



Reynés Architecture Studio

Fecha: noviembre de 2024
ESTUDIO DE DETALLE

Nº Expediente
24-011

Proyecto
Proyecto reforma y ampliación del
Hotel Impressive Playa Granada
Golf

Promotor
FALSTACEN S.L

Arquitecto Autor
GRAS Arquitectura S.L.P
Guillermo Reynés Vázquez-Rovira

Emplazamiento
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1
Urbanización Playa Granada
Motril CP18613, GRANADA

INDICE

0. Agentes
1. Objeto del estudio de detalle
2. Situación y ámbito de actuación.
 - 2.1 Referencia catastral
 - 2.2 Ficha catastral de la parcela e inmueble
 - 2.3 Datos catastrales de la construcción
 - 2.4 Consulta gráfica y descriptiva catastral
 - 2.5 Emplazamiento del edificio proyectado
 - 2.6 Imágenes del área de intervención
3. Iniciativa y legitimación
4. Antecedentes y situación urbanística actual
5. Normativa urbanística de aplicación
6. Solución propuesta
 - 6.1 Definición de volúmenes
 - 6.2 Alineaciones, retranqueos y separaciones
 - 6.3 Parcela mínima y ocupación en planta
 - 6.4 Rasante interior de parcela
 - 6.5 Alturas máximas
 - 6.6 Condiciones estéticas
 - 6.7 Condiciones interiores de la edificación para uso terciario-hotelero
7. Justificación de la propuesta
 - 7.1 Datos del edificio. Superficies
 - 7.2 Plan general. Determinaciones PGOU
 - 7.3 Cumplimiento Ley 7/2021 LISTA
 - 7.4 Justificación de la accesibilidad
8. Anexos de la memoria:
 - Nota simple parcela 1 (hotel)
 - Nota simple parcela 2 (espacio libre privado)
 - Certificación Registral Hotel
 - DNI representante Falstacen
 - Escrituras constitución Falstacen
 - Registro de número de licencia de Turismo

PLANOS

M_00 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/5000/1000	DIN-A1
M_01 TOPOGRÁFICO GEOREFERENCIADO	1/500	DIN-A1
M_02 JUSTIFICACIÓN URBANISTICA ACTUACIONES	1/300	DIN-A1
M_03 JUSTIFICACIÓN COMPATIBILIDAD DE USOS	1/500	DIN-A1
M_04 JUSTIFICACIÓN APARCAMIENTO	1/300	DIN-A1
M_05 JUSTIFICACION DBSI	1/300	DIN-A1

0. AGENTES.

PROMOTOR Y AUTOR DEL ENCARGO:

FALSTACEN, S.L., CIF: B-83050138

DOMICILIO FISCAL: Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1, perteneciente al término municipal de Motril, provincia de Granada.

APODERADO: ALBERTO HERRAIZ NAVAS, con DNI 24258165-L.

ARQUITECTO Y AUTOR DEL PROYECTO:

D. **Guillermo Reynés Vázquez-Rovira** autor del proyecto y representante de la sociedad **GRAS ARQUITECTURA S.L.P.** con C.I.F. B57418246 y estudio ubicado en Palma de Mallorca en la C/ Robert graves 2 local bajo izda (07015).

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre la parcela que ocupa el *Hotel Impressive Playa Granda Golf*. Sobre la costa sur, en el término municipal de Motril; Hotel sita en la urbanización Playa Granada, Calle Rector Pascual Rivas Carrera, número 1, código postal 18613 Playa Granada, Granada, con objeto de establecer las alineaciones interiores y justificar una serie de actuaciones de reforma y ampliación de volúmenes resultantes de dichas actuaciones conforme a las determinaciones fijadas por el Plan General de Ordenación Urbanística Vigente de dicha ciudad (PGOU) debido a ser una parcela de **tipología aislada**

El presente Estudio de Detalle recoge las obras de renovación y modernización de los servicios e instalaciones que serán ejecutadas en el establecimiento hotelero denominado "Hotel Impressive Playa Granada", inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía.

*Se hace constar que, con el presente Estudio de Detalle y con la presentación en plazo ante el Ayuntamiento de Motril de la solicitud de licencia de obras, el promotor de estas, la entidad FALSTACEN, S.L., declara su voluntad de acogerse a la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico, entre otras el incremento de edificabilidad y ocupación, conforme a lo previsto por los **artículos 2 y 3.5 de la referida Ley 6/2021**.*

Se trata de una parcela (de ahora en adelante LA PARCELA) ya edificada y ocupada por edificios de dicho hotel, destinados a habitaciones y sus servicios, y en la cual se proyecta:

1- ACTUACIONES EN EL EDIFICIO PRINCIPAL EXISTENTE

La reforma de unos locales en planta baja existentes para crear dos restaurantes temáticos (de ahora en adelante LOS RESTAURANTES).

En planta primera de dichos locales se adecua para el uso de una terraza chill-out junto con sus servicios correspondientes. (de ahora en adelante EL CHILL-OUT). La incorporación de un área existente del atrio del lobby como zona lounge (de ahora en adelante EL LOUNGE).

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

En planta sótano se reacondiciona una zona en desuso de forjado sanitario para dar uso de almacenes y cámaras frigoríficas además de cuarto de instalaciones, (de ahora en adelante EL SOTANO)

2- ACTUACIONES EN EDIFICIOS DE HABITACIONES EXISTENTES.

Esta actuación se lleva a cabo en los módulos 5B y 11 del hotel existente.

En el módulo 5B (de ahora en adelante el 5B) se lleva a cabo la unión de las habitaciones existentes para agrandar habitaciones y convertirlas en tamaño familiar. En planta primera se añaden terrazas a las habitaciones.

En el módulo 11 (de ahora en adelante el 11) se alargan las habitaciones hacia su lido frontal siempre respetando la normativa y retranqueos aumentando así la superficie cerrada de la habitación. Se amplía también las terrazas de dichas habitaciones. Se analiza el estado estructural de este módulo y se comprueba que se puede incrementar una planta de habitaciones. Se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de esta ampliación en este estudio de detalle. En este punto aumentamos en dos el número de habitaciones existentes.

3- ACTUACIONES EN LA ZONA DEL APARCAMIENTO. NUEVO EDIFICIO

En la zona existente de aparcamiento en la parte norte del solar se propone la creación un nuevo edificio de aparcamiento en planta baja porticada y en planta sótano. En planta primera se proyectan nueve habitaciones cuádruples para trabajadores junto con una sala de estar, un comedor cocina y una lavandería. En la planta segunda se proyecta una sala multiusos que puede dividirse en dos con paneles móviles, una cocina y unos aseos. Todo el edificio conectado con un ascensor para cliente y uno de servicio tipo montacargas y dos escaleras.

- 4- **PISCINA EN PARCELA RECIENTEMENTE AGREGADA** propiedad del promotor. Se presenta también en este estudio de detalle la propuesta de AGREGACIÓN de esta parcela a la existente del Hotel. de superficie 1.232,66 m² y referencia catastral 0240063VF5604A0000MR, se corrigen las condiciones urbanísticas de la misma conforme a las previsiones del PGOU, que permite la implantación de usos terciarios compatibles con el golf y con techo máximo de 24,65 m²t, conforme Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 11 de agosto de 2021. Se proyecta además una piscina para adultos y otra infantil además de un kiosco de bebidas.

Con arreglo a lo establecido en la normativa del citado PGOU, se justifica en este Estudio de Detalle el cumplimiento de las determinaciones establecidas para la calificación de aplicación, en este caso "Edificación de Terciario no Comercial / Hotelero" sobre la parcela existente y sobre los parámetros que traen causa de las actuaciones que se desarrollan en él, así como el 25% de uso recreativo permitido dentro de este uso terciario no comercial hotelero. (cumplimiento del porcentaje máximo permitido de los usos compatibles con el uso principal de la parcela, Terciario Hotelero, atendiendo a los valores fijados en las Normas del PGOU vigente (Norma 159.2 Uso Terciario No Comercial)).

Es por tanto objeto del presente Estudio de Detalle, definir los volúmenes de las cuatro actuaciones que se van a desarrollar en el interior de la parcela sita en calle Rector Pascual Rivas Carrera 1 de Motril, estableciendo las alineaciones interiores y exteriores, retranqueos obligatorios, ocupación y rasantes interiores, justificando el cumplimiento de las determinaciones de aplicación.

2. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El área donde se propone el edificio se encuentra dentro de la parcela que ocupa el Hotel Impressive Playa Granda Golf. Sobre la costa sur, en el término municipal de Motril; Hotel sita en la urbanización Playa Granada, Calle Rector Pascual Rivas Carrera, número 1, código postal 18613 Playa Granada, Granada.

La parcela del hotel se encuentra junto a la playa, separada de esta por un espacio delimitado entre la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre y el límite donde empieza el área del hotel como tal, a 100 m., franja en donde se incluye una línea de servidumbre de tránsito.

Hotel construido con licencia de obras de 2003 y formado por diferentes edificios independientes aislados en bloques de planta baja +1 y planta baja +2, destinados a alojamiento / dormitorios. La tipología general de dichos edificios es la de "edificio pasarela", formados por bloque de dormitorios de acceso des de pasillo cubierto abierto a la intemperie (en plantas bajas) y no cubierto (en plantas piso).

Además de los edificios de dormitorio, existen diferentes edificios "singulares" de distinta configuración, pero semejante estética formal compositiva, destinados a recepción, oficinas, restaurante, cafetería y otros servicios relacionados con el hotel.

Los espacios libres dentro de la parcela se encuentran ajardinados y pavimentados, de uso exclusivo peatonal. En ellos, se encuentran dos piscinas descubiertas colindantes a la zona de restauración y con acceso directo al espacio de dominio público marítimo terrestre, frente a la playa.

El emplazamiento concreto de la intervención descrita en esta memoria se sitúa dentro de la parcela ya existente y consolidada del recinto hotelero y en la parcela recién adquirida por el hotel junto a la rotonda de acceso.

La referencia catastral de esta parcela uso terciario compatible con golf es 240063VF5604A0000MR, con una superficie gráfica de 1.232m². Se corrigen las condiciones urbanísticas de la misma conforme a las previsiones del PGOU, que permite la implantación de usos terciarios compatibles con el golf y con techo máximo de 24,65 m², conforme Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 11 de agosto de 2021

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L



La referencia catastral de la parcela del hotel es 9742301VF4694D0001EP, con una superficie gráfica (según catastro) de 78.164,00 m2.



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

DATOS EXACTOS DE PARCELA REALES De acuerdo con mediciones sobre planos originales de proyecto y levantamientos topográficos

DATOS DE PARCELA HOTEL	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE PARCELA (poligono 2 PL-3 usos hotelero y residencial)	78.165,32
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	32.735,00
OCUPACIÓN MÁXIMA (40%)	31.266,13
DATOS CONSTRUCCION HOTEL licencia 30 sept 2022	
superficie construida computable EXISTENTE	29.350,32
superficie ocupación EXISTENTE	17.404,51
superficie remanente edificada	3.384,68
DATOS NUEVA PARCELA RECIENTEMENTE AGREGADA	
Superficie parcela agregada uso terciario	1.232,00
edificabilidad (0,02m2/m2)	24,65

La nota registral que se adjunta a este proyecto define una superficie de 78.165,32m2, que es la superficie que se toma como referencia para la redacción de este proyecto básico.

EMPLAZAMIENTO DE LAS ACTUACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las intervenciones de las actuaciones del estudio de detalle se centran en una parte del brazo este del edificio principal, en dos bloques de habitaciones existentes del lado este de la parcela y la zona norte donde actualmente se encuentra el aparcamiento principal en superficie.

Las intervenciones descritas en este proyecto no afecta directa o indirectamente a la zona de dominio marítimo – terrestre ni a las líneas de servidumbre de tránsito entre esta y la parcela del proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L



Las actuaciones en los volúmenes existentes no presentan ninguna complicación a nivel topográfico.

La topografía del ámbito donde se proyecta el edificio nuevo es prácticamente plana y de fácil acceso desde el exterior. Con unas calles amplias de circulación para el correcto funcionamiento del aparcamiento.

Los árboles existentes en esta zona son de escasa identidad. (parte central del aparcamiento)

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Fotografías de las zonas de actuación del Estudio de detalle:

1. ACTUACIÓN EN EL EDIFICIO PRINCIPAL:



interior lobby. Nueva comunicación con el patio trasero:



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Patio principal:



Reubicación de la tienda en zona del jardín.
Sala polivalente 1: (actual bicicletas)



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Sala polivalente 2: (salón recreativo)



Terraza exterior planta 1: (zona chill out)



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Ampliación Lounge en planta primera:



Planta sótano:



2. ACTUACION EN LOS MODULOS DE HABITACIONES:
Modulo 5b. Ampliación exterior en esta fachada



Interior



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Modulo 11: exterior. Fachada a ampliar



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Interior:



3. ACTUACION EDIFICIO NUEVO:



4. PARCELA AGREGADA



3. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN

El presente estudio de detalle se redacta a iniciativa de la entidad mercantil titular del solar y del Hotel que en él se encuentra edificado.

FALSTACEN, S.L., con CIF B-83050138 y domicilio fiscal en la Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1, perteneciente al término municipal de Motril, provincia de Granada.

La justificación de su formulación por parte de los titulares de los terrenos y/o representantes legales de los mismos, reside, como ya ha sido expuesto, en dar cumplimiento a las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGOU vigente, definiendo los volúmenes, alineaciones y retranqueos de la edificación a implantar en el solar descrito, con carácter previo a la obtención de la correspondiente licencia.

4. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN UBRANÍSTICA ACTUAL.

4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

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

El indicado PGOU, clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con uso de "Edificación de Terciario no Comercial / Hotelero"

4.2. ANTECEDENTES

Sobre el solar de referencia se ha venido desarrollando la actividad hotelera des de la construcción de la edificación existente dentro de dicha parcela; construido con licencia de obras de 2003 y formado por diferentes edificios independientes aislados en bloques de planta baja +1 y planta baja +2, destinados a alojamiento / dormitorios.

La tipología general de dichos edificios es la de "edificio aislado con acceso a dormitorios por pasarela", formados por bloque de dormitorios de acceso des de pasillo cubierto abierto a la intemperie (en plantas bajas) y no cubierto (en plantas piso).

Además de los edificios de dormitorio, existen diferentes edificios "singulares" de distinta configuración, pero semejante estética formal compositiva, destinados a recepción, oficinas, restaurante, cafetería y otros servicios relacionados con el hotel.

Los espacios libres dentro de la parcela se encuentran ajardinados y pavimentados, de uso exclusivo peatonal. En ellos, se encuentran dos piscinas descubiertas colindantes a la zona de restauración y con acceso directo al espacio de dominio público marítimo terrestre, frente a la playa.

Como ya se ha descrito, la parcela se encuentra junto a la playa, separada de esta por un espacio delimitado entre la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre y el límite donde empieza el área del hotel como tal, a 100 m., franja en donde se incluye una línea de servidumbre de tránsito.

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 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).**
- **Decreto 550_2022_REGLAMENTO LISTA.**
- **Plan General de Ordenación Urbanística de Motril (PGOU)**

Según el vigente PGOU de la ciudad, aprobado definitivamente en diciembre de 2003, la parcela de referencia cuenta con las siguientes condiciones urbanísticas generales:

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado.
- Uso: Terciario / Terciario No Comercial.
- Uso pormenorizado: Hotelero

Artículo 28: terciario no comercial. Uso recreativo 25%

Artículo 56: Terciario comercial

Artículo 58: Terciario No Comercial. Hotelero

Artículo 63: Ordenanzas de la Edificación Terciario no Comercial

Artículo 43; Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado (al cual nos remite el artículo 63); obliga a redactar el estudio de detalle.

Norma 159.2 Uso Terciario No Comercial

- **Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.**

Según lo que se establece en esta ley Publicada en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 224, de 22 de noviembre de 2021 y con vigencia en los próximos 3 años siguientes, nos acogemos a ella estando en plazo.

Esta ley define que el objeto y ámbito es promover la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico. Por lo tanto, en este caso es de aplicación para estas actuaciones y para ello se adjunta la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía como anexo a este Estudio de Detalle.

Además, dichas mejoras de los servicios e instalaciones del hotel para reducir la estacionalidad.

Según lo redactado en la Ley en el artículo 2 punto 3:

“No será preceptiva la aprobación de un instrumento de planeamiento en el caso de que el proyecto de reforma o ampliación del establecimiento de alojamiento turístico no comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del previsto en el planeamiento urbanístico o del existente materializado en la parcela, si este último fuera mayor, bastando en tal caso la obtención de licencia municipal en los términos previstos en esta ley”

Por lo tanto, dado que el incremento total de superficies edificadas resultantes de las actuaciones que se desarrollan en el hotel es menor de un 10% de la superficie máxima permitida en la parcela, no es necesario la aprobación de un instrumento de planeamiento.

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

En la siguiente tabla se justifican las superficies

DATOS DE PARCELA HOTEL	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE PARCELA (poligono 2 PL-3 usos hotelero y residencial)	78.165,32
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	32.735,00
OCUPACIÓN MÁXIMA (40%)	31.266,13
DATOS CONSTRUCCION HOTEL licencia 30 sept 2022	
superficie construida computable EXISTENTE	29.350,32
superficie ocupación EXISTENTE	17.404,51
superficie remanente edificada	3.384,68
DATOS NUEVA PARCELA RECIENTEMENTE AGREGADA	
Superficie parcela agregada uso terciario	1.232,00
edificabilidad (0,02m2/m2)	24,65

DATOS ACTUACIONES	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIES COMPUTABLES	
Parcela existente + agregada terciaria	79.397,32
Edificabilidad máxima	32.759,65
S. computable TOTAL (actuaciones 1+2+3+4)	3.788,52
Edificabilidad remanente en la parcela total	3.409,33
AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD LEY 6/2021 (1,16%<10%)	379,19
incremento máximo 10% por Ley 6/2021	3.275,97

Al ser tipología aislada conforme al PGOU vigente se exigen tramitar este **estudio de detalle previo a la licencia donde queden justificados los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.**

Por lo tanto nos acogemos a lo previsto en esta ley ya que presentamos cuatro proyectos de reforma o ampliación dentro del HOTEL IMPRESSIVE dentro del plazo de tres años desde la entrada en vigor de la presente norma y que formalizamos por parte del promotor con la presentación de las solicitudes de licencia de obras (para cada una de las 4 actuaciones de manera independiente)

Es de aclarar que:

Con la actuación 1 (restaurantes) no agotamos edificabilidad ya que ampliamos **510,14m2** y tenemos remantes de parcela 3.409,32m2 por lo que nos quedan **2.899,19m2**. por lo que no nos acogemos a esta ley en esta licencia.

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Con la actuación 2 (ampliación módulos existentes de habitaciones) tampoco agotamos la edificabilidad remanente de la parcela ya que ampliamos **1.242,45m²**. Igualmente, no nos acogemos a esta ley. Con esta actuación queda de remanente en la parcela **1.656,74m²**

Con la actuación 3 (nuevo edificio de servicios con aparcamiento) que ampliamos la edificabilidad **2.016,06m²** sí que agotamos la edificabilidad existente y tenemos que ampliar mediante la aplicación de esta ley menos de un 10% por una cantidad de **359.32m²**

Con la actuación 4 (zona piscina infantil y kiosco) Al igual que la actuación anterior, nos acogemos a la ley 6/2021 para solicitar el incremento de edificabilidad necesario para la reforma y modernización del hotel. En esta actuación se solicitan **19.87m²** para un kiosco de bebidas.

La superficie total que solicitamos a través de esta Ley: 379,19m² (1.16%) menos de un 10% de la edificabilidad máxima permitida

PGOU					PGOU+LEY 6/2021		
	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA	EDIFICABILIDAD PROYECTO	REMANENTE	INCREMENTO 10% DECRETO	EDIFICABILIDAD MAX PERMITIDA DECRETO	REMANENTE
<u>PROYECTO ORIGINAL</u>	78.165,32	32.735,00	29.350,32	3.384,68	3.273,50	36.008,50	6.658,18
PROYECTO REFORMA 2024	79.397,32	32.759,64	33.138,84	-379,20	3.275,96	36.035,60	2.896,76

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Cuadro donde aparecen de forma detallada, el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos.

Uso terciario no comercial-hoteler	NORMATIVA	PARCELA	PROYECTO 2023 CON LICENCIA	AGREGACIÓN DE PARCELA	ACTUACIONES 2024
Parcela mínima	1.000,00	78.165,32	78.165,32	79.397,32	79.397,32
Rertanqueo a linderos en pb	H/2 >=3m	H/2 >=3m	3,10m EXISTENTES	EXISTENTES	3,08m (H=4,50m Edif nuevo) (H=3,08 existentes)
Rertanqueo a linderos en p1	H/2 >=3m	H/2 >=3m	3,10m EXISTENTES	EXISTENTES	3,80m (H=7,6m Edif nuevo) 3,08m (H=6,16 existentes)
Rertanqueo a linderos en p2	H/2 >=3m	H/2 >=3m	5,00m EXISTENTES	EXISTENTES	5,43m (H=10,85m Edif nuevo) 4,65m (H=9,30 existentes)
Separación máxima edificios entre parcela en m	separacion >=Hedificacion >=8	siempre mayor que 8	8m/9,9m (situación mas desfavorable)	>8M (situación mas desfavorable)	8m/10,85m (situación mas desfavorable)
Altura máxima	PB+2	10,85	9,30	9,30	10,85
Altura minina sótanos y semisótanos	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
Ocupación en %	40%	31.266,13m2	17.404,51	31.290,78	1. restaurantes: 25,03m2 2. habitaciones: 189m2 3. edificio nuevo: 1071,62m2 4. kiosco piscina: 19,87m2 (17404,51+1305,52) 18.710,03m2
Edificabilidad en m2/m2	0,42	32.735,00	29.350,32	32.735+24,65 =32.759,65 (3.409,33m2 remanentes)	1. restaurantes: 510,14m2 2. habitaciones: 1242,45m2

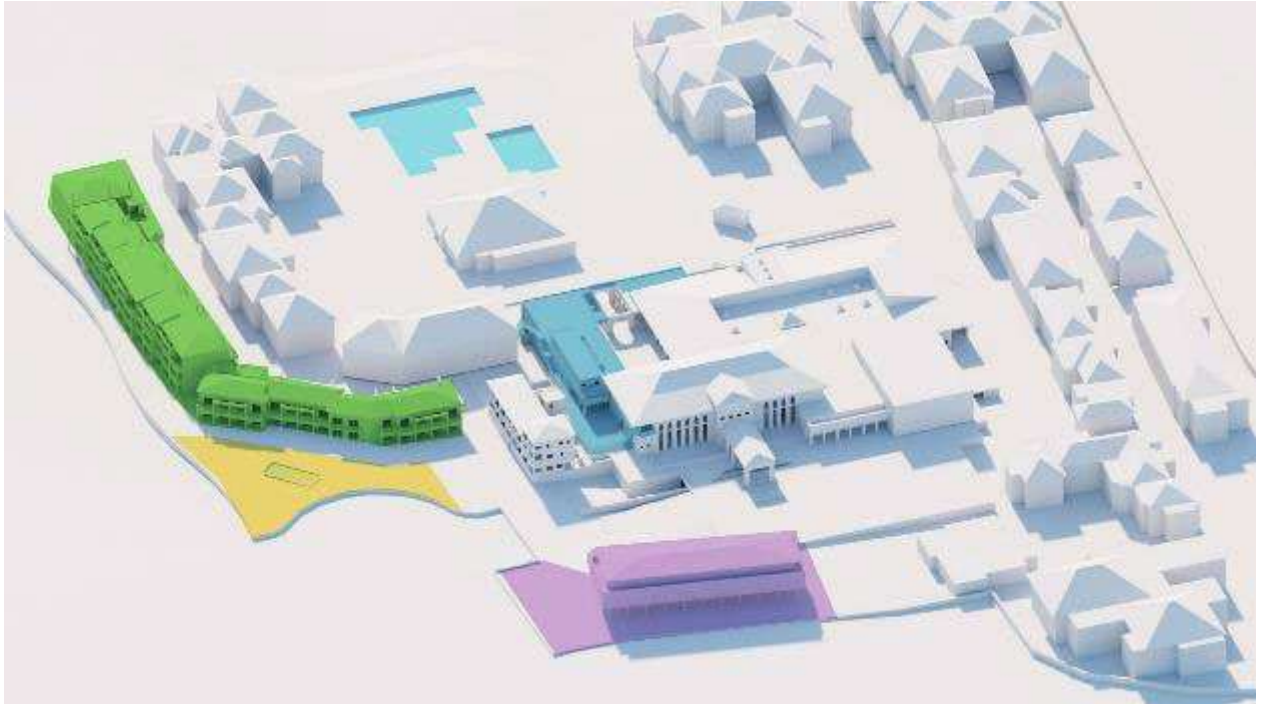
ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

					3. edificio nuevo: 2016,06m2 4.kiosco piscina: 19,87m2 TOTAL 3788,52 AGOTAMOS EDIFICABILIDAD PARCELA Y SOLICITAMOS 379,19m2 (1,16%) según ley 6/2021
Altura libre de planta	2,60	2,60	2,60	3,00	2,60
Altura libre de baños y cocinas	2,20	2,20	3,00	1,00	2,30
Ascensores:	si	si	1,00	107,00	1 en cada actuación
nº habitaciones	si	si	396,00	396,00	398,00
Aparcamientos	Requisito 57 Anexo II Decreto-ley 13/2020 , de 18 de mayo. Artículo 71.7 Ley 13/2011 / PGOUM 1plaza/100m 2 construidos ampliacion	20% unidades de alojamiento+1 plaza /100m2 construidos ampliación	57,00	57,00	unidades de alojamiento: 398 20% = 80 plazas + 38 plazas por ampliación= 118 plazas (4 adaptadas)

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Condiciones de uso particulares: usos compatibles	Almacén: 50% talleres artesanales: 25% local comercial: 25% Oficinas: 100% Hospedaje: 100% Recreativo: 25% Garaje (en pb y sótano) Equipamiento o comunitario: 100%	Almacén: 16367,5 talleres artesanales: 8183,75 local comercial: 8183,75 Oficinas: 32735 Hospedaje: 32735 Recreativo: 8183,75 Garaje (en pb y sótano) Equipamiento comunitario: 32735	existente	Almacén: 16379,83 talleres artesanales: 8189,91 local comercial: 8189,91 Oficinas: 32735 Hospedaje: 32759,65 Recreativo: 8189,91 Garaje (en pb y sótano) Equipamiento o comunitario: 32735	Almacenes: cumple Recreativo 5.743,29<25% local comercial 37,76<25% Hospedaje: cumple Aparcamiento: cumple
--	--	---	------------------	--	---

6. SOLUCIÓN PROPUESTA: DIFERENTES ACTUACIONES



1. Actuaciones en el edificio principal existente

Los restaurantes:

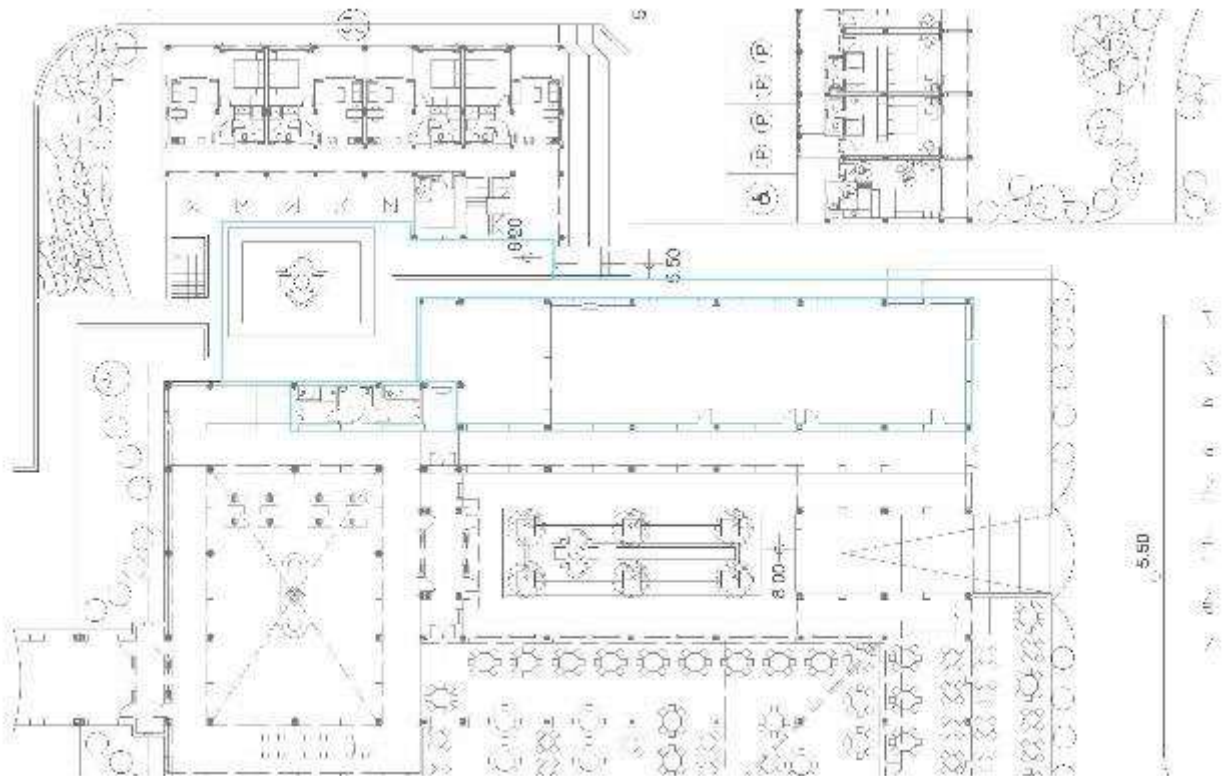
Se propone la reforma de unos locales en planta baja existentes para crear dos restaurantes temáticos y una cocina en la parte central común a los dos restaurantes. A su vez, se abre un acceso directo desde el lobby al patio trasero donde se plantea una de las terrazas comedor del restaurante.

Desde esta terraza se propone unas escaleras exteriores que tienen acceso directo a la terraza chill out de planta primera. Desde la terraza exterior existente del restaurante 02, también se proponen dos escaleras de acceso directo a la terraza chill out .

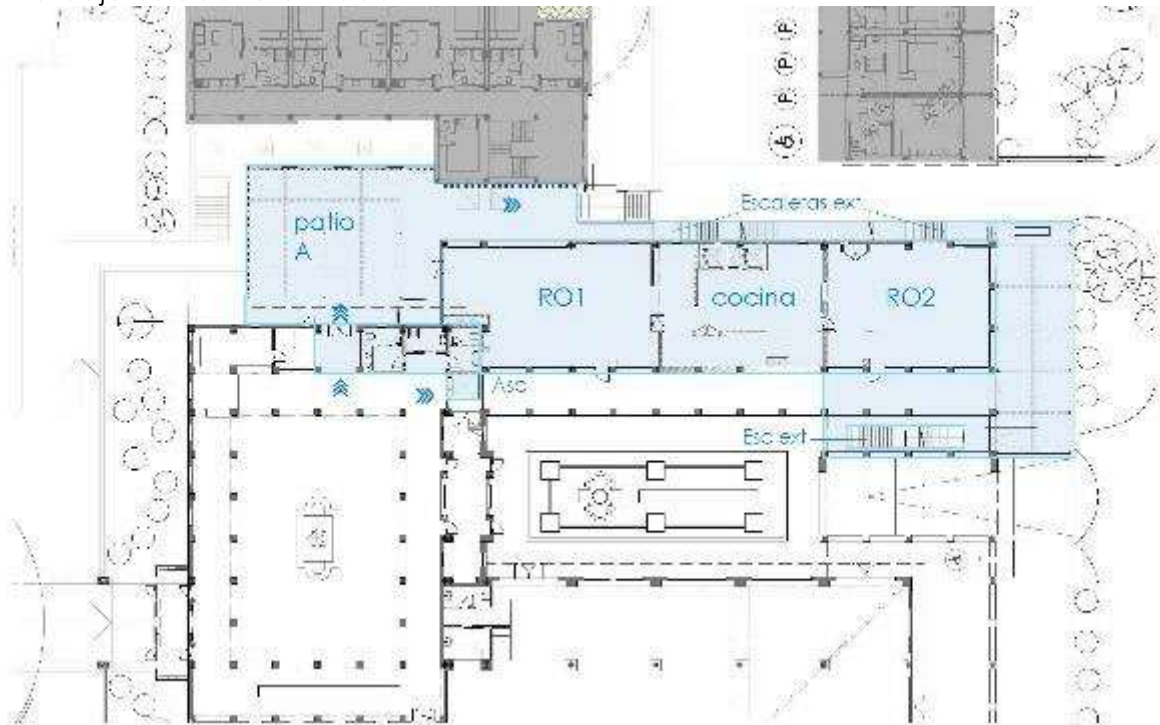
Como esta propuesta es la reforma interior de dichos locales existentes, no altera parámetros urbanísticos por lo que cumple con los requisitos y exigencias del PGOU.

Planta baja estado actual:

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L



Planta baja estado reformado



El Chill out: En planta primera de dichos locales se adecua para el uso de una terraza chill-out junto con sus servicios correspondientes. Estos servicios son una cocina, una barra, unos aseos y un almacén.

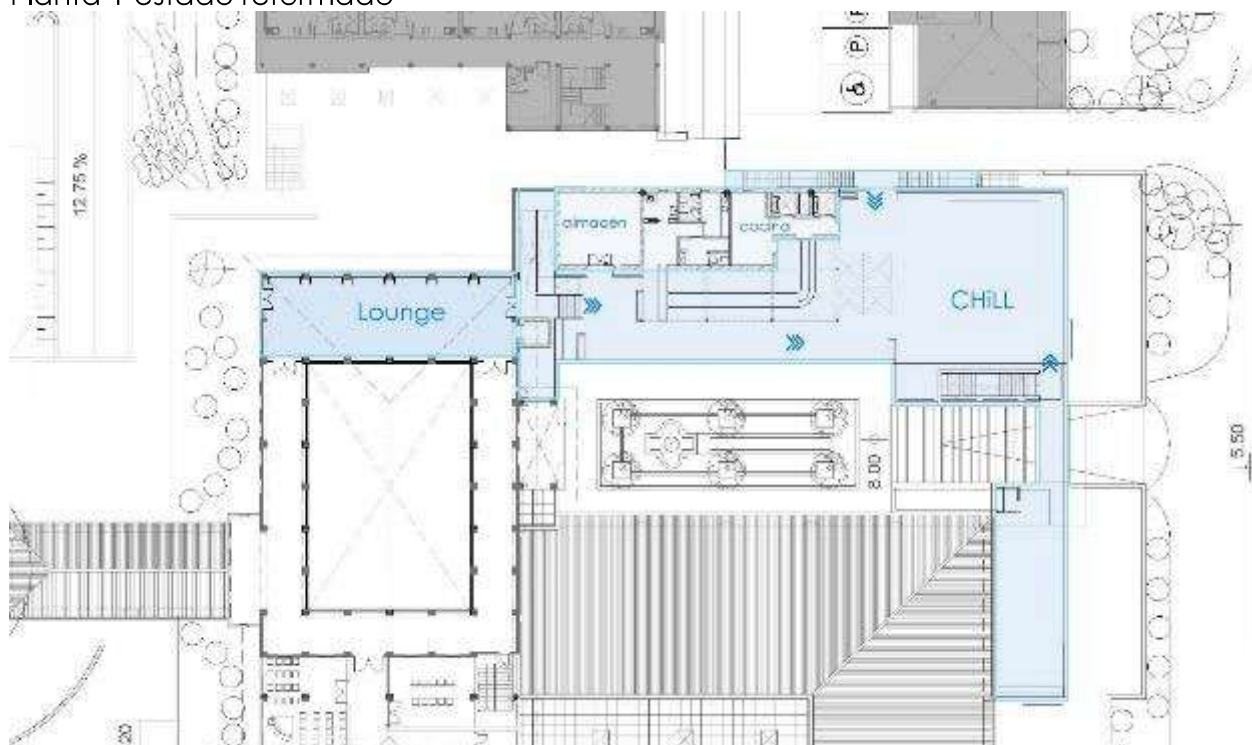
La incorporación de un área existente del atrio del lobby que en el estado actual es una terraza cubierta y se proyecta ahora como zona lounge.

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Planta 1 estado actual:



Planta 1 estado reformado

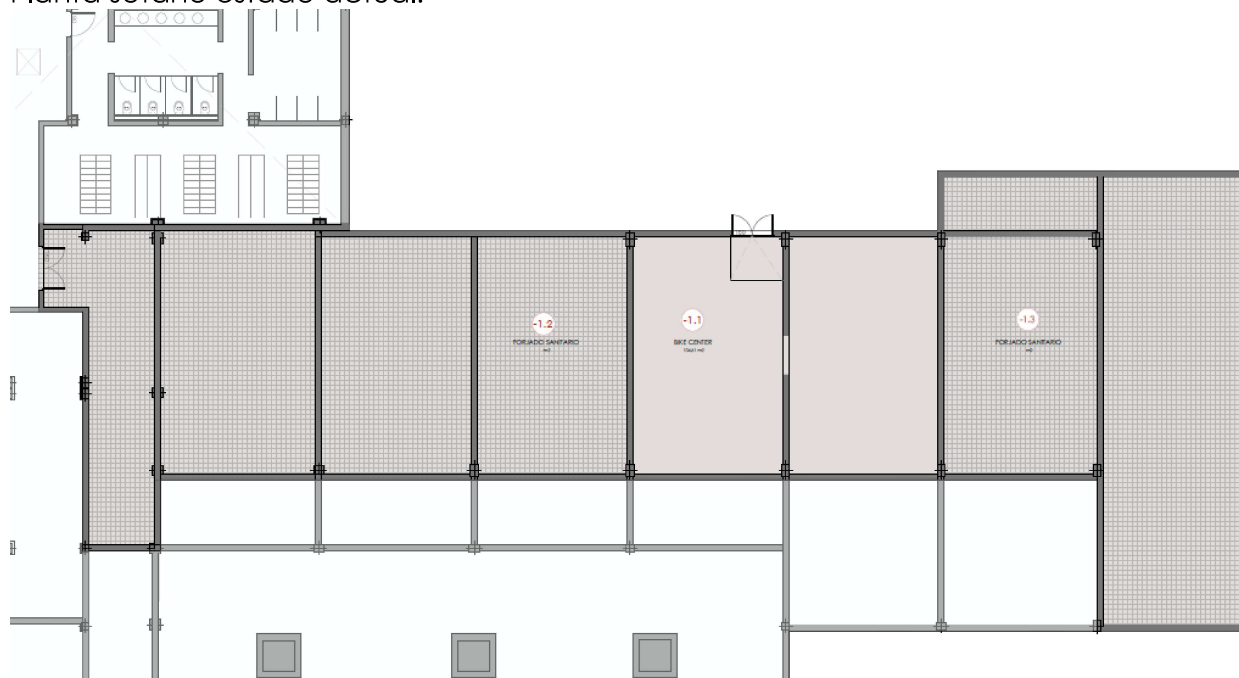


Se plantea un ascensor accesible que comunica la planta baja desde el lobby a la planta primera el Lounge. Este espacio tiene acceso directo con la terraza con un itinerario accesible.

En planta sótano se reacondiciona una zona inhabitada de forjado sanitario para dar

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

uso de almacenes y cámaras frigoríficas además de cuarto de instalaciones:
Planta sótano estado actual:



Planta sótano estado reformado:



1.1 DEFINICIÓN DE VOLUMEN:

Como se ha indicado con anterioridad, solamente se incrementa volumen en la planta 1 de una zona del edificio principal, es decir, en los servicios del Chill Out.

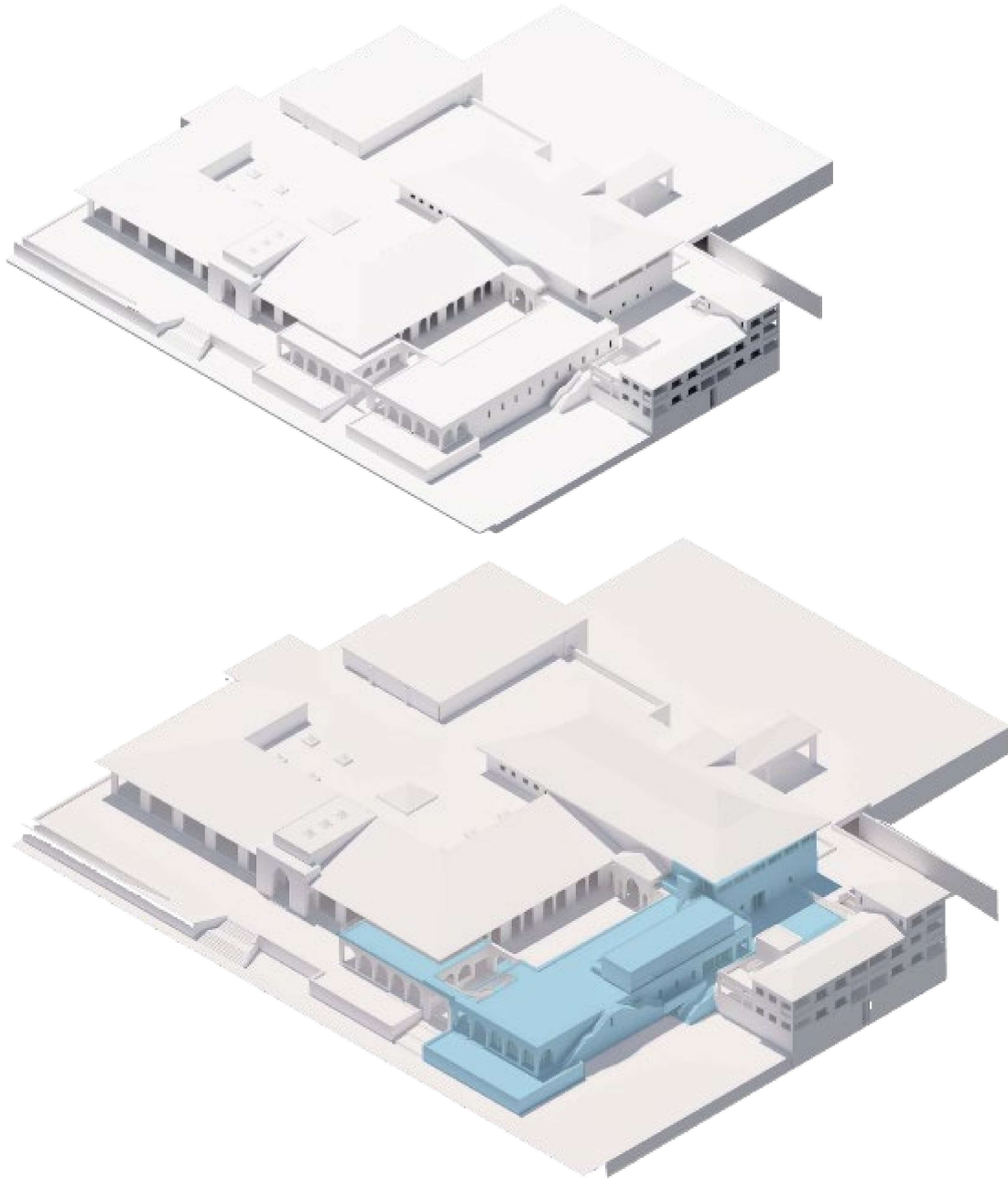


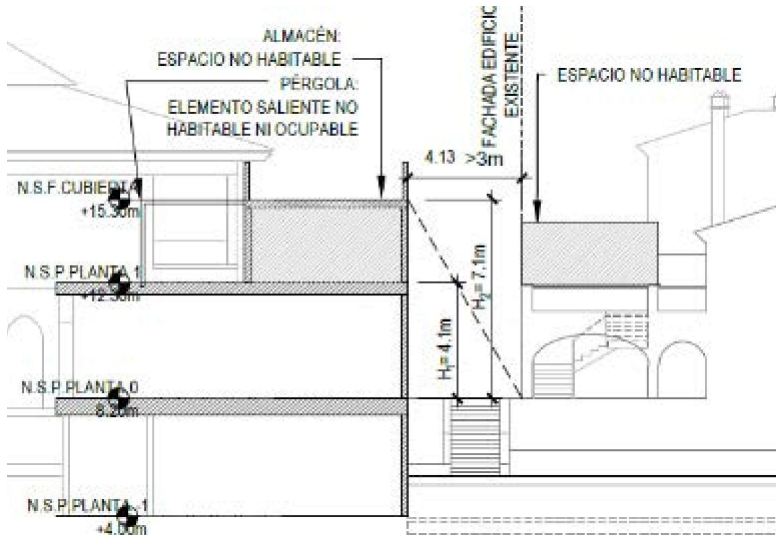
Imagen axonométrica de la ampliación de volumen en planta 1 del edificio principal. Aumentamos el volumen del edificio existente un 372m³

1.2 ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES

Las separaciones respecto a linderos respetan la regla fijada por el Artículo 43.3.1., donde la distancia no debe ser superior a $H/2$ siendo H la altura del volumen edificado (sin considerar cuerpos salientes no habitables ni ocupables), y nunca inferior a los 3 metros, tal como puede apreciarse en la sección transversal adjunta. En las situaciones más desfavorables por plantas esta separación será de:

- o en planta baja: separación de 3,10 m ($>3,00$ m)
- o en planta primera: separación de 3,10m ($>H/2$ siendo $H=4$ m en este punto)
- o en planta segunda: separación de 4.1 m hasta fachada ($>H/2$ siendo $H=7.30$ en este punto)

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L



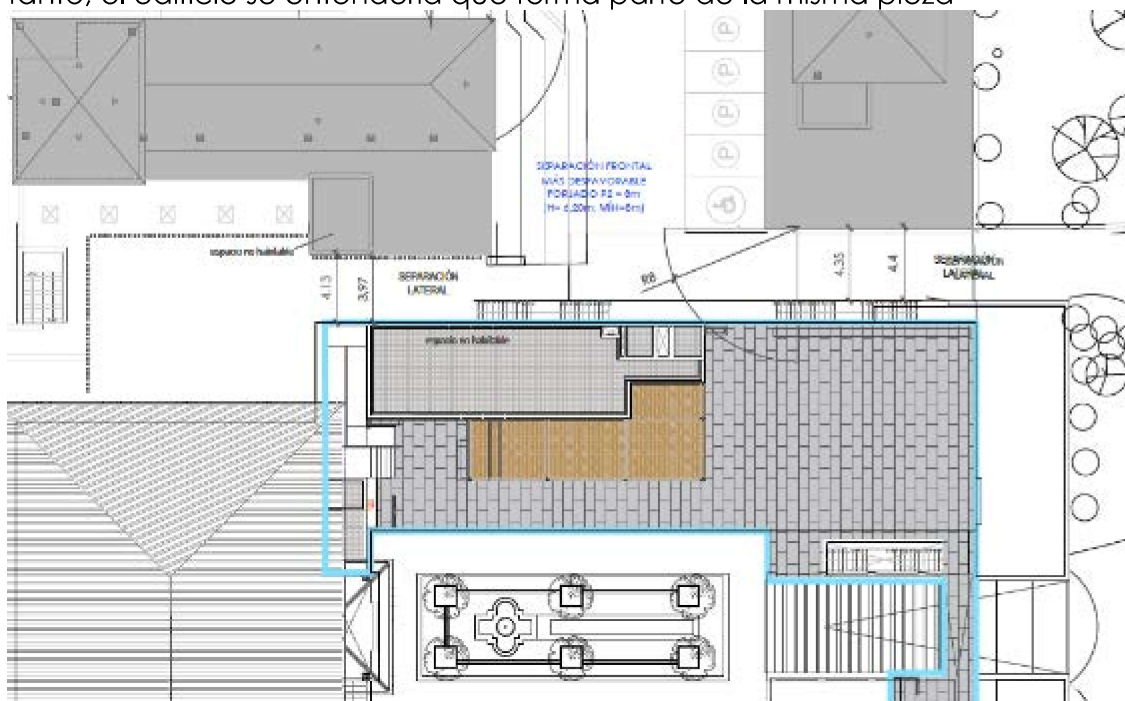
La distancia lateral al edificio existente llamado modulo 5A en la parte trasera de la terraza chill out es de 4.13m (>3m) y corresponde entre la zona de almacén del volumen propuesto y la una zona de comunicación vertical del edificio del lateral existente.

En relación con la separación entre edificios regulada por el Artículo 43.3.4., se justifica que:

Deben separarse una distancia igual o mayor a su altura las fachadas a las que abran los espacios que deben cumplir con esta condición (y no inferior a 8 metros).

Dado que no hay habitaciones en estas fachadas que no son espacios vivideros sino zonas de servicio, comunicación y espacios no habitables, se justifica que aunque no cumple en este punto se puede considerar que no afectaría esta separación de 8m

Por otro lado, al tratarse de un edificio dentro de la misma parcela, se entiende que forma parte de la ampliación de la edificación existente presente en ella y, por lo tanto, el edificio se entendería que forma parte de la misma pieza



1.3 PARCELA MINIMA Y OCUPACION EN PLANTA

La parcela sobre la que se construirá el edificio tiene 78.165,32 m², lo cual es superior a la parcela mínima de 1.000 m² fijada por el Artículo 43.1., y no se proyecta un nuevo desarrollo urbanístico planteado por un sub-planeamiento parcial, por lo que no aplicaría el mínimo de 5.000 m² indicado por el mismo artículo (a pesar de que la parcela sigue siendo superior a estos mínimos exigidos por dicho artículo).

No obstante, y de acuerdo con el Artículo 12.4. del PGOU, se entiende que al tratarse de una parcela consolidada con anterioridad a la aprobación del Plan General dicha la parcela existente se admitiría como parcela mínima.

Nota* LAS SUPERFICIES DE CADA ACTUACIÓN SE ESTIMARÁN CON LA LICENCIA DE LOS PROYECTOS PRESENTADOS EN EL AYUNTAMIENTO DE MOTRIL DONDE SE DESARROLLARÁ CADA ACTUACIÓN CON MAS DETALLE Y DE MANERA INDEPENDIENTE.

1. DATOS CONSTRUCCION ACTUACIONES EDIF. PRINCIPAL

SUPERFICIE COMPUTABLE	SUPERFICIE (m2)
1. S. construida ampliación planta 1 (aseos-almacenes)	108,37
2. S. contruida ampliacion porche planta 1 (lounge)	30,06
4. S. contruida computable 50% pérgola cubierta	30,96
6. S. demolición de porche para escalera (50%)	-8,35
7. S. contruida sótano (computable)	349,10
8. S. contruida sótano (NO computable)	163,88
TOTAL ACTUACIÓN EDIF. PRINCIPAL	510,14

La planta baja de la actuación proyectada tiene un resta de superficie edificada de 16.69m² de demolición de un porche para en una escalera exterior , por lo que restamos a su superficie edificada actual 8.35m²

Añadimos por otro lado dos escaleras exteriores para subir de planta 0 a planta 1 que no las computamos ya que son exteriores.

En planta primera existe un porche de 60.12m² que sumamos a la superficie de ampliación del lounge a la mitad 30.06 m² , 108.37m² de almacenes, baños y cocinas que computa al 100% y una la pérgola encima de la barra , pérgola que está abierta en sus tres lados y techo de madera con estructura ligera y que computará al 50%= 30.96m²

En la planta sótano (En relación al artículo 43.3.5. plantas sótanos o semisótanos).

Ampliamos un forjado sanitario que dividimos en dos zonas bajo rasante que no computa =163.88 y una parte de semisótano de 349,10m² computables ya que están en exterior y tienen acceso desde la plaza.

En total tenemos una superficie construida computable de **ampliación de 510.14m²**

Se proyecta una planta sótano que ya existía por lo que cumple con lo exigido con la normativa Vigente.

	Altura planta	Cota altimétrica (respecto a nivel de mar)
--- Planta Baja:	cota +0.00 m	cota + 8.20 m
--- Planta P1:	cota +4.00 m	cota +12.20 m
--- Planta sótano	cota - 4.20 m	cota + 4.00 m
- Cota N.S.F Cubierta	cota +7.30 m (< 12.00)	cota +15.50m

1.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

El criterio compositivo del edificio proyectado se basa en mantener una uniformidad formal con el resto de los edificios existentes que conforman el conjunto del hotel. Se va a mantener en el interiorismo el carácter andaluz del hotel, estilo nazarí y evocando a los patios andaluces. En la cubierta se utilizarán los materiales de la zona y se mantendrán los acabados de fachadas y cubiertas.

1.5 CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO NO COMERCIAL. RECREATIVO Art.60

1. Definición y condiciones. Punto 2.
*Se entiende por uso no exclusivo de servicios recreativos aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, **restaurantes**, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.*
Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo las condiciones de calificación del PGOU. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble. Ver plano M03
2. Altura libre de las plantas: 2.60 m en uso de espectáculos y centros de reunión. Cumple que con el proyecto que tiene una altura existente de 3.60 de cara superior de forjado a cara inferior de forjado en planta baja existente. No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros. La altura de los aseos y cocinas, almacenes será de 2.30m
3. Dotación de ascensor. Si cuando el desnivel a salvar es mayor de 6 metros. No lo es en el proyecto, pero el promotor considera necesario colocar un ascensor para subir a la terraza de planta 1 y facilitar el acceso.
4. Dotación de aseos. b) Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, siendo uno de ellos adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la legislación vigente.
El proyecto cumple con lo establecido ya que dispone tanto en planta baja como en planta primera con dos unidades de aseo (masculino y femenino) y

otra unidad mas de un aseo adaptado.

5. Dotación de aparcamiento: Se establece una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento fijadas en 6 plazas nuevas que tienen que sumarse a las existentes (a resultados de aplicar el punto 7 del art.58 del PGOU en el que se fija una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, criterio que en este caso resulta más restrictivo que el de una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento)

2. Actuaciones en módulos 5b y 11 de habitaciones existentes.

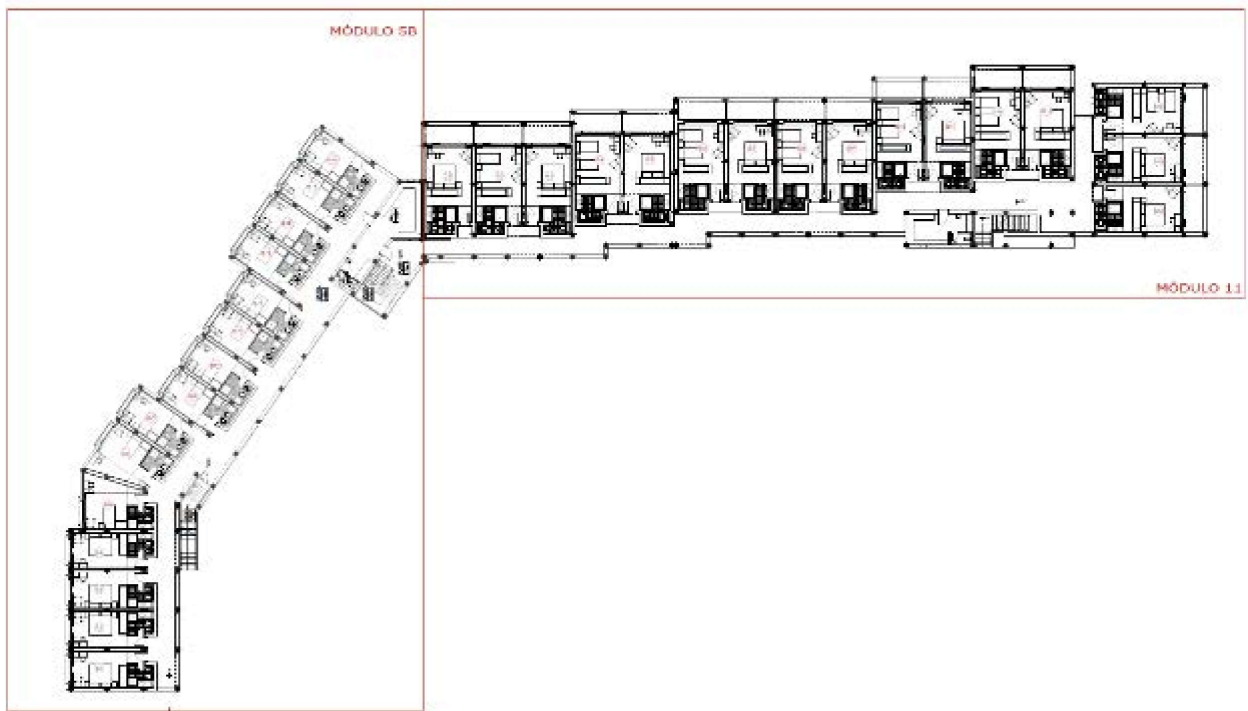
El objeto de este proyecto es la reforma y ampliación de los edificios módulo 5b y módulo 11.

En el caso de la construcción módulo 5b, se derriban los muros exteriores e interiores y se desmontan las carpinterías para realizar una nueva distribución. Se amplían las superficies útiles y construidas de las habitaciones y terrazas.

En cuanto al edificio módulo 11, también se derriban los muros exteriores e interiores y se desmontan las carpinterías para realizar una nueva distribución. Se amplían las superficies útiles y construidas de las habitaciones y terrazas. Además, en este módulo se añade una planta más; se trataría de la planta segunda. Para ello se reforzará previamente la estructura existente realizando un cálculo exhaustivo de la estructura actual.

A continuación, describiremos el proyecto que se realizará:

Estado actual:



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Estado reformado:



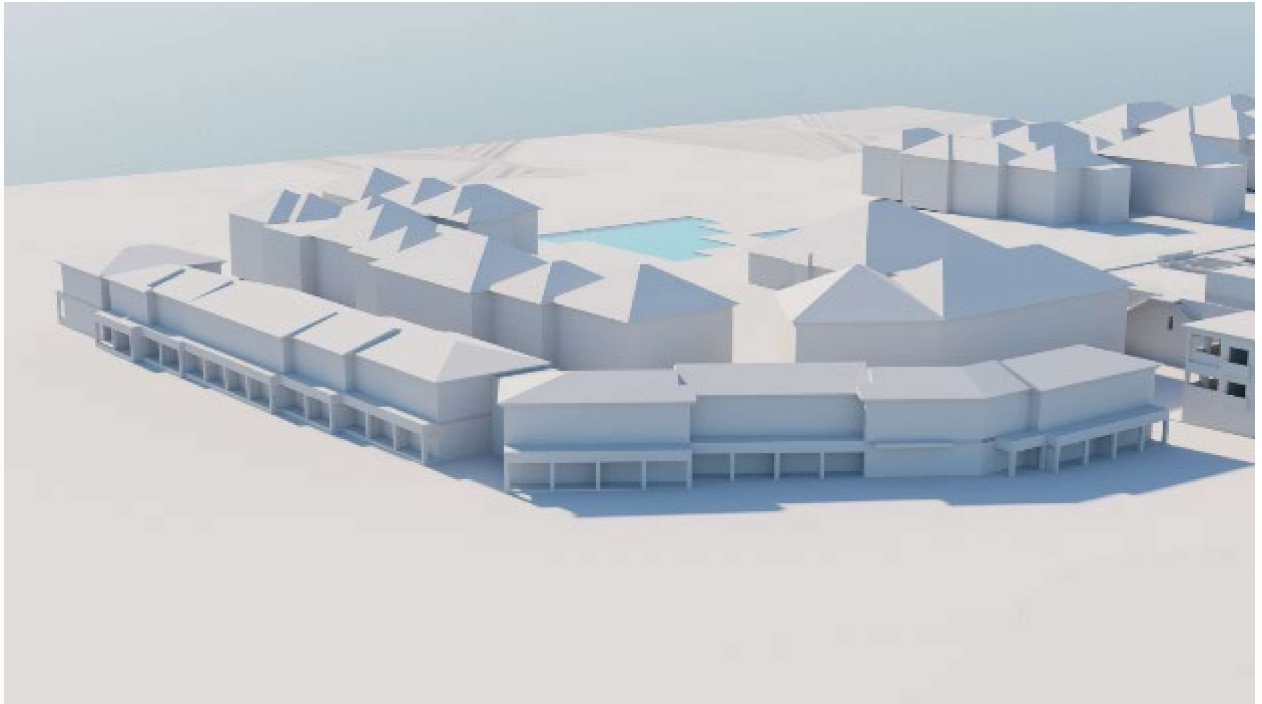
En el módulo 5, al unir habitaciones se han perdido 14 de ellas. Se ha pasado de habitaciones de 22m² de superficie útil (habitaciones dobles) a habitaciones de 60m² aproximadamente en la habitación tipo.
En el módulo 11, al incrementar altura hemos subsanado la pérdida de habitaciones del módulo 5 y se ha incrementado en 2 el número de habitaciones.

1.1 DEFINICIÓN DE VOLUMEN:

Como se ha indicado con anterioridad, solamente se incrementa volumen de los edificios existentes que se disponen de manera "aislada" en el interior de la parcela y que llamamos modulo 5b y 11.

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Estado actual:



Estado reformado:



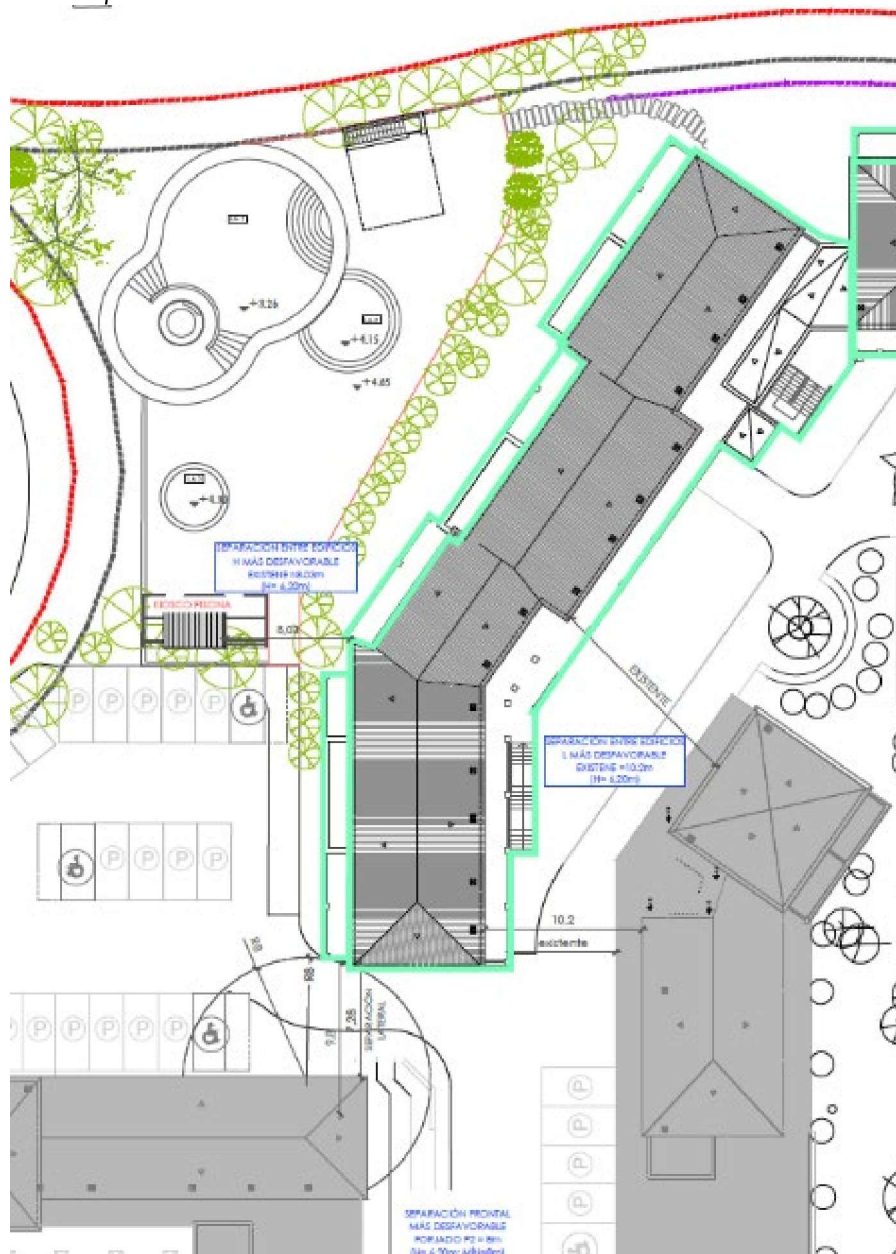
Imagen axonométrica de la ampliación de volumen del modulo 5b y del módulo 11

1.2 ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES

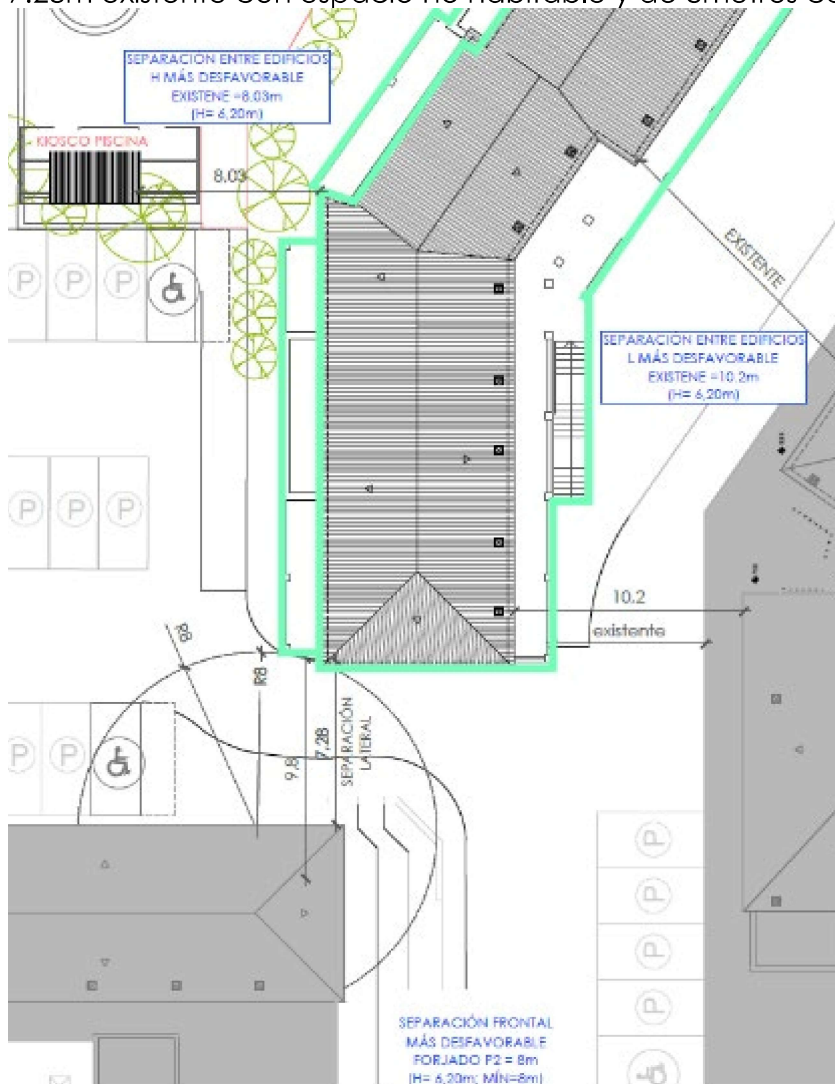
Las separaciones respecto a linderos respectan la regla fijada por el Artículo 43.3.1., donde la distancia no debe ser superior a $H/2$ siendo H la altura del volumen edificado (sin considerar cuerpos salientes no habitables ni ocupables), y nunca inferior a los 3 metros, tal como puede apreciarse en la sección transversal adjunta. En las situaciones más desfavorables por plantas esta separación será de:

- o en planta baja: separación de 3,08 m ($>3,00$ m)
- o en planta primera: separación de 3,08m ($>H/2$ siendo $H=6.16$ m en este punto)
- o en planta segunda: separación de 4.65 m hasta fachada ($>H/2$ siendo $H=9.30$ m en este punto)

Separaciones en el modulo **5b** a linderos cumple ya que es mayor que las medidas antes descritos. (ver plano de justificación urbanística M02) Adjuntamos imágenes de dichos planos:



La distancia lateral al de la esquina con el edificio existente llamado modulo 5A es de 7.28m existente con espacio no habitable y de 8metros con las habitaciones



En el modulo 11:

En relación con la **separación entre edificios** regulada por el Artículo 43.3.4. *Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.*

La altura del modulo 11 es de 9.30m y la separación con el edificio existente en el punto más desfavorable es de mayor de 8,61 en la zona de pasillo. Dado que no hay habitaciones en estas fachadas que no son espacios vivideros sino zonas de servicio, comunicación y espacios no habitables, se justifica que aunque no cumple en este punto se puede considerar que no afectaría esta separación de 9.30m que sería el caso más desfavorable.

Linderos:

Como puede comprobarse en el plano de justificación urbanística, El edificio

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

reformado y ampliado colinda con el límite de la parcela solo por un lado. En todo momento, se mantiene una separación respecto a los linderos de $H/2$ siendo H la altura del volumen edificado (sin considerar cuerpos salientes no habitables ni ocupables), y nunca inferior a los 3 metros, tal como puede apreciarse en la documentación gráfica de este proyecto (planos de situación, plantas y secciones). En las situaciones más desfavorables por plantas esta separación será de:

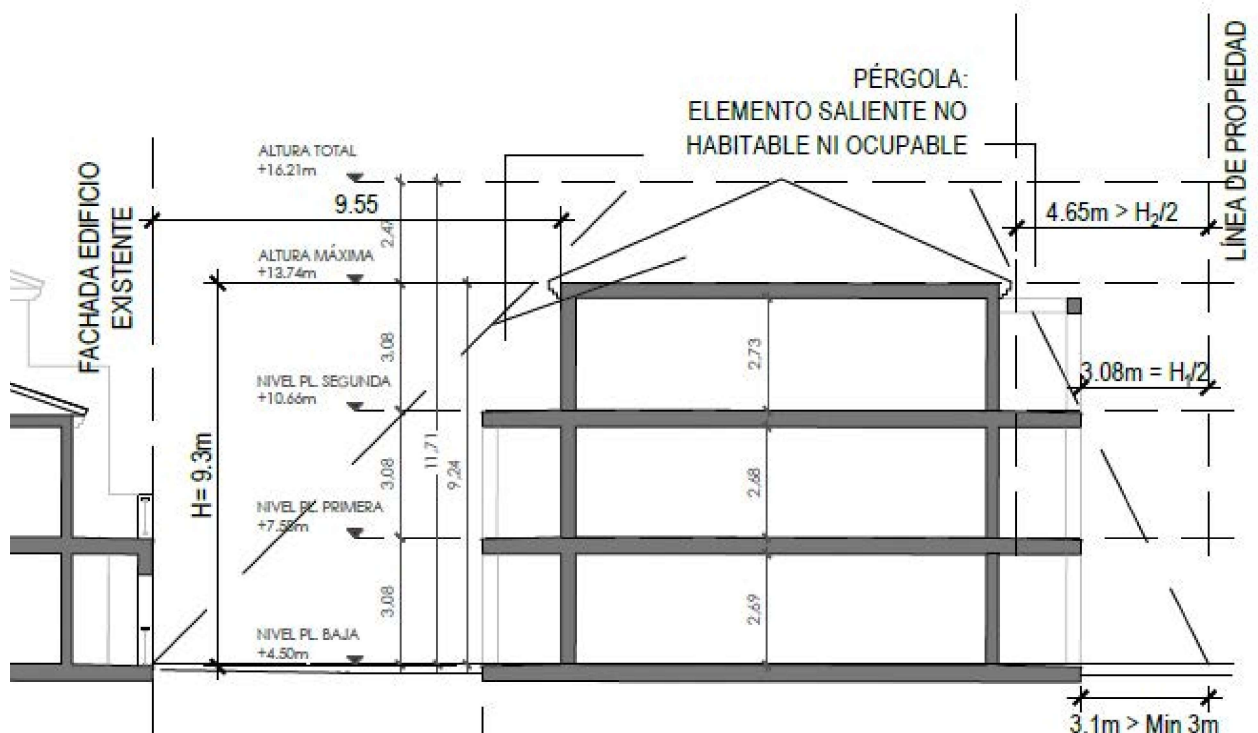
- o en planta baja: separación de 3,08 m ($>3,00$ m)
- o en planta primera: separación de 3,08 m ($>H/2$ siendo $H=6,16$ m en este punto)
- o en planta segunda: separación de 5,00 m hasta fachada ($>H/2$ siendo $H=9,30$ en este punto)

(ver plano de justificación urbanística)

Adjuntamos imágenes de dichos planos:



Sección de más desfavorable del módulo 11



CÓMPUTO DE SUPERFICIES COMPUTABLES

2.DATOS CONSTRUCCION ACTUACIONES EDIF. HABITACIONES

SUPERFICIE COMPUTABLE	SUPERFICIE (m2)
1. S. construida ampliación modulo 5b	94,35
2. S. contruida ampliacion moduelo 11	1.148,11
TOTAL ACTUACIÓN EDIF. HABITACIONES	1.242,45

MODULO 5B:

En este módulo, como ya se ha indicado con anterioridad, se proyecta un incremento de superficie, especialmente en terrazas, de **94.35m2** contruidos computables.

En esta actuación, unimos habitaciones y pasamos de 30 existentes a 16 que se compensará la perdida en el modulo 11 incrementamos una planta.

MODULO 11:

En esta reforma y ampliación incrementamos la superficie construida computable a **1.1148,11m2**. Subimos una planta más, previa comprobación de estructura, catas y análisis de viabilidad que se entregará con el correspondiente poryecto básico, y pasamos de 32 habitaciones en el estado actual a 48 habitaciones.

En total tenemos una superficie construida computable de **ampliación de 1.242.45m2**

	Altura planta	Cota alimétrica (respecto a nivel de mar)
--- Planta Baja:	cota +0.00 m	cota +4.50 m
--- Planta P1:	cota +3.08 m	cota +7.58 m
--- Planta P2	cota +6.16 m	cota + 10.66 m
- Cota N.S.F Cubierta	cota +9.24 m (< 10.85)	cota +13.74m

2.3 CONDICIONES ESTÉTICAS

El criterio compositivo del edificio proyectado se basa en mantener una uniformidad formal con el resto de los edificios existentes que conforman el conjunto del hotel.

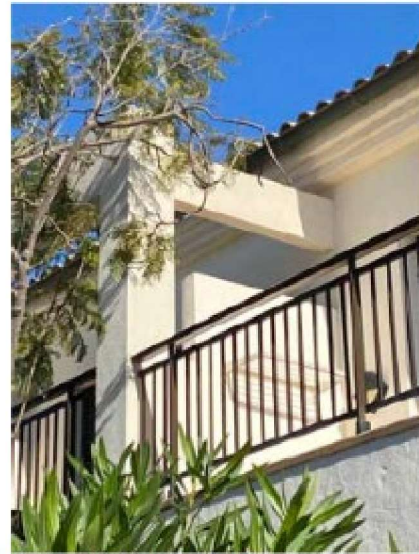
-pasillos exteriores y balcones / terrazas con el mismo tipo de barandilla (tipo, material y color)

-mismos retranqueos y cambios de plano de las fachadas

-semejanza en el patrón de repetición de dormitorios agrupados según su posición relativa con el resto del edificio (entrados / salidos respecto al plano de fachada colindante)

-mismo criterio de material y acabado exterior (mismo color de pintura de fachada, mismas baldosas de pavimentos exteriores, mismas pendientes de cubierta y mismas tejas, mismos canalones y bajantes de evacuación de aguas pluviales, mismas cornisas, mismas pérgolas y similares chimeneas de ventilación en cubierta)

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L



Terrazas privadas de cada habitación / barandillas aluminio / pérgolas



Terrazas / barandillas aluminio / pilares y continuidad de éstos con pérgolas en P2

2.4 CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO NO COMERCIAL. HOTEL DIMENSIONES DE LAS PIEZAS (art. 58.2 PGOU)

Altura libre de plantas:

Se ha previsto el edificio para poderse construir con una distancia entre forjados de 2.70 m (2.75 en la planta 2), lo que permite una altura libre interior bajo falso techo en habitaciones de 2.60 m (norma indica ≥ 2.60 m), reduciéndose esta altura a 2.40 en parte de los baños para sus instalaciones (norma indica ≥ 2.20 m).

Dotación de ascensores:

El edificio está dotado de un ascensor al ser el desnivel máximo a salvar superior a los 6 metros, dando así respuesta tanto al Art.58 del PGOU como al Decreto Andalúz de Accesibilidad en cuanto a las dimensiones de la cabina se refiere.

Dotación de aseos:

todas las estancias de habitación dispondrán de un aseo dotado de 3 piezas (pila lavamanos, plato de ducha e inodoro), y sus dimensiones y distribución cumplirán con las determinaciones de la legislación sectorial vigente. Además, los baños de las dos habitaciones adaptadas se proyectan acorde al Decreto Andalúz de

Accesibilidad.

Dotación de aparcamiento:

Se establece una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento fijadas en 13 plazas nuevas que tienen que sumarse a las existentes (a resultados de aplicar el punto 7 del art.58 del PGOU en el que se fija una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, criterio que en este caso resulta más restrictivo que el de una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento).

3. Actuaciones en zona de Aparcamiento. Nuevo edificio con planta sótano.

En la zona existente de aparcamiento en la parte norte del solar se propone la creación un nuevo edificio de aparcamiento en planta baja porticada y en planta sótano. En planta primera se proyectan nueve habitaciones cuádruples para trabajadores junto con una sala de estar, un comedor cocina y una lavandería. En la planta segunda se proyecta una sala multiusos que puede dividirse en dos con paneles móviles, una cocina y unos aseos. Todo el edificio conectado con un ascensor para cliente y uno de servicio tipo montacargas y dos escaleras.

Estado actual:



ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

Estado propuesto: Planta baja

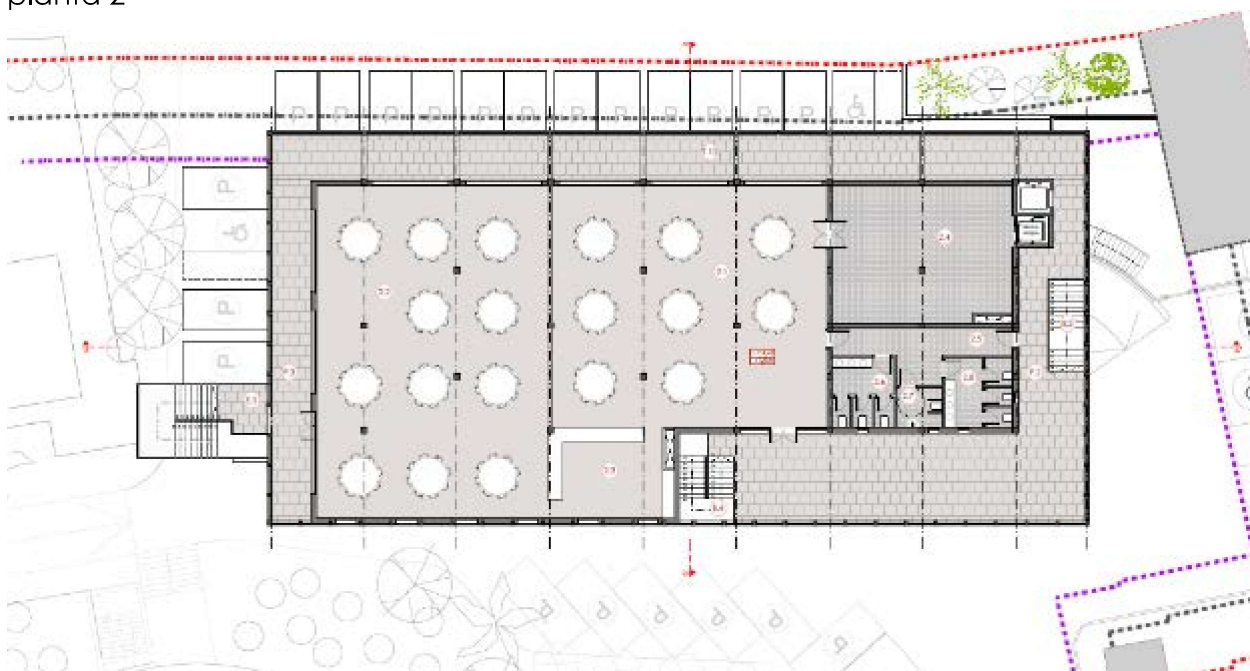


planta 1

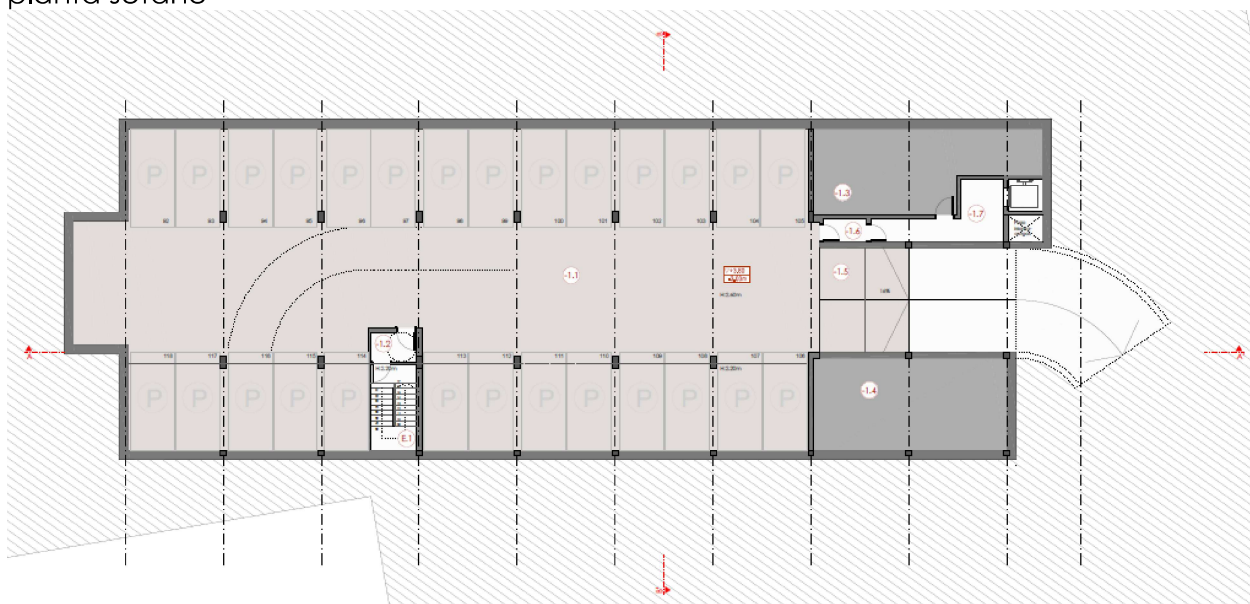


ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

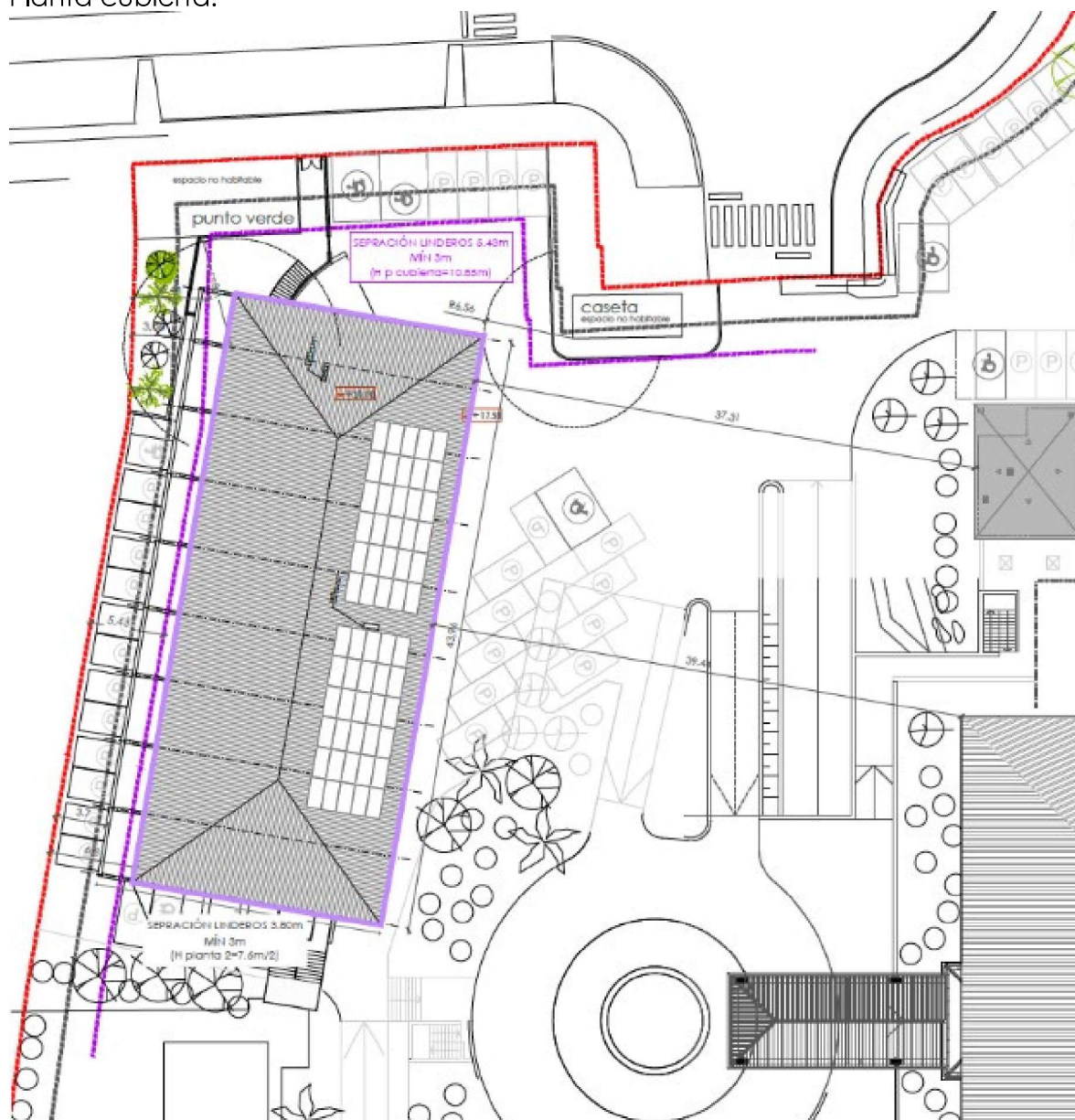
planta 2



planta sótano

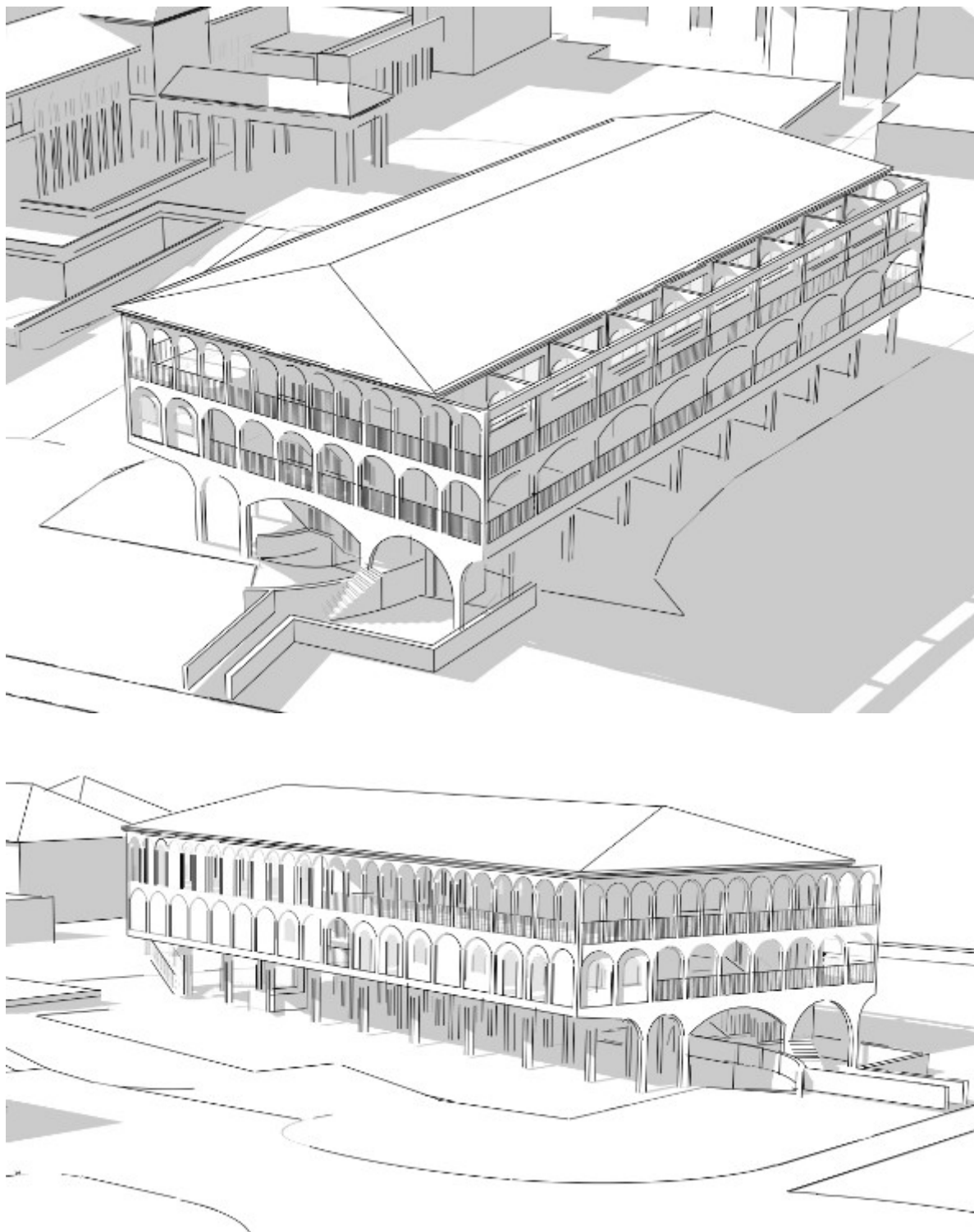


Planta cubierta:



1.1 DEFINICIÓN DE VOLUMEN:

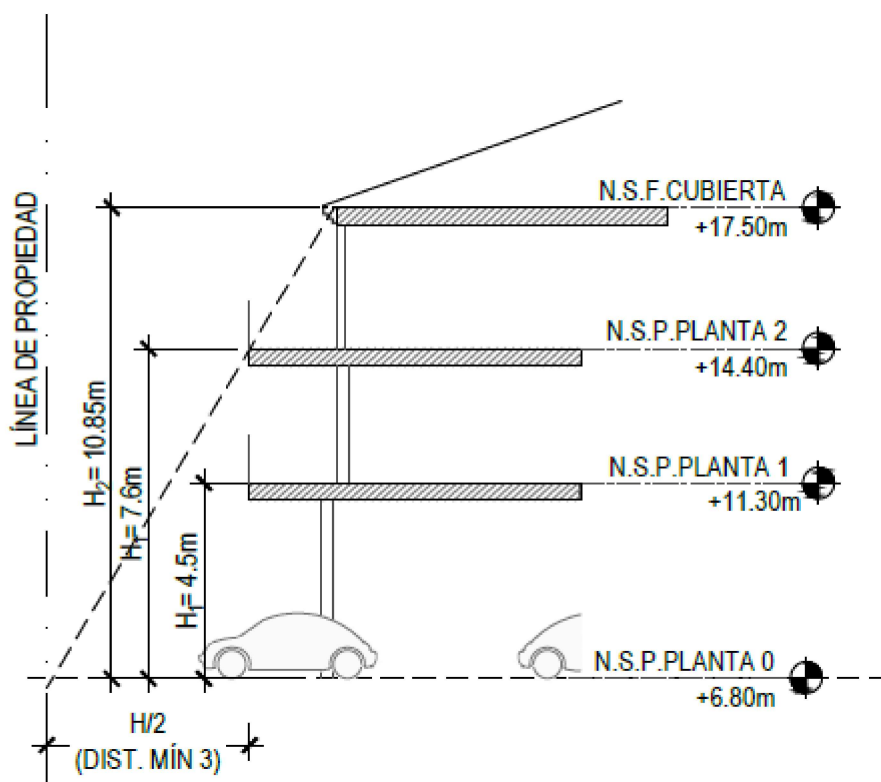
Como se ha indicado con anterioridad, la edificación se dispone "aislada" en el interior de la parcela separada de los linderos, siguiendo una forma rectangular abierta hacia el campo de golf con salida por terrazas individuales / privativas de cada habitación y de la sala de eventos (hacia el exterior de la parcela). El volumen edificado nuevo planteado es de 9.551,73m³.



1.2 ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES

Las separaciones respecto a linderos respetan la regla fijada por el Artículo 43.3.1., donde la distancia no debe ser superior a $H/2$ siendo H la altura del volumen edificado (sin considerar cuerpos salientes no habitables), y nunca inferior a los 3 metros, tal como puede apreciarse en la sección transversal adjunta. En las situaciones más desfavorables por plantas esta separación será de:

o en planta baja: separación de 3,10 m ($>3,00$ m)
o en planta primera: separación de 3,80m ($>H/2$ siendo $H=7.6$ m en este punto)
o en planta segunda: separación de 5.425m hasta fachada ($>H/2$ siendo $H=10.85$ m en este punto)



En relación con la separación entre edificios regulada por el Artículo 43.3.4., se entiende que no hay afectación al respecto debido a que hay una distancia mayor de 8 metros con los edificios existentes dentro de la misma parcela.

3.3 PARCELA MINIMA Y OCUPACION EN PLANTA

Con esta actuación agotamos la edificabilidad remanente de la parcela y el exceso de edificabilidad que es de **359,32m²**.

Con la actuación 4 se prone un kiosco de bebidas para la piscina cuyo uso es recreativo y con una superficie edificada de de **19.87m²** que se suma a esta cantidad con un total de **379,19 (1.16%** de la superficie de la parcela) Esta superficie se tramita también en este estudio de detalle mediante la **Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.**

3.ACTUACIÓN NUEVO EDIFICIO AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD . Ley 6/2021

Planta baja	441,85
planta 1	852,02
planta 2	722,20
planta sótano (no computable)	860,76
TOTAL ACTUACIÓN NUEVO EDIFICIO	2.016,06

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

SUPERFICIES COMPUTABLE S nuevo edificio			SUP. CONSTRUIDA	COMPUTABLE	SUP. COMPUTABLE
edificio nuevo	PLANTA SÓTANO	aparcamiento	860,76	0%	0,00
	PLANTA BAJA	aparcamiento	867,79	50%	433,90
		superficie cerrada	7,95	100%	7,95
	PLANTA PRIMERA	superficie cerrada	768,88	100%	768,88
		porche cubierto	166,28	50%	83,14
	PLANTA SEGUNDA	superficie cerrada	623,53	100%	623,53
		porche cubierto	197,33	50%	98,67
		terracea	114,28	0%	0,00
TOTAL			3.606,80		2.016,06

En resumen, por planta:

EDIFICIO NUEVO	SUP. CONTRUIDA BAJO RASANTE	SUP. CONTRUIDA SOBRE RASANTE	SUP CONSTRUIDA COMPUTABLE
PLANTA SOTANO	860,76		
PLANTA BAJA		875,74	441,85
PLANTA PRIMERA		935,16	852,02
PLANTA SEGUNDA		935,14	722,20
TOTAL	860,76 m²	2.746,04 m²	2.016,06 m²

En esta actuación 3, como ya se ha indicado con anterioridad, en planta baja se proyecta una planta porticada con una superficie porticada pero que computaremos al 50%. Esta superficie corresponde a 433,90m².

En la planta primera la superficie construida computable es de 852,02 m² y se proyectan 9 habitaciones cuádruples para trabajadores con una superficie útil de 49m² cada una aproximadamente. Además, se añade a la planta zonas de servicios, lavandería y salas de estar para los trabajadores junto con un ascensor accesible y dos núcleos de escaleras

En la planta segunda, se proyecta un salón multiusos con posibilidad de dividir en dos con salas independientes. Una cocina, unos aseos y las terrazas tipo poche y abiertas al exterior.

En total tenemos una superficie construida computable de **ampliación de 2.016,06m²**, En planta sótano tiene una superficie construida bajo rasante de 860,76m²

--- Planta Baja: Altura planta Cota altimétrica (respecto a nivel de mar)
 cota +0.00 m cota +6.80 m

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

--- Planta P1:	cota +4.50 m	cota +11.30 m
--- Planta P2	cota +7.60 m	cota + 14.40 m
--- Planta Sótano:	cota -2.80 m	cota +4.00 m

- Cota N.S.F Cubierta cota +10.85 m (< 12.00) cota +17.65m

3.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

El criterio compositivo del edificio proyectado se basa en mantener una uniformidad formal con el resto de los edificios existentes que conforman el conjunto del hotel.

- pasillos exteriores y balcones / terrazas con el mismo tipo de barandilla (tipo, material y color)
- mismos retranqueos y cambios de plano de las fachadas
- semejanza en el patrón de repetición de dormitorios agrupados según su posición relativa con el resto del edificio (entrados / salidos respecto al plano de fachada colindante)
- mismo criterio de material y acabado exterior (mismo color de pintura de fachada, mismas baldosas de pavimentos exteriores, mismas pendientes de cubierta y mismas tejas, mismos canalones y bajantes de evacuación de aguas pluviales, mismas cornisas, mismas pérgolas y similares chimeneas de ventilación en cubierta)

3.5 CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN PARA USO TERCIARIO NO COMERCIAL. HOTEL

DIMENSIONES DE LAS PIEZAS (art. 58.2 PGOU)

Altura libre de plantas:

Se ha previsto el edificio para poderse construir con una distancia entre forjados de 2.70 m (2.75 en la planta 2), lo que permite una altura libre interior bajo falso techo en habitaciones de 2.60 m (norma indica ≥ 2.60 m), reduciéndose esta altura a 2.30 en parte de los baños para sus instalaciones (norma indica ≥ 2.20 m).

Dotación de ascensores:

El edificio está dotado de un ascensor al ser el desnivel máximo para salvar superior a los 6 metros, dando así respuesta tanto al Art.58 del PGOU como al Decreto Andaluz de Accesibilidad en cuanto a las dimensiones de la cabina se refiere.

Dotación de aseos:

Debido a que las habitaciones son para cuatro trabajadores, en este caso, cada una de ellas dispondrá de un aseo dotado de 6 piezas (2 pilas lavamanos, 2 platos de ducha e 2 inodoros), y sus dimensiones y distribución cumplirán con las determinaciones de la legislación sectorial vigente. Además, los baños de las dos habitaciones adaptadas se proyectan acorde al Decreto Andaluz de Accesibilidad.

Dotación de aparcamiento:

Se establece una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento fijadas en 21 plazas nuevas que tienen que sumarse a las existentes (a resultas de aplicar el punto 7 del art.58 del PGOU en el que se fija una plaza de aparcamiento por cada 100

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.

c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa

Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

m2 construidos, criterio que en este caso resulta más restrictivo que el de una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento).

4. Nueva parcela RECIENTEMENTE AGREGADA

Se presenta también en este estudio de detalle la propuesta de la AGREGACIÓN de esta parcela junto con la del hotel como se ha indicado con anterioridad en el desarrollo de dicha memoria del estudio de detalle.

En esta parcela se proyecta unas piscinas para adultos y niños con zona de solárium y zona verde. Además, se ubica un pequeño kiosco de 19.87m² para bebidas y aseos (dos , uno de ellos accesible) en la zona de la entrada.



7. JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

A nivel formal y volumétrico, la propuesta ha sido justificada en la descripción anterior y en la documentación gráfica adjunta donde se definen los parámetros urbanísticos en relación a ocupación / implantación, volúmenes, retranqueos y separaciones mínimas a linderos

7.1. RESUMEN GENERAL DE LAS SUPERFICIES DE LA PARCELA Y DE LA ACTUACIONES

DATOS DE PARCELA HOTEL	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE PARCELA (polígono 2 PL-3 usos hotelero y residencial)	78.165,32
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	32.735,00
OCUPACIÓN MÁXIMA (40%)	31.266,13
DATOS CONSTRUCCION HOTEL licencia 30 sept 2022	
superficie construida computable EXISTENTE	29.350,32
superficie ocupación EXISTENTE	17.404,51
superficie remanente edificada	3.384,68
DATOS NUEVA PARCELA RECIENTEMENTE AGREGADA	
Superficie parcela agregada uso terciario	1.232,00
edificabilidad (0,02m2/m2)	24,65

DATOS ACTUACIONES	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIES COMPUTABLES	
Parcela existente + agregada terciaria	79.397,32
Edificabilidad máxima	32.759,65
S. computable TOTAL (actuaciones 1+2+3+4)	3.788,52
Edificabilidad remanente en la parcela total	3.409,33
AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD LEY 6/2021 (1,16%<10%)	379,19
incremento máximo 10% por Ley 6/2021	3.275,97

1. DATOS CONSTRUCCION ACTUACIONES EDIF. PRINCIPAL

SUPERFICIE COMPUTABLE	SUPERFICIE (m2)
1. S. construida ampliación planta 1 (aseos-almacenes)	108,37
2. S. contruida ampliacion porche planta 1 (lounge)	30,06
4. S. contruida computable 50% pérgola cubierta	30,96

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

6. S. demolición de porche para escalera(50%)	-8,35
7. S. contruida sótano (computable)	349,10
8. S. contruida sótano (NO computable)	163,88
TOTAL ACTUACIÓN EDIF. PRINCIPAL	510,14

2.DATOS CONSTRUCCION ACTUACIONES EDIF. HABITACIONES

SUPERFICIE COMPUTABLE	SUPERFICIE (m2)
1. S. construida ampliación modulo 5b	94,35
2. S. contruida ampliacion moduelo 11	1.148,11
TOTAL ACTUACIÓN EDIF. HABITACIONES	1.242,45

3.ACTUACIÓN NUEVO EDIFICIO AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD . Ley 6/2021

Planta baja	441,85
planta 1	852,02
planta 2	722,20
planta sótano (no computable)	860,76
TOTAL ACTUACIÓN NUEVO EDIFICIO	2.016,06

4. PARCELA AGREGADA. Propiedad del Hotel Impressive

kiosco bebidas+aseos	19,87
----------------------	--------------

Justificación de las plazas de aparcamiento:

Se establece una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento TOTAL fijadas en **118 plazas TOTAL**.

Se proyectan 61 plazas nuevas que tienen que sumarse a las 57 existentes dando un total de 118 plazas. De estas 61 nuevas plazas, 38 corresponden a las requeridas por la ampliación y 23 necesarias para subsanar la falta de aparcamiento existente:

1- APARCAMIENTO EXISTENTE OBLIGATORIO:

Existe una deficiencia de aparcamiento ya que en la realidad existen 57 plazas que no cumplen con los requisitos mínimos.

1_ Requisito 57 Anexo II Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo. Artículo 71.7 Ley 13/2011 / donde se fija que deben existir al menos un 20% de las unidades de alojamiento deben ser plazas de aparcamiento . Con esta cifra tenemos que el 20% de 398 unidades de alojamiento son **80 PLAZAS** . Para subsanar esta deficiencia se crean **23 plazas nuevas**.

2- RESERVA DE APARCAMIENTO POR LA AMPLIACIÓN:

2_punto 7 del art.58 del PGOU en el que se fija una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, criterio que en este caso resulta más restrictivo que el de una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento)

En este punto, dado que la superficie total de ampliación es de 3788.52 m2 se crean **38 PLAZAS** de aparcamiento nuevas que se ubican en el espacio libre de parcela y en un nuevo aparcamiento en planta sótano como se define en la actuación 4.

Dando cumplimiento al Decreto de Accesibilidad de Andalucía, 4 plazas serán del tipo adaptadas, y cumplirán las condiciones descritas en el punto 7.2. de esta memoria.

7.2. Justificación de la Accesibilidad.

Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía"

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de la edificación hotelera en interior de parcela descrita y la definición de volúmenes, lo cual tiene directa e indirectamente afectación tanto sobre los espacios exteriores que dan acceso al edificio (aunque no en vía pública) y en las plazas de aparcamiento, como en el interior del edificio que se va a proyectar y de las actuaciones anteriormente detalladas.

Es por eso por lo que se hace necesaria la justificación de los parámetros de accesibilidad que le son exigibles de acuerdo con la naturaleza del edificio, su uso y sus características arquitectónicas:

NÚMERO DE HABITACIONES:

Dando cumplimiento al Decreto de Accesibilidad de Andalucía de las 2 habitaciones nuevas en modulo 5b y 11 tenemos en total 398 habitaciones en el hotel. De ellas, 11 habitaciones tienen que ser adaptadas.

Las habitaciones tendrá consideración de adaptadas a personas con movilidad reducida, por lo que sus dotaciones, dimensiones y condiciones de accesibilidad se

proyectan de acuerdo con esta premisa.

PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Se ha establecido una dotación mínima de plazas de aparcamiento fijadas en 118 plazas. De estas plazas, 11 de ellas serán adaptadas de acuerdo con el Decreto de Accesibilidad y el CTE DB-SUA 9.

Dichas plazas, de acuerdo con el artículo 30, reunirán las siguientes condiciones técnicas:

- a) Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios de vehículos, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 16, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.
- b) Estarán situadas tan cerca como sea posible de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte y servicios públicos de la zona.
- c) Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el símbolo internacional de accesibilidad) SIA) establecido en el anexo IV del Decreto.
- d) Tendrán una dimensión mínima de 5 metros de longitud y 2,20 metros de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 metros.

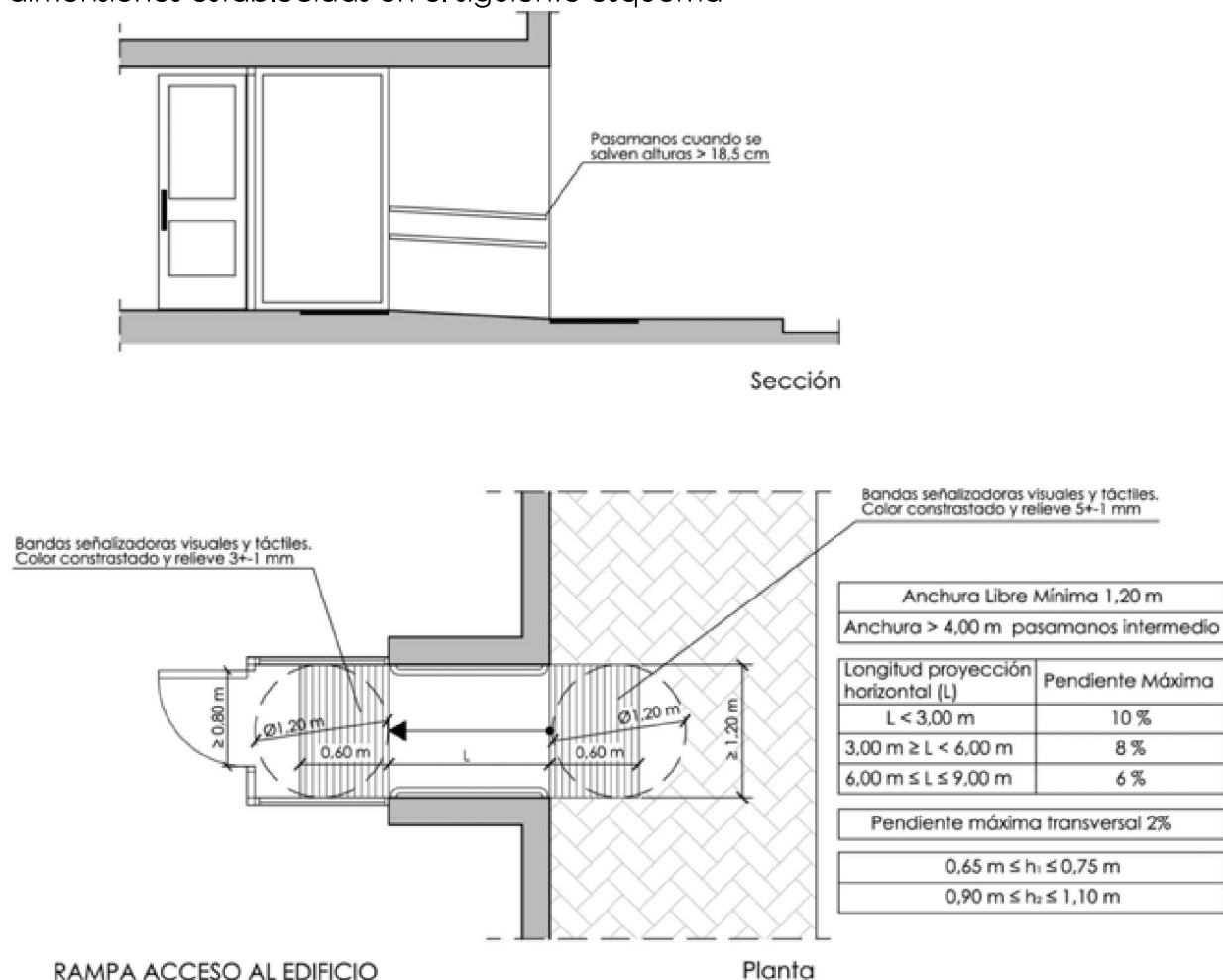
ACCESO A INTERIOR DE EDIFICIO POR EL EXTERIOR

El acceso al edificio se realiza desde espacio exterior urbanizado existente dentro de la parcela del hotel. Las zonas que deban reconstruirse debido a las obras, así como las áreas que den pie al acceso al edificio proyectado, se ejecutarán teniendo en cuenta que:

- Se evitará en todo momento que los elementos de mobiliario urbano interfieran, como mínimo, en áreas donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.
- Los pavimentos de exterior no tendrán cambios de nivel bruscos ni peldaños: tendrán continuidad salvando los desniveles con la mínima pendiente posible adaptada a la topografía natural del terreno, la cual delante del edificio proyecto (delante de acceso) deberá mantenerse tal como es ahora: plana
- Los accesos para los restaurantes desde la zona exterior al interior del edificio se realizará con una rampa de pendiente al 10% para salvar el desnivel de 15 cm que existe entre espacio exterior y cota de planta baja. Para ello, de acuerdo con el artículo 64, la rampa se ha proyectado de mínimo 3 metros de longitud y con una anchura mayor de 1,20 m.
- La pendiente transversal de dicha rampa será del 1% (no podrá ser nunca >2%)
- De acuerdo con el artículo 72; la rampa será de directriz recta; su longitud es inferior a 9 metros en proyección horizontal y, tanto en arranque como en desembarco, existe una meseta de ancho libre superior a los 1,50 metros libres de obstáculos.
- A pesar de que la pendiente es del 8% (superior al 6%), si se contempla pasamanos dado que el proyecto plantea un desnivel superior a 18,50 cm (artículo 72).
- En el espacio exterior, justo enfrente del arranque de la rampa proyectada, se puede insertar un círculo de diámetro 120 cm libre de obstáculos, así como en el pasillo interior del porche, justo enfrente de la rampa.
- En caso de que fuera necesaria alguna modificación de dicho acceso debido a condicionantes relativos a la ejecución de la obra (cotas distintas a las proyectadas, cambios de longitud o trazado de la rampa, etc, tanto a la dirección facultativa como la dirección ejecutiva tendrán en cuenta, siempre, el cumplimiento de las mínimas

ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa
Granada. Motril Promotor: FALSTACEN S.L

dimensiones establecidas en el siguiente esquema



DESPLAZAMIENTOS POR INTERIOR DEL EDIFICIO

De acuerdo con los artículos 65 y 66, los itinerarios y espacios accesibles del interior del edificio, así como sus pasillos y espacios de giro proyectados, cumplen con las siguientes exigencias:

--- Debe ser accesible, como mínimo, la comunicación entre la entrada adaptada y las zonas comunes exteriores (jardines, piscinas, zonas deportivas, etc. Dicha condición ya se cumple actualmente en las zonas exteriores del recinto del hotel, y la construcción del edificio proyectado no interferirá ni modificará estas condiciones, dado que el entorno inmediato afectado por su construcción, así como el acceso y recorridos desde habitaciones adaptadas hasta el espacio exterior cumplen lo descrito y justificado en el apartado anterior.

--- Las dimensiones de todos los pasillos, proyectados con anchuras mínimas de 1,55 m (>1,20 m), junto con la existencia de ascensor, hace que resulte accesible la comunicación con cada planta, entre el acceso accesible con el resto de zonas y desplazamientos de uso colectivo y/o otras zonas de uso público (a pesar que en este edificio, dada u naturaleza de uso, no hay más espacios o recintos que no sean los de uso de habitación – exceptuando los espacios de ocupación nula, que no tienen afectación al respecto -).

--- Todos los itinerarios interiores, que reúnen las condiciones de accesibilidad dadas sus dimensiones y configuración, se han proyectado con dotación de alumbrado de

emergencia, tal como se ha justificado en las secciones de justificación de cumplimiento de Código Técnico de Edificación (CTE).

--- Todos los espacios interiores en las zonas de pasillo y acceso (equivalente a un vestíbulo de acceso), así como en los puntos en los que se hacen giros a 90° y zona de pasillo frente al recinto del ascensor, se han proyectado con unas dimensiones de anchura nunca inferiores a 1,55 m, por lo que resulta posible la inserción de un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos en cada uno de esos espacios.

--- Los pasillos, al haberse proyectado como espacios exteriores, disponen de pendiente para evacuación de pluviales en sentido opuesto a fachada. Dicha pendiente se ha proyectado al 2,6 %, lo que resulta inferior al máximo del 4% permitido por el Decreto. La zona de "vestíbulo" (pasillo frente a desembarco de la rampa / acceso), esta pendiente se reduce a un máximo del 2%.

--- No existen peldaños ni desniveles bruscos en ninguno de los recorridos interiores del edificio.

--- En relación a los desplazamientos interiores verticales (entre distintas plantas) – artículo 69 – ; aunque todas las habitaciones adaptadas se emplazan en planta baja y no requieren desplazamiento vertical, se ha proyectado ascensor accesible para los recorridos verticales.

--- Dado que las habitaciones adaptadas se encuentran situadas en planta baja, no se contemplan escaleras de anchura libre fijada por el artículo 70, dado que, además, se ha proyectado el edificio con ascensor adaptado de acuerdo a las exigencias de los artículos 72 y 64.

Ascensor:

Se proyecta un ascensor accesible en el lobby para acceder a la cubierta chillout y al lounge. Además, en la ampliación del módulo 5 y módulo 11 éste último con un nivel más, se ha proyectado un ascensor accesible en cada uno a pesar que las zonas / habitaciones adaptadas se encuentran en la planta baja, al ser el desnivel máximo para salvar superior a los 6 metros, dando así respuesta tanto al Art.58 del PGOU como al Decreto Andalúz de Accesibilidad en cuanto a las dimensiones de la cabina se refiere, al haber dimensión suficiente en el hueco para ello como "ascensor accesible" dado respuesta a la exigencia del artículo 74 (para edificios de más de 1.000 m2)

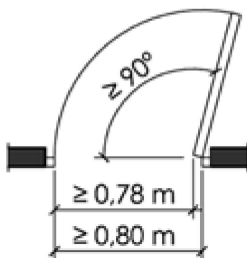
Además en el edificio nuevo de aparcamiento con habitaciones para trabajadores y sala de eventos también se proyecta un ascensor accesible.

- La cabina será de, como mínimo, 1.10 m de ancho x 1,40 m de profundidad.
- El ascensor accesible deberá cumplir por la norma UNE EN 81-70:2004, relativa a la "Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad", así como las condiciones que se establecen en este artículo.
- La botonera incluirá caracteres en braille y en altorrelieve, contrastados cromáticamente.
- No se contempla botonera diferenciada propia al no existir conjunto de ascensores (solo se ha proyectado un ascensor).
- La anchura proyectada frente a la puerta del ascensor es de mayor de 1.5m y permite perfectamente la inserción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de ella, y el ancho libre mínimo será de 80 cm (a contemplar y certificar por fabricante e instalador que deba certificar la instalación).
- Artículo 75: Ayudas técnicas para salvar desniveles: no se contemplan desniveles en planta más allá del acceso y desplazamiento de planta a planta, los cuales ya han quedado justificados en los apartados anteriores

ACCESO A INTERIOR DE HABITACIONES

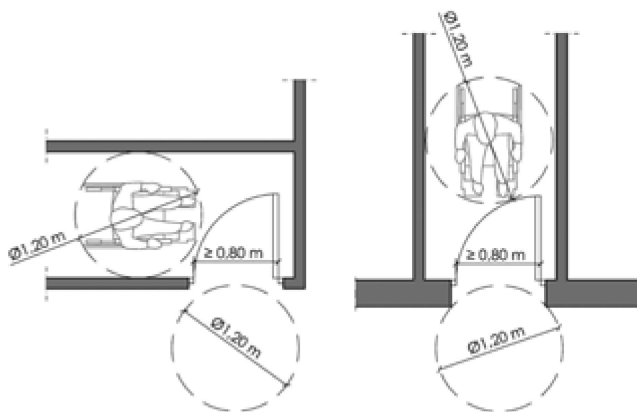
--- De acuerdo con el artículo 67, las puertas de acceso a las habitaciones, al formar parte de los "huecos de paso", se disponen a una distancia respecto a pared perpendicular al plano de apertura tal que permite abrir la hoja más de 90°.

--- Las anchuras mínimas de todas las puertas, tanto las de las habitaciones adaptadas como las del resto de recintos tienen una anchura de hoja de 0,93m, lo que supone un ancho neto = 0,88 cm si restamos el grosor de la hoja de la puerta abierta. Esto justifica el cumplimiento del artículo 67 en cuanto a ancho de paso se refiere, al establecer el ancho mínimo de 80 cm (78 cm restando el grosor de la hoja abierta, tal como se refleja en el siguiente esquema:



--- En todas las puertas, puede inscribirse un círculo de diámetro 1,20 m libre de obstáculos, tanto en el espacio exterior como en el espacio interior del recinto de habitación (libre de barrido de arco de apertura de puerta). Esta exigencia se cumple tanto en habitaciones adaptadas como en las no adaptadas. En las habitaciones adaptadas, dicho círculo es de 1,50 m.

--- Cualquier variación o modificación durante la ejecución de obra en relación a anchuras, posición de tabiques u otras modificaciones inevitables, deberá considerarse in situ el cumplimiento de esta exigencia, la cual será revisada y comprobada in situ por la dirección facultativa y la dirección ejecutiva a partir del siguiente esquema de referencia:



--- La fuerza de apertura de las puertas no será mayor de 25N y, cuando sean resistentes al fuego, no mayor de 65N. Dado que en las actuaciones donde se proyectan habitaciones éstas tienen una exigencia de resistencia mínima a fuego al contener un recinto respecto a recorrido de evacuación, esta consideración deberá tenerse en cuenta. Se comprobará exigiendo a fabricante / suministrador de las puertas que certifique dicho cumplimiento de acuerdo con ensayo o certificación de fabricante.

--- En las habitaciones adaptadas, Los sistemas o mecanismos de accionamiento de apertura o cierre tales como tiradores, picaportes, manillas, pulsadores u otros de análoga naturaleza cumplirán con las siguientes condiciones:

o Deberán ser utilizables por personas con dificultades en la manipulación y se situarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 metros.

o Deberán ser de funcionamiento presión o palanca y maniobrables con una sola mano o automáticos, quedando prohibidos los pomos.

o La distancia entre el mecanismo de apertura y el encuentro en rincón, no será menos de 30 centímetros.

o Se separarán, como mínimo, 40 milímetros del plano de la puerta y se diferenciarán, de forma significativa, cromáticamente del fondo de la misma

o Puertas automáticas o puertas totalmente transparentes: no se han contemplado en este proyecto.

o En relación al acristalamiento de las ventanas balconeras de las habitaciones (salidas a terraza) se ejecutarán con acristalamientos* laminados homologados para uso en estancia adaptada, debiendo disponer de señalización horizontal en toda su longitud situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 y 1,10 metros y a una altura superior comprendida entre 1,50 y 1,70 metros que contraste con el entorno fácilmente, para hacerlo perceptible a las personas con discapacidad visual. Dicha señalización no será necesaria si existen montantes separados una distancia de 0,60 metros como máximo, o si cuenta la superficie acristalada al menos con un travesaño situado a la altura comprendida entre 0,85 y 1,10 metros.

**NOTA / INDICACIÓN DEL ARQUITECTO: Estos acristalamientos especiales, de acuerdo con el Decreto, podrán ser substituidos por policarbonatos o metacrilatos para garantizar dicha homologación de seguridad, pero en tal caso el fabricante e instalador deberán certificar que las propiedades de dicha ventana cumplan con las mínimas exigencias térmicas (mismos coeficientes de transmitancia) que los que se determinarán en su momento en el proyecto ejecutivo a fin y efecto de dar cumplimiento con la exigencia del CTE-DB-HE1 (limitación de demanda energética / aislamiento térmico).*

ACCESIBILIDAD EN EL USO INTERIOR

Acceso interior:

--- A ambos lados de la puerta puede inscribirse un círculo de diámetro 1,20 m libre de obstáculos (al igual que en el espacio exterior, tal como se ha justificado anteriormente). Este círculo queda libre de barrido de arco de apertura de puerta; esta exigencia se cumple siendo dicho círculo de 1,50 m > 1,20 m.

--- Dando respuesta al artículo 77, al disponerse de un aseo adaptado aislado (entendido como aislando dentro del recinto "habitación"), todo el recinto tendrá dicha consideración, por lo que las condiciones de adaptabilidad se hacen extensivas a toda el área de la habitación: baño, zona vestidor, zona dormitorio, área de estar.

Baño (artículos 77 y 78):

--- Acceso: no hay puerta de acceso al baño desde la habitación.

--- Dentro del baño, se puede insertar un círculo de diámetro 1,5 m libre de obstáculos. Dicho círculo penetra dentro del área de ducha, por lo que el plato se proyecta enrasado con el pavimento, sin cambio de cota ni escalón.

--- El inodoro dispone de un espacio de transferencia lateral cuadrado de 80x80 cm, una barra fija en pared, y una barra abatible entre inodoro y espacio de transferencia.

--- La distancia entre barras (ancho neto del inodoro con barra fija / abatible a ambos

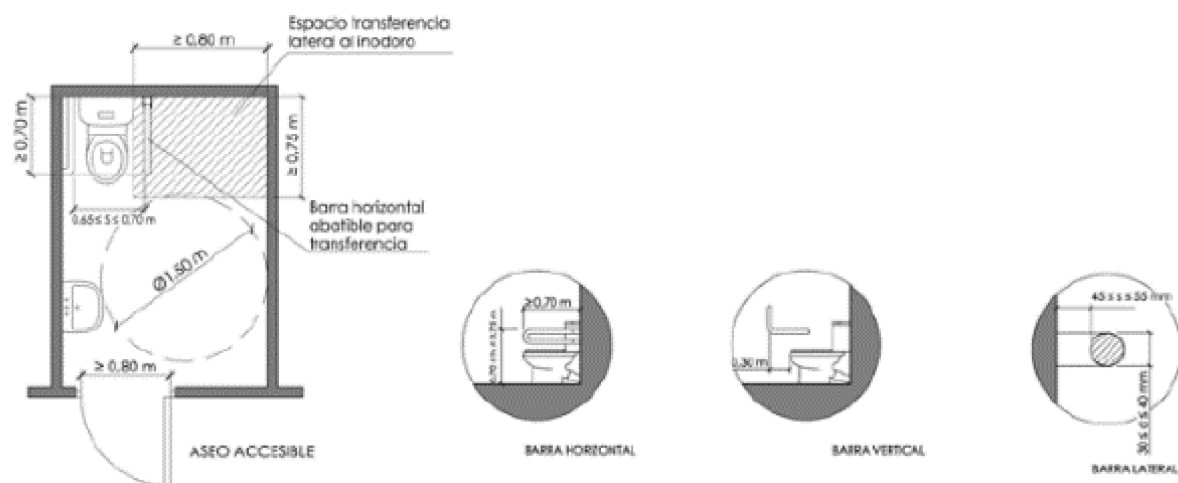
lados) será superior a 65 cm y nunca mayor de 70 cm.

--- Las barras serán de sección circular, de diámetro comprendido entre 30 y 40 milímetros, separadas de la pared u otros elementos entre 45 y 55 milímetros y su recorrido será continuo. Las horizontales, para transferencias, se colocarán a una altura comprendida entre 0,70 y 0,75 metros del suelo y su longitud será, como mínimo, de 0,70 metros. Las verticales que sirvan de apoyo a un inodoro se situarán a una distancia de 30 centímetros por delante de su borde. Las barras se diferenciarán cromáticamente del entorno.

--- La fijación y soporte de las barras, deberá soportar, como mínimo, una fuerza de 1Kn en cualquier dirección.

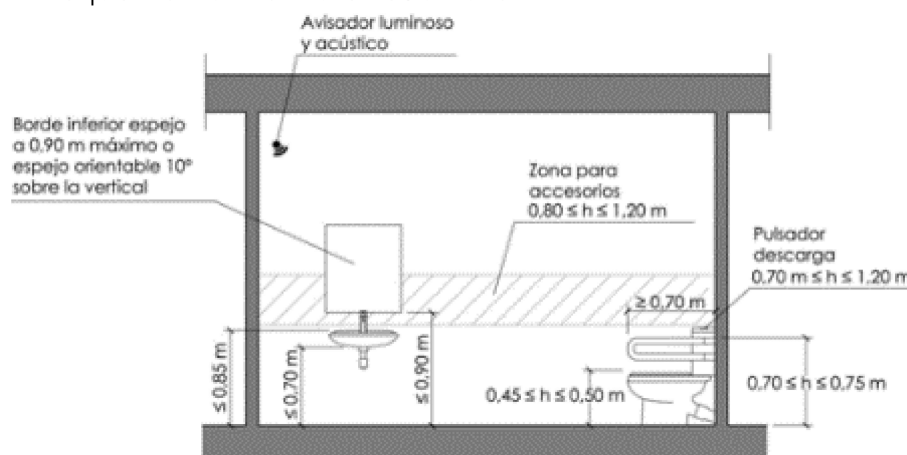
--- El inodoro tendrá un sistema de descarga cuyo mecanismo será de gran superficie y quedará colocado a una altura no inferior a 70 cm y no mayor de 1,20 m.

--- Esquemas generales normativos de base para la justificación de dichos parámetros:



Los secadores, jaboneras, toalleros y otros accesorios, así como los mecanismos eléctricos, estarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 metros. El borde inferior del espejo deberá estar situado a una altura máxima del suelo de 0,90 metros o, en su defecto, el espejo será orientable hasta al menos 10° sobre la vertical.

--- Esquema normativo en sección:



--- La superficie de pavimento de la ducha está enrasada con el resto de pavimento del baño, con una pendiente no superior al 2%, formado de material antideslizante (a definir en memoria de proyecto ejecutivo), y permitiendo la inserción de un círculo de diámetro 1,50 m en la zona de ducha. El mecanismo de grifería y el rociador manual estarán

situados a una altura no inferior a 0,80 m y no superior a los 1,20 m de altura.

--- Habrá un asiento abatible fijado a la pared bajo la zona de rociador. En ese rincón, se han proyectado barras de apoyo horizontales de forma perimetral las dos paredes que forman la esquina, y una barra vertical en la pared a 0,60 metros de la esquina o del respaldo del asiento.

--- Se puede inscribir un cuadrado de 80x80 cm al lado del asiento; espacio de transferencia de acuerdo con el artículo 78.

Dormitorio y zona estar del dormitorio (artículo 79):

--- Se ha proyectado la distribución de la habitación de tal forma que se pueda insertar un círculo de 150 cm de diámetro libre de obstáculos y barridos de puertas:

o Entre pared y armario en zona de paso entre habitación y baño

o Entre pared / zona estar / volumen de la cama

--- La anchura de la habitación y la posición de la cama son tales que permite que la distancia entre cama y pared sea siempre es superior a 90 cm, por lo que se puede insertar un círculo de diámetro 90cm sobradamente entre ambos.

--- La altura de las camas estará comprendida entre 45 y 50 centímetros desde el suelo para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas, debiéndose dejar un espacio libre inferior de altura mayor o igual a 25 centímetros, de fondo entre 0,60 y 0,80 metros y ancho de 0,80 metros, de forma que permita el paso de los reposapiés de la silla de ruedas y del pie de la grúa de transferencia en caso de que sea necesario su uso.

--- Los cantos y esquinas de todos los muebles de la habitación serán redondeados.

--- La habitación dispondrá de timbre de llamada (timbre en puerta exterior); dispondrá además de avisador luminoso de llamada complementario al timbre acústico.

Mecanismos, de accionamiento y control (artículo 83):

Para el proyecto ejecutivo, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:

--- Los interruptores, pulsadores, termostatos y demás elementos de accionamiento, regulación y control de deberán posibilitar su fácil manipulación por personas con discapacidad, prohibiéndose los de accionamiento rotatorio y los de palanca.

--- Los mecanismos de accionamiento y control deberán colocarse a una altura comprendida entre 0.80 y 1,20 metros. Y cuando sean tomas de corriente o de señal entre 0.40 y 1,2 metros.

--- La distancia a encuentros en rincón será como mínimo de 35 centímetros.

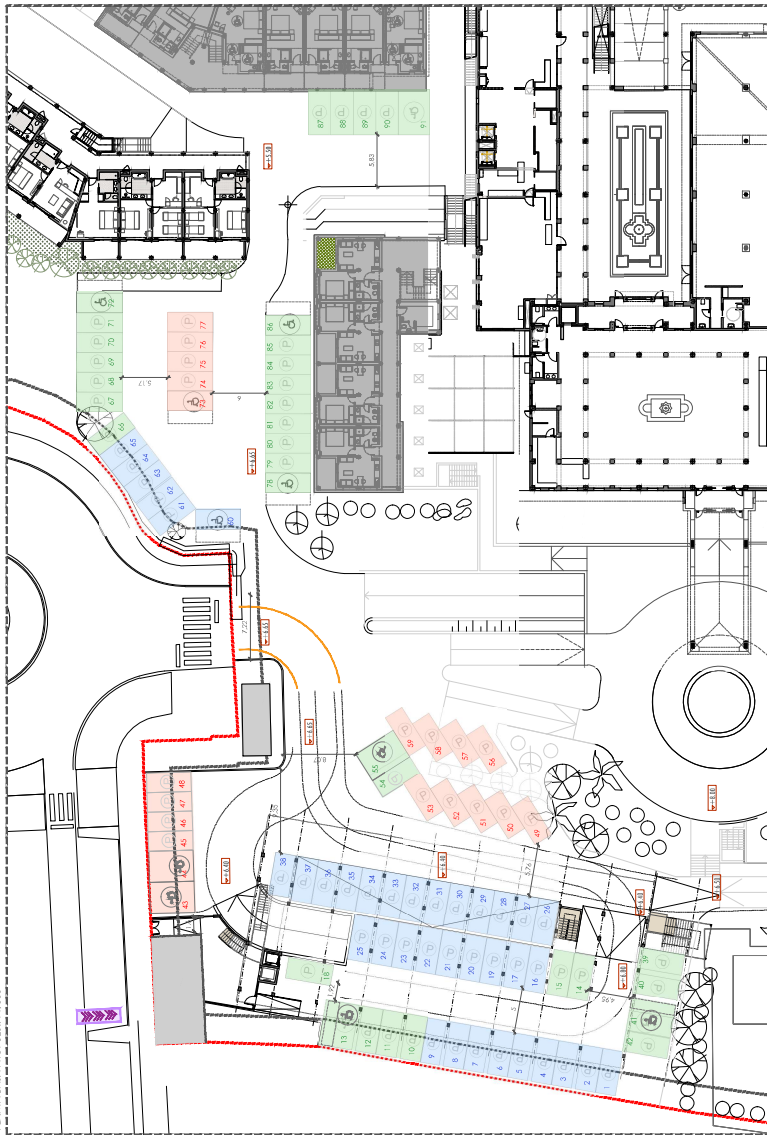
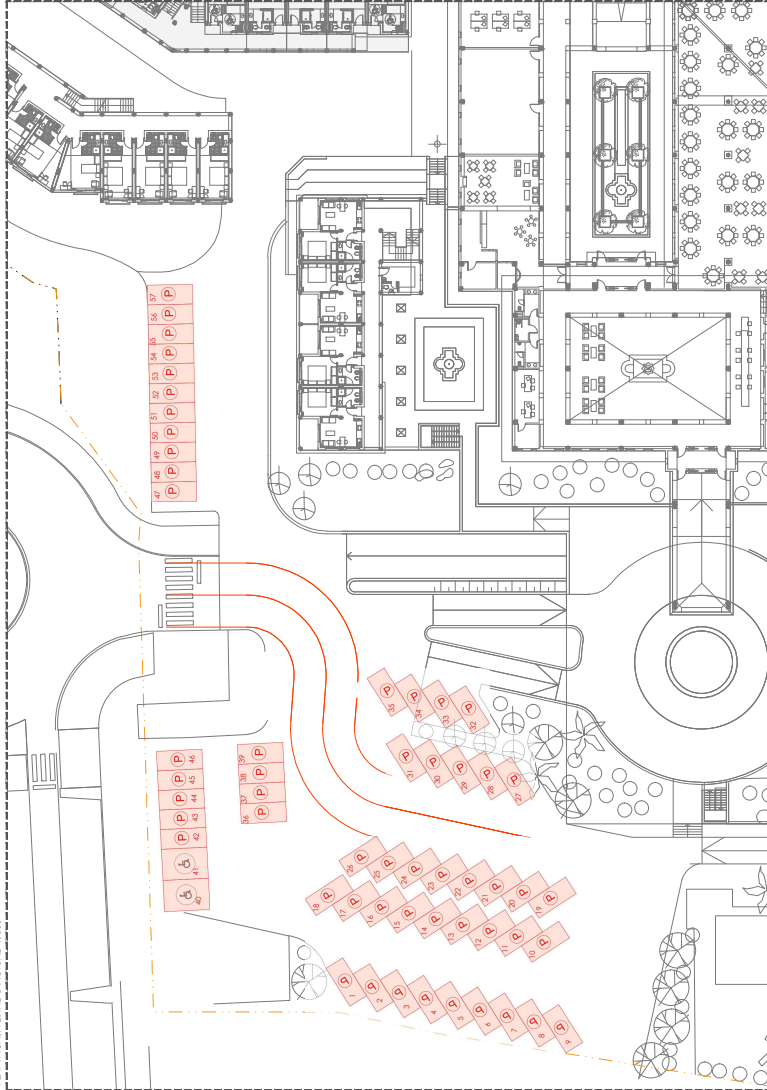
PALMA 19 noviembre 2024

GUILLERMO REYNÉS VÁZQUEZ-ROVIRA
arquitecto

REYNES VAZQUEZ-
ROVIRA GUILLERMO
- 43111464B

Digitally signed by REYNES
VAZQUEZ-ROVIRA
GUILLERMO - 43111464B

[illegible][illegible][illegible][illegible]



PLANTA SÓTANO E 1/200

APARCAMIENTO existente		
APARCAMIENTO	NORMATIVA	PROYECTO
Aparcamiento	Plan de 12' Ancho x 1' de profundidad. 3/2020, del 18 de mayo. (Artículo 17.1 ley 2/2005, de 29 de febrero) 2020, de 316 subvenciones- 57 plazas	57 plazas* (5 plazas accésibles)
Aparcamientos minusválidos	1 plaza accesible. (aparcamiento accesible)	

Dotación de aparcamiento:

Se establece una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento TOTAL fijadas en **118 plazas TOTAL**.
Se proyectan 61 plazas nuevas que tienen que sumarse a las 57 existentes dando un total de 118 plazas. De estas 61 nuevas plazas, 38 corresponden a las requeridas por la ampliación y 23 necesarias para subsanar la falta de aparcamiento existente.

1-APARCAMIENTO EXISTENTE OBLIGATORIO:

*Existe una deficiencia de aparcamiento ya que en la realidad existen 57 plazas que no cumplen con los requisitos mínimos.

Requisito 57 Anexo II Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, Artículo

de las unidades de alojamiento deben ser plazas de aparcamiento. Con esta cifra tenemos que el 20% de 398 unidades de alojamiento son **80 PLAZAS**. Para subsanar esta deficiencia se crean **23 plazas** nuevas.

2- RESERVA DE APARCAMIENTO POR LA AMPLIACIÓN:

En este punto, dado que la superficie total de ampliación es de **38 PLAZAS** de aparcamiento nuevos que se situarán en el espacio libre de parcela y en un nuevo aparcamiento en planta sótano como se define en la actuación 4.

Dando cumplimiento al Decreto de Accesibilidad de Andalucía 4 de desarrollo del tipo aprobado, y cumpliendo las condiciones establecidas en el punto 7.2. de esta memoria.

APARCAMIENTO TOTAL ampliación		
APARCAMIENTO	NORMATIVA	PROYECTO
Aparcamiento	FCGOM 1 plaza/10m ² 3.795,37/100=38,95	61 plazas (1 plaza accesible)
Aparcamientos minusválidos	1 plaza accesible (adecuante accesible)	

APARCAMIENTO TOTAL		PROYECTO
APARCAMIENTO	NORMATIVA	
Aparcamiento	PGOUA 1 plaza/100m ² 3,763 m ² x 1 plaza/100m ² = 37,63 plazas 20% de 394 habitaciones = 80 plazas	57+61= 118 plazas
Aparcamientos minusválidos	1 plaza accesible (aparcamiento accesible)	(11 plazas accesibles)

APARCAMIENTO existente
APARCAMIENTO modificado_nueva posición de las plazas
APARCAMIENTO nuevo propuesto (61 plazas)





Reynés Architecture Studio

Fecha: noviembre de 2024

RESUMEN ESTUDIO DE
DETALLE

Nº Expediente

24-011

Proyecto

Proyecto reforma y ampliación del
Hotel Impressive Playa Granada
Golf

Promotor

FALSTACEN S.L

Arquitecto Autor

GRAS Arquitectura S.L.P
Guillermo Reynés Vázquez-Rovira

Emplazamiento

c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1
Urbanización Playa Granada
Motril CP18613, GRANADA

0. AGENTES.

PROMOTOR Y AUTOR DEL ENCARGO:

FALSTACEN, S.L., CIF: B-83050138

DOMICILIO FISCAL: Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1, perteneciente al término municipal de Motril, provincia de Granada.

APODERADO: ALBERTO HERRAIZ NAVAS, con DNI 24258165-L.

ARQUITECTO Y AUTOR DEL PROYECTO:

D. **Guillermo Reynés Vázquez-Rovira** autor del proyecto y representante de la sociedad **GRAS ARQUITECTURA S.L.P.** con C.I.F. B57418246 y estudio ubicado en Palma de Mallorca en la C/ Robert graves 2 local bajo izda (07015).

1. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

Según el Decreto 550_2022_REGLAMENTO LISTA. En el artículo 94:

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

Siguiendo lo establecido en la legislación vigente, se incluye un resumen ejecutivo del Estudio de Detalle de la propuesta de las nuevas actuaciones de reforma, ampliación de habitaciones existentes y propuesta de un nuevo edificio de aparcamiento y habitaciones en la parcela urbana donde se sitúa el Hotel Impressive Playa Granada Golf, emplazado en Calle Rector Pascual Rivas Carrera nº1 de Motril, Granada.

Se redacta el presente estudio de detalle, con la finalidad de analizar la integración formal de dicho edificio en el entorno y justificar su conveniencia y compatibilidad con la legislación vigente en materia urbanística.

El presente Estudio de Detalle recoge las obras de renovación y modernización de los servicios e instalaciones que serán ejecutadas en el establecimiento hotelero denominado "Hotel Impressive Playa Granada", inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía.

RESUMEN. ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa Granada. Motril
Promotor: FALSTACEN S.L

Se hace constar que, con el presente Estudio de Detalle y con la presentación en plazo ante el Ayuntamiento de Motril de la solicitud de licencia de obras, el promotor de estas, la entidad FALSTACEN, S.L., declara su voluntad de acogerse a la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico, entre otras el incremento de edificabilidad y ocupación, conforme a lo previsto por los **artículos 2 y 3.5 de la referida Ley 6/2021**.

3. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El área donde se propone el edificio se encuentra dentro de la parcela que ocupa el Hotel Impressive Playa Granda Golf. Sobre la costa sur, en el término municipal de Motril; Hotel sita en la urbanización Playa Granada, Calle Rector Pascual Rivas Carrera, número 1, código postal 18613 Playa Granada, Granada.

La parcela del hotel se encuentra junto a la playa, separada de esta por un espacio delimitado entre la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre y el límite donde empieza el área del hotel como tal, a 100 m., franja en donde se incluye una línea de servidumbre de tránsito.

Hotel construido con licencia de obras de 2003 y formado por diferentes edificios independientes aislados en bloques de planta baja +1 y planta baja +2, destinados a alojamiento / dormitorios.

El emplazamiento concreto de la intervención descrita en esta memoria se sitúa dentro de la parcela ya existente y consolidada del recinto hotelero y en la parcela recién adquirida por el hotel junto a la rotonda de acceso.

1. La referencia catastral de la parcela del hotel es 9742301VF4694D0001EP, con una superficie gráfica (según catastro) de 78.164,00 m2.



RESUMEN. ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa Granada. Motril
Promotor: FALSTACEN S.L

2. La referencia catastral de esta parcela de espacio libre privado es 240063VF5604A0000MR, con una superficie gráfica de 1.232m²



DATOS EXACTOS DE PARCELA REALES De acuerdo con mediciones sobre planos originales de proyecto y levantamientos topográficos:

DATOS DE PARCELA HOTEL	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE PARCELA (poligono 2 PL-3 usos hotelero y residencial)	78.165,32
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	32.735,00
OCUPACIÓN MÁXIMA (40%)	31.266,13
DATOS CONSTRUCCION HOTEL licencia 30 sept 2022	
superficie construida computable EXISTENTE	29.350,32
superficie ocupación EXISTENTE	17.404,51
superficie remanente edificada	3.384,68
DATOS NUEVA PARCELA RECIENTEMENTE AGREGADA	
Superficie parcela agregada uso terciario	1.232,00
edificabilidad (0,02m2/m2)	24,65

4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del Estudio de Detalle básicamente consiste en establecer las separaciones a linderos públicos y privados de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana PGOU de Motril, y en concreto conforme a las condiciones de Ordenación que establece la "Edificación de Terciario No Comercial - Hotelero", cualificación a la cual corresponde la parcela donde se propone el edificio objeto de este estudio.

Con ese estudio de detalle, agotamos la edificabilidad pero no el resto de parámetros urbanísticos (ocupación y altura aplicables a esta parcela) definidos en la normativa vigente para la cualificación polígono 2 del PL-3, Uso hotelero y residencial)

Así mismo, dicho estudio sirve para justificar el cumplimiento de las ordenanzas relativas a "Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado" a las cuales la normativa del PGOU nos remite, en su Artículo 63, para el uso "Hotelero".

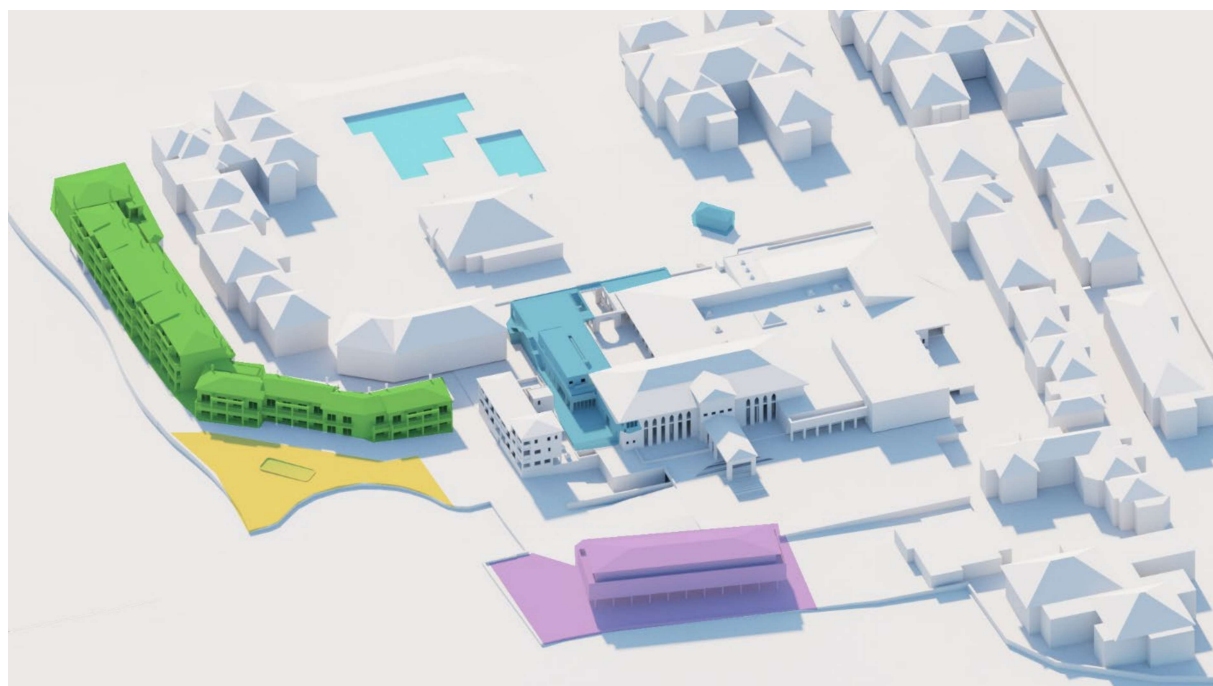
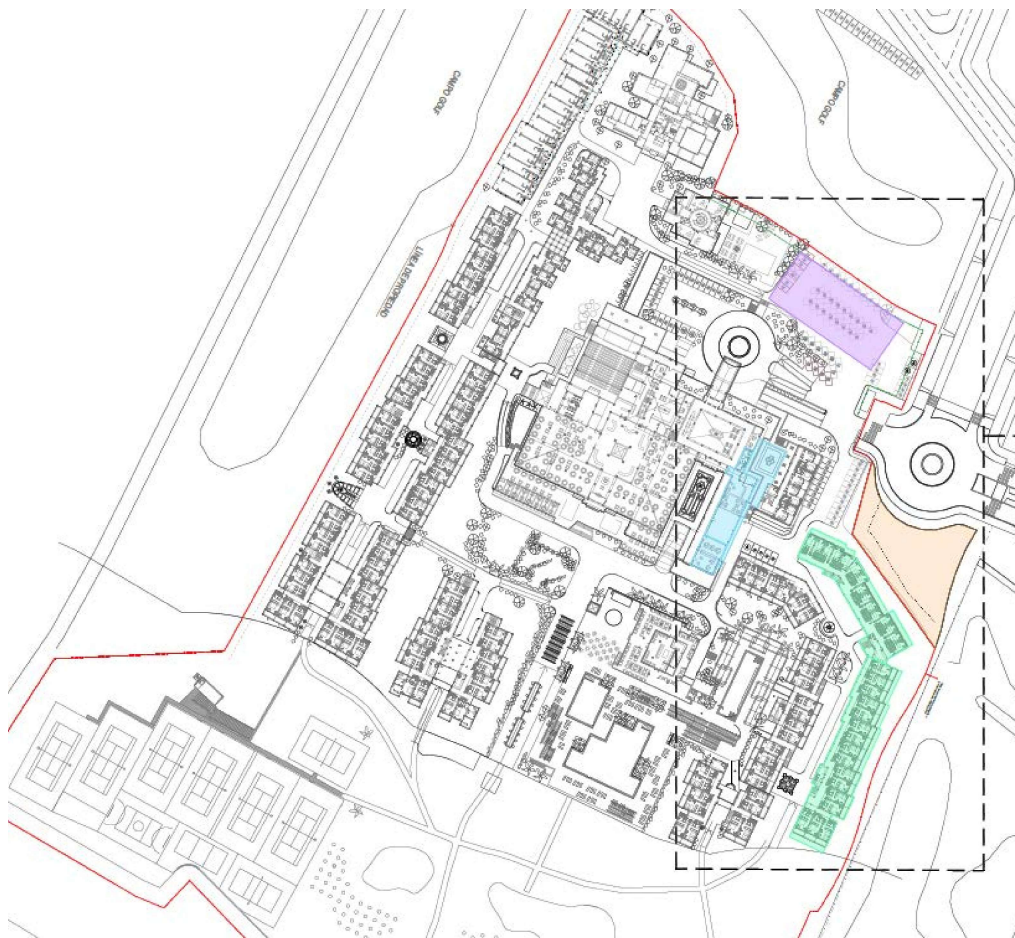
Al ser tipología aislada conforme al PGOU vigente se exigen tramitar este **estudio de detalle previo a la licencia donde queden justificados los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.**

Con dicho estudio de detalle se establece la agregación de parcelas antes detalladas en una única parcela de **79.397,32m2 con una nueva edificabilidad de 32.759,65m2.**

Las actuaciones propuestas en el estudio de detalle hace que haya un exceso de edificabilidad que es de 379,19m2 (un 1.16% de la superficie de la parcela) se tramita también en este estudio de detalle mediante la **Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas para la renovación y modernización de los establecimientos de alojamiento turístico.**

A continuación se detalla las actuaciones en la parcela que generan este exceso de edificabilidad antes descrito.

RESUMEN. ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa Granada. Motril
Promotor: FALSTACEN S.L



Axonométrica de las actuaciones.

1- **ACTUACIONES EN EL EDIFICIO PRINCIPAL EXISTENTE**

La reforma de unos locales en planta baja existentes para crear dos restaurantes temáticos .

En planta primera de dichos locales se adecua para el uso de una terraza chill-out junto con sus servicios correspondientes. La incorporación de un área existente del atrio del lobby como zona lounge

En planta sótano se reacondiciona una zona en desuso de forjado sanitario para dar uso de almacenes y cámaras frigoríficas además de cuarto de instalaciones,

2- **ACTUACIONES EN EDIFICIOS DE HABITACIONES EXISTENTES.**

Esta actuación se lleva a cabo en los módulos 5B y 11 del hotel existente.

En el modulo 5B se lleva a cabo la unión de las habitaciones existentes para agrandar habitaciones y convertirlas en tamaño familiar. En planta primera se añaden terrazas a las habitaciones que lo permite el retranqueo a linderos.

En el modulo 11 se alargan las habitaciones hacia su lidero frontal siempre respetando la normativa y retranqueos aumentando así la superficie cerrada de la habitación. Se amplía también las terrazas de dichas habitaciones. Se analiza el estado estructural de este módulo y se comprueba que se puede incrementar una planta de habitaciones. Se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de esta ampliación en este estudio de detalle. En este punto aumentamos en dos el número de habitaciones existentes.

3- **ACTUACIONES EN LA ZONA DEL APARCAMIENTO. NUEVO EDIFICIO**

En la zona existente de aparcamiento en la parte norte del solar se propone la creación un nuevo edificio de aparcamiento en planta baja porticada y en planta sótano. En planta primera se proyectan nueve habitaciones cuádruples para trabajadores junto con una sala de estar, un comedor cocina y una lavandería. En la planta segunda se proyecta una sala multiusos que puede dividirse en dos con paneles móviles, una cocina y unos aseos. Todo el edificio conectado con un ascensor para cliente y uno de servicio tipo montacargas y dos escaleras.

4- **PARCELA RECIENTEMENTE AGREGADA** (propiedad del promotor). Se presenta también en este estudio de detalle la propuesta de AGREGACIÓN de esta parcela a la existente del Hotel. de superficie 1.232,66 m2 y referencia catastral 0240063VF5604A0000MR, se corrigen las condiciones urbanísticas de la misma conforme a las previsiones del PGOU, que permite la implantación de usos terciarios compatibles con el golf y con techo máximo de 24,65 m2t, conforme Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 11 de agosto de 2021. Se proyecta además una piscina para adultos y otra infantil además de un kiosco de bebidas.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

Uso terciario no comercial-hotelerero	NORMATIVA	PARCELA	PROYECTO 2023 CON LICENCIA	AGREGACIÓN DE PARCELA	ACTUACIONES 2024
Parcela mínima	1.000,00	78.165,32	78.165,32	79.397,32	79.397,32
Rertanqueo a linderos en pb	H/2 >=3m	H/2 >=3m	3,10m EXISTENTES	EXISTENTES	3,08m (H=4,50m Edif nuevo) (H=3,08 existentes)
Rertanqueo a linderos en p1	H/2 >=3m	H/2 >=3m	3,10m EXISTENTES	EXISTENTES	3,80m (H=7,6m Edif nuevo) 3,08m (H=6,16 existentes)
Rertanqueo a linderos en p2	H/2 >=3m	H/2 >=3m	5,00m EXISTENTES	EXISTENTES	5,43m (H=10,85m Edif nuevo) 4,65m (H=9,30 existentes)
Separación máxima edificios entre parcela en m	separacion >=Hedificacion >=8	siempre mayor que 8	8m/9,9m (situación mas desfavorable)	>8M (situación mas desfavorable)	8m/10,85m (situación mas desfavorable)
Altura máxima	PB+2	10,85	9,30	9,30	10,85
Altura minina sótanos y semisótanos	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
Ocupación en %	40%	31.266,13m ²	17.404,51	31.290,78	1. restaurantes: 25,03m ² 2. habitaciones: 189m ² 3. edificio nuevo: 1071,62m ² 4. kiosco piscina: 19,87m ² (17404,51+1305,52) 18.710,03m²
Edificabilidad en m ² /m ²	0,42	32.735,00	29.350,32	32.735+24,65 =32.759,65 (3.409,33m² remanentes)	1. restaurantes: 510,14m² 2. habitaciones: 1242,45m²

RESUMEN. ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa Granada. Motril
Promotor: FALSTACEN S.L

					3. edificio nuevo: 2016,06m2 4.kiosco piscina: 19,87m2 TOTAL 3788,52 AGOTAMOS EDIFICABILIDAD PARCELA Y SOLICITAMOS 379,19m2 (1,16%) según ley 6/2021
Altura libre de planta	2,60	2,60	2,60	3,00	2,60
Altura libre de baños y cocinas	2,20	2,20	3,00	1,00	2,30
Ascensores:	si	si	1,00	107,00	1 en cada actuación
nº habitaciones	si	si	396,00	396,00	398,00
Aparcamientos	Requisito 57 Anexo II Decreto-ley 13/2020 , de 18 de mayo. Artículo 71.7 Ley 13/2011 / PGOUM 1plaza/100m2 construidos ampliacion	20% unidades de alojamiento+1 plaza /100m2construidos ampliación	57,00	57,00	unidades de alojamiento: 398 20% = 80 plazas + 38 plazas por ampliación= 118 plazas (4 adaptadas)

RESUMEN. ESTUDIO DE DETALLE. HOTEL IMPRESSIVE PLAYA GRANADA.
c/ Rector Pascual Rivas Carrera nº1 Urbanización Playa Granada. Motril
Promotor: FALSTACEN S.L

Condiciones de uso particulares: usos compatibles	Almacén: 50% talleres artesanales: 25% local comercial: 25% Oficinas: 100% Hospedaje: 100% Recreativo: 25% Garaje (en pb y sótano) Equipamiento comunitario: 100%	Almacén: 16367,5 talleres artesanales: 8183,75 local comercial: 8183,75 Oficinas: 32735 Hospedaje: 32735 Recreativo: 8183,75 Garaje (en pb y sótano) Equipamiento comunitario: 32735	existente	Almacén: 16379,83 talleres artesanales: 8189,91 local comercial: 8189,91 Oficinas: 32735 Hospedaje: 32759,65 Recreativo: 8189,91 Garaje (en pb y sótano) Equipamiento comunitario: 32735	Almacenes: cumple Recreativo 5.743,29<25% local comercial 37,76<25% Hospedaje: cumple Aparcamiento: cumple
--	---	--	------------------	---	--

7.1. Datos del edificio. RESUMEN Superficies de proyecto.

DATOS DE PARCELA HOTEL	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE PARCELA (poligono 2 PL-3 usos hotelero y residencial)	78.165,32
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	32.735,00
OCUPACIÓN MÁXIMA (40%)	31.266,13
DATOS CONSTRUCCION HOTEL licencia 30 sept 2022	
superficie construida computable EXISTENTE	29.350,32
superficie ocupación EXISTENTE	17.404,51
superficie remanente edificada	3.384,68
DATOS NUEVA PARCELA RECIENTEMENTE AGREGADA	
Superficie parcela agregada uso terciario	1.232,00
edificabilidad (0,02m2/m2)	24,65

DATOS ACTUACIONES	SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIES COMPUTABLES	
Parcela existente + agregada terciaria	79.397,32
Edificabilidad máxima	32.759,65
S. computable TOTAL (actuaciones 1+2+3+4)	3.788,52
Edificabilidad remanente en la parcela total	3.409,33
AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD LEY 6/2021 (1,16%<10%)	379,19
incremento máximo 10% por Ley 6/2021	3.275,97

1. DATOS CONSTRUCCION ACTUACIONES EDIF. PRINCIPAL

SUPERFICIE COMPUTABLE	SUPERFICIE (m2)
1. S. construida ampliación planta 1 (aseos-almacenes)	108,37
2. S. contruida ampliacion porche planta 1 (lounge)	30,06
4. S. contruida computable 50% pérgola cubierta	30,96
6. S. demolición de porche para escalera(50%)	-8,35
7. S. contruida sótano (computable)	349,10
8. S. contruida sótano (NO computable)	163,88
TOTAL ACTUACIÓN EDIF. PRINCIPAL	510,14

2.DATOS CONSTRUCCION ACTUACIONES EDIF. HABITACIONES

SUPERFICIE COMPUTABLE	SUPERFICIE (m2)
1. S. construida ampliación modulo 5b	94,35
2. S. contruida ampliacion moduelo 11	1.148,11
TOTAL ACTUACIÓN EDIF. HABITACIONES	1.242,45

3.ACTUACIÓN NUEVO EDIFICIO AMPLIACIÓN EDIFICABILIDAD . Ley 6/2021

Planta baja	441,85
planta 1	852,02
planta 2	722,20
planta sótano (no computable)	860,76
TOTAL ACTUACIÓN NUEVO EDIFICIO	2.016,06

4. PARCELA AGREGADA. Propiedad del Hotel Impressive

kiosco bebidas+aseos	19,87
----------------------	--------------

PGOU					PGOU+LEY 6/2021		
	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA	EDIFICABILIDAD PROYECTO	REMANENTE	INCREMENTO 10% DECRETO	EDIFICABILIDAD MAX PERMITIDA DECRETO	REMANENTE
PROYECTO ORIGINAL	78.165,32	32.735,00	29.350,32	3.384,68	3.273,50	36.008,50	6.658,18
PROYECTO REFORMA 2024	79.397,32	32.759,64	33.138,84	-379,20	3.275,96	36.035,60	2.896,76

PALMA 12 noviembre 2024

GUILLERMO REYNÉS VÁZQUEZ-ROVIRA
arquitecto

REYNES VAZQUEZ-
ROVIRA GUILLERMO
- 43111464B

Digitally signed by
REYNES VAZQUEZ-
ROVIRA GUILLERMO
- 43111464B