

**D^a. ESTEFANÍA CONTRERAS SALMERÓN, SECRETARIA GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOTRIL**

C E R T I F I C O:

Que el documento técnico **ESTUDIO DE DETALLE PREVIO A LA
SEGREGACION DE LA PARCELA EN URBANIZACIÓN SAN FERNANDO, 8 DE
MOTRIL**, que fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación
Municipal en fecha 31 de octubre de 2025, consta de 40 hojas, numeradas de la 1
a la 40, ambas inclusive, y se corresponde íntegra y fielmente con el aprobado
definitivamente.

Y para que conste y surta efectos, **expido la presente certificación en Motril a
fecha de firma electrónica.**

ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN DE FINCA EN LA PARCELA SITA EN URBANIZACIÓN DE SAN FERNANDO, N.º 8, MOTRIL.



Interesado: D. José Luis Martínez Peregrina.

Arquitecto redactor: Salvador Romano. 3534 COAGR.

Administración actuante: Ayuntamiento de Motril

250606 P618 EDV06

0. INFORMACIÓN GENERAL.....	3
0.1 Autor del encargo	3
0.2 Redactor	3
0.3 Objeto	3
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1 Finca objeto del Estudio de Detalle.....	3
1.2 Histórico.....	4
1.3 Marco legal de referencia.....	4
1.4 Marco urbanístico de referencia.....	5
1.5 Propuesta	10
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	11
2.1 Oportunidad del Estudio de Detalle.	11
2.2 Idoneidad de la figura del Estudio de Detalle.	11
2.3 Condición previa a la segregación de la finca.	11
2.4 Cumplimiento del PGOU.....	12
2.5 Cumplimiento de la normativa sectorial sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.	12
2.6 Descripción de fincas.....	13
2.7 Descripción de edificaciones actuales.	15
2.8 Georreferenciación.....	17
3. CONCLUSIONES	19
4. PLANOS.....	20
5. ANEXOS.	21
5.1 Documentos.....	21

0. INFORMACIÓN GENERAL

0.1 Autor del encargo

D. José Luis Martínez Peregrina con NIF 72862390T y domicilio en Urbanización de San Fernando, nº 8 en Motril (Granada).

0.2 Redactor

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle es el de Arquitectura y Urbanismo del Sur, S.L.P., con CIF B18754994 y domicilio en Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril. El arquitecto firmante es Salvador Romano, colegiado nº 3534 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

0.3 Objeto

Es el instrumento urbanístico previo a la segregación que tiene por objeto garantizar la adecuación al entorno y al cumplimiento de las condiciones establecidas en el PGOU vigente de una parcela residencial unifamiliar pareada con construcciones existentes que pasaría a ser dos parcelas unifamiliares, una pareada y otra aislada en Urbanización de San Fernando, nº 8, Motril.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Finca objeto del Estudio de Detalle

- **Dirección Postal:** Urbanización San Fernando, nº 8. Motril.
- **Referencia catastral:** 3171091VF5637A0001UX (de la que es parte).
- **Referencia registral:** finca registral 14.767, tomo 1342, libro 211, folio 194, inscripción 2 del registro de la propiedad nº1 de Motril. (anexo 2)
- **Superficie.**
 - **Catastral:** Ochocientos setenta y cinco metros cuadrados. (875,00 m²)
 - **Registral:** ochocientos setenta y seis metros con seis decímetros cuadrados (876,60 m²).
 - **Real:** ochocientos setenta y seis metros cuadrados (876,00 m²).
- **Calificación urbanística.** Suelo urbano consolidado. Unifamiliar aislada.
- **Construcciones existentes.** En la parcela hay construidas actualmente cuatro edificaciones:

- Una vivienda principal con dos plantas de alzada, ocupa una superficie de 199,82 m² y tiene una superficie construida total de 328,61 m².
- Una piscina con una superficie de lámina de agua de 41,50 m² y superficie construida de 50,09 m².
- Una construcción secundaria con dos plantas de alzada con fachada a las calles al sur y oeste de la parcela. La disposición de la parcela entre tres calles a distinta cota hace que una parte de esta construcción esté bajo rasante. Tras reunión mantenida con técnico del Ayuntamiento, se decide considerar, en este caso, que la rasante sea la resultante de un retranqueo de 4 metros desde la fachada, siendo por lo tanto la superficie construida bajo rasante de 49,15 m² y sobre rasante de 126,67 m².

1.2 Histórico

- Según ortofotos históricas y datación catastral la edificación principal ya se encontraba ejecutada en 1965.
- Posteriormente entorno al año 2000 se ejecutó una construcción secundaria en la fachada sur-suroeste de la parcela sin licencia.
- Con fecha 14 de mayo de 2025 se concede licencia de obras 34/2025/OMY para la legalización de la piscina existente en la parcela.
- Con fecha 05 de junio de 2025 y expediente nº 4045/2024, se reconoce la situación de la construcción secundaria y la barbacoa en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.

1.3 Marco legal de referencia

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

“Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

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

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

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

1.4 Marco urbanístico de referencia

- **Plan General de Ordenación Urbana de Motril**

Normas.

Edificación Residencial Unifamiliar Aislada. Existente y Nueva Creación.

1. *Ámbito de aplicación.*

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación y Residencial Unifamiliar Pareada Existente y Nueva Creación, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo propongan como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, salvo en el caso de viviendas pareadas adosadas por un lindero.

En los casos de pareada deberán realizarse como una sola unidad formal y un único proyecto.

Si existieran medianerías en situación de consolidación, las nuevas construcciones deberán obligatoriamente adosarse a la medianería existente.

En el Barrio de Santa Cruz, considerado como un caso particular, las determinaciones que se establecen para esta calificación podrán ser modificadas mediante Estudio de Detalle. No obstante, se tenderá siempre a mantener los parámetros de ocupación, edificabilidad, retranqueos... existentes con anterioridad en la parcela a estudiar.

2. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. **Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) **Aisladas.**

a.1. *Calificación Existente.*

- **Superficie mínima: 300 m²**

- **Lindero frontal mínimo: 12 m.**

a.2. *Calificación Nueva Creación.*

- **Superficie mínima: 400 m²**

- **Lindero frontal mínimo: 15 m.**

a.3. *Calificación Aislada Especial (Villa Astrida)*

- *La existente en parcelario a la entrada en vigor del PGOU*

b) **Pareadas.**

b.1. *Calificación Existente.*

- **Superficie mínima: 250 m²**

- **Lindero frontal mínimo: 12 m.**

b.2. *Calificación Nueva Creación.*

- **Superficie mínima: 300 m²**

- **Lindero frontal mínimo: 12 m.**

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. *Agregaciones y segregaciones.*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En el caso concreto de Villa Astrida, no podrá realizarse segregación sin la tramitación previa de un Plan Especial.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, y separada también del resto de linderos de la parcela. El valor de tales retranqueos, será:

a) Calificación Existente: 3 m. de todos los linderos

b) Calificación Nueva Creación:

- 5 m. del lindero frontal.

- 3 m. del resto de linderos.

2. En el caso de viviendas Pareadas, tales retranqueos no se darán, obviamente, en el lindero adosado.

3. El espacio de estos retranqueos no podrá ser ocupado por construcción alguna incluidos los vuelos, a excepción de los elementos salientes en todos los casos y de los cuerpos volados según las condiciones particulares de estética de la presente calificación.

4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima de parcela para todas las plantas, incluida la baja será:

a) Calificación Existente (pareadas y aisladas): 50%

a.1) Calificación Aislada Especial (Villa Astrida). La existente a la entrada en vigor del Plan con un aumento admisible de un 1% sobre parcela bruta.

b) Calificación Nueva Creación (pareadas y aisladas): 40%

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

5. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, zonas de instalaciones y/o anejos de la vivienda.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, salvo un 10% de la superficie de parcela que podrá destinarse a terraza o vestíbulo de acceso y, en todo caso, quedará retranqueado un mínimo de 3 m. de cualquier lindero.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU.

2. En esta calificación la altura máxima no será superior a tres plantas (baja + dos), cuyas dimensiones en unidades métricas es la establecida en el apartado de Normas Generales de la Edificación.

3. Se estará a lo dispuesto en el mencionado epígrafe para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.

4. Se tomará como cota de referencia para medición de alturas, la rasante interior de parcela, tal como se define en las Normas Generales de la Edificación.

5. En el caso de parcelas con rasante interior en pendiente superior al 10%, se trasladará la altura máxima permitida en el lindero frontal hasta un fondo máximo de 10 m. contados a partir de dicho lindero.

7. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad máxima en función de la superficie de parcela tal que:

- **Aisladas de calificación Existente o Nueva Creación: $0,65 \text{ m}^2/\text{a}$**

- **Pareadas de calificación Existente: $0,75 \text{ m}^2/\text{a}$**

- Pareadas de calificación Nueva Creación: $0,65 \text{ m}^2/\text{a}$

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

8. Patios.

Los patios interiores, si existen, cumplirán las condiciones establecidas para los mismos en el apartado de Normas Generales de la Edificación

9. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. Se permiten cuerpos volados, de dimensión máxima de un (1) metro, en fachada principal, sobre el retranqueo obligatorio de cinco (5) metros desde la alineación exterior, en el caso de calificaciones de nueva creación.

3. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja, celosía o con seto vegetal. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima de un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

4. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.

10. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:

-**Residencial unifamiliar: 100%**

-Talleres artesanales: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos separados un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.

-**Garaje: 100%***

***En planta baja y sótano.**

-Equipamiento comunitario: 100%

11. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales "Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda".

En concreto se establece una reserva mínima de **1 plaza por vivienda** que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de **2,20 x 4,50 metros**.

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

1.2.3.2. Ordenanzas.

artículo 40

Edificación Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación y Residencial Unifamiliar Pareada Existente y Nueva Creación, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo propongan como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, salvo en el caso de viviendas pareadas adosadas por un lindero.

En los casos de pareada deberán realizarse como una sola unidad formal y un único proyecto.

Si existieran medianerías en situación de consolidación, las nuevas construcciones deberán obligatoriamente adosarse a la medianería existente.

En el Barrio de Santa Cruz, considerado como un caso particular, las determinaciones que se establecen para esta calificación podrán ser modificadas mediante Estudio de Detalle. No obstante, se tenderá siempre a mantener los parámetros de ocupación, edificabilidad, retranqueos... existentes con anterioridad en la parcela a estudiar.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Aisladas.

a.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

a.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 400 m²

- Lindero frontal mínimo: 15 m.

a.3. Calificación Aislada Especial (Villa Astrida)

- La existente en parcelario a la entrada en vigor del PGOU

b) Pareadas.

b.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 250 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

b.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 300 m²

- Lindero frontal mínimo: 12 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En el caso concreto de Villa Astrida, no podrá realizarse segregación sin la tramitación previa de un Plan Especial.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, y separada también del resto de linderos de la parcela. El valor de tales retranqueos, será:

a) Calificación Existente: 3 m. de todos los linderos

b) Calificación Nueva Creación:

- 5 m. del lindero frontal.

- 3 m. del resto de linderos.

2. En el caso de viviendas Pareadas, tales retranqueos no se darán, obviamente, en el lindero adosado.

3. El espacio de estos retranqueos no podrá ser ocupado por construcción alguna incluidos los vuelos, a excepción de los elementos salientes en todos los casos y de los cuerpos volados según las condiciones particulares de estética de la presente calificación.

4. Ocupación bajo rasante.

En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

5. Altura

1. La altura máxima en unidades métricas será la establecida en el apartado de Normas Generales de la Edificación

2. Se estará a lo dispuesto en el mencionado epígrafe para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.

3. Se tomará como cota de referencia para medición de alturas, la rasante interior de parcela, tal como se define en las Normas Generales de la Edificación.

4. En el caso de parcelas con rasante interior en pendiente superior al 10%, se trasladará la altura máxima permitida en el lindero frontal hasta un fondo máximo de 10 m. contados a partir de dicho lindero.

6. Patios.

Los patios interiores, si existen, cumplirán las condiciones establecidas para los mismos en el apartado de Normas Generales de la Edificación

7. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. Se permiten cuerpos volados, de dimensión máxima de un (1) metro, en fachada principal, sobre el retranqueo obligatorio de cinco (5) metros desde la alineación exterior, en el caso de calificaciones de nueva creación.

3. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja, celosía o con seto vegetal. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima de un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

4. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.

8. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:

-Residencial unifamiliar: 100%

-Talleres artesanales: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos separados un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.

-Garaje: 100%*

*En planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

9. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales "Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda".

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 metros.

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

1.5 Propuesta

Se propone realizar una segregación de una finca de la finca matriz nº 25526.

Para ello se justificará el cumplimiento de todos los parámetros urbanísticos requeridos.

Dicha propuesta de segregación se definirá en esta memoria y en los siguientes planos:

- **Antecedentes:**
 1. Ubicación, situación, emplazamiento y catastro.
 2. Condiciones urbanísticas.
 3. Parcela georreferenciada.
 4. Construcciones georreferenciadas.
- **Planos informativos estado actual:**
 5. Cómputo de Edificabilidad.
 6. Cumplimiento de la ocupación.
 7. Usos.
 8. Alturas.
 9. Rasantes construcción secundaria.
- **Propuesta**
 10. Segregación propuesta.
 11. Segregación propuesta georreferenciación.
- **Planos justificativos**
 12. Medidas correctoras.
 13. Balance de edificabilidad.

14. Balance de ocupación.
15. Estudio ocupación construcción secundaria.
16. Alturas permitidas.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Oportunidad del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle es la figura de desarrollo urbanístico ajustada.

2.2 Idoneidad de la figura del Estudio de Detalle.

El E.D. tiene como fin ajustar alineaciones y ordenar espacios según la normativa urbanística vigente, Además de lo anterior, es la figura solicitada por el Ayuntamiento de Motril para este caso en concreto de segregación.

2.3 Condición previa a la segregación de la finca.

Con carácter previo a la segregación propuesta, se deberá demoler la construcción de la escalera que no cumple el retranqueo mínimo de linderos de 3 metros para dar cumplimiento al retranqueo mínimo obligatorio establecido en la normativa del P.G.O.U. vigente.

En concreto, previo a la segregación se deberán demoler las siguientes construcciones conforme al plano Nº 12 de la documentación gráfica:

- Actualmente existe un torreón de entrada a la edificación secundaria al límite de la parcela. Al no poder haber ninguna construcción a menos de 3 metros de dicho límite, esta construcción se ha de demoler en su totalidad.
- En la construcción secundaria, a nivel de la calle inferior, con la nueva segregación, una parte de la construcción estaría dentro de los 3 metros de retranqueo con la parcela colindante. Debido a esto, esta zona se deberá de rellenar.

De esta manera las construcciones cumplirían la normativa urbanística actual.

2.4 Cumplimiento del PGOU.

En el cuadro anexo se comprueba el cumplimiento de la normativa. Todos estos datos se pueden contractar en la planimetría anexa.

Estudio de Detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8. Motril.					
250310 P618 EDV05 CUMPLIMIENTO CONDICIONES URBANÍSTICAS					
Localización		Motril			
Emplazamiento		Urbanización de San Fernando, 8.			
Calificación		Unifamiliar aislada/unifamiliar pareada			
Observaciones		Edificación secundaria parcialmente fuera de ordenación.			
PGOU		Finca matriz		Finca segregada	Resto finca matriz
Parcela mínima		300,00 m ²	874,64 m ²	396,52 m ²	478,12 m ²
Fachada mínima		12 m	92,87 m	62,05 m	30,82 m
Ocupación máxima		50%	437,32 m ²	198,26 m ²	239,06 m ²
Superficie ocupada		---	375,64 m ²	168,16 m ²	198,50 m ²
Superficie ocupable		---	61,68 m ²	30,10 m ²	40,56 m ²
Coef. Edificabilidad	Aislada	0,65	---	0,65 m ² /m ² s	---
	Pareada	0,75	0,75 m ² /m ² s	---	0,75 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima		---	655,98 m ²	257,74 m ²	358,59 m ²
Edificabilidad consumida		---	435,70 m ² (+17,59 *torreón)	119,01 m ² (+17,59 *torreón)	316,69 m ²
Edificabilidad restante		---	220,28 m ² (+17,59 *torreón)	138,73 m ² (+17,59 *torreón)	41,90 m ²
Altura	B+2	B+2	B+2	B+2	B+2
* Retranqueo a vial principal de acceso	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m
* Retranqueo a Calles o lugar público	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m
* Retranqueos a linderos	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m

*Torreón. Condición obligatoria de demolición previo a la segregación.

*Condición previa segregación: Demolición torreón de 17,59 m².

Además de lo anterior, el P.G.O.U. obliga a la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda. En el resto de la finca matriz se ubica en la esquina noreste de la edificación principal como se indica en el plano N° 7. La de la finca segregada se ubicará en la edificación existente en la fachada sur.

2.5 Cumplimiento de la normativa sectorial sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

1. Conformidad con la Legislación Aplicable en Andalucía.

La vivienda objeto de este informe es de uso exclusivo residencial unifamiliar y, como tal, se rige por el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Derechos y Atención a las

Personas con Discapacidad en Andalucía y el Decreto 293/2009, de Accesibilidad en Andalucía. Estas disposiciones permiten que las viviendas unifamiliares destinadas a un uso exclusivamente privado no deban cumplir con la totalidad de los requisitos de accesibilidad obligatorios para edificaciones de uso colectivo.

2. Excepción para Viviendas Unifamiliares.

De acuerdo con el Decreto de Accesibilidad de Andalucía, las viviendas unifamiliares quedan exentas de ciertas disposiciones de accesibilidad que, sin embargo, son obligatorias en edificaciones de carácter plurifamiliar o de uso público. Dado que esta vivienda es para uso exclusivo de una unidad familiar, no supone un espacio compartido ni accesible al público, por lo que no genera barreras de acceso para terceros. Esto permite que la vivienda unifamiliar esté adaptada a las necesidades específicas de sus habitantes sin la obligación de accesibilidad universal.

3. Uso Privado de la Vivienda.

La vivienda está destinada al uso particular de la familia que la ocupa, no estando sujeta a explotación pública, arrendamiento o venta con destino a un uso colectivo. Este uso particular y privado exonera legalmente de la necesidad de aplicar medidas de accesibilidad universal, según lo estipulado por la normativa vigente.

Por todo lo expuesto, quedan justificadas las razones que eximen a esta vivienda unifamiliar de la obligación de incorporar medidas de accesibilidad en su estado actual, de conformidad con la normativa vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.6 Descripción de fincas.

1. Finca matriz:

- **Descripción:** Solar de forma irregular, de uso residencial unifamiliar aislada, con una extensión superficial de ochocientos setenta y cuatro metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados (874,64 m²), que cuenta con un techo máximo edificable de seiscientos cincuenta y cinco metros y noventa y ocho decímetros cuadrados (655,98 m²), de los cuales tiene consumidos cuatrocientos treinta y cinco metros y setenta centímetros cuadrados (435,70 m²).
- **Linderos:** Norte, con camino de servicio de la urbanización, finca registral número 14.139; Sur, con otro camino de servicio, finca registral número 14.139; Este, con la finca registral número 14.769, señalada como parcela número nueve; y Oeste, con camino principal de la urbanización, finca registral número 14.139.
- **Construcciones existentes:** En ella hay varias construcciones de carácter residencial:
 Vivienda unifamiliar de dos plantas de alzada, con superficie construida de trescientos dieciséis metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados (316,69 m²), una ocupación de ciento noventa y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados (198,50 m²), construida con licencia urbanística y en fuera de ordenación.

Piscina legalizada con nº de resolución 25-0001400, con lámina de agua de cuarenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (41,50 m²) y superficie construida de cincuenta metros con nueve decímetros cuadrados (50,09 m²), construida sin licencia urbanística y en asimilado fuera de ordenación.

Edificación con uso principal garaje, semienterrada, con una superficie construida de ciento diecinueve metros con un decímetros cuadrados (119,01 m²), una ocupación de ciento sesenta y ocho metros con dieciséis decímetros cuadrados (168,16 m²), construida sin licencia urbanística y en asimilado fuera de ordenación.

2. Finca segregada:

- **Descripción:** Solar de forma irregular, de uso residencial unifamiliar aislada, con una extensión superficial de trescientos noventa y seis metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (396,52 m²), que cuenta con un techo máximo edificable de doscientos cincuenta y siete metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados (257,74 m²), de los cuales tiene consumidos ciento diecinueve metros con un centímetro cuadrado (119,01 m²).
- **Linderos:** Norte, con camino de servicio de la urbanización, finca registral número 14.139; Sur, con otro camino de servicio, finca registral número 14.139; Este, Finca resto de finca matriz; y Oeste, con camino principal de la urbanización, finca registral número 14.139.
- **Construcciones existentes:**

Edificación con uso principal garaje, semienterrada, con una superficie construida de ciento diecinueve metros con un decímetros cuadrados (119,01 m²), una ocupación de ciento sesenta y ocho metros con dieciseis decímetros cuadrados (168,16 m²), construida sin licencia urbanística y en asimilado fuera de ordenación.

3. Finca Resto matriz:

- **Descripción:** Solar de forma paralelepípedo, de uso residencial unifamiliar pareada, con una extensión superficial de cuatrocientos setenta y ocho con setenta metros con doce decímetros cuadrados (478,12 m²), que cuenta con un techo máximo edificable de trescientos cincuenta y ocho metros con cincuenta y nueve decímetros cuadrados (358,59 m²), de los cuales tiene consumidos trescientos dieciséis metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados (316,69 m²).
- **Linderos:** Norte, con camino de servicio de la urbanización por el que tiene su entrada, finca registral número 14.139; Sur, con otro camino de servicio, finca registral número 14.139, en parte con la finca registral número 14.761, señalada como parcela número cinco y en parte con la finca segregada; Este, con la finca registral número 14.769, señalada como parcela número nueve; y Oeste, con finca segregada.
- **Construcciones existentes:**

Vivienda unifamiliar de dos plantas de alzada, con superficie construida de trescientos dieciséis metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados (316,69 m²), una ocupación de ciento noventa y ocho metros con cincuenta decímetros cuadrados (198,50 m²), construida con licencia urbanística y en fuera de ordenación.

Piscina legalizada con nº de resolución 25-0001400, con lámina de agua de cuarenta y un metros con cincuenta decímetros cuadrados (41,50 m²) y superficie construida de cincuenta metros con nueve decímetros cuadrados (50,09 m²), construida sin licencia urbanística y en asimilado fuera de ordenación.

2.7 Descripción de edificaciones actuales.

1. Edificación principal.

Vivienda unifamiliar de dos plantas de alzada construida con licencia urbanística, con superficie construida de 316,69 m². La planta baja (184,96 m²) consta de entrada, hall, baño, aseo, cocina, dormitorio, salón, estar, trastero, garaje y escalera que comunica con la planta primera.

Planta primera (131,73 m²) se compone de escalera que comunica con la planta baja, distribuidor, pasillo, cuatro dormitorios, dos baños, estudio y dos terrazas.

Fecha finalización de la construcción: 02 de enero de 1965.

Condiciones urbanísticas.

DESCRIPCIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
Vivienda				
Uso principal		Residencial		
Plantas		B+1 (2)		
Sup. Construida	B/R	0		316,69
	S/R	NB	184,96	
		N1	131,73	
Edificabilidad consumida		316,69		
Ocupación	B/R	0		198,50
	S/R	NB	198,50	
		N1	137,94	
Orden jurídico		Vivienda con licencia datada de 1965. Fuera de Ordenación.		

15

2. Piscina.

Piscina legalizada con nº de resolución 25-0001400, con lámina de agua de 41,50 m2 y superficie construida de 50,09 m2.

Fecha finalización de la construcción: 02 de enero de 1965.

Condiciones urbanísticas.

DESCRIPCIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
Piscina				
Uso principal	Piscina			
Plantas	B (1)			
Sup. Construida	B/R	0		50,09
	S/R	NB	50,09 m²	
Edificabilidad consumida	0,00			
Ocupación	B/R	0		0,00
	S/R	NB	0,00	
Orden jurídico	Legalizada con nº de resolución 25-0001400			

3. Edificación secundaria.

Edificación con uso principal garaje, semienterrada, con una superficie ocupada de 168,16 m². Distribuido en almacenes, baño, gimnasio, garaje y escalera cubierta por un torreón para acceso a la parcela.

Al encontrarse la parcela entre dos calles a diferente cota la fachada norte de la edificación secundaria queda enterrada, la opuesta, sur, queda a cota de calle y la oeste se desarrolla en pendiente. Una línea paralela a 3 metros de las fachadas sur y oeste genera una superficie sobre rasante (102,42 m²), mientras que la superficie restante quedaría bajo rasante (73,40 m²).

Según las ortofotos de la Junta de Andalucía podemos comprobar la existencia de la edificación en el año 2000/2001.

Condiciones urbanísticas.

240722 P618 AFOV03			
DESCRIPCIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Construcción secundaria			
Uso principal	Garaje		
Plantas	B (1)		
Sup. Construida	B/R	49,15	185,75
	S/R	136,6	
Edificabilidad consumida	136,6		
Ocupación	B/R	168,16	
	S/R		
Orden jurídico	Construcción sin licencia. Asimilado a Fuera de Ordenación.		

17

2.8 Georreferenciación.

En los planos 3 y 11 se aportan la definición gráfica georreferenciada de la parcela matriz y de las parcelas resultantes de la segregación.

Igualmente se georreferencian las edificaciones existentes en la parcela.

Se ha utilizado como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989), empleando la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

Todos los puntos considerados para el dibujo del contorno de las fincas están incluidos en los listados que se incorporan a continuación.

Finca matriz		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
0	453056.15	4066926.79
1	453046.62	4066925.47
2	453042.46	4066924.91
3	453036.13	4066924.06
4	453032.51	4066923.55
5	453032.24	4066923.60
6	453031.52	4066923.80
7	453030.51	4066924.26
8	453029.82	4066924.74
9	453029.25	4066925.27
10	453028.87	4066925.81
11	453028.51	4066926.52
12	453028.26	4066927.35
13	453028.27	4066927.77
14	453028.32	4066928.19
15	453028.41	4066928.61
16	453028.54	4066929.02
17	453028.56	4066929.07
18	453030.68	4066931.39
19	453032.62	4066933.56
20	453034.33	4066935.46
21	453039.30	4066940.95
22	453041.09	4066942.91
23	453042.70	4066944.80
24	453043.88	4066946.19
25	453046.42	4066949.19
26	453047.19	4066950.05
27	453049.48	4066950.33
28	453051.67	4066933.09
29	453055.33	4066933.55

Finca segregada		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
0	453056.15	4066926.79
1	453046.62	4066925.47
2	453042.46	4066924.91
3	453036.13	4066924.06
4	453032.51	4066923.55
5	453032.24	4066923.60
6	453031.52	4066923.80
7	453030.51	4066924.26
8	453029.82	4066924.74
9	453029.25	4066925.27
10	453028.87	4066925.81
11	453028.51	4066926.52
12	453028.26	4066927.35
13	453028.27	4066927.77
14	453028.32	4066928.19
15	453028.41	4066928.61
16	453028.54	4066929.02
17	453028.56	4066929.07
18	453030.68	4066931.39
19	453032.62	4066933.56
20	453034.33	4066935.46
21	453039.30	4066940.95
22	453041.09	4066942.91
23	453042.70	4066944.80
24	453043.88	4066946.19
25	453046.42	4066949.19
26	453047.19	4066950.05
27	453049.48	4066950.33
28	453051.67	4066933.09
29	453055.33	4066933.55
0	453056.15	4066926.79

Resto Finca matriz		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
0	453071.75	4066941.04
1	453073.04	4066929.14
2	453065.39	4066928.06
3	453062.75	4066927.72
4	453057.76	4066927.01
5	453056.15	4066926.79
6	453055.33	4066933.55
7	453051.67	4066933.09
8	453049.48	4066950.33
9	453052.90	4066950.75
10	453055.86	4066951.12
11	453060.95	4066951.71
12	453063.75	4066952.04
13	453070.45	4066952.90
14	453070.69	4066950.80
15	453070.82	4066949.60
16	453071.54	4066942.91
17	453071.59	4066942.48

3. CONCLUSIONES

- Se pretende segregar una parcela definiendo sus condiciones urbanísticas.
- La figura idónea es el Estudio de Detalle.
- La propuesta cumple con las determinaciones del PGOU.

En Motril, a 06 de junio de 2025

ROMANO
CORREA
SALVADOR LUIS
- 23784872C

Firmado digitalmente
por ROMANO
CORREA SALVADOR
LUIS - 23784872C
Fecha: 2025.06.10
12:58:25 +02'00'

Fdo. Salvador Romano.
Arquitecto nº 3534 COAG

4. PLANOS.

- **Antecedentes:**

- 17. Ubicación, situación, emplazamiento y catastro.
- 18. Condiciones urbanísticas.
- 19. Parcela georreferenciada.
- 20. Construcciones georreferenciadas.

- **Planos informativos estado actual:**

- 21. Cómputo de Edificabilidad.
- 22. Cumplimiento de la ocupación.
- 23. Usos.
- 24. Alturas.
- 25. Rasantes construcción secundaria.

- **Propuesta**

- 26. Segregación propuesta.
- 27. Segregación propuesta georreferenciación.

- **Planos justificativos**

- 28. Medidas correctoras.
- 29. Balance de edificabilidad.
- 30. Balance de ocupación.
- 31. Estudio ocupación construcción secundaria.
- 32. Alturas permitidas.

5. ANEXOS.

5.1 Documentos.

5.1.1. Nota simple.

5.1.2. Ficha catastral.

Documento diligenciado por la Secretaría con CSV: 16342214505060712767 verificable en
<http://sede.motril.es/validacion>

ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN DE FINCA URBANIZACIÓN DE SAN FERNANDO 8. MOTRIL.
RESUMEN EJECUTIVO (250506 P618 EDV05.1).
1. Objetivos

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a iniciativa de D. José Luis Martínez Peregrina.

La finalidad del mismo es: la definición morfológica y urbanística de dos parcelas producto de una segregación en la parcela sita en Urbanización de San Fernando 8, Motril (Granada).

2. Principales aspectos y condiciones urbanísticas

A continuación, se resumen los principales aspectos y condiciones urbanísticas de la misma:

Superficie bruta	874,64 m ²
Uso característico	Residencial.
Tipología	Unifamiliar pareada.
Altura máxima del ámbito	B+2
Edificabilidad	0,75 m ² t/m ² s (655,98 m ² t).
Densidad	No afecta.
Aprovechamiento lucrativo	100%.
Cesiones obligatorias:	No es de aplicación

Estudio de Detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8. Motril.					
250310 P618 EDV05 CUMPLIMIENTO CONDICIONES URBANÍSTICAS					
Localización		Motril			
Emplazamiento		Urbanización de San Fernando, 8.			
Calificación		Unifamiliar aislada/unifamiliar pareada			
Observaciones		Edificación secundaria parcialmente fuera de ordenación.			
PGOU			Finca matriz	Finca segregada	Resto finca matriz
Parcela mínima		300,00 m ²	874,64 m ²	396,52 m ²	478,12 m ²
Fachada mínima		12 m	92,87 m	62,05 m	30,82 m
Ocupación máxima		50%	437,32 m ²	198,26 m ²	239,06 m ²
Superficie ocupada		---	375,64 m ²	168,16 m ²	198,50 m ²
Superficie ocupable		---	61,68 m ²	30,10 m ²	40,56 m ²
Coef. Edificabilidad	Aislada	0,65	---	0,65 m ² t/m ² s	---
	Pareada	0,75	0,75 m ² t/m ² s	---	0,75 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima		---	655,98 m ²	257,74 m ²	358,59 m ²
Edificabilidad consumida		---	435,70 m ² (+17,59 *torreón)	119,01 m ² (+17,59 *torreón)	316,69 m ²
Edificabilidad restante		---	220,28 m ² (+17,59 *torreón)	138,73 m ² (+17,59 *torreón)	41,90 m ²
Altura	B+2	B+2	B+2	B+2	B+2
* Retranqueo a vial principal de acceso	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m
* Retranqueo a Calles o lugar público	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m
* Retranqueos a linderos	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m

*Torreón. Condición obligatoria de demolición previo a la segregación.

*Condición previa segregación: Demolición torreón de 17,59 m².

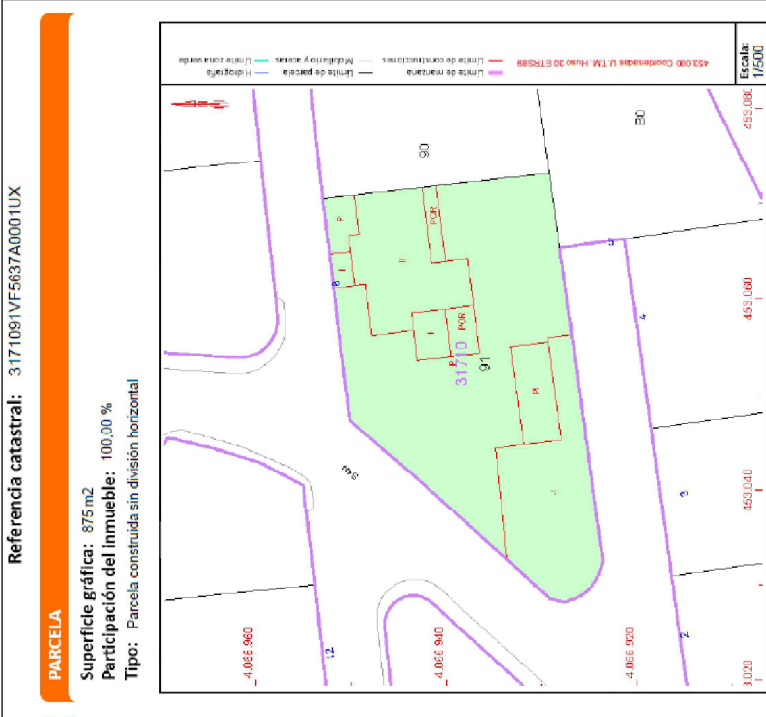
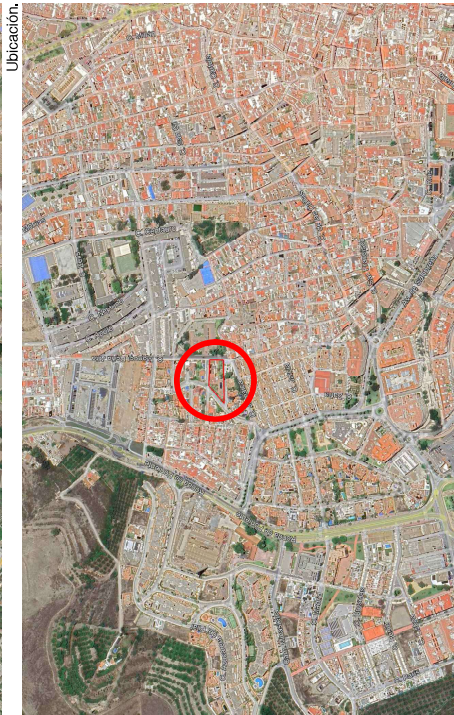
Parcela sita en Urbanización de San Fernando, 8. Motril.



ROMANO
CORREA
SALVADOR LUIS
- 23784872C

Firmado digitalmente
por ROMANO CORREA
SALVADOR LUIS -
23784872C
Fecha: 2025.06.10
13:00:22 +02'00'

Fdo. Salvador Romano.
Arquitecto nº 3534 COAG



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:		
UR SAN FERNANDO 8 Es:1 Pt:00 Pt:01		
18600 MOTRIL [GRANADA]		
Clase: URBANO		
Uso principal: Residencial		
Superficie construida: 509 m ²		
Año construcción: 1965		
Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	100001	144
ALMACEN	100002	8
SOPORT. 50%	100003	8
SOPORT. 50%	100004	8
VIVIENDA	101001	125
APARCAMIENTO	25SM01	87
ALMACEN	25SM02	89
DEPORTIVO	300001	41

Ficha catastral.

ROMANO
CORREA
SALVADOR
LUIS -
23784872C

Firmado digitalmente por ROMANO CORREA SALVADOR LUIS - 23784872C Fecha: 2023.06.10 12:59:12 +02'00'



Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.

Antecedentes

Ubicación, situación, emplazamiento y catastral.

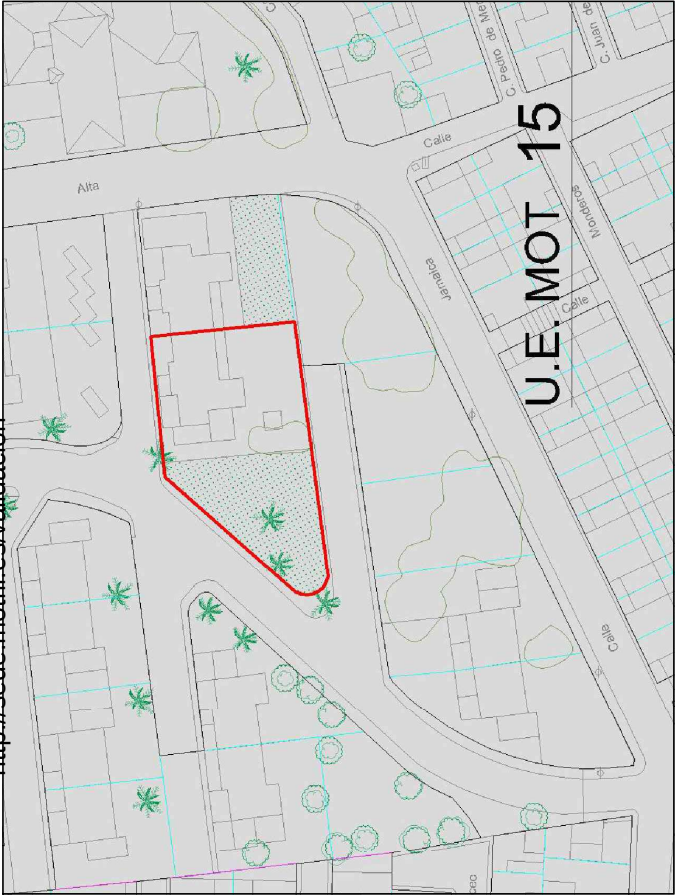
E: SE 01

Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina, 250310 P618 EDV05

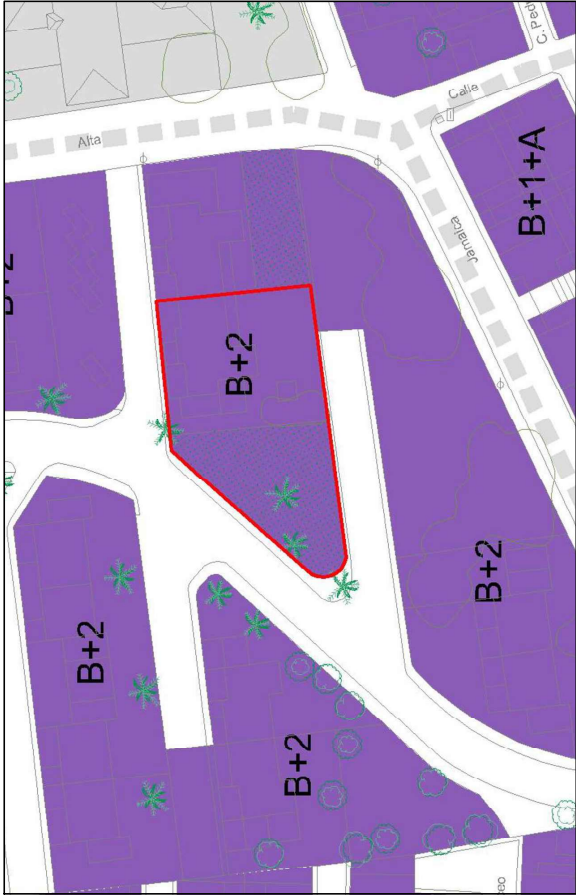
Arquitecto: Salvador Romano Correa

Arquitectura y Urbanismo del Sur

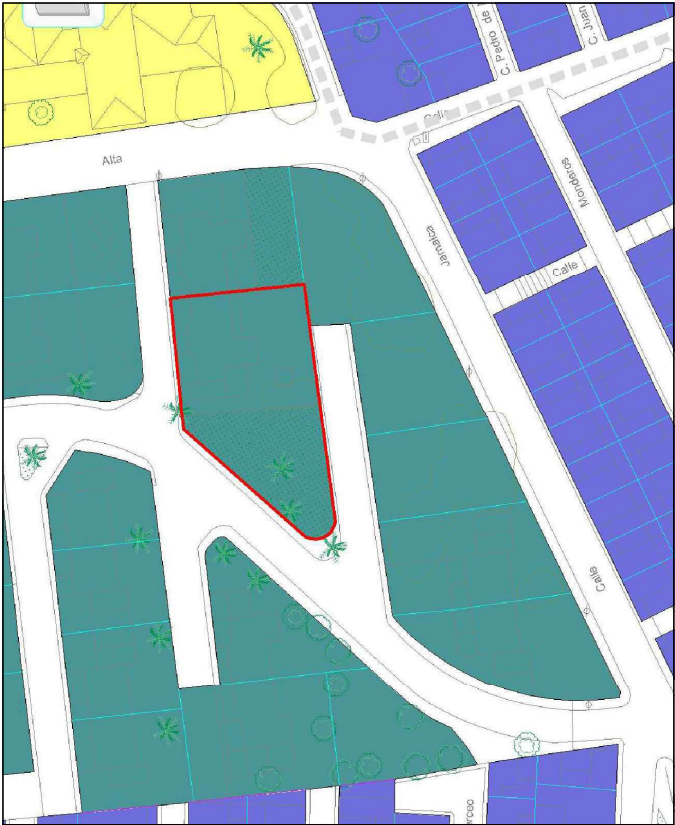
C/ Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16



GESTIÓN



ALTURAS



USOS

LEYENDA		
Usos	Residencial unifamiliar aislada/pareada	
Gestión	Suelo urbano consolidado	
Alturas	Altura edificación (B+2)	

<http://sede.motril.es/validacion>

Parcela matriz	
Zona: UTM 30 E TRS89	
Vértice	Coordenada X Coordenada Y
C	453073.04 4066929.14
1	453065.39 4066928.06
2	453062.75 4066927.72
3	453057.76 4066927.01
4	453056.15 4066926.79
5	453046.62 4066925.47
6	453042.46 4066924.91
7	453036.13 4066924.06
8	453032.51 4066923.55
9	453032.24 4066923.60
10	453031.52 4066923.80
11	453030.51 4066924.26
12	453029.82 4066924.74
13	453029.25 4066925.27
14	453028.87 4066925.81
15	453028.51 4066926.52
16	453028.26 4066927.35
17	453028.27 4066927.77
18	453028.32 4066928.19
19	453028.41 4066928.61
20	453028.54 4066929.02
21	453028.56 4066929.07
22	453030.68 4066931.39
23	453032.62 4066933.56
24	453034.33 4066935.46
25	453039.30 4066940.95
26	453041.09 4066942.91
27	453042.70 4066944.80
28	453043.88 4066946.19
29	453046.42 4066949.19
30	453047.19 4066950.05
31	453052.90 4066950.75
32	453055.86 4066951.12
33	453060.95 4066951.71
34	453063.75 4066952.04
35	453070.45 4066952.90
36	453070.69 4066950.80
37	453070.82 4066949.60
38	453071.54 4066942.91
39	453071.59 4066942.48
40	453071.75 4066941.04

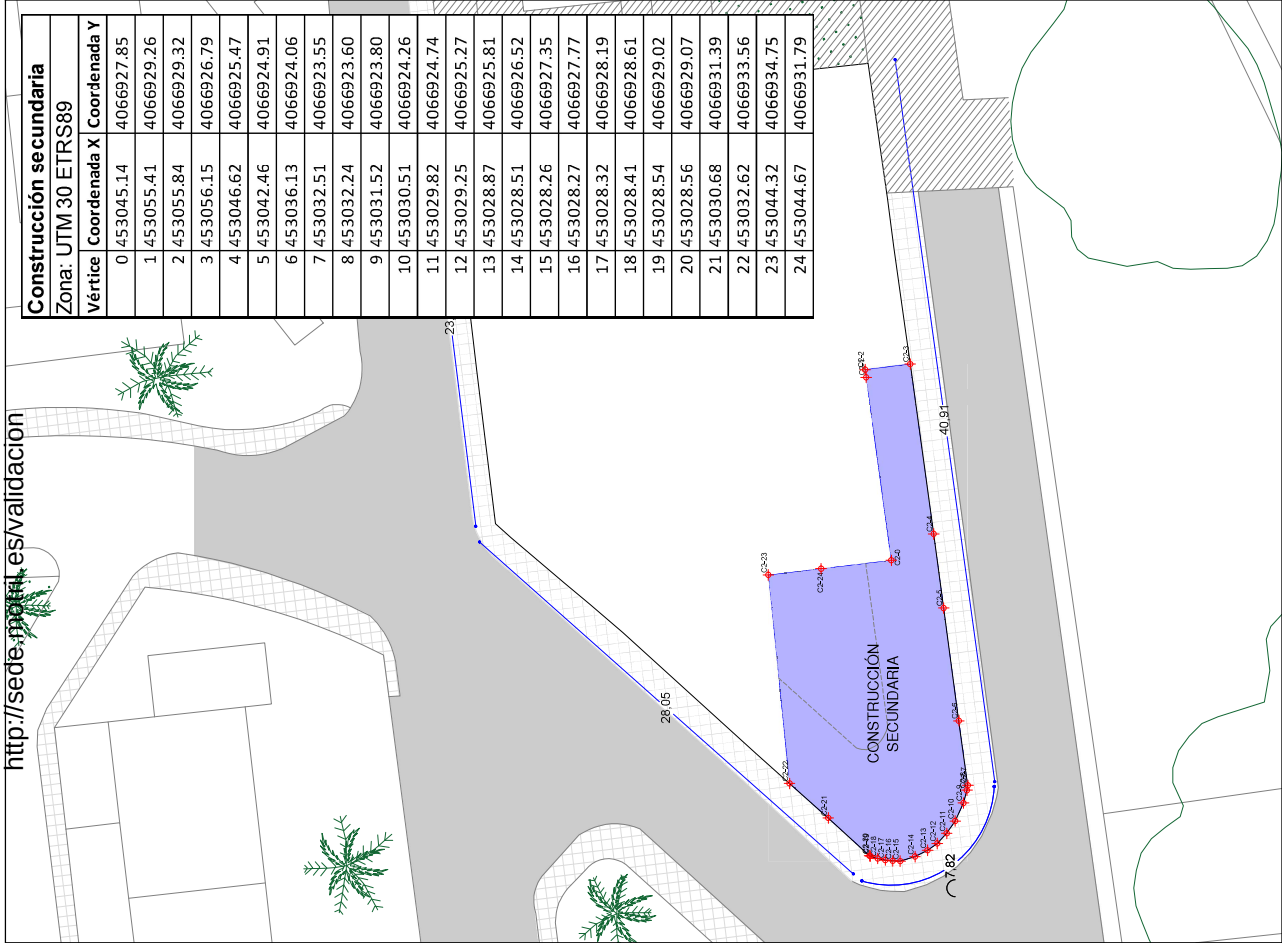


Planta baja

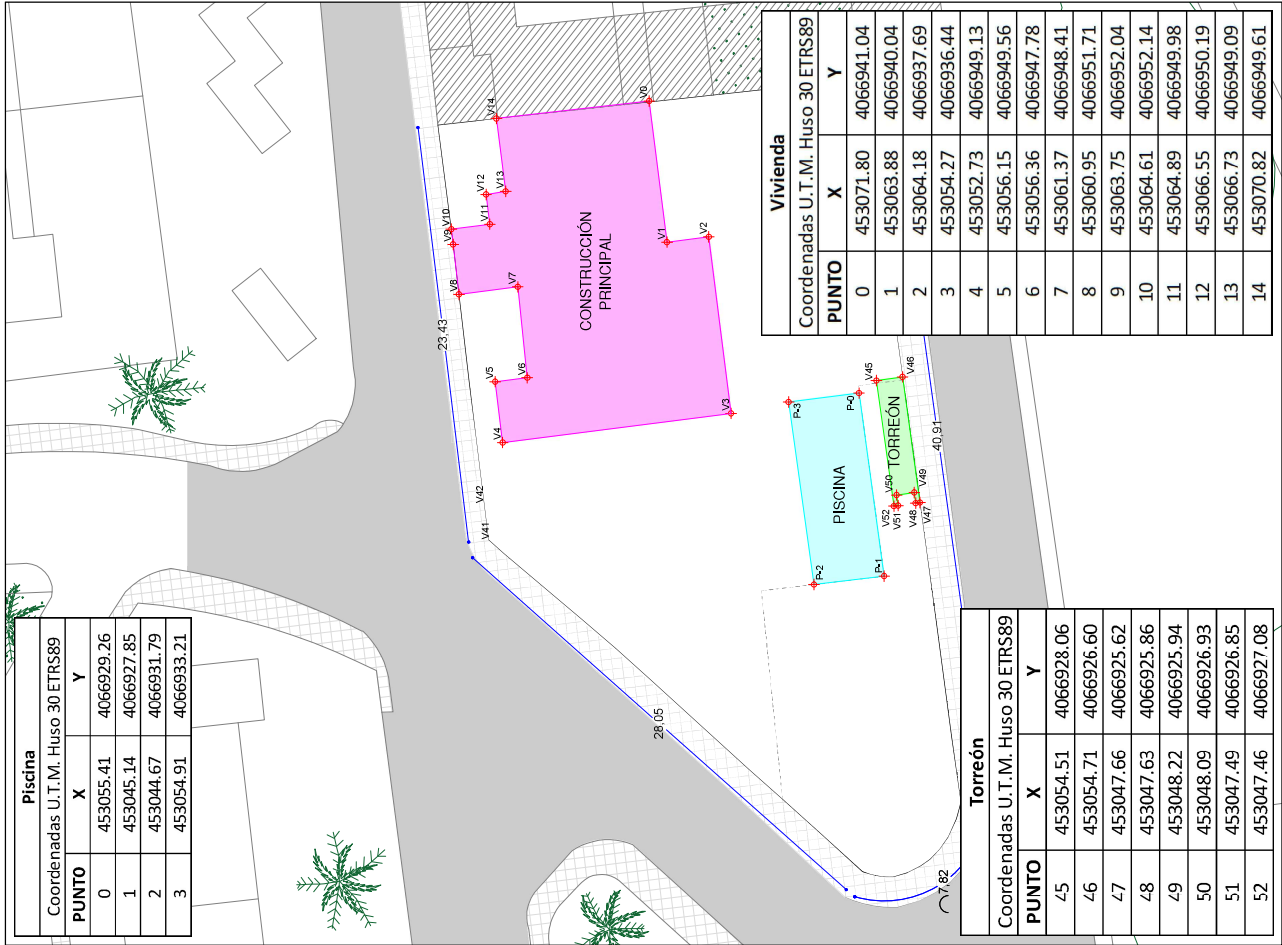


Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Antecedentes	E:1/300	03
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Parcela georreferenciada		
C/ Tejedores, 2. 1º B. Motril (Granada)	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.		
Tel. 958 60 55 16	Arquitecto: Salvador Romano Correa		250310 P618 EDV05

http://sede.motril.es/validacion



Construcción secundaria		
Zona: UTM 30 ETRS89		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	453045.14	4066927.85
1	453055.41	4066929.26
2	453055.84	4066929.32
3	453056.15	4066926.79
4	453046.62	4066925.47
5	453042.46	4066924.91
6	453036.13	4066924.06
7	453032.51	4066923.55
8	453032.24	4066923.60
9	453031.52	4066923.80
10	453030.51	4066924.26
11	453029.82	4066924.74
12	453029.25	4066925.27
13	453028.87	4066925.81
14	453028.51	4066926.52
15	453028.26	4066927.35
16	453028.27	4066927.77
17	453028.32	4066928.19
18	453028.41	4066928.61
19	453028.54	4066929.02
20	453028.56	4066929.07
21	453030.68	4066931.39
22	453032.62	4066933.56
23	453044.32	4066934.75
24	453044.67	4066931.79



Piscina		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
0	453055.41	4066929.26
1	453045.14	4066927.85
2	453044.67	4066931.79
3	453054.91	4066933.21

Vivienda		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
0	453071.80	4066941.04
1	453063.88	4066940.04
2	453064.18	4066937.69
3	453054.27	4066936.44
4	453052.73	4066949.13
5	453056.15	4066949.56
6	453056.36	4066947.78
7	453061.37	4066948.41
8	453060.95	4066951.71
9	453063.75	4066952.04
10	453064.61	4066952.14
11	453064.89	4066949.98
12	453066.55	4066950.19
13	453066.73	4066949.09
14	453070.82	4066949.61

Torreón		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
45	453054.51	4066928.06
46	453054.71	4066926.60
47	453047.66	4066925.62
48	453047.63	4066925.86
49	453048.22	4066925.94
50	453048.09	4066926.93
51	453047.49	4066926.85
52	453047.46	4066927.08

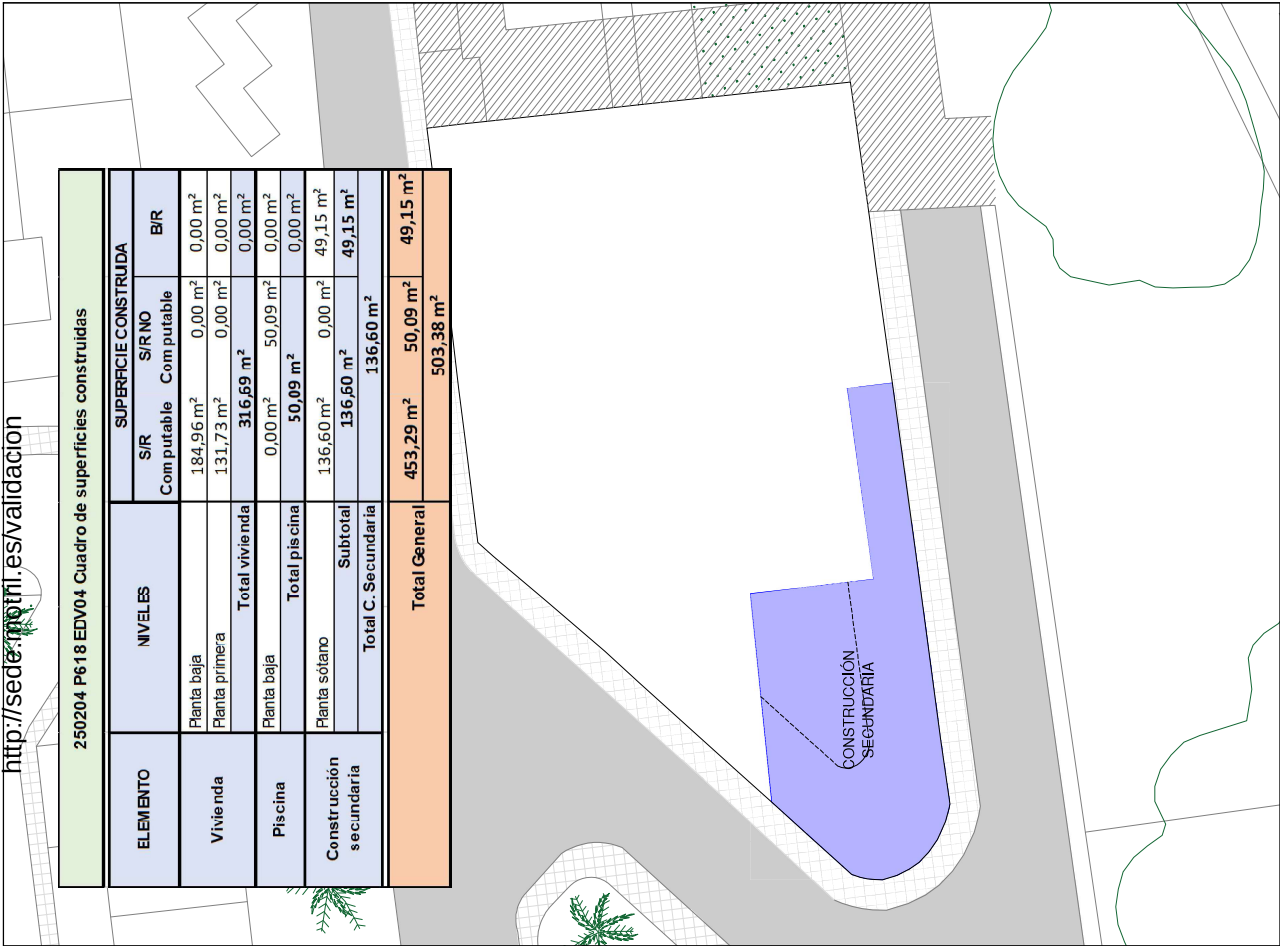
Planta sótano

Planta baja



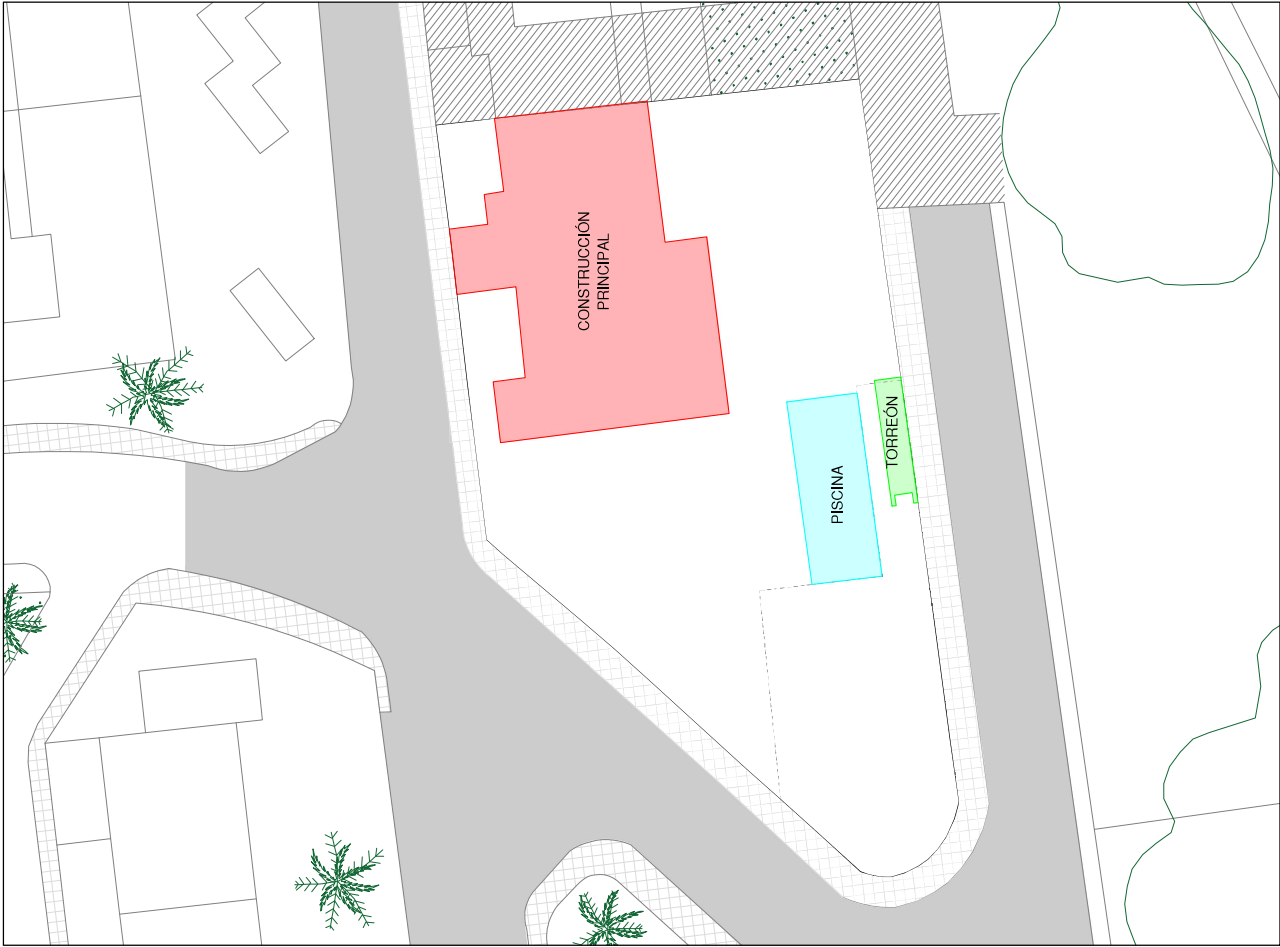
http://sede.motril.es/validacion

250204 P618 EDV04 Cuadro de superficies construidas					
ELEMENTO	NIVELES	SUPERFICIE CONSTRUIDA			
		S/R	S/R NO	Com putable	B/R
Vivienda	Planta baja	184,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
	Planta primera	131,73 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
	Total vivienda	316,69 m²			
Piscina	Planta baja	0,00 m²	50,09 m²	0,00 m²	0,00 m²
	Total piscina	50,09 m²			
Construcción secundaria	Planta sótano	136,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	49,15 m²
	Subtotal	136,60 m²			
	Total C. Secundaria	136,60 m²			
Total General		453,29 m²	50,09 m²	503,38 m²	49,15 m²



PARCELA MATRIZ: 874,64 m²
Edificabilidad máxima vivienda pareada (75%): 655,98 m²
Edificabilidad consumida total: 453,29 m²

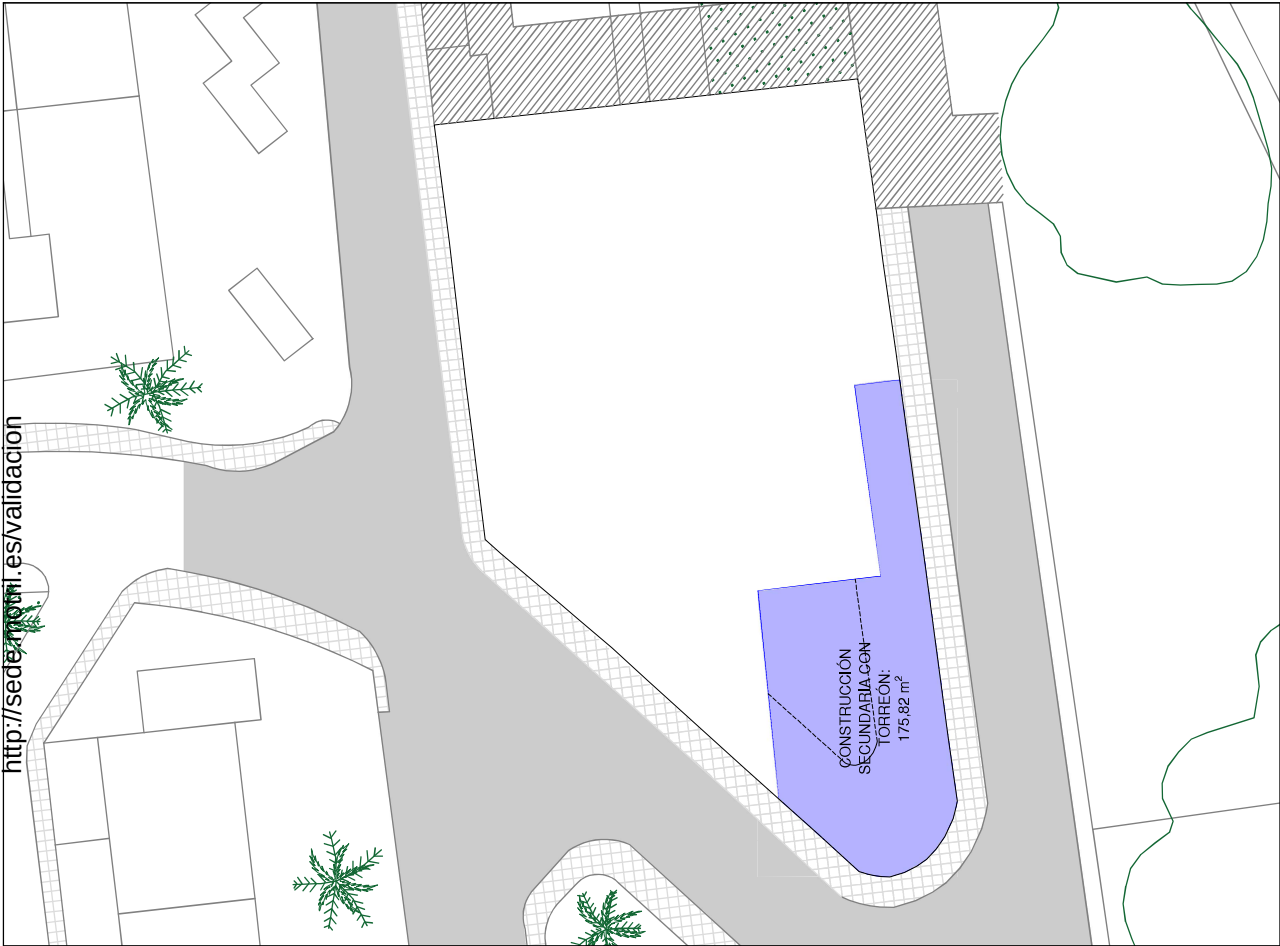
Planta sótano



Planta baja

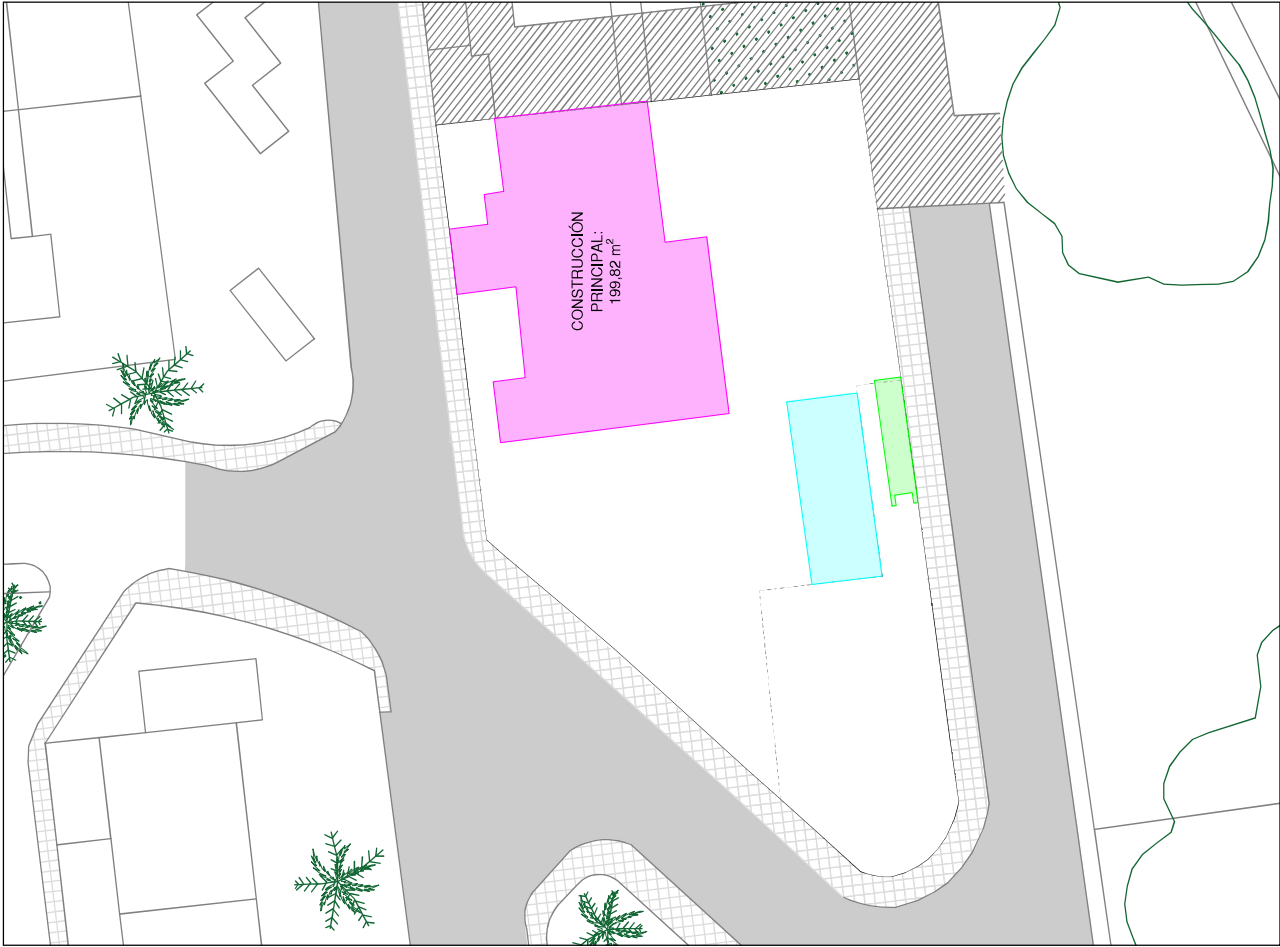


<http://sede.motril.es/validacion>



Planta sótano

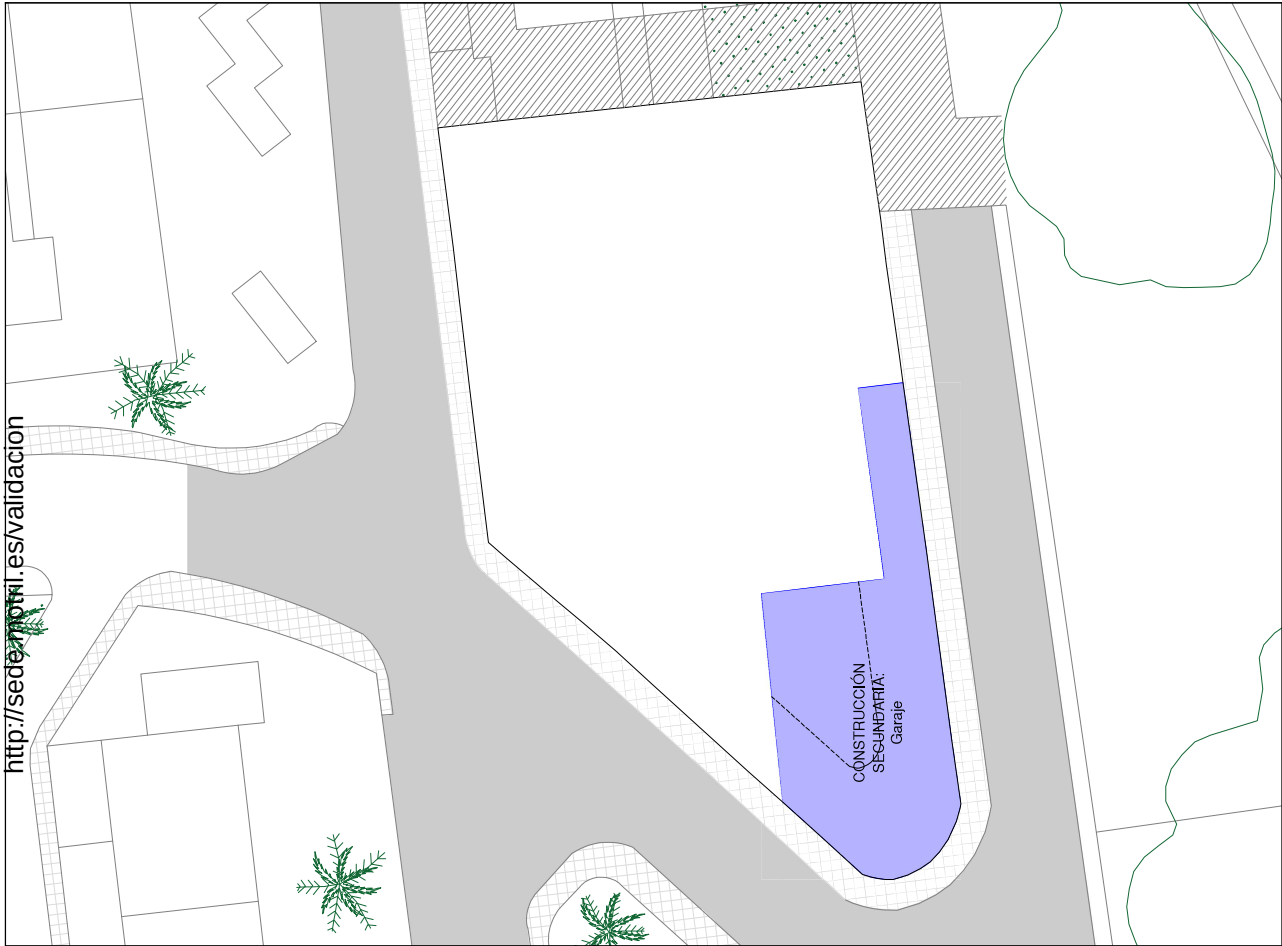
PARCELA MATRIZ: 874,64 m²
Ocupación máxima: 437,32 m²
Superficie ocupada: 375,64 m²



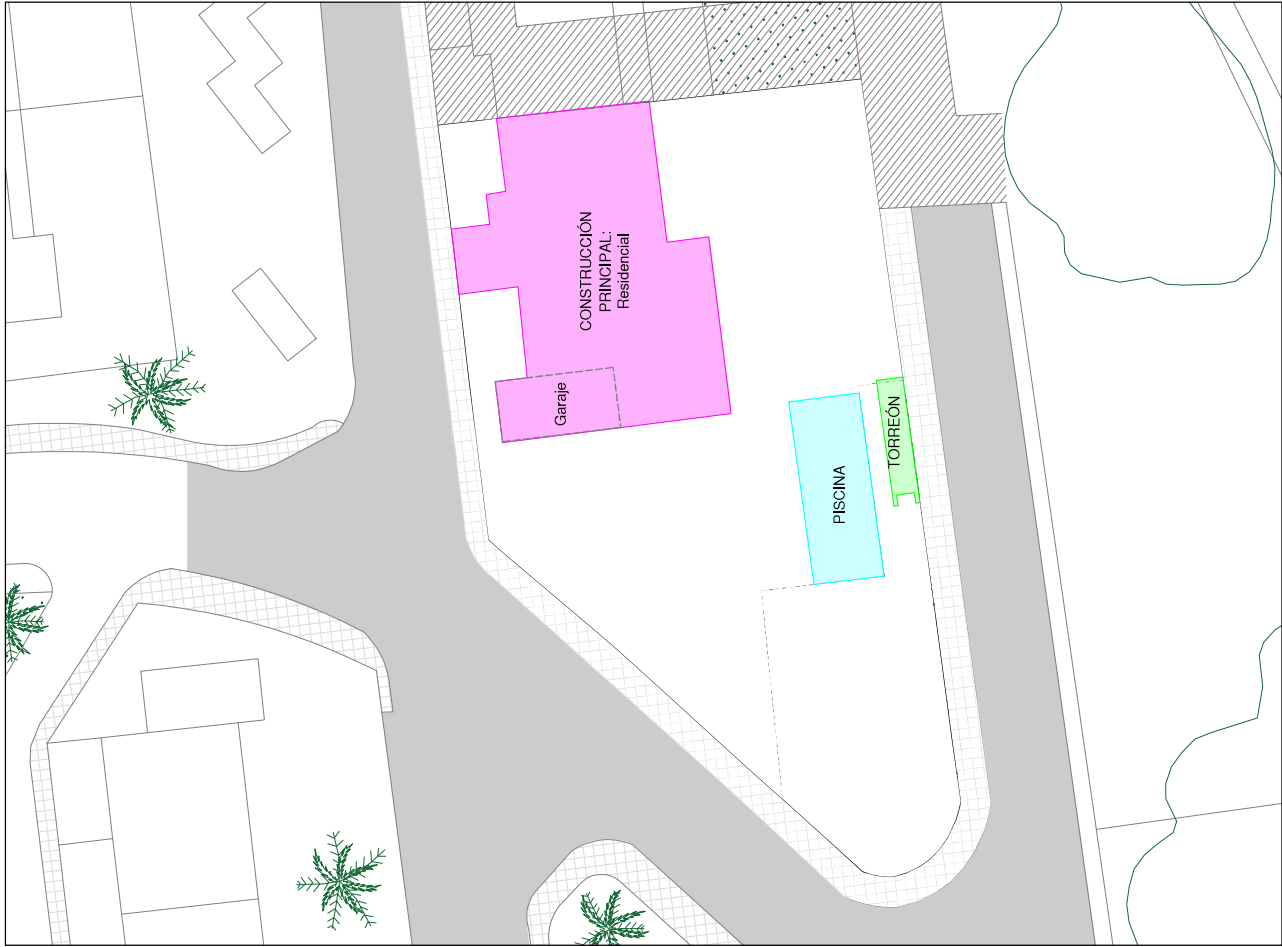
Planta baja

Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos informativos estado actual	E:1/300	06
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Cumplimiento de la ocupación	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.	250310 P618 EDV05
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Tel. 958 60 55 16	Arquitecto: Salvador Romano Correa	

<http://sede.motri.es/validacion>



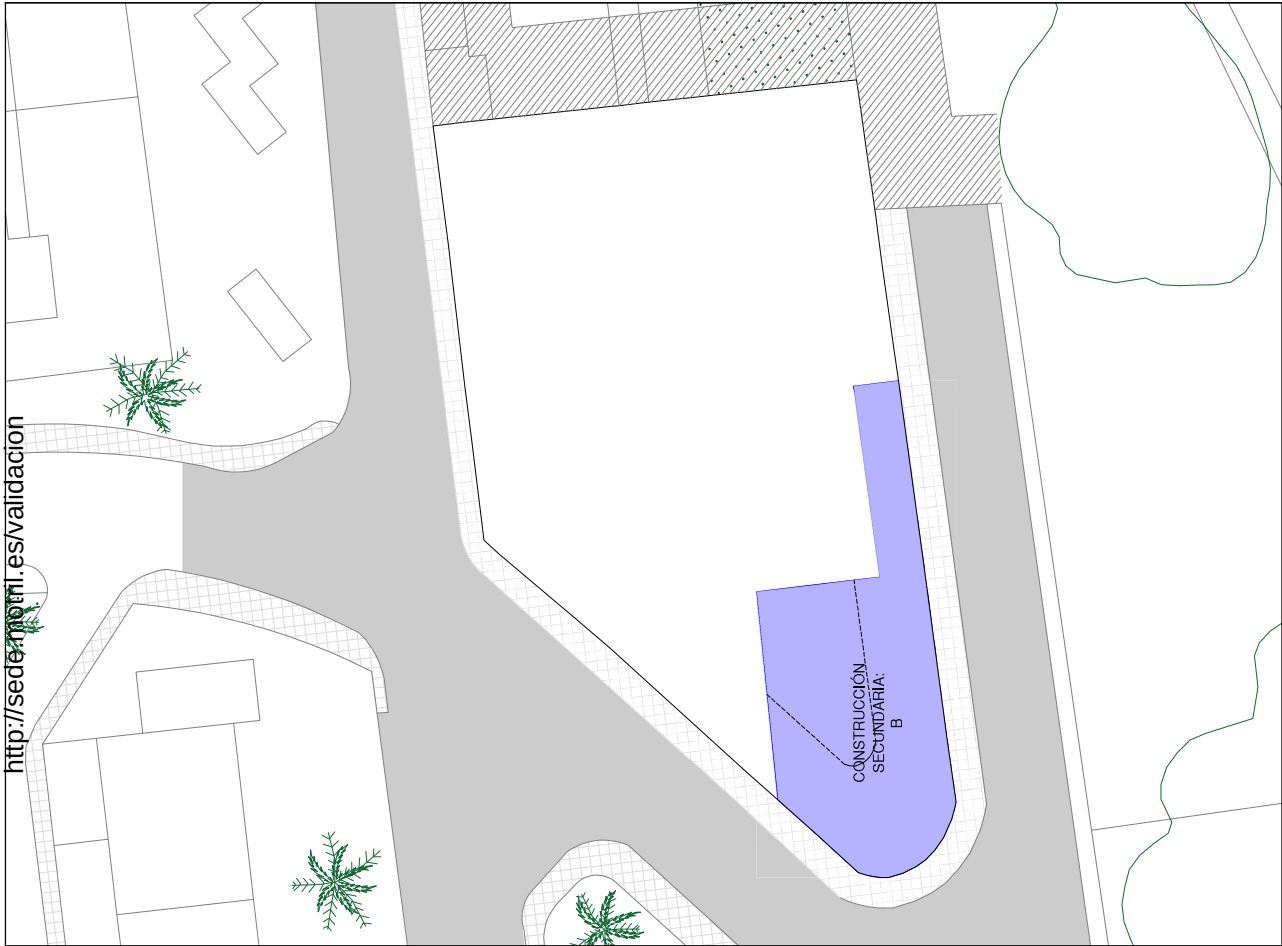
Planta sótano



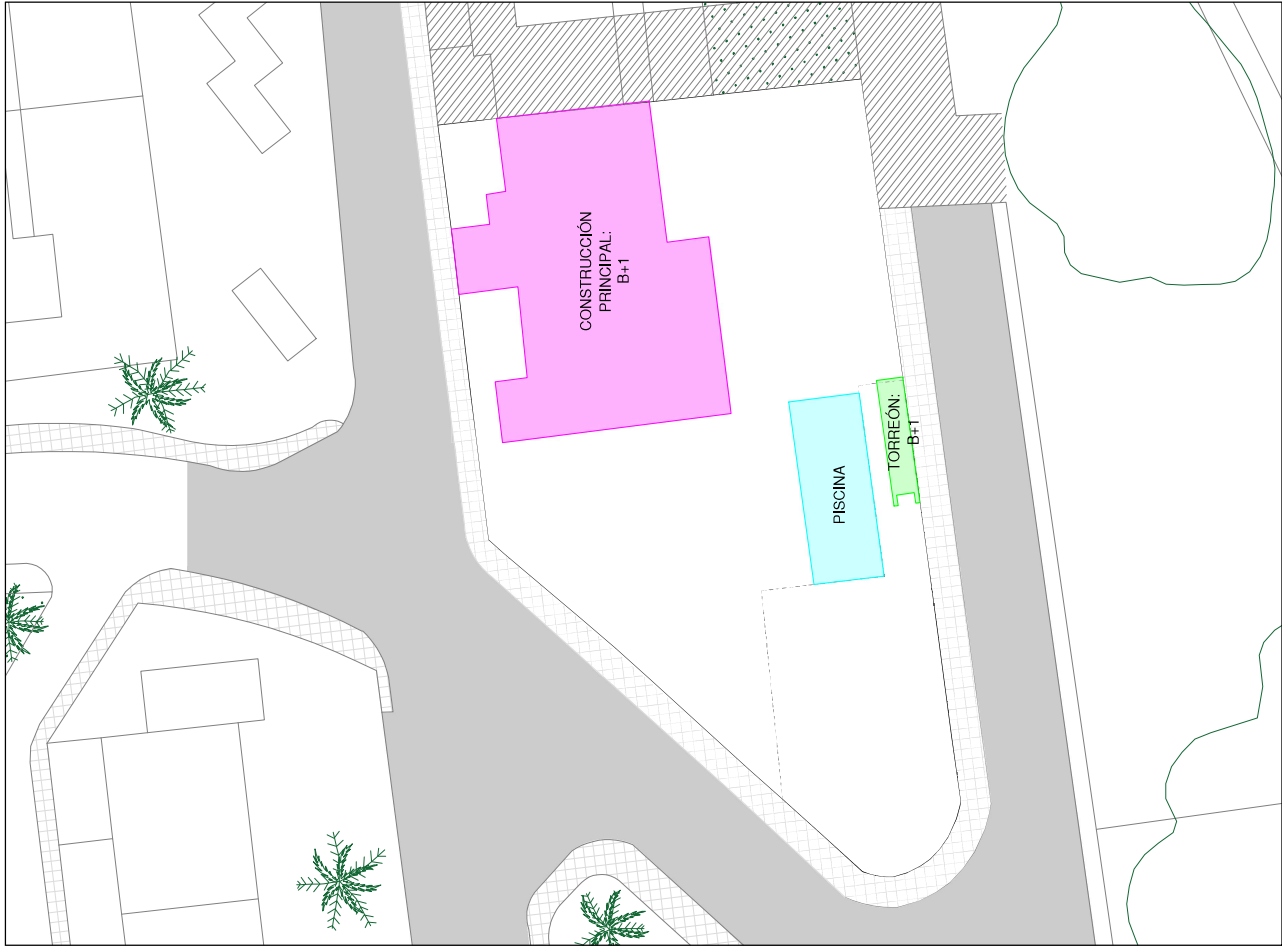
Planta baja

Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos informativos estado actual	E:1/300	07
	Usos		
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.	250310 P618 EDV05	
	Arquitecto: Salvador Romano Correa		
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Tel. 958 60 55 16		

<http://sedemotm.es/validacion>



Planta sótano

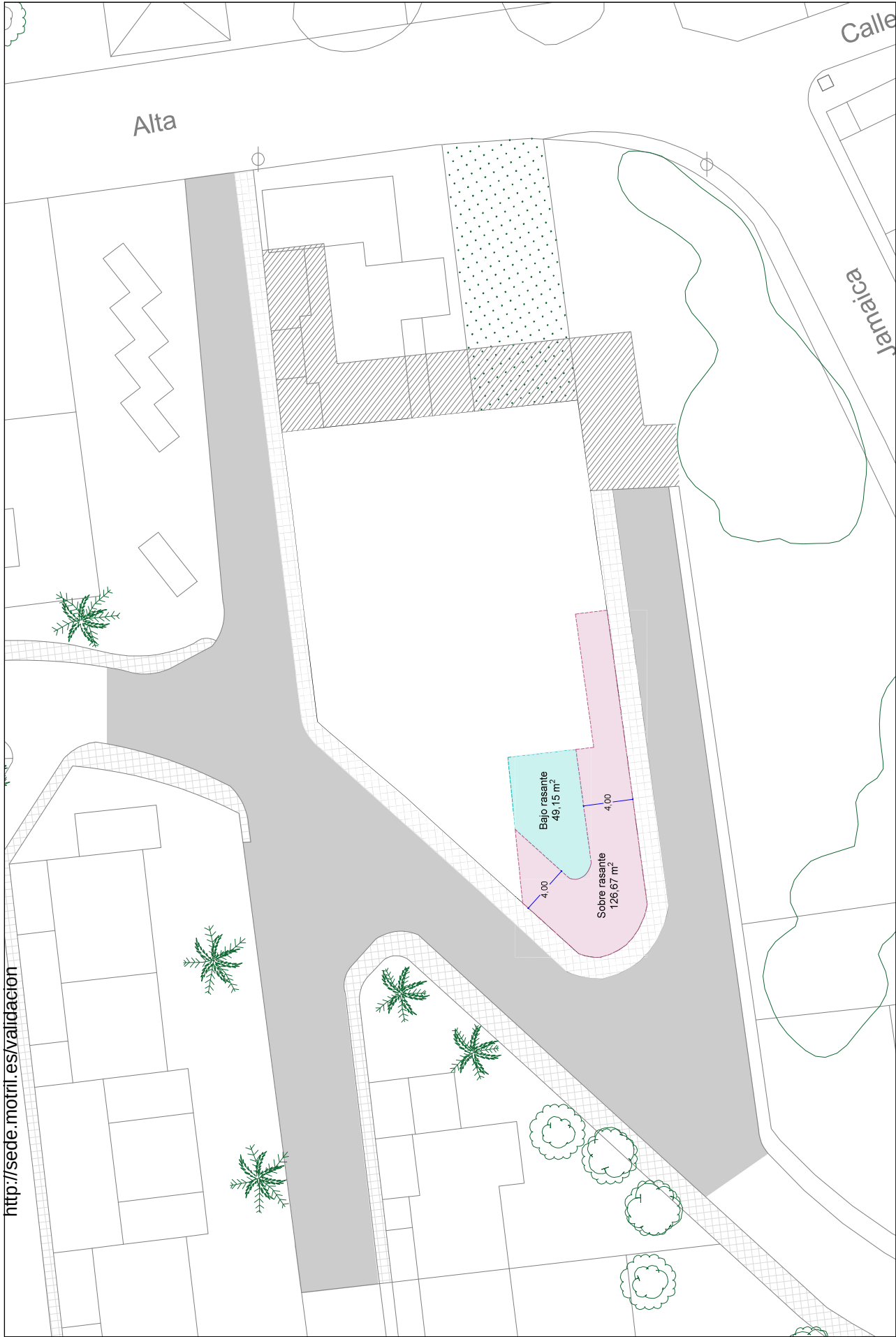


Planta baja



Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos informativos estado actual		E:1/300	08
	Alturas			
	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.		250310 P618 EDV05	
Arquitectura y Urbanismo del Sur		Arquitecto: Salvador Romano Correa		
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)		Tel. 958 60 55 16		

<http://sede.motril.es/validacion>



Planta sótano



Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos informativos estado actual	E:1/300	09
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Rasantes construcción secundaria		
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.		250310 P618 EDV05
Tel. 958 60 55 16	Arquitecto: Salvador Romano Correa		

http://sede.motril.es/validacion

Estudio de Detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8. Motril.									
250310 P618 EDV05 CUMPLIMIENTO CONDICIONES URBANÍSTICAS									
Localización	Motril								
Emplazamiento	Urbanización de San Fernando, 8.								
Calificación	Unifamiliar aislada/unifamiliar pareada								
Observaciones	Edificación secundaria parcialmente fuera de ordenación.								
PGOU		Finca matriz		Finca segregada		Resto finca matriz			
Parcela mínima	300,00 m²	874,64 m²		396,52 m²		478,12 m²			
Fachada mínima	12 m	92,87 m		62,05 m		30,82 m			
Ocupación máxima	50%	437,32 m²		198,26 m²		239,06 m²			
Superficie ocupada	---	375,64 m²		168,16 m²		199,82 m²			
Superficie ocupable	---	61,68 m²		30,10 m²		39,24 m²			
Coef. Edificabilidad	Aislada	0,65	---	0,65 m²/m²s		---			
	Pareada	0,75	0,75 m²/m²s	---		0,75 m²/m²m²s			
Edificabilidad máxima	---	655,98 m²		257,74 m²		358,59 m²			
Edificabilidad consumida	---	*** 435,70 m² (+17,59 *torreón)		119,01 m² (+17,59 *torreón)		316,69 m²			
Edificabilidad restante	---	220,28 m² (+17,59 *torreón)		138,73 m² (+17,59 *torreón)		41,90 m²			
Altura	B+2	B+2		B+2		B+2			
* Retranqueo a vial principal de acceso	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	* ≥ 3 m		** ≥ 3 m			
* Retranqueo a Calles o lugar público	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	* ≥ 3 m		** ≥ 3 m			
* Retranqueos a linderos	Existente	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m		*** ≥ 3 m			

* Salvo la edificación secundaria declarada AFO.
** Salvo elementos existentes desde origen.
*** Salvo la zona colindante al vecino por ser pareada.
**** Edificabilidad calculada con construcciones existentes sin aplicar las medidas correctoras.



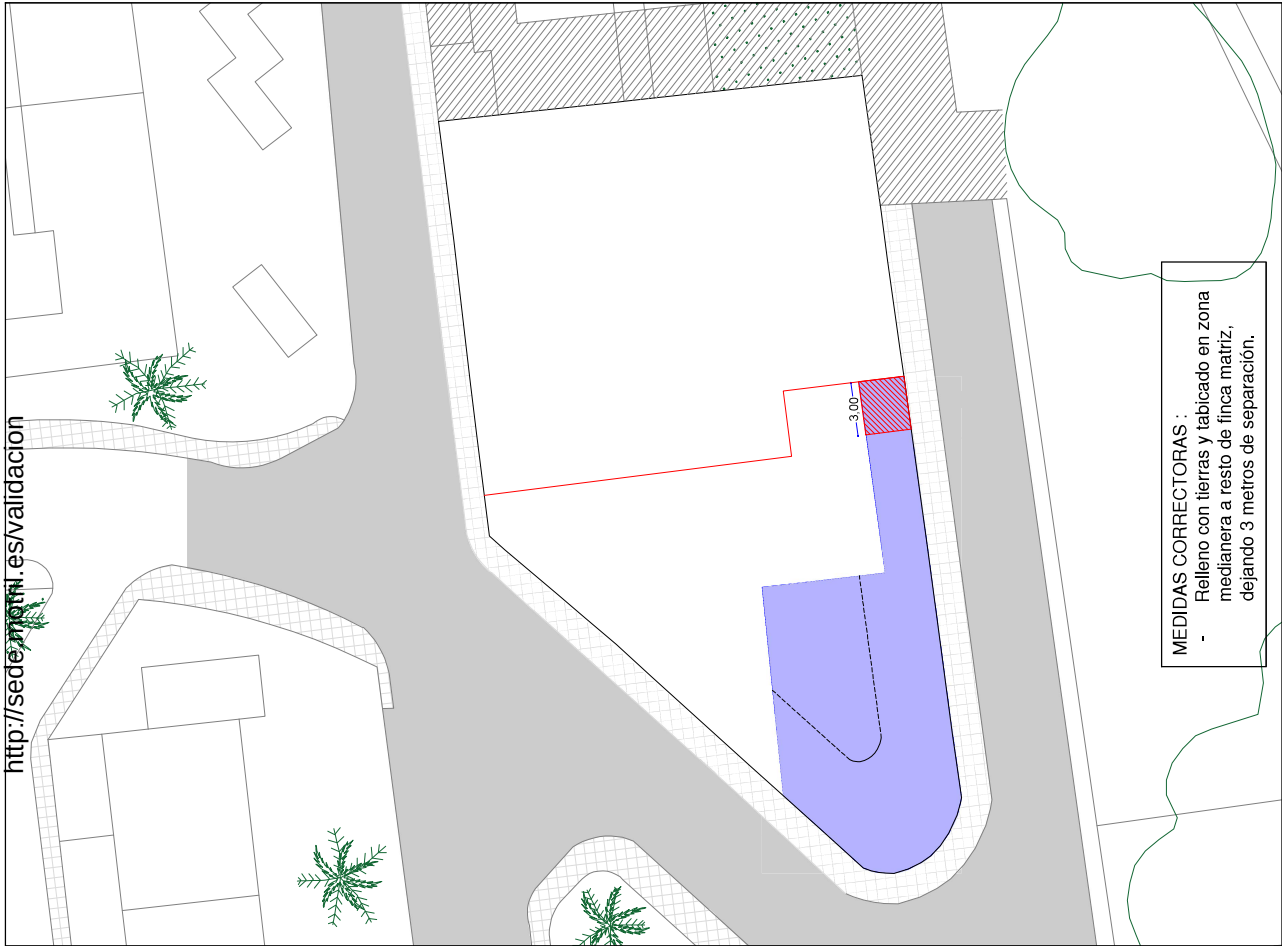
http://sede.motril.es/validacion

Finca segregada		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
0	453056.15	4066926.79
1	453046.62	4066925.47
2	453042.46	4066924.91
3	453036.13	4066924.06
4	453032.51	4066923.55
5	453032.24	4066923.60
6	453031.52	4066923.80
7	453030.51	4066924.26
8	453029.82	4066924.74
9	453029.25	4066925.27
10	453028.87	4066925.81
11	453028.51	4066926.52
12	453028.26	4066927.35
13	453028.27	4066927.77
14	453028.32	4066928.19
15	453028.41	4066928.61
16	453028.54	4066929.02
17	453028.56	4066929.07
18	453030.68	4066931.39
19	453032.62	4066933.56
20	453034.33	4066935.46
21	453039.30	4066940.95
22	453041.09	4066942.91
23	453042.70	4066944.80
24	453043.88	4066946.19
25	453046.42	4066949.19
26	453047.19	4066950.05
27	453049.48	4066950.33
28	453051.67	4066933.09
29	453055.33	4066933.55
0	453056.15	4066926.79

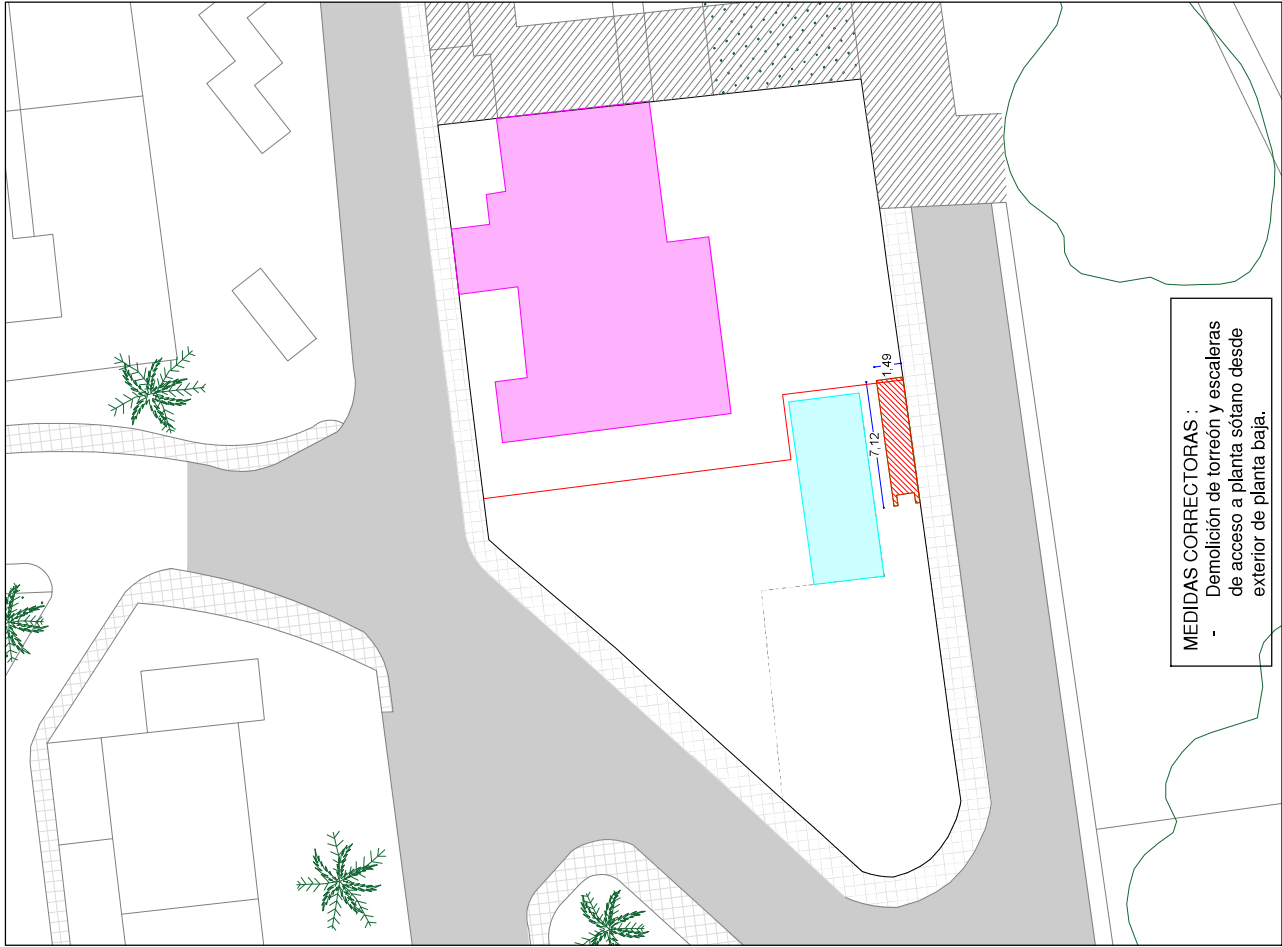
Resto de finca matriz		
Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89		
PUNTO	X	Y
0	453071.75	4066941.04
1	453073.04	4066929.14
2	453065.39	4066928.06
3	453062.75	4066927.72
4	453057.76	4066927.01
5	453056.15	4066926.79
6	453055.33	4066933.55
7	453051.67	4066933.09
8	453049.48	4066950.33
9	453052.90	4066950.75
10	453055.86	4066951.12
11	453060.95	4066951.71
12	453063.75	4066952.04
13	453070.45	4066952.90
14	453070.69	4066950.80
15	453070.82	4066949.60
16	453071.54	4066942.91
17	453071.59	4066942.48



<http://sede.motril.es/validacion>



Planta sótano

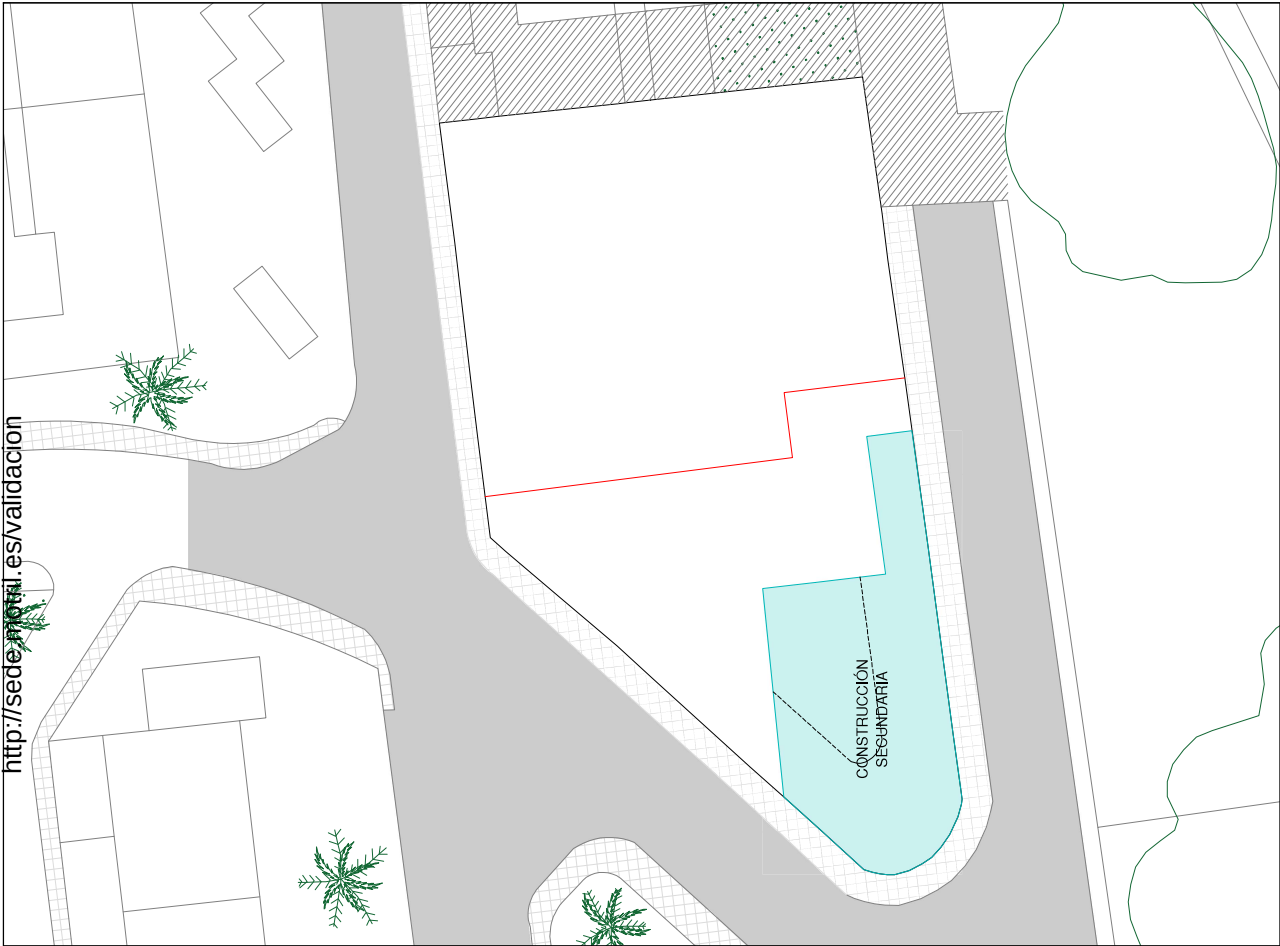


Planta baja



Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos justificativos	E:1/300	12
Condición previa a segregación			
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.	250310 P618 EDV05	
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Arquitecto: Salvador Romano Correa	Tel. 958 60 55 16	

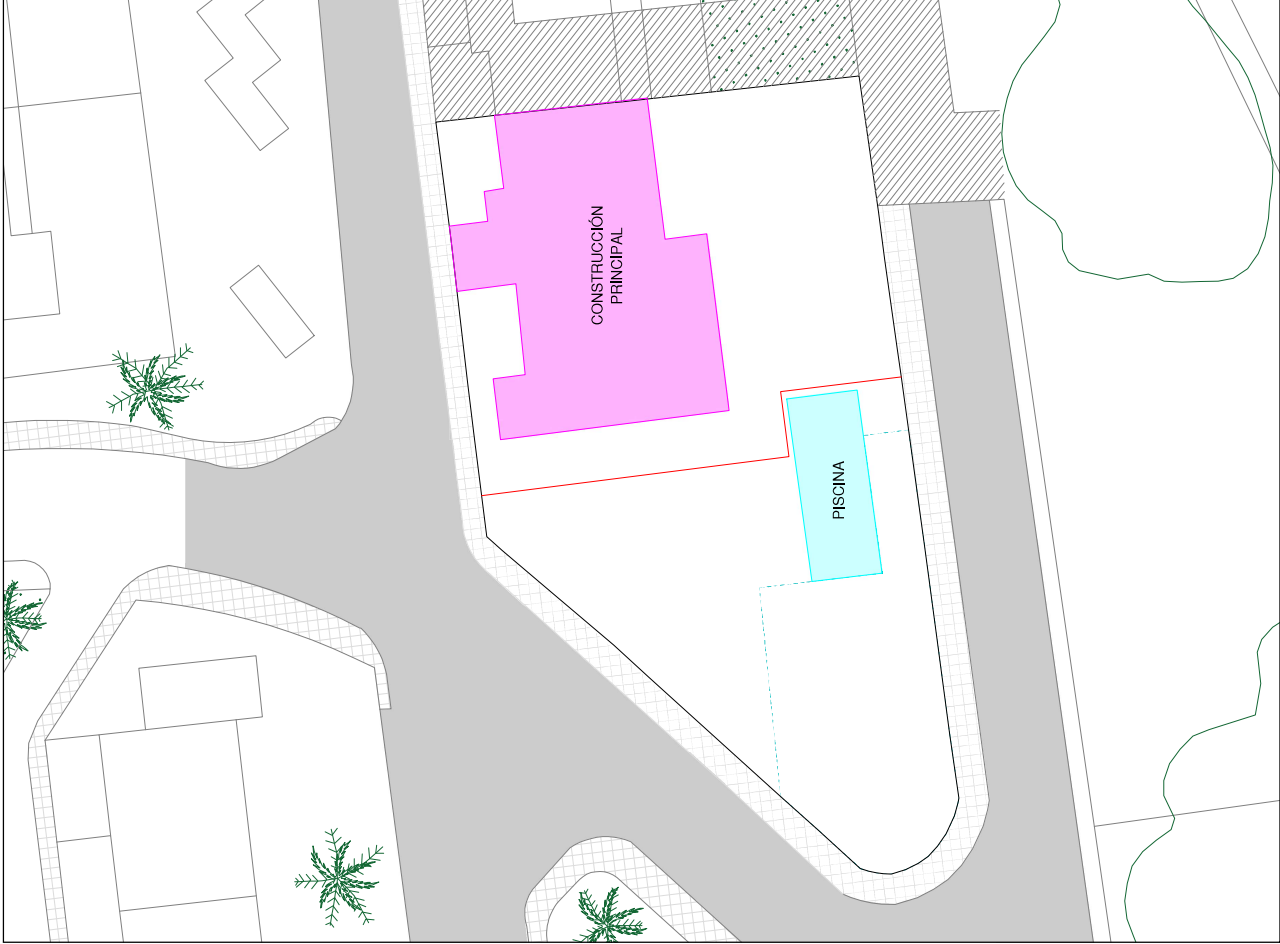
<http://sede.mutual.es/validacion>



Planta sótano

PARCELA SEGREGADA (396,52 m²)
Edificabilidad máxima vivienda aislada (65%): 257,74 m²
Edificabilidad consumida: 119,01 m²
Edificabilidad por consumir: 138,73 m²

PARCELA RESTO FINCA MATRIZ (478,12 m²)
Edificabilidad máxima vivienda pareada (75%): 358,59 m²
Edificabilidad consumida: 316,69 m²
Edificabilidad por consumir: 41,90 m²

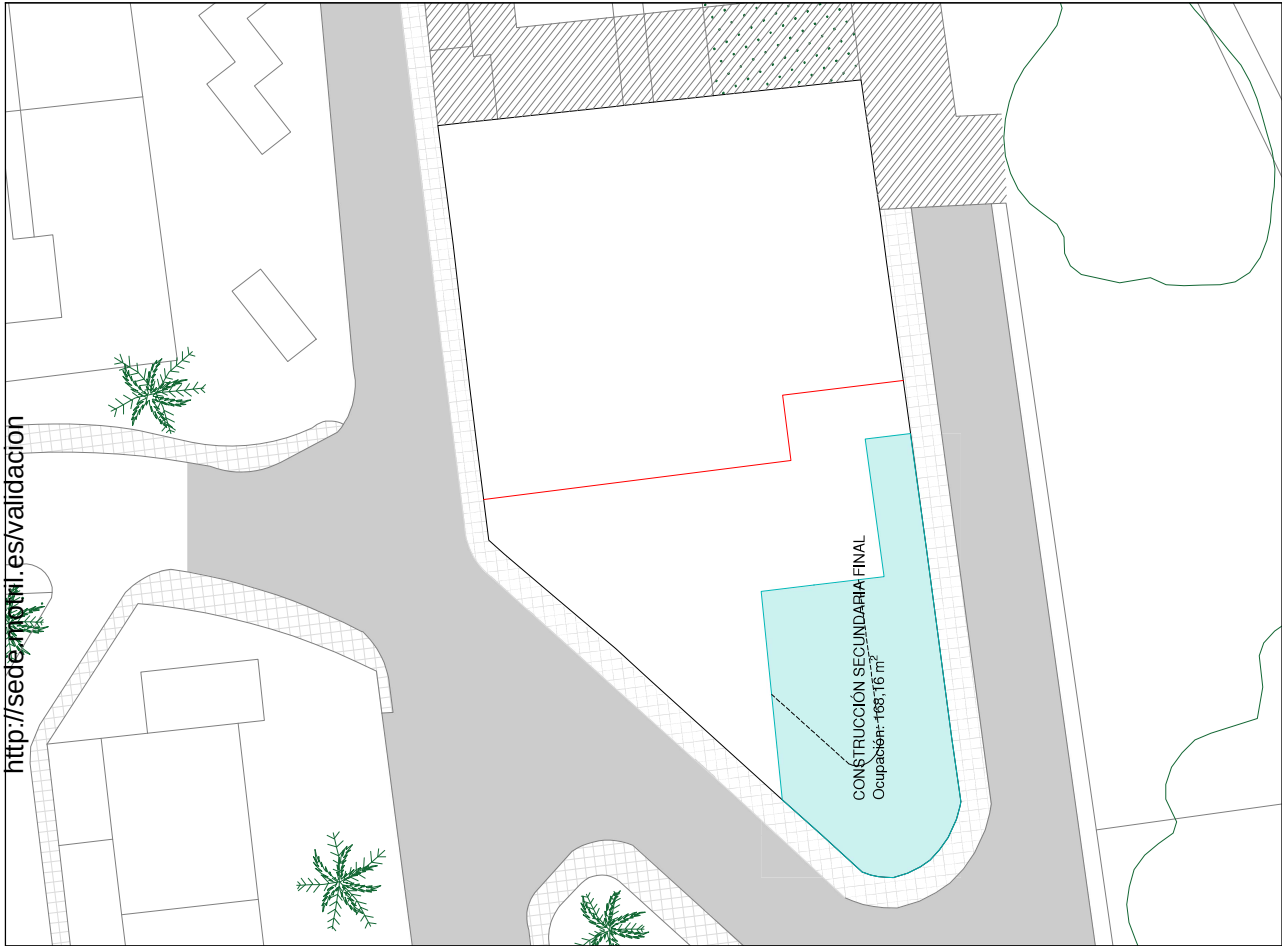


Planta baja



Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos justificativos	E:1/300	13
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Balace de edificabilidad		
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.		
Tel. 958 60 55 16	Arquitecto: Salvador Romano Correa		250310 P618 EDV05

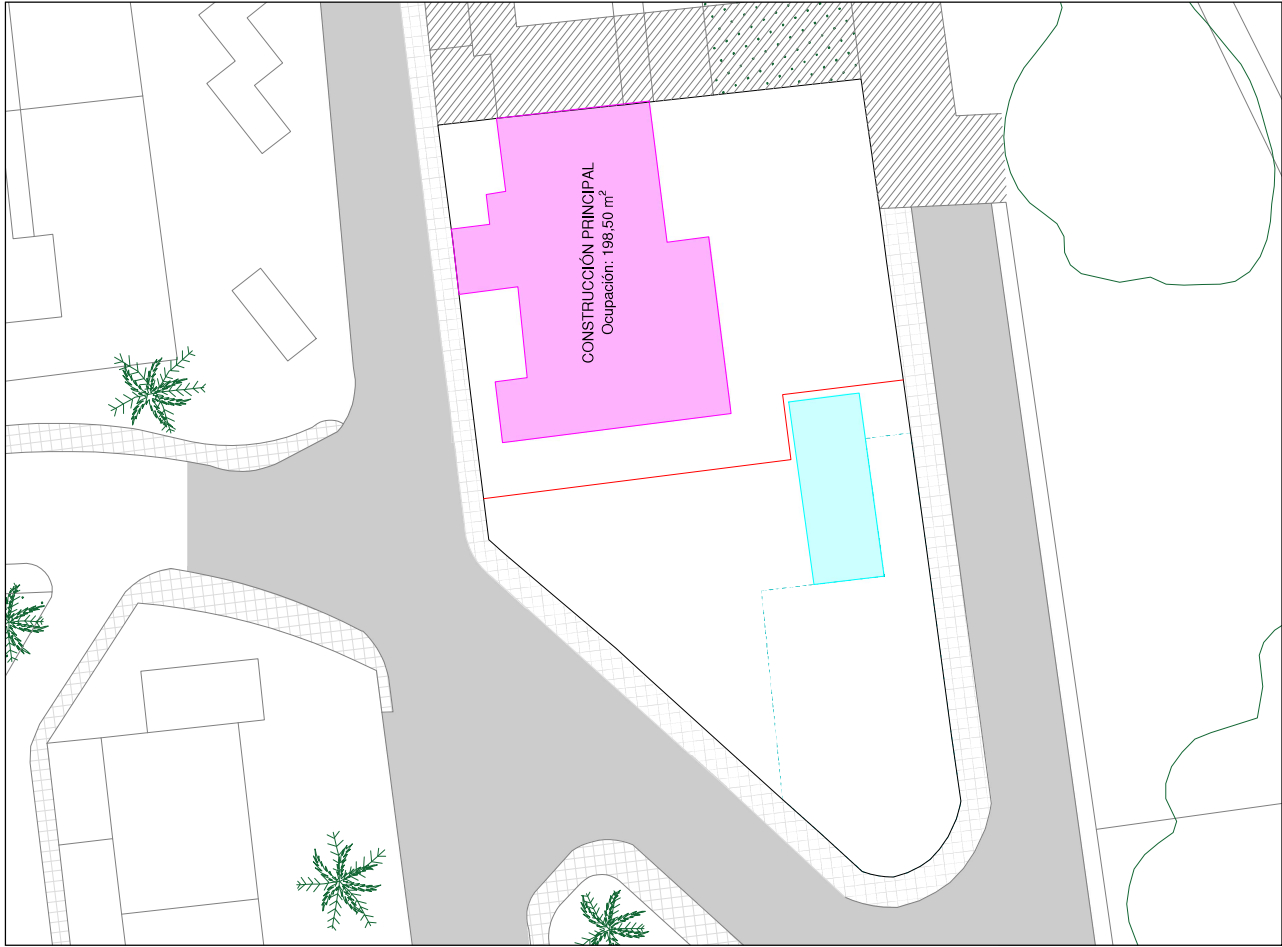
<http://sede.motm.es/validacion>



Planta sótano

FINCA SEGREGADA (396,52 m²)
Ocupación máxima (50%): 198,26 m²
Superficie ocupada: 168,16 m²
Superficie por ocupar: 30,10 m²

RESTO DE FINCA MATRIZ (478,12 m²)
Ocupación máxima (50%): 239,06 m²
Superficie ocupada: 198,50 m²
Superficie por ocupar: 40,56 m²

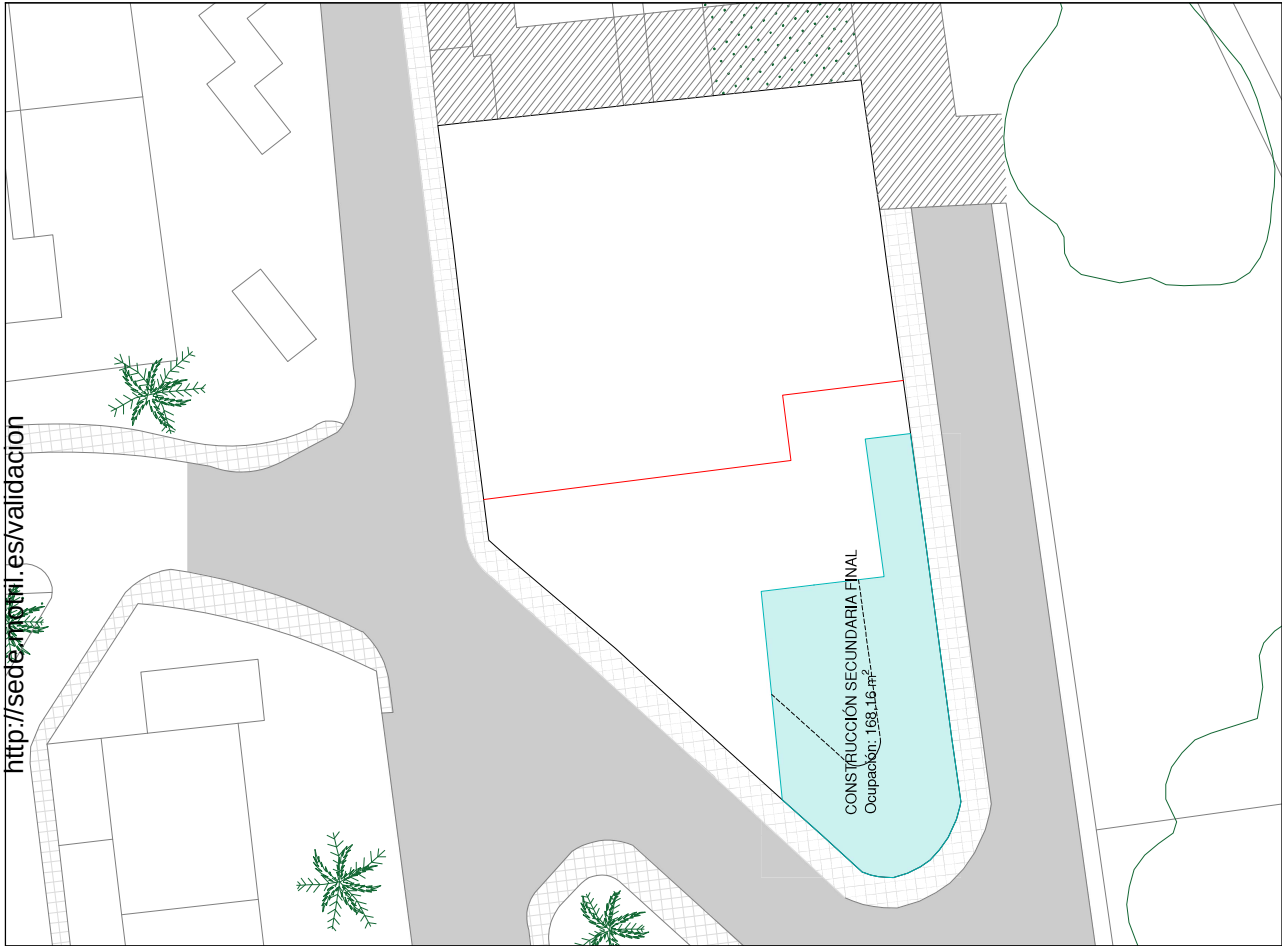


Planta baja



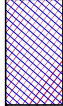
Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos justificativos	E:1/300	14
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Balance de ocupación		
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.		250310 P618 EDV05
Tel. 958 60 55 16	Arquitecto: Salvador Romano Correa		

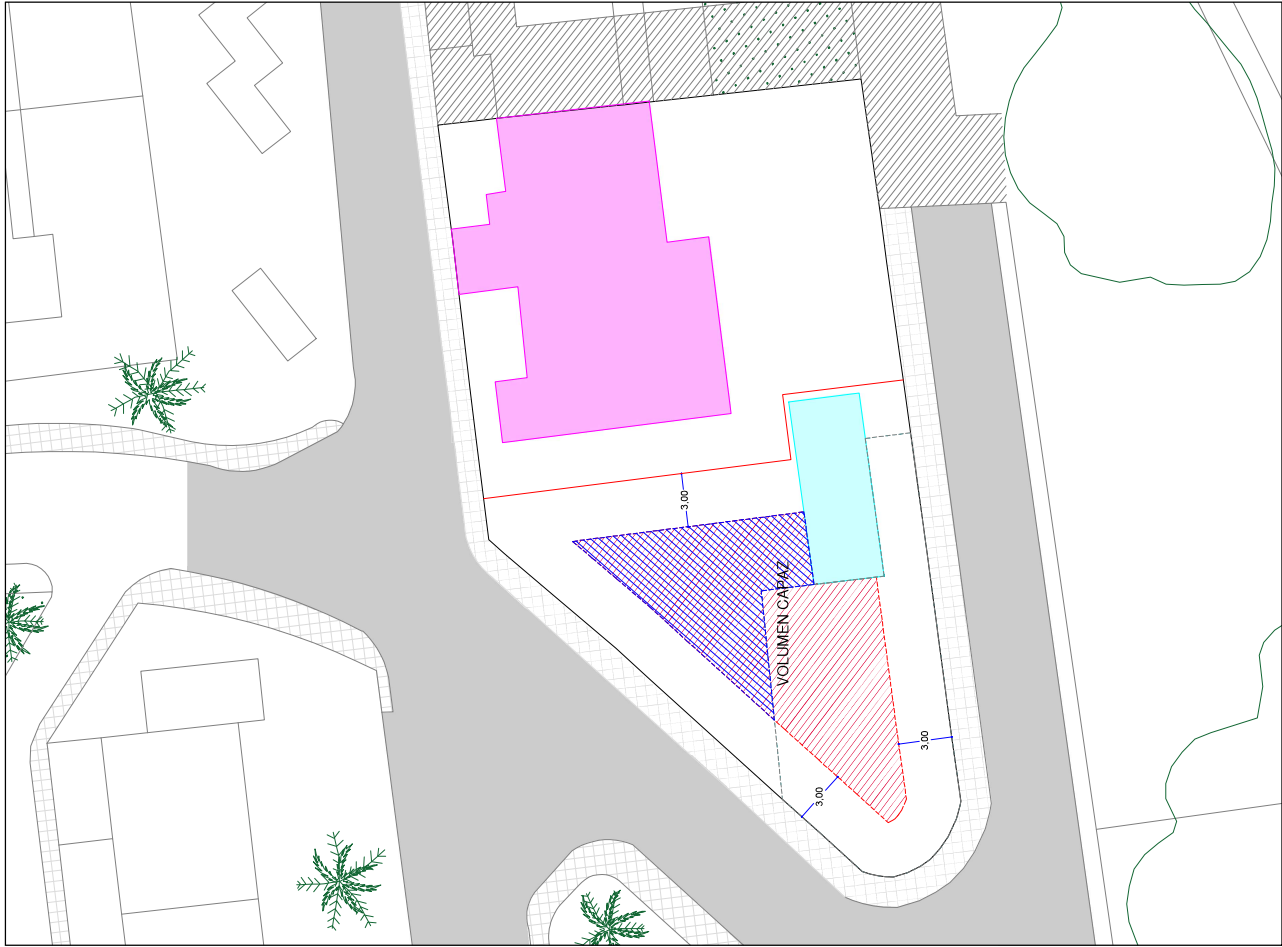
<http://sede.moni.es/validacion>



Planta sótano

 Zona computada (138,73 m²)

 Zona donde ocupar 30,10 m²

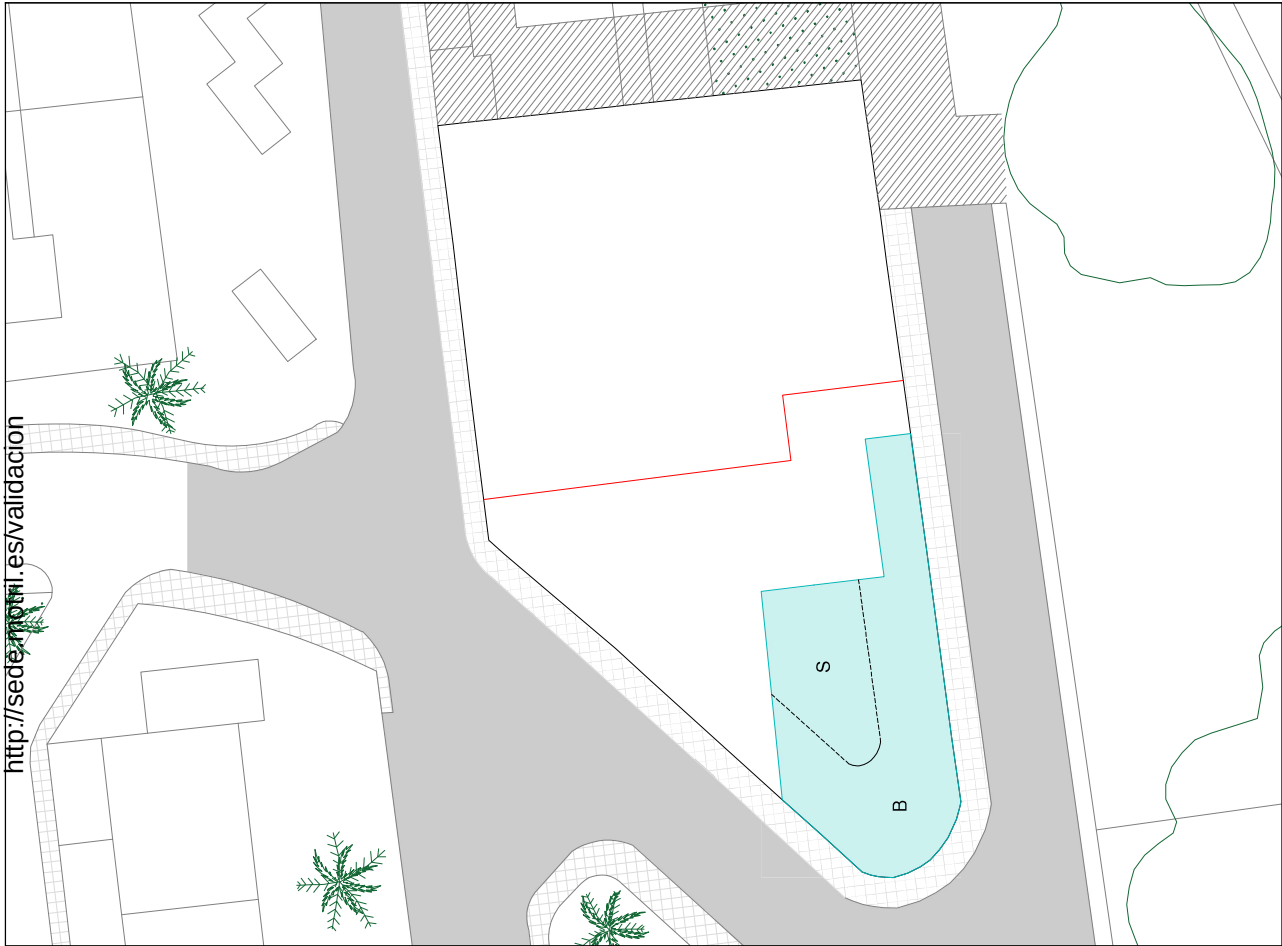


Planta baja

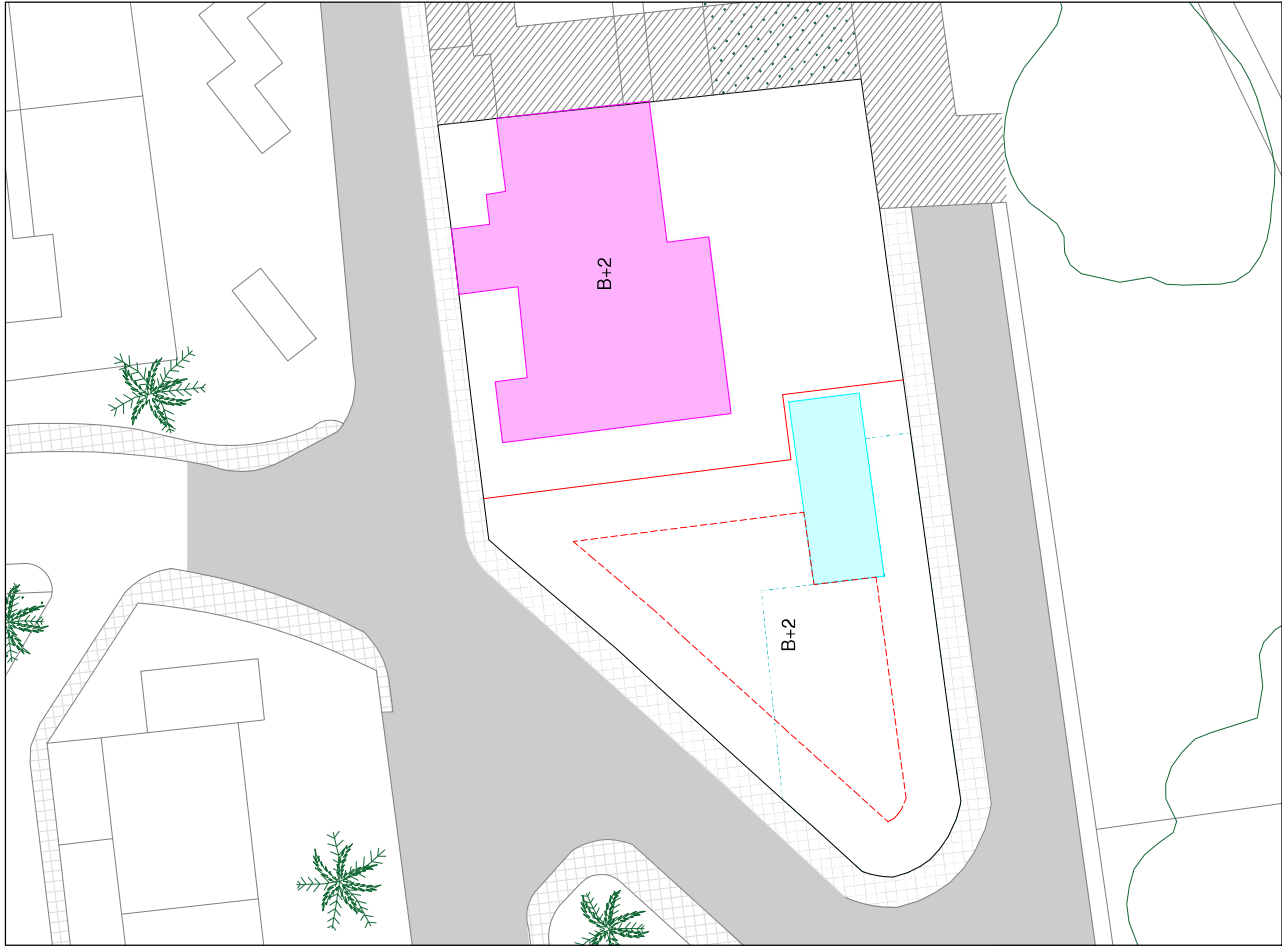


Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos justificativos	E:1/300	15
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Estudio ocupación c. secundaria		
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.		
Tel. 958 60 55 16	Arquitecto: Salvador Romano Correa		250310 P618 EDV05

<http://sede.motril.es/validacion>



Planta sótano



Planta baja



Estudio de detalle para segregación de finca en Urbanización de San Fernando 8, Motril.	Planos justificativos	E:1/300	16
Arquitectura y Urbanismo del Sur	Alturas permitidas		
C/ Tejedores, 2, 1º B. Motril (Granada)	Promotor: D. José Luis Martínez Peregrina.		250310 P618 EDV05
Tel. 958 60 55 16	Arquitecto: Salvador Romano Correa		