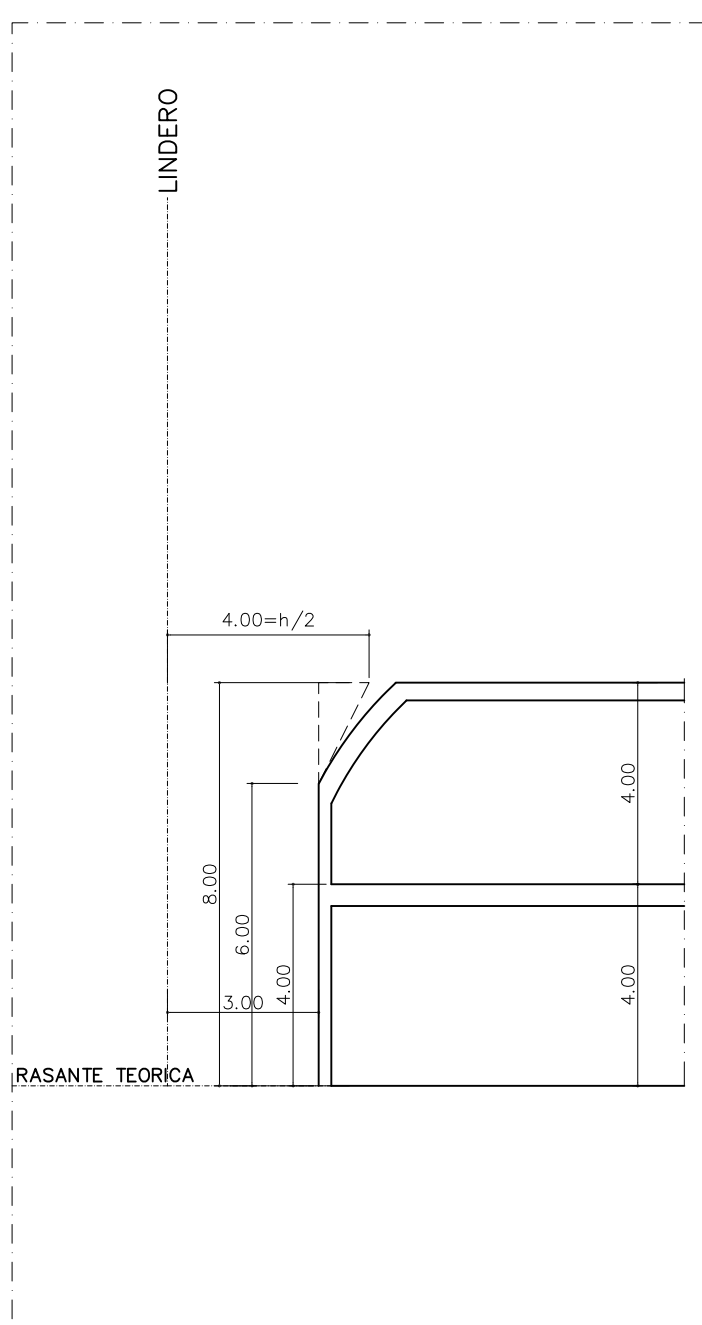
SEPARACION ENTRE TERRAZAS EN PLANTA CUBIERTA
E.1:75



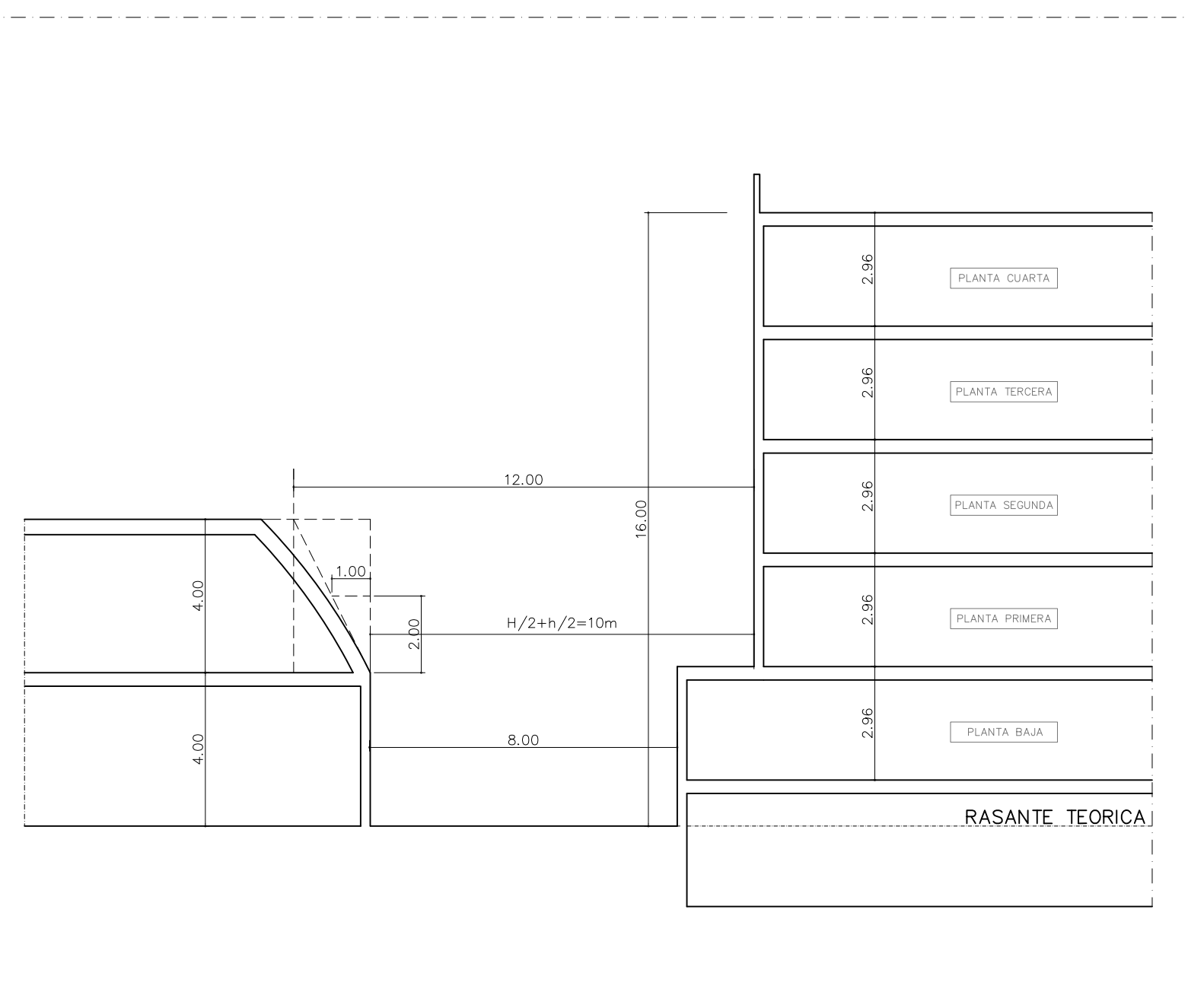
SECCION TIPO SEPARACION ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA
E.1:150



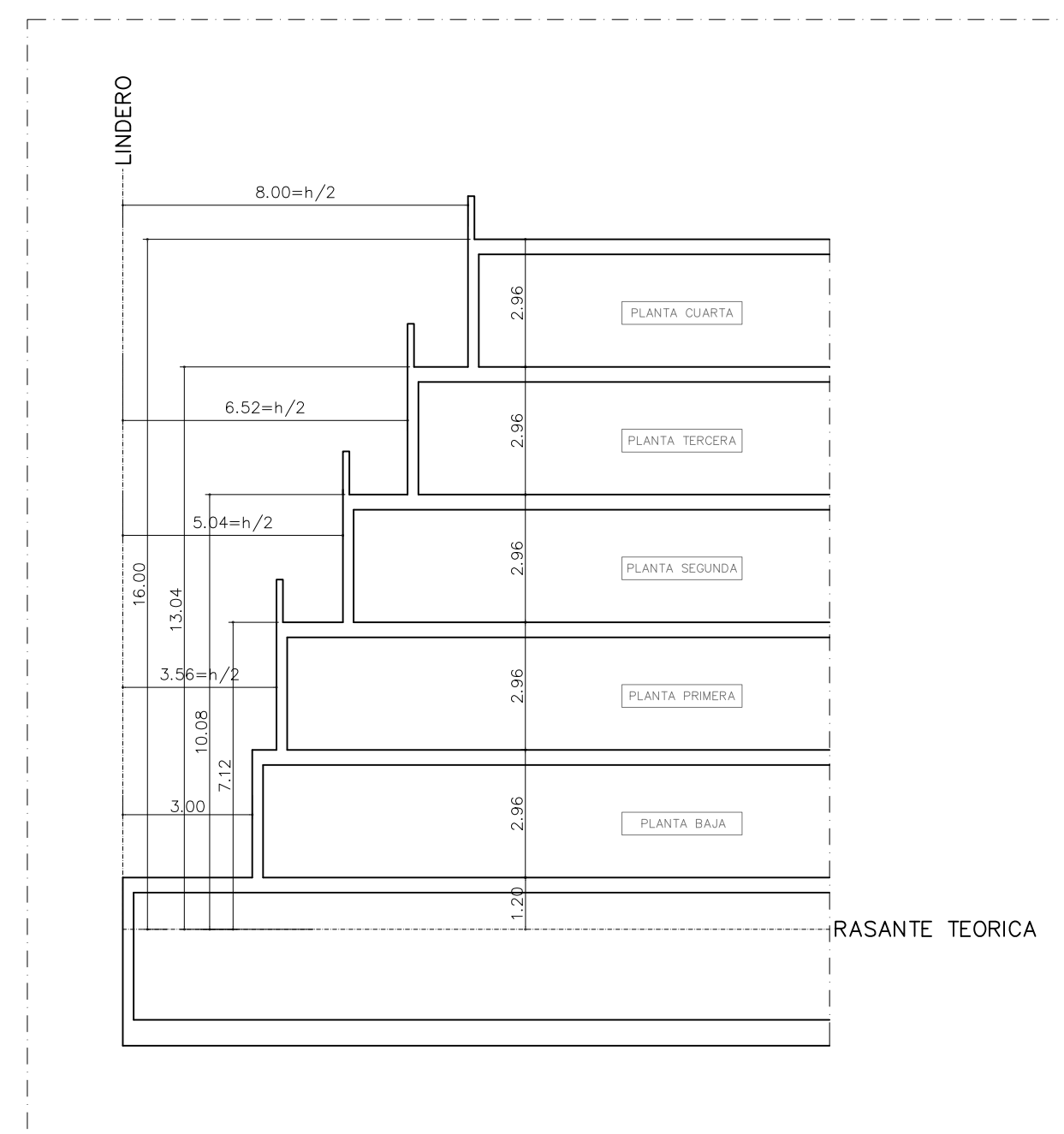
SECCION TIPO SEPARACION ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA
E.1:150



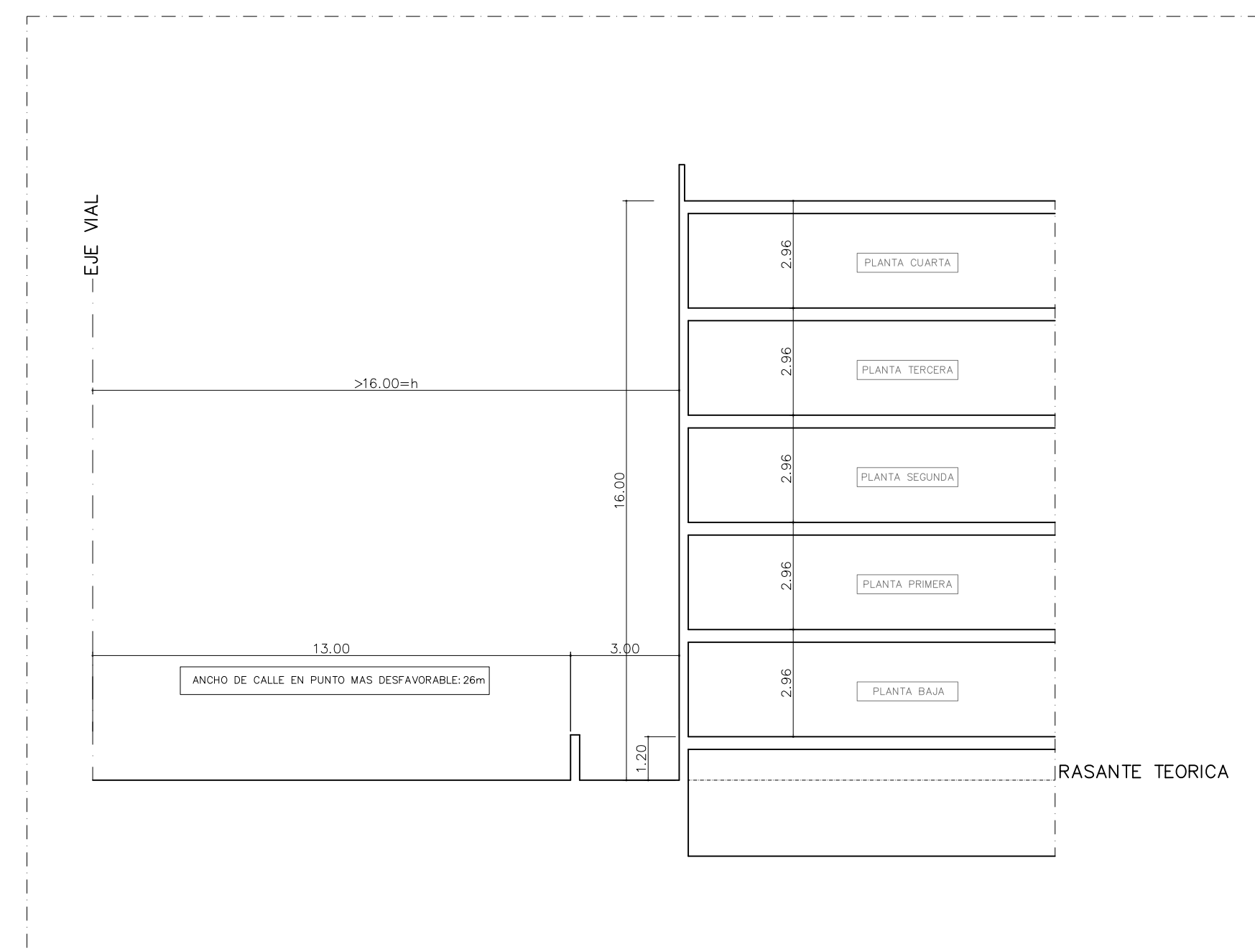
SECCION EDIFICIO COMERCIAL A COLINDANTES
E.1:150



SECCION TIPO SEPARACION ENTRE EDIFICIO RESIDENCIAL Y EDIFICIO DE LOCALES COMERCIALES
E.1:150



SECCION TIPO A COLINDANTES
E.1:150



SECCION TIPO SEPARACION A EJE DE VIAL PUBLICO
E.1:150



PROMOTORES:
MOLINA OLEA
INMOBILIARIA
S.L.

NOGA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
S.L.

ARQUITECTO:
FERNANDO
ARELLANO
CARIÑANOS

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

ESTUDIO
DE DETALLE
PARA ORDENAR
LOS VOLUMENES
Y FIJAR LA
TIPOLOGIA EN
LA PARCELA 1
DEL POLIG. 3
SECTOR PL-3
MOTRIL
(GRANADA)

PLANO DE:
INFOGRAFIA

PLANO N° 0.10

SUSTITUYE AL:

ESCALA: REF. N°
030322

MARZO
2022

INFOGRAFIA 1

NOTA : INFOGRAFIA ORIENTATIVA NO VINCULANTE

