

ANEXOS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P-15 ZONA ACTIVIDADES
LOGÍSTICAS AUTORIDAD PORTUARIA DE MOTRIL



ABRIL 2023

A1. RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Iniciativa y legitimación
- 4.- Antecedentes y Situación Urbanística Actual
 - 4.1.- Planeamiento Vigente
 - 4.2.- Determinaciones Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante
 - 4.3.- Previsiones de Ordenación ZAL Portuaria
- 5.- Normativa Urbanística de Aplicación
- 6.- Solución Propuesta
 - 6.1.- Definición de Volúmenes.
 - 6.2.- Alineación de Parcela.
 - 6.3.- Área de Movimiento. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones.
 - 6.4.- Ocupación Máxima en Planta.
 - 6-5.- Rasante Interior de Parcela.
 - 6.6.- Alturas Máximas.
 - 6.7.- Condiciones Estéticas.
 - 6.8.- Tratamiento del Espacio Público en Fachada.

7.- Justificación de la Propuesta

7.1- Plan General. Determinaciones P.G.O.U.

7.2- Cumplimiento LISTA

7.3- Accesibilidad

PLANOS

1.- Situación e Identificación de Parcelas.

2.- Usos, Gestión y Alineaciones según PGOU.

3.- Área de Movimiento. Alineaciones y Retranqueos.

4.- Propuesta de Implantación.

5.-Aproximación a la imagen Final.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre parcela de uso industrial, emplazada en la Zona de Actividades Logísticas (en adelante, ZAL) del puerto de Motril, en su lado oeste que linda con la denominada Avenida Nuestra Señora de la Cabeza (conocida como Carretera del Puerto).

Es objeto de dicho instrumento definir las condiciones particulares de la ordenación urbanística pormenorizada de esta singular parcela, al encontrarse en el límite de contacto "Puerto-Ciudad", persiguiendo compatibilizar las directrices de la ordenación municipal con la del Sistema General Portuario y, especialmente, con la funcionalidad de la explotación industrial pretendida en dicha parcela, además de definir sus parámetros urbanísticos particulares en atención a su uso pormenorizado (de gran industria) conforme a las determinaciones del P.G.O.U. vigente y en ausencia de instrumento de planeamiento propio (Plan Especial) en la ZAL portuaria.

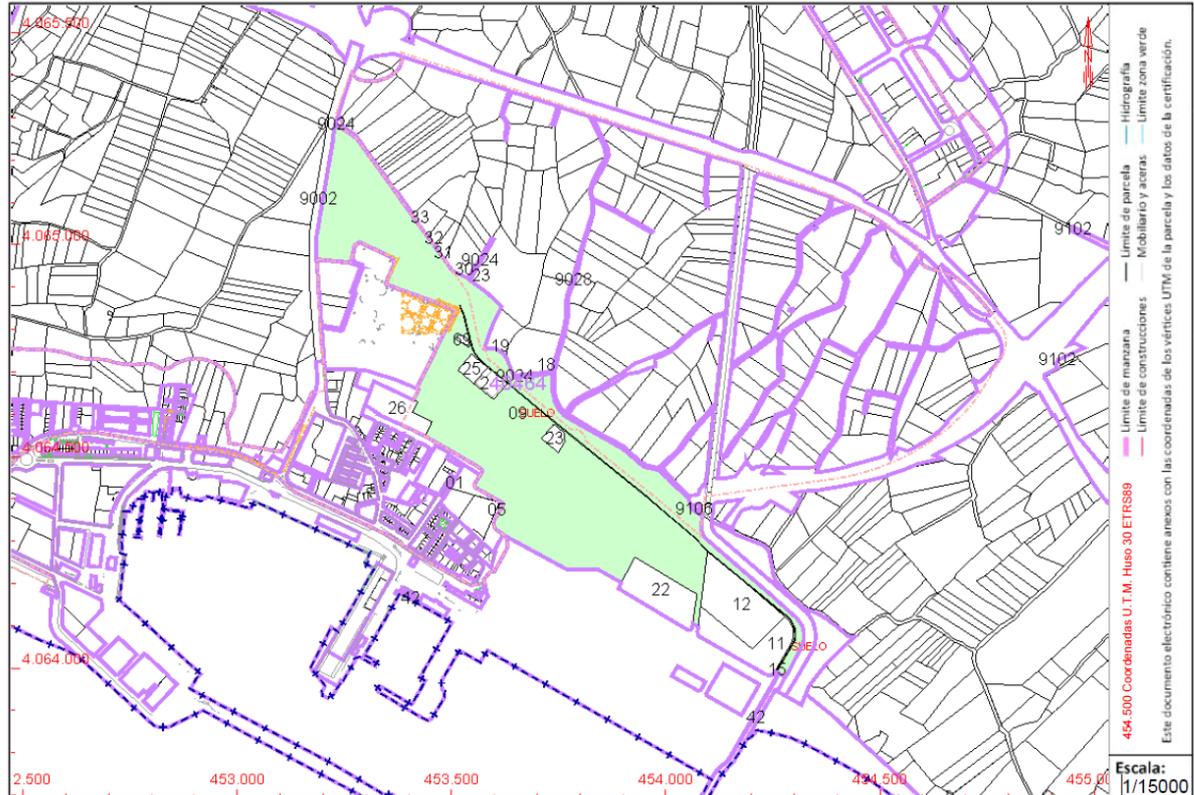
2. Situación y ámbito de actuación

El ámbito de actuación se corresponde con la parcela denominada P-15 de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril (ZAL) que se emplaza en el encuentro de la ZAL con la denominada Carretera del Puerto o Avenida Nuestra Señora de la Cabeza, que une la ciudad de Motril con el Puerto y las playas.

La parcela de referencia tiene una superficie de 20.612m² tomando la delimitación hasta la línea de acera que la separará de la calzada, encontrándose incluida en la zona de servicio del Puerto, siendo parte de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto (ZAL) e incluyéndose dentro de la parcela catastral 4046409VF5644E0001ZA que delimita toda la ZAL portuaria de superficie total, según Catastro, de 279.314m².

(Se aportan certificaciones catastrales en documentación gráfica adjunta).

Superficie gráfica: 279.314 m²



Topográficamente el ámbito es prácticamente plano.

3. Iniciativa y legitimación

El Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de la mercantil **GRUPO ERIK EDITORES S.L.**, con CIF B-18.454.090 y domicilio social en Motril, Polígono “El Vadillo”, calle Santo Domingo núm. 31, C.P. 18.600, interesada en el desarrollo constructivo y explotación de la parcela de dominio público portuario de referencia, al amparo de concesión administrativa otorgada por la Autoridad Portuaria de Motril a dicha mercantil el día 16 de enero de 2023, al resultar esta última titular del suelo y ser ese espacio portuario compatible y apto para la implantación del uso perseguido conforme a la Orden de 18 de junio de 1999 por la que se aprueba el plan de utilización de los espacios portuarios del puerto de Motril.

4. Antecedentes y Situación Urbanística Actual

4.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el municipio de Motril es el Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2.003 por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (B.O.P.- Granada núm. 020 de 2 de febrero de 2004). Dicho instrumento de planeamiento, atendiendo al mandato establecido en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre), clasifica la ZAL portuaria (donde se ubica la parcela objeto de estudio) como Sistema General Portuario.

4.2. Determinaciones Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante

Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

CAPÍTULO II

Consideración urbanística de los puertos

Artículo 56. Articulación urbanística de los puertos.

*1. “Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como **sistema general portuario** y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.*

2. Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente, que se instrumentará de la forma siguiente:

a) La Autoridad Portuaria formulará dicho plan especial.

Con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada.

b) Su tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.

c) Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho plan especial, la Administración competente en materia de urbanismo, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél a la Autoridad Portuaria para que ésta, en el plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia.

Recibido por la Autoridad Portuaria el contenido del plan especial, ésta lo remitirá a Puertos del Estado a fin de que formule las observaciones y sugerencias que estime convenientes.

La aprobación definitiva de los planes especiales a que hace referencia este apartado deberá ser notificada a la Autoridad Portuaria con los requisitos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El plan especial deberá incluir entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre”.

Sección 2.ª Otras obras

Artículo 59. Obras en el dominio público portuario.

1. Las obras que realicen las Autoridades Portuarias en el dominio público portuario deberán adaptarse al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto. Para la constatación de este requisito deberán someterse a informe de la Administración urbanística competente, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

2. En el caso de que no se haya aprobado el plan especial a que se refiere el apartado anterior, las obras de superestructura e instalaciones que realicen las Autoridades Portuarias en el dominio público de su competencia deberán ser compatibles con la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios.

4.3 Previsiones de Ordenación ZAL Portuaria

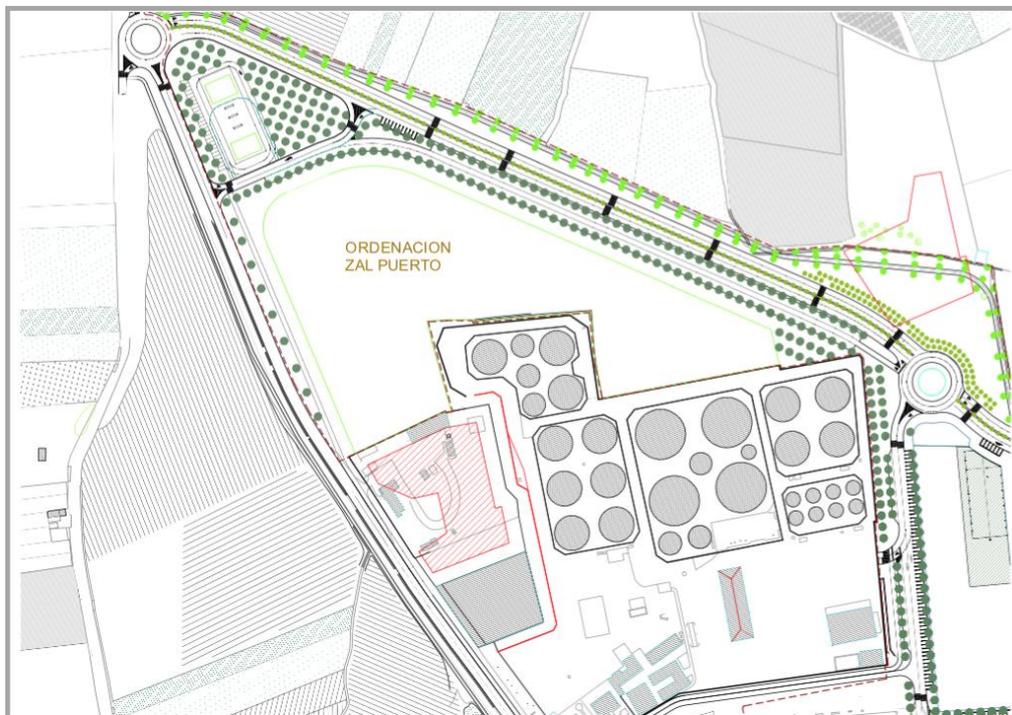
Los suelos objeto de ordenación pormenorizada mediante este Estudio de Detalle, se corresponden con los de una parcela delimitada dentro de la ZAL Portuaria cuyo fin será el desarrollo de la actividad empresarial de la mercantil Grupo Erik, toda vez que han resultado adjudicatarios de un título concesional para ocupación del dominio público portuario por plazo de 30 años con posibilidad de prórroga de 15 años más.

En la actualidad, ni el recinto portuario en general, ni la ZAL en particular, cuentan con un instrumento de ordenación urbanística específico (Plan Especial de Ordenación); si bien, si existe un documento previo elaborado por la Autoridad Portuaria en el que se fijan unos criterios urbanísticos para la implantación de usos y actividades.

Así, para los suelos de referencia en los que se implantarán las instalaciones de GRUPO ERIK, situados en la entrada a la ZAL desde la Carretera del Puerto configurando el límite Puerto-Ciudad, se fijan los siguientes criterios de ordenación:

- Continuidad del Paseo Peatonal proyectado en los terrenos del Sector PUE 1 en paralelo al trazado de la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza, permitiendo la conexión de Motril con el Puerto, en terrenos de la ZAL que lindan con dicha carretera.

- Creación de un perímetro “verde” en el límite de contacto de la ZAL con la ciudad. proponiéndose la formalización de este espacio peatonal con plantación de árboles de gran porte que envuelvan los usos industriales.
- Separación mínima del volumen edificado de 15 metros a la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza y de 10 metros al eje viario interior de la ZAL.
- Implantación de usos y actividades de bajo impacto ambiental en los límites de contacto Puerto-Ciudad.



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:

El presente documento justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación al caso particular que nos ocupa:

➤ **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**

La citada norma regula los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las determinaciones del planeamiento general; en concreto, su artículo 71, señala el contenido y alcance de la figura de los Estudios de Detalle.

➤ **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

En su artículo 94, definiendo a dichos instrumentos con el carácter de complementarios, se regula igualmente el contenido y alcance de la figura de los Estudios de Detalle.

➤ **Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.**

El P.G.O.U. de la ciudad, aprobado definitivamente en diciembre de 2003, clasifica la ZAL portuaria (en la que se ubica la parcela objeto de estudio), como Sistema General Portuario.

6. Solución Propuesta

Se propone una edificación industrial en forma sensiblemente rectangular con alineaciones interiores paralelas a los linderos de la parcela y retranqueada de dichos linderos de forma variable dando respuesta a las condicionantes de la funcionalidad y operatividad de la actividad a implantar, así como las derivadas del entorno y de las determinaciones y directrices de ordenación preestablecidas.

La configuración de la edificación persigue la obtención de la mayor superficie destinada a almacenamiento logístico, objeto principal de la actividad a implantar,

respetando las directrices de ordenación en este singular punto de encuentro del puerto y la ciudad y especialmente la prolongación del paseo peatonal Puerto-Ciudad que se define a lo largo de la fachada principal de la ZAL hacia la Avenida Nuestra Señora del Mar.

La implantación justifica la funcionalidad tanto de la actividad como la de los espacios de uso público circundantes, así como el cumplimiento de los parámetros de la calificación gran industria que por asimilación a la normativa del P.G.O.U. se le asignan a la parcela de referencia.

La edificación, cuya ocupación sobre la parcela definida será inferior al máximo permitido por la normativa para la calificación de Gran Industria (60%), se configura en la parcela con base en los siguientes criterios y objetivos:

- Considerando la ordenación detallada aprobada para las parcelas con las que linda al sur, la nueva edificación dará continuidad a la alineación de fachada establecida.
- En Fachada principal se plantea una alineación interior de la edificación paralela a la carretera con una separación mínima a calzada de 15 metros, destinándose este espacio de retranqueo a espacios libres de uso público, que se formalizarán como paseo arbolado que dará continuidad al definido por el sur y el previsto hacia el norte hasta conectar con la ciudad.
- En la fachada Norte se plantean dos niveles de retranqueo: Uno primero delimitando una zona de espacio libre que dará continuidad al paseo peatonal definido en la fachada a la Avenida nuestra Señora de la Cabeza de x metros de ancho; y un espacio de retranqueo interior de la edificación que se destina a espacios de acceso y maniobra a las instalaciones, siendo la separación mínima de la edificación a la calzada del vial superior a los 25 metros.
- Generar un paseo público entre la carretera del puerto y las instalaciones manteniendo el arbolado existente evitando nuevos accesos.
- Formalmente la implantación y diseño de la edificación se lleva a cabo buscando la mejor integración entre la instalación y el entorno. Los volúmenes edificatorios se diseñan de forma que las zonas más próximas a fachada mantengan una tipología más “urbana” y menor altura, ubicándose los cuerpos de nave de mayor altura a mayor distancia de la línea de fachada. Así, se proyectan en la fachada a la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza (Carretera del

Puerto) los accesos del personal a vestuarios y una zona de bar-restaurante-comedor para empleados.

6.1. Definición de Volúmenes

La edificación se dispone “aislada” en el interior de la parcela separada de los linderos, siguiendo una forma sensiblemente rectangular adaptándose a la forma de la parcela, con mayor retranqueo en la zona norte en colindancia con el vial de la ZAL por donde se producirá el acceso principal y donde se prevén además los espacios necesarios de maniobra para los vehículos pesados, ubicándose en esta fachada los muelles principales de carga de vehículos pesados.

Considerando que las instalaciones proyectadas dan continuidad a las ya planteadas por la propia mercantil en las parcelas ubicadas al SUR, la implantación garantiza la continuidad espacial y funcional de todas las instalaciones.

Volumétricamente el edificio se define con dos grandes cuerpos a diferentes alturas. Un primer cuerpo de altura máxima de 10 metros que se sitúa próximo a las fachadas y un segundo cuerpo retranqueado del anterior hacia el interior de la parcela de 15 metros de altura máxima. Este cuerpo de mayor altura se proyecta para acoger estanterías de gran altura para robotizadas.

La cubierta de la zona de mayor altura se prevé con terminación de placas fotovoltaicas para lograr un gran porcentaje de suministro propio a través de energía solar.



6.2. Alineación de Parcela.

Se propone la alineación de la parcela con la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza (Carretera del Puerto) llevando la fachada a 15 metros desde la calzada y dando continuidad por el sur a la alineación de la edificación proyectada por el mismo grupo empresarial.

La alineación norte al vial de la ZAL se proyecta de forma discontinua con entrantes y salientes que dan respuesta a los diferentes usos de la edificación, situándose a un mínimo de 25 metros desde la calzada siguiendo las directrices de la Autoridad Portuaria.

6.3. Área de Movimiento. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones.

Se establece un área de movimiento máximo de la edificación, que queda definido en un polígono configurado por los parámetros normativos de alineaciones y retranqueos de la calificación gran industria, las directrices de ordenación de la Autoridad Portuaria y las condiciones particulares de contorno justificadas en el presente documento.

- DELIMITACION PARCELA ACTUACIÓN
- AREA DE MOVIMIENTO
- RETRANQUEOS GRAN INDUSTRIA
- LÍNEA ACERA
- - - ALINEACIONES ZAL (no vinculantes)
- IMPLANTACION ORIENTATIVA

SUPERFICIE PARCELA VINCULADA A LA ACTUACIÓN

20.612m²

SUPERFICIE OCUPACIÓN MÁXIMA (60%)

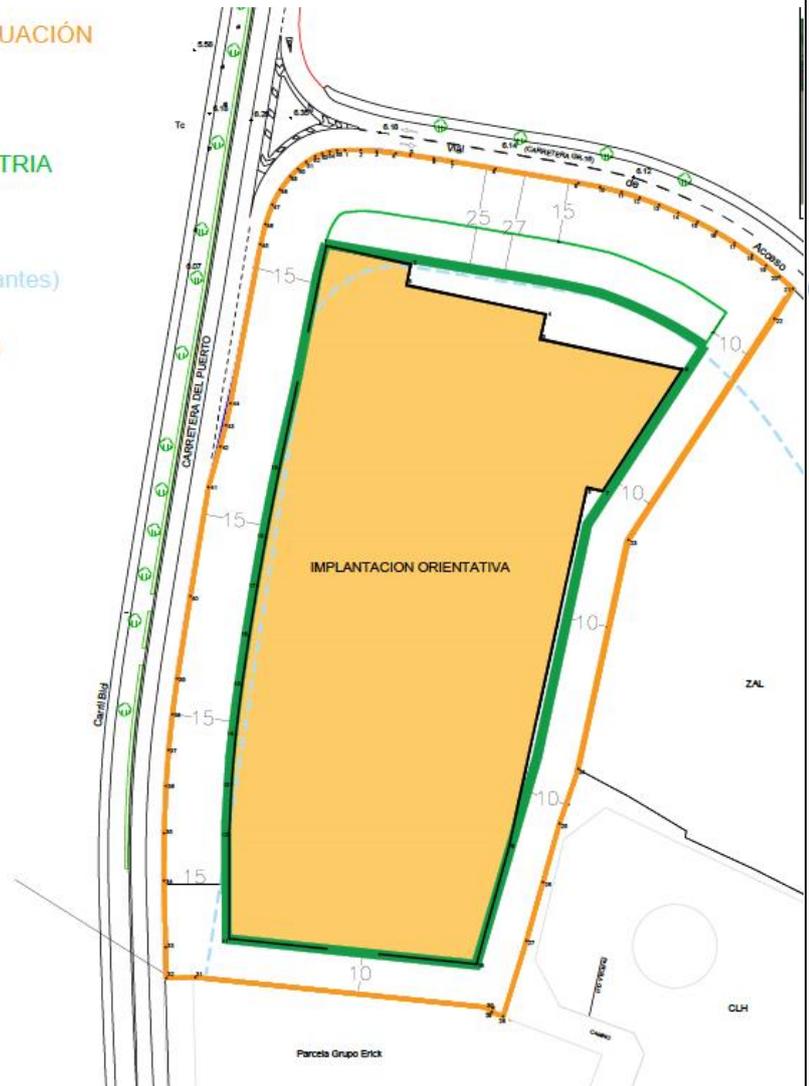
12.367m²

SUPERFICIE AREA MOVIMIENTO

12.659 m²

OCUPACIÓN PREVISTA (ORIENTATIVA)

11.615 m²



6.4. Ocupación máxima en planta.

La edificación podrá disponerse dentro del área de movimiento definida, pero sin superar nunca la ocupación máxima del 60% de la parcela, con arreglo a lo establecido en la normativa.

Teniendo en cuenta lo anterior, la ocupación máxima en planta de la edificación podría llegar a los 12.367m² de los 20.612m² totales de parcela en la zona de servicio del Puerto.

6.5. Rasante Interior de Parcela

La parcela es sensiblemente plana y se encuentra prácticamente enrasada con la carretera del puerto y el vial de la ZAL. La rasante interior de parcela se tomará desde la cota terminada de acera en fachada dichos viales, previéndose que esta rasante interior no varíe más de +0,20m desde dicha cota de acera terminada.

6.6. Alturas Máximas

La altura máxima de los cuerpos edificados se fija en 15m, coincidente con la altura máxima definida en las Normas del PGOU para la calificación Gran Industria.

En el presente ED se plantea un volumen escalonado hacia el interior de las fachadas principales, definiéndose un retranqueo mínimo de 10 metros del volumen superior (de 15 metros de altura) sobre el inferior de 10 metros de altura.

El presente ED no define número de plantas, pudiendo el proyecto establecer el número de plantas sin rebasar la altura máxima de cada cuerpo (10 y 15 m) y cumpliendo con las determinaciones de la normativa del PGOU y la sectorial de aplicación.

✓ Construcciones por encima de la altura máxima:

Inicialmente sólo se prevé torreón de salida a cubierta. En cualquier caso, el proyecto justificará dispuesto en la normativa del PGOU en lo relativo a estas construcciones que se permitan en cubierta.

6.7. Condiciones Estéticas.

Se proyecta un centro logístico que combina edificación de tipo industrial con edificación de tipo terciaria, tanto en composición formal de fachadas como en el uso de materiales, buscando una imagen de conjunto acorde con el suelo urbano en el que se ubica en la frontera Puerto-Ciudad.

La edificación continuará en lo posible con el mismo lenguaje formal que se proyecta para las edificaciones ubicadas al SUR del mismo grupo empresarial, configurando una fachada “urbana” a la Avenida Nuestra Señora de la Cabeza.

6.8. Tratamiento del Espacio público en fachada.

El espacio entre la carretera y la parcela está parcialmente urbanizado, encontrándose acabado como arcén en pavimento de tierra con árboles y alumbrado propios de carretera.

Desde el Ayuntamiento, se ha trasladado la necesidad de urbanizar dicho espacio conforme a las previsiones de que sea parte de un paseo que permita la conexión peatonal entre el núcleo de Varadero y el de Motril. Atendiendo a lo anterior, se prevé la urbanización de ese espacio de unos 15 metros de ancho a todo lo largo de la fachada de la parcela de forma simultánea a la edificación.

La urbanización contemplará, además de los servicios propios que demande la instalación (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.), la pavimentación de la superficie, disposición de alumbrado peatonal, con independencia del propio de la carretera, así como elementos de jardinería, tratando de preservar, en todo caso, los árboles existentes.

Si bien las parcelas están situadas en suelo urbano ubicado en el término municipal de Motril y, por tanto, compete la aprobación del presente instrumento de planeamiento al Ayto. de dicha ciudad; los terrenos de referencia de este Estudio forman parte del Dominio Público portuario, siendo además la Autoridad Portuaria de Motril la titular de la carretera del Puerto y el Vial de la ZAL, por lo que la definición de la urbanización de estos espacios será la establecida por este organismo.

En todo caso, los parámetros expuestos en el apartado 6 son orientativos y podrán ser modificados, siempre y cuando se adapten a la normativa, en el proyecto que se presente a la obtención de licencia ante el Ayto. de Motril.

7. Justificación de la Propuesta.

A nivel formal y volumétrico, la propuesta ha sido justificada en la descripción anterior y en la documentación gráfica adjunta donde se define el “área de movimiento” de máxima

ocupación y se acotan los volúmenes máximos a ocupar por la edificación y los retranqueos y separaciones mínimas a linderos.

7.1.- Plan General. Determinaciones PGOU

Justificación Normativa

Se justifican en la siguiente tabla los principales parámetros de normas y ordenanzas de aplicación establecidos en el PGOU para la calificación de Gran Industria:

	NORMAS PGOU	PROPUESTO ESTUDIO DETALLE
Calificación Industrial	Gran Industria	Gran Industria
Parcela Mínima	3.000m ²	20.612m ²
Alineación a Vial *	15m de retranqueo a vial Principal	-Retranqueo a Avda. Ntra. Sra. De la Cabeza: 15m -Retranqueo a vial ZAL: >25m
Retranqueo a Linderos	Mínimo 10,00m	Lindero Sur: >10m Lindero Este: 10m
Ocupación Máxima Parcela	Max 60%	Menor del 60%
Ocupación Bajo Rasante	Coincidente con Edificación Sobre Rasante	No se Contempla en ED, aunque podrá ejecutarse cumpliendo la normativa en proyecto
Altura Máxima	15 m	15m
Plantas y entreplantas	B+1 y entreplantas según Normas	B+1 El proyecto podrá disponer plantas o entreplantas justificando normativa
Construcciones por encima altura máxima	Torreón salida a cubierta transitable 18m ² núcleos y menor 15% s planta	Torreón salida a cubierta transitable 18m ² núcleos y menor 15% s planta

Edificabilidad Máxima	1m ² /m ² = 20.612m ²	< 20.612m ² computables
Condiciones Particulares de estética	Según normas y ordenanzas	Se justifican en ED a nivel volumétrico y serán tenidas en cuenta en el proyecto edificatorio.
Reservas Aparcamiento	Vehículos Ligeros: 1p/100m ² construidos. Vehículos Pesados 1p/500m ² construidos	Se proyectan aparcamientos en la zona de retranqueo que podrá, completarse en interior de nave según necesidad. La dotación de vehículos pesados se justificará en proyecto.

Condiciones particulares de uso	La calificación de Gran Industria admite: -Gran industria: 100% -Pequeña y mediana industria: 100% -Almacén: 100% -Pequeños talleres: 100% -Talleres artesanales: 100% -Agroindustrial: 100% -Oficinas: 100% Garaje: Planta baja y sótano.	En el presente ED se justifica la implantación de una edificación que acogerá los siguientes usos: -Gran industria -Pequeña y mediana industria -Almacén -Oficinas El proyecto que se redacte justificará la implantación concreta de usos conforme a la compatibilidad con la calificación.
Condiciones particulares de uso	La calificación de Gran Industria admite: -Gran industria: 100% -Pequeña y mediana industria: 100% -Almacén: 100%	En el presente ED se justifica la implantación de una edificación que acogerá los siguientes usos: -Gran industria -Pequeña y mediana industria -Almacén -Oficinas

	<ul style="list-style-type: none">-Pequeños talleres: 100%-Talleres artesanales: 100%-Agroindustrial: 100%-Oficinas: 100%Garaje: Planta baja y sótano.	El proyecto que se redacte justificará la implantación concreta de usos conforme a la compatibilidad con la calificación.
--	--	---

7.2.- Cumplimiento Ley 7/2021, de 2 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Se ha dado estricto cumplimiento a lo preceptuado en la legislación urbanística, siendo objeto del presente documento el desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U. vigente sin establecer ni modificar las determinaciones propias de los planeamientos de rango superior. Muy al contrario, se ha procedido a la definición de alineaciones, retranqueos y volúmenes sin incremento de edificabilidad ni aprovechamiento alguno, concretando los parámetros urbanísticos a aplicar en la parcela de referencia incluida en la ZAL portuaria.

7.3.- Justificación de la Accesibilidad.

El Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de la edificación industrial en interior de parcela y la definición de volúmenes, por lo que no tiene actuación en espacios públicos exteriores y por tanto no se considera necesaria la justificación de adopción de medidas concretas conforme al Decreto de accesibilidad.

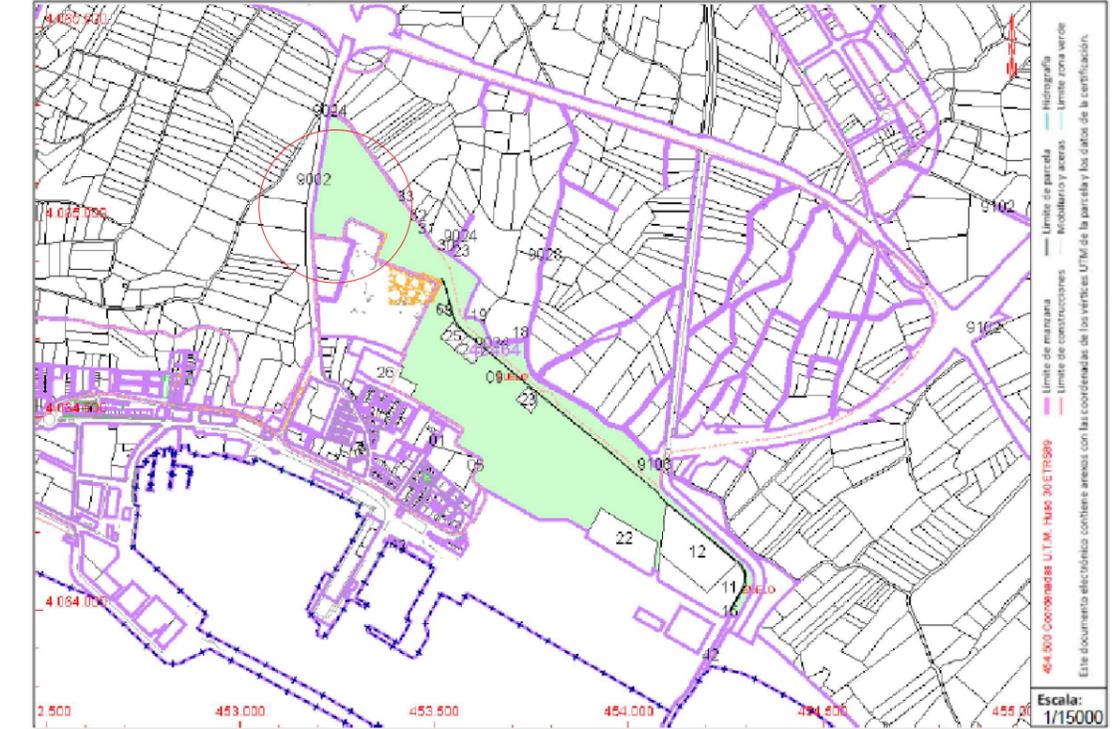
En Motril, a 18 de abril de 2023

Fdo.: Gerardo Esteva Vallejo
Abogado
Col. 6.103 ICAGR



PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 279.314 m2



CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

Datos del Certificado

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MOTRIL (GRANADA)

Finalidad: búsqueda referencia
 Fecha de emisión: 31/1/2022
 La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)
 Código Seguro de Verificación: 3TAXYS2NSGK39MSB (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Criterios de Búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de referencia catastral
 Referencia catastral: 4046409VF5644E0001ZA

El presente documento certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE	
Referencia catastral:	4046409VF5644E0001ZA
Localización:	CU PUERTO COMERCIAL Suelo 18613 MOTRIL (GRANADA)
Clase:	Especial
Tipo bices:	PUERTO COMERCIAL DE MOTRIL
Año construcción:	

DATOS DE LA PARCELA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE	
Localización:	CU PUERTO COMERCIAL MOTRIL (GRANADA)
Superficie construida:	0 m2
Superficie gráfica parcela:	279.314 m2
Tipo de Parcela:	Suelo sin edificar
Coefficiente de participación:	100,000000 %

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

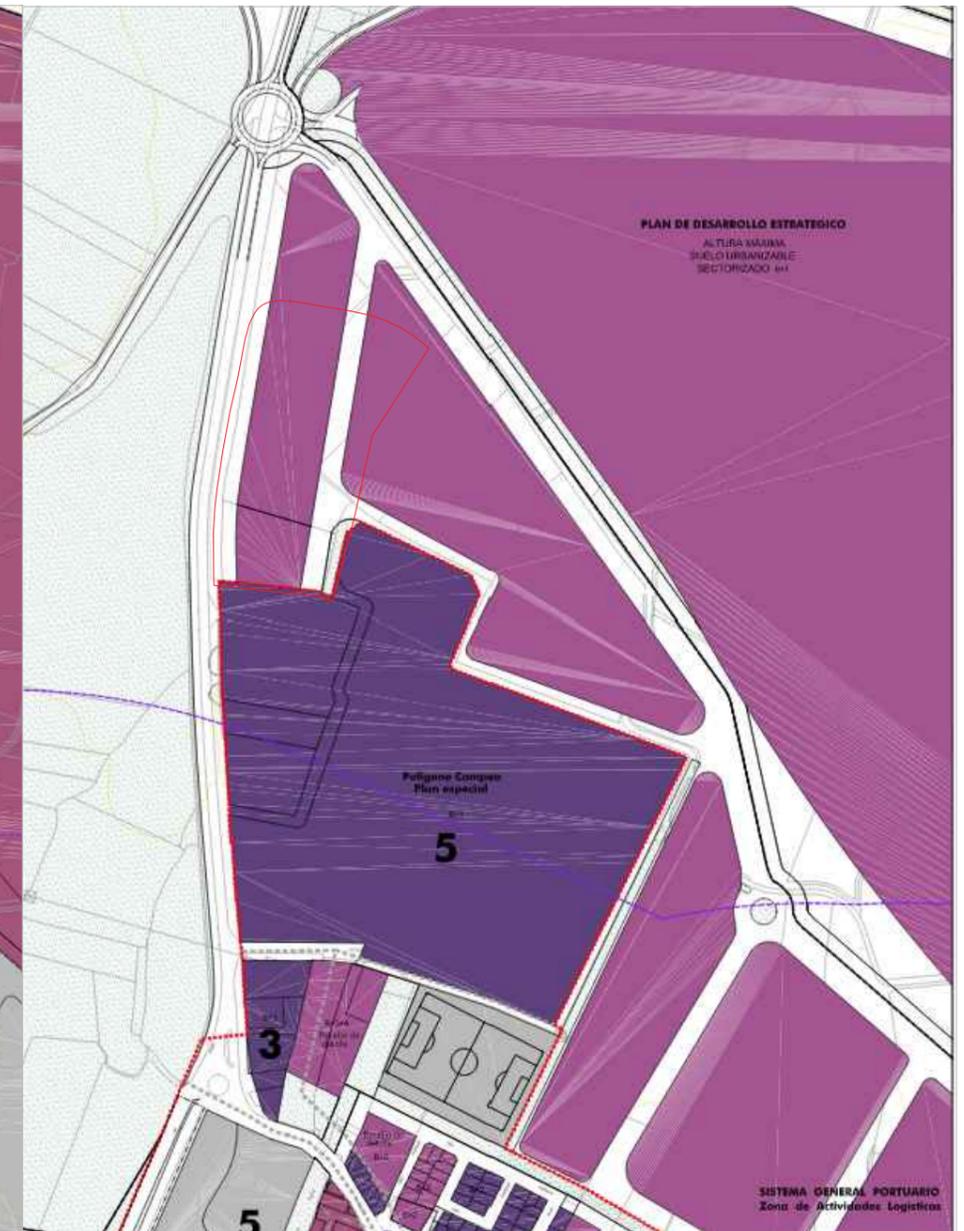
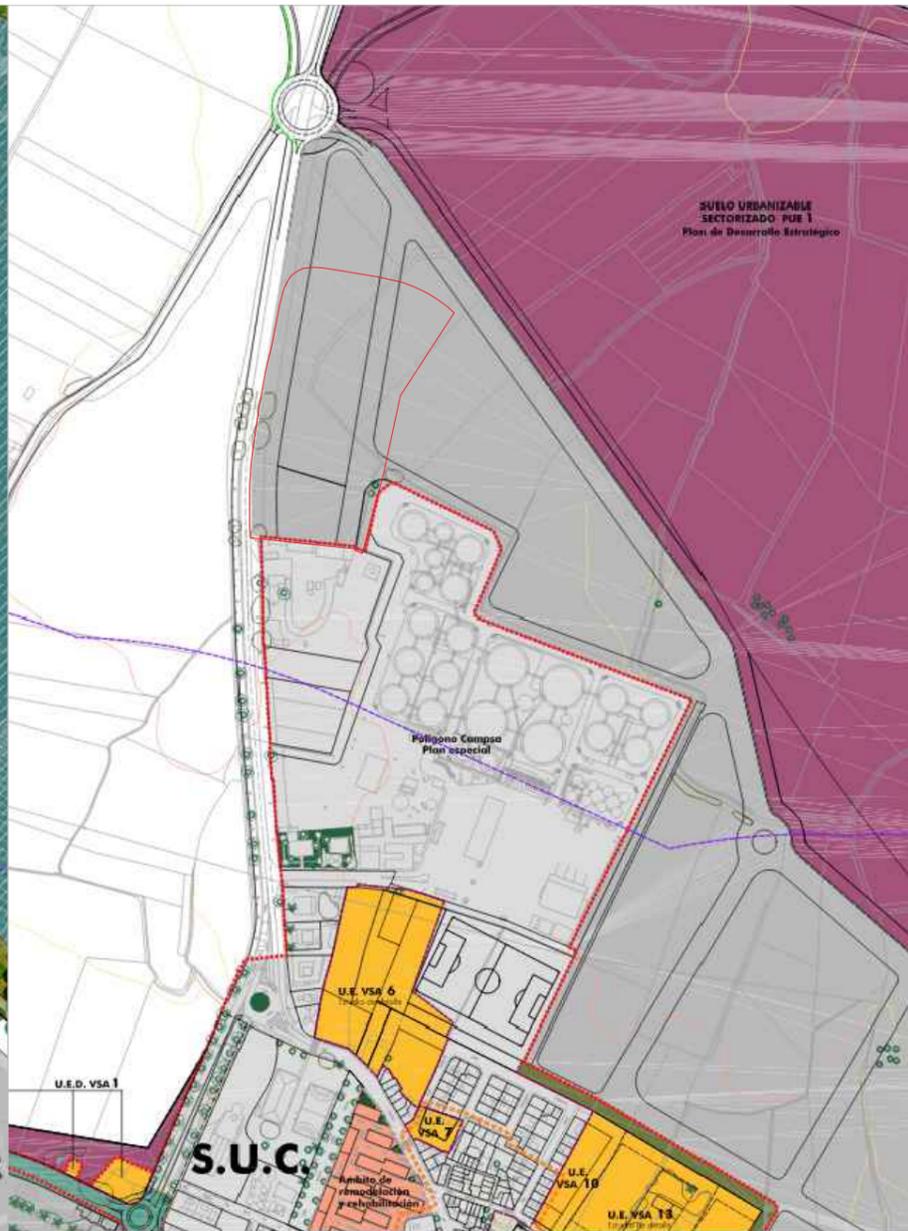
No hay información de locales

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de:
 AYUNTAMIENTO DE MOTRIL (GRANADA)

CALIFICACIÓN - USOS PGOU

CLASIFICACIÓN SUELO - GESTIÓN PGOU

ALINEACIONES - ALTURAS PGOU



CALIFICACIÓN; GRAN INDUSTRIA

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO CONSOLIDADO

ALTURA REGULADORA: B+1

Terciario Hotelero playa	Terciario no comercial	Terciario recreativo	Zona actividades logísticas	Espacios libres Via parque-pasillo verde	Espacios libres Público-privado	Suelo urbano consolidado	Unidad de ejecución	Suelo urbanizable en curso de ejecución	Actuación aislada	Zona actividades logísticas	Sistema general en suelo no urbanizable	B+1 Altura edificación existente	Dotacional
Terciario comercial Existente-nueva creación	Gasolinera Existente-nueva creación	Gran Industria	Industria mediana-pequeña Existente-nueva creación	Parque empresarial	Espacios libres Preparación-zona húmeda	Suelo urbano no consolidado	Unidad de ejecución en curso de ejecución	Suelo urbanizable sectorizado	Sistema local	Sistema general en suelo urbanizable	Ambito de remodelación y rehabilitación	B+1 Altura nueva edificación	Zonas para determinar factor de localización

Límite suelo urbano	Línea límite destino Z.M.T.
Límite suelo urbano consolidado / no consolidado	Línea límite servidumbre de tránsito
Límite suelo urbanizable sectorizado	Línea límite servidumbre de protección
Límite ámbito de remodelación y rehabilitación	Línea de ribera
Perímetro plan especial de protección renovación y mejora del casco histórico	Línea límite zona de influencia

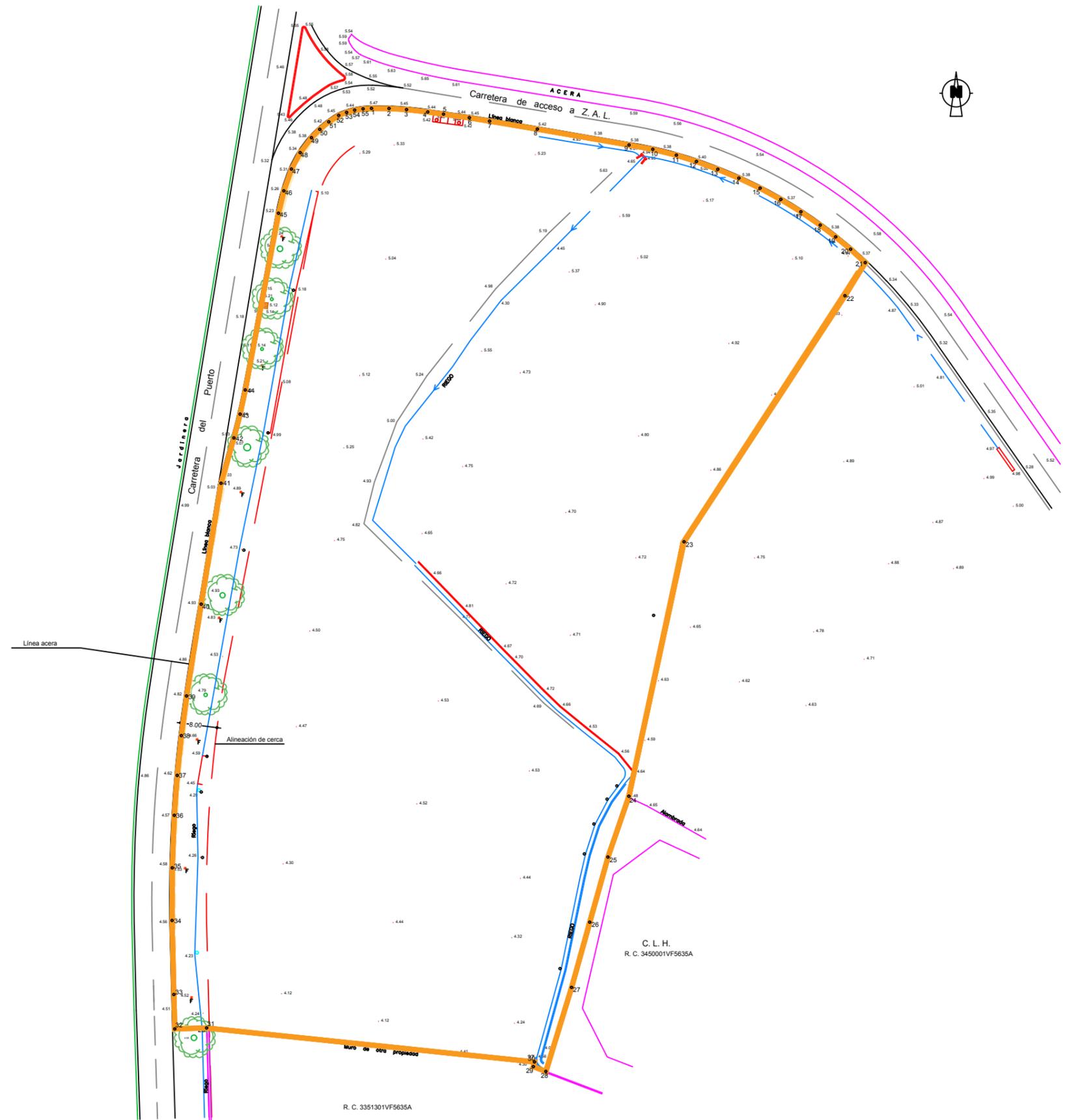
DELIMITACION PARCELA 15A

SUPERFICIE PARCELA VINCULADA A LA ACTUACIÓN

20.612 M2 (hasta la línea de acera)

PERÍMETRO PARCELA TOTAL
Coordenadas UTM. ETRS89 Huso 30

Vértice	X	Y
1	453227.38	4065172.65
2	453231.20	4065172.63
3	453235.01	4065172.41
4	453239.63	4065171.88
5	453243.04	4065171.40
6	453248.66	4065170.62
7	453253.06	4065169.88
8	453263.47	4065168.15
9	453283.39	4065164.71
10	453288.57	4065163.76
11	453293.68	4065162.49
12	453298.05	4065161.13
13	453302.70	4065159.42
14	453307.28	4065157.51
15	453311.90	4065155.32
16	453316.39	4065152.88
17	453320.75	4065150.21
18	453324.96	4065147.30
19	453328.32	4065144.75
20	453331.56	4065142.05
21	453334.75	4065139.14
22	453330.34	4065131.94
23	453295.36	4065078.51
24	453283.35	4065023.23
25	453278.81	4065010.02
26	453274.85	4064995.86
27	453270.89	4064981.70
28	453265.31	4064963.46
29	453262.56	4064964.50
30	453262.82	4064965.52
31	453191.52	4064972.89
32	453184.60	4064972.69
33	453184.41	4064980.17
34	453184.01	4064996.24
35	453184.05	4065007.67
36	453184.50	4065019.09
37	453185.14	4065027.76
38	453186.03	4065036.40
39	453187.18	4065045.02
40	453190.34	4065064.96
41	453194.67	4065091.24
42	453197.47	4065101.06
43	453198.82	4065106.24
44	453199.94	4065111.48
45	453207.16	4065149.87
46	453208.32	4065154.75
47	453209.98	4065159.48
48	453211.88	4065163.06
49	453214.32	4065166.29
50	453216.12	4065168.12
51	453218.10	4065169.74
52	453220.25	4065171.14
53	453221.96	4065171.80
54	453223.73	4065172.28
55	453225.55	4065172.56





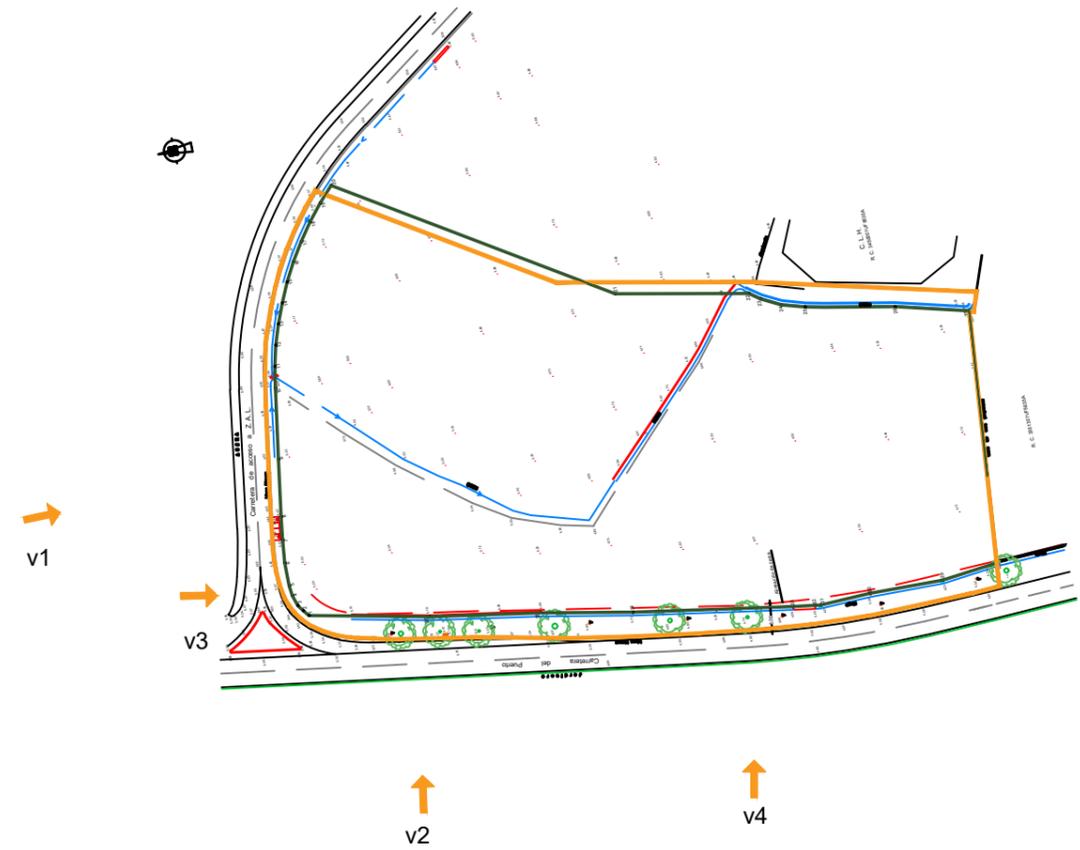
VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4

- DELIMITACION PARCELA ACTUACIÓN
- AREA DE MOVIMIENTO
- RETRANQUEOS GRAN INDUSTRIA
- LÍNEA ACERA
- - - ALINEACIONES ZAL (no vinculantes)
- IMPLANTACION ORIENTATIVA

SUPERFICIE PARCELA VINCULADA A LA ACTUACIÓN

20.612m²

SUPERFICIE OCUPACIÓN MÁXIMA (60%)

12.367m²

SUPERFICIE AREA MOVIMIENTO

12.659 m²

OCUPACIÓN PREVISTA (ORIENTATIVA)

11.615 m²



SUPERFICIE PARCELA VINCULADA A LA ACTUACIÓN

20.612 m²

SUPERFICIE OCUPACIÓN MÁXIMA (60%)

12.367 m²

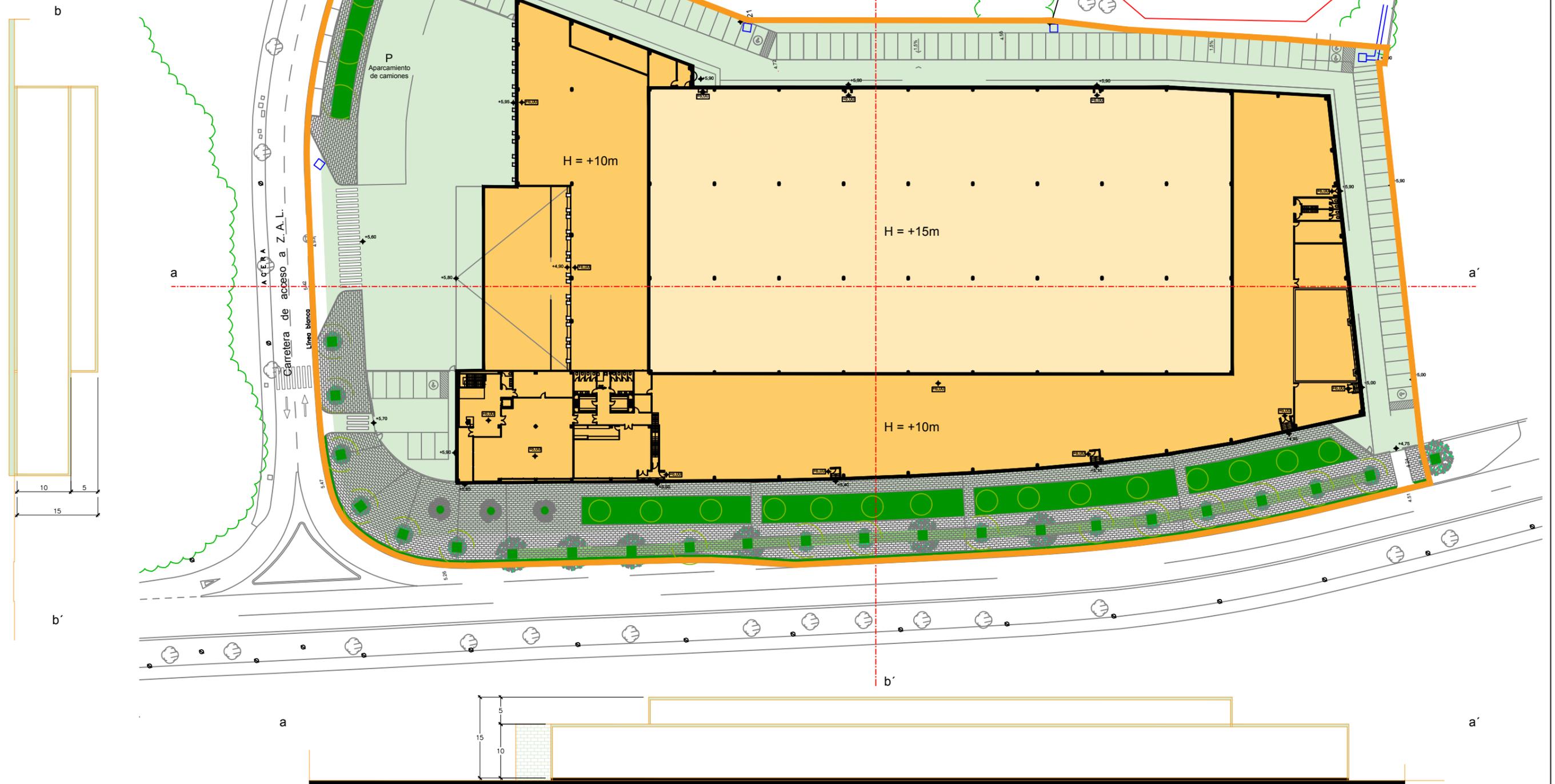
SUPERFICIE AREA MOVIMIENTO

12.697 m²

OCUPACIÓN PREVISTA (ORIENTATIVA)

11.615 m²

DELIMITACION PARCELA ACTUACIÓN



IMPLANTACIÓN ORIENTATIVA

