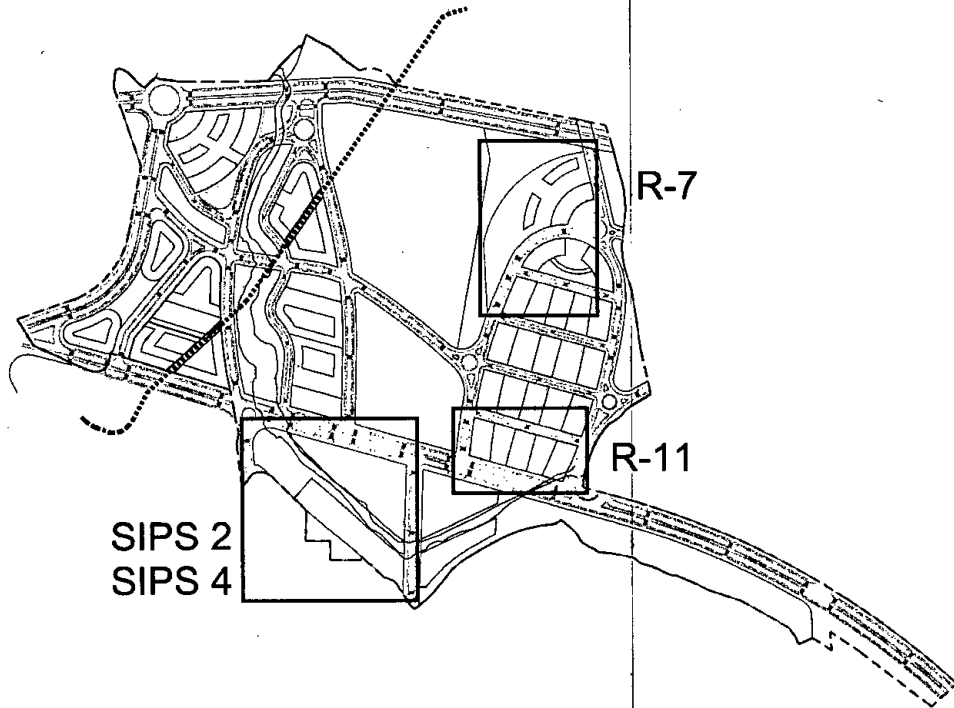


ESTUDIO DE DETALLE

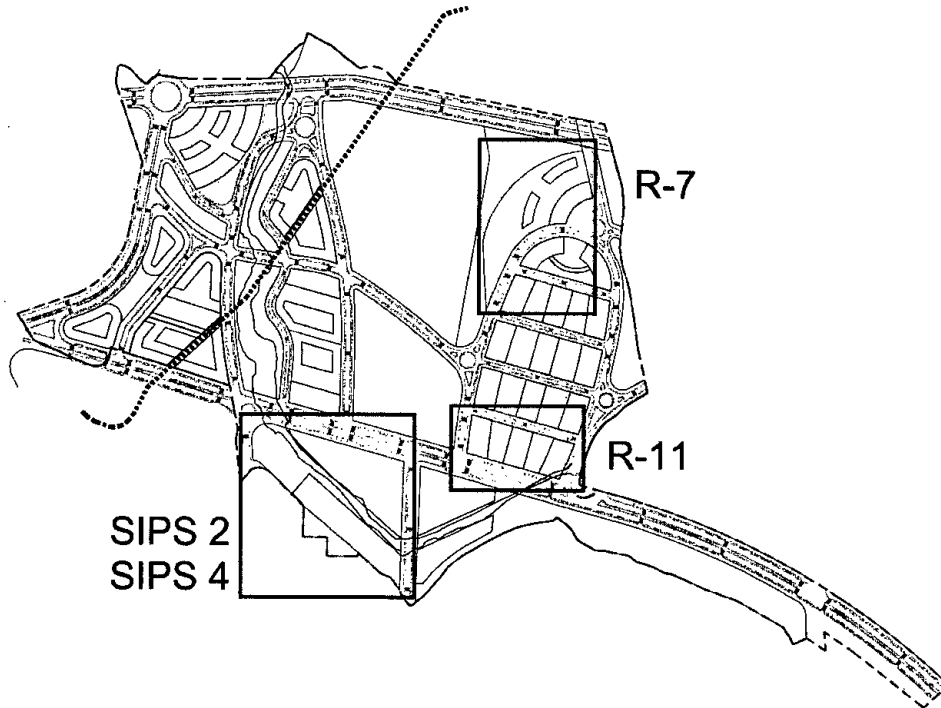
PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTAR
ALINEACIONES EN MANZANAS R-7, R-11 (RESIDENCIAL) Y SIPS 2-SIPS 4-EL 3
DEL SECTOR S.U.S. MOT-2 "LA NACLA" MOTRIL
diciembre 2020



Promotor: Junta de Compensación S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril
Arquitecto: Laura García Quesada, n.º colegiado 4440 del COAGR

ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTAR
ALINEACIONES EN MANZANAS R-7, R-11 (RESIDENCIAL) Y SIPS 2-SIPS 4-EL 3
DEL SECTOR S.U.S. MOT-2 "LA NACLA" MOTRIL
diciembre 2020



MEMORIA

Promotor: Junta de Compensación S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril
Arquitecto: Laura García Quesada, n.º colegiado 4440 del COAGR



ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. ANTECEDENTES	Página 1
2. INFORMACIÓN GENERAL.....	Página 1
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	Página 3
4. JUSTIFICACIÓN.....	Página 3
5. SOLUCIÓN ADOPTADA.....	Página 4
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE...	Página 6

ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTAR ALINEACIONES EN MANZANAS R-7, R-11 Y SIPS 2-SIPS 4-EL 3 DEL SECTOR S.U.S. MOT-2 "LA NACLA" MOTRIL (GRANADA)

1. ANTECEDENTES:

Por encargo de la Junta de Compensación del sector S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril, se desarrolla este Estudio de Detalle de conformidad con las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S. MOT-2 "La Nacla" del P.G.O.U. de Motril en cuyo ámbito se localizan los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, en concreto los pertenecientes a las manzanas R-7 y R-11 de uso residencial y a la manzana formada por las parcelas SIPS 2 y SIPS 4, de uso equipamiento cultural y social, y EL 3 de espacios libres.

La realización de este Estudio de Detalle viene determinada por la existencia de los cauces de los barrancos que invaden, según lo establecido en el Plan Parcial, parte de las manzanas R-11 (residencial) y la formada por las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 (equipamiento cultural y social) y EL 3 (espacios libres).

Para resolver la afección provocada por el cauce a las manzanas citadas anteriormente, se realiza este Estudio de Detalle con el fin de reajustar su límite exterior y liberar el cauce referido.

2. INFORMACIÓN GENERAL:

2.1. Características del terreno establecidas en el Plan Parcial.

Situación y aspectos formales:

El presente Estudio de Detalle afecta a las manzanas, **R-7, R-11 y SIPS 2-SIPS 4-EL 3**, del Plan Parcial del Sector S.U.S. MOT-2 "La Nacla" del P.G.O.U. de Motril.

La manzana **R-7** tiene una forma irregular, tres de sus fachadas están en contacto con viales públicos de la urbanización y la otra linda con un espacio libre (EL-5).

La manzana **R-11** tiene una forma ligeramente rectangular y sus cuatro fachadas están en contacto con viales públicos de la Urbanización.

La manzana **SIPS 2-SIPS 4-EL 3**, consta de las siguientes parcelas: La parcela SIPS 2 tiene forma ligeramente triangular y dos de sus fachadas están en contacto con viales públicos mientras que la restante da al espacio libre EL 3. La parcela SIPS 4 es ligeramente rectangular; dos de sus fachadas dan al espacio libre EL 3, otra linda con un vial público y la última comparte fachada con el espacio libre EL 3 y con el polígono anexo (barrio de San Antonio). Por último, la parcela destinada a espacios libres EL 3, está formada por dos subparcelas; la mayor de ellas tiene forma irregular y linda con las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 y con el polígono anexo (barrio de San Antonio) y, en sus dos extremos, con viario público. La de menor superficie es de forma irregular y linda con la parcela SIPS 4 y con el polígono anexo (barrio de San Antonio).

Los desniveles de las tres manzanas antes referidas se indican en la documentación gráfica adjunta.

Superficies:

MANZANA	SUPERFICIE	TOTAL
R-7	9.568 m ²	
R-11	5.453 m ²	
SIPS 2	7.041 m ²	
SIPS 4	5.010 m ²	19.253 m ²
EL 3	7.202 m ²	



ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTAR ALINEACIONES EN LAS MANZANAS R-7, R-11 y SIPS 2 - SIPS 4 - EL 3 DEL SECTOR S.U.S. MOT-2 "LA NACLA" MOTRIL (GRANADA)

Linderos:

Manzana R-7: Linda al N y al W con un Espacio Libre (EL 5), al E con el vial 10-1 de la Urbanización, al S con el vial 11-1 de la urbanización y al SE con la rotonda, confluencia de los viales 10-1, 10-2 y 11-1.

Manzana R-11: Linda al NE con el vial 15 de la Urbanización, al SE con el vial 10-3 de la Urbanización, al SW con el vial 1-2 de la Urbanización, al W con el vial 11-2 de la Urbanización.

Manzana SIPS 2-SIPS 4-EL 3:

-Parcela **SIPS 2:** Linda al NE con el vial 1-2 de la Urbanización, al E con el vial 16 de la Urbanización, al SW con el Espacio libre EL 3.

-Parcela **SIPS 4:** Linda al NE y NW con el Espacio libre EL 3, al E con el vial 16 de la Urbanización, al SW con el Espacio libre EL 3 y con polígono anexo (Barrio de San Antonio).

-Parcela **EL 3,** está constituida en dos subparcelas: La mayor de ellas, linda al W con el vial 7-2 de la urbanización, al NE con el vial 1-2 de la urbanización y con la parcela SIPS 2, al E con el vial 16 de la Urbanización, al SE con la parcela SIPS 4, y al SW con el polígono anexo (Barrio de San Antonio) y con la parcela de equipamiento SIPS 4. La de menor superficie, linda al NE con la parcela SIPS 4, y en el resto de sus lados con el polígono anexo (Barrio de San Antonio).

La ubicación de las tres manzanas afectadas por este Estudio de Detalle (R-7, R-11 Y SIPS 2-SIPS4-EL3) está expresada en la documentación gráfica adjunta.

2.2. Estructura de la Propiedad del suelo:

Los terrenos abarcados por este Estudio de Detalle, según la operación compensatoria de la reparcelación, tiene los siguientes adjudicatarios:

Manzana R-7:

- ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.
- CAJA RURAL DE GRANADA, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- D. Juan José Reyes Bueno y D. Miguel del Pino Palomares

Manzana R-11:

- ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. CIF:
- D. Santiago Pérez García y Dña. Francisca Martínez Rojas.

Manzana SIPS 2-SIPS 4-EL 3:

Excmo. Ayuntamiento de Motril.



3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El objetivo fundamental de este Estudio de Detalle es reajustar el límite de la manzana R-11 y de las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 para que el paso del cauce quede fuera de su ámbito. Para ello, se establecen dos maneras de proceder que se desarrollan a continuación:

- Procedimiento para subsanar la afección de la manzana residencial R-11:

Uno de los objetivos de este Estudio de Detalle es redefinir la ordenación de la manzana R-11 con la propuesta que se recoge en los planos adjuntos, determinando para ello las nuevas alineaciones de la manzana, así como la ubicación, forma y alineación de los edificios, con la finalidad de que no quede afectada por el cauce en ningún punto de su superficie.

Para mantener los parámetros totales de edificabilidad y número de viviendas que establece el Plan Parcial, y como quiera que algunos de estos parámetros van a variar en la manzana R-11 como consecuencia del reajuste antes mencionado, se compensarán las diferencias en la manzana R-7 a fin de que los valores totales no se modifiquen.

Se hace constar que el Proyecto de Reparcelación no está aprobado definitivamente, por lo que, si fuera necesario, sería posible realizar los ajustes derivados de las variaciones efectuadas en este estudio de detalle respecto a las establecidas en el Plan Parcial. No obstante, y como quiera que en las manzanas R-7 y R-11, el adjudicatario mayoritario es el mismo, ANIDA OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.A. el transvase de parámetros de edificabilidad y número de viviendas que va a llevarse a cabo entre ambas las manzanas no afecta ni perjudica al resto de adjudicatarios, ya que dichos ajustes los puede asumir perfectamente el adjudicatario mayoritario, antes referido.

- Procedimiento para subsanar la afección de las parcelas de equipamiento cultural y social SIPS 2, SIPS 4:

En el presente Estudio de Detalle se reajusta la ordenación de las parcelas SIPS 2, SIPS 4 Y EL 3 con la propuesta que se recoge en los planos adjuntos, determinando para ello las nuevas alineaciones de cada una de ellas, con la finalidad de que las parcelas de equipamiento SIPS 2 y SIPS 4 no queden afectadas por el cauce en ningún punto de su superficie. De esta manera el cauce quedará, en su paso por la manzana (SIPS 2-SIPS 4-EL 3), contenido en su totalidad en la parcela de espacios libres EL 3.

La superficie total destinada a equipamiento cultural y social que establece el Plan Parcial, se mantendrá en el presente Estudio de Detalle, aunque la superficie individual de cada una de las parcelas, SIPS 2 y SIPS 4, va a variar como consecuencia del reajuste antes mencionado,

4. JUSTIFICACIÓN:

El presente Estudio de Detalle se redacta para dar cumplimiento a lo estipulado en la Normativa del Plan Parcial del Sector S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril.

Su finalidad es obtener, en base a lo expuesto en el punto anterior, un resultado para la ordenación de la manzana R-11 y de las parcelas SIPS 2 y SIPS 4 que solvete la problemática ocasionada por el cauce y que esté acorde con la Normativa exigible y con las necesidades de la Propiedad.

**5. SOLUCIÓN ADOPTADA:****5.1. Solución adoptada en manzanas Residenciales:**

La solución adoptada respeta la ordenación prevista en el Plan Parcial.

La ordenación edificatoria de la manzana R-11 establecida en el Plan Parcial consiste en tres bloques situados a lo largo de la parte estrecha de la manzana.

El edificio que se vería afectado por el paso del cauce sería el que linda con el vial 10-3, por tanto, la propuesta es reducir la manzana hasta que el cauce no afecte a la misma de manera que el edificio que linda a dicho vial será más pequeño.

Se toma como base, el plano aportado por la Junta de Compensación S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril, donde se definen las líneas que delimitan el cauce que afecta a la manzana R-11. Se ajustarán, por tanto, las alineaciones de la manzana R-11, para que el cauce quede fuera de su ámbito.

Al modificar la superficie de la manzana R-11 y ser el coeficiente de edificabilidad $2,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$, el máximo que permite el PGOU para esta tipología edificatoria, la edificabilidad de la parcela quedará reducida a 14.860 m^2 , por tanto, y para que la edificabilidad total del Plan Parcial no se modifique, se aumentará la edificabilidad en la manzana R-7, que admite ese incremento debido a su morfología, tipología edificatoria y ordenación de volúmenes. Así mismo, el número de viviendas otorgado por el Plan Parcial a la manzana R-11 se reduce con el fin de reajustarlo a la edificabilidad resultante en este Estudio de Detalle. Esta diferencia de viviendas se compensa con el adjudicado a la manzana R-7. De esta manera el número máximo total de viviendas establecido en el presente Estudio de Detalle es el mismo que el asignado en el Plan Parcial.

En resumen, los parámetros que se reducen en la manzana R-11 como consecuencia de la afección del cauce, se aumentarán en la manzana R-7 para que los valores totales que se establecen en el Plan Parcial sean los mismos.

A continuación, se adjuntan dos tablas donde se recogen los parámetros establecidos en el Plan Parcial (tabla 1) y los nuevos parámetros que se definen en el presente Estudio de Detalle (tabla 2):

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS R-7 Y R-11 ESTABLECIDA EN EL PP					
MANZANA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	COEF. EDIF. m^2/m^2	VIVIENDAS N.º MÁXIMO	PLANTAS
R-7	9.568 m^2	12.580 m^2	1,3148	103	B+5
R-11	5.453 m^2	15.268 m^2	2,80	120	B+5
RED VIARIA	57.570 m^2				
TOTAL	72.591 m^2	27.848 m^2		223	

Tabla 1

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS R-7 Y R-11 ESTABLECIDA EN EL ED					
MANZANA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	COEF. EDIF. m^2/m^2	VIVIENDAS N.º MÁXIMO	PLANTAS
R-7	9.568 m^2	12.988 m^2	1,3574	105	B+5
R-11	5.307 m^2	14.860 m^2	2,80	118	B+5
RED VIARIA	57.716 m^2				
TOTAL	72.591 m^2	27.848 m^2		223	

Nota. Se señala en color rojo los parámetros que han variado respecto al Plan Parcial

Tabla 2

Como se observa en las tablas expuestas, en el Estudio de Detalle los valores totales de "techo edificable" y "N.º máximo de viviendas" no se modifican respecto a los parámetros del Plan Parcial.

El único valor total que ha variado respecto al que establece el Plan Parcial es el de la superficie total de manzanas de uso residencial como consecuencia de la reducción de la superficie de la manzana



R-11 que pasa de los 5.453 m² establecidos en el plan Parcial a los 5.307 m² asignados en este Estudio de Detalle. Es decir, se produce una reducción de 146 m² en el suelo residencial.

Esta reducción de 146 m² correspondiente, según el Plan Parcial, a suelo residencial (manzana R-11) pasa a formar parte, en el presente Estudio de Detalle, de la estructura de Red Viaria.

SUP. RED VIARIA, CIRCULACIÓN RODADA Y PEATONAL ESTABLECIDA EN EL P.P. = 57.570 m²
SUPERFICIE RESTADA A LA MANZANA R-11 POR AFECCIÓN DEL CAUCE = 146 m²
(y que pasa a ser Red Viaria)

SUPERFICIE RESULTANTE RED VIARIA ASIGNADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE = 57.716 m²

5.2. Solución adoptada en la manzana de equipamiento cultural y social y espacio libre:

La solución adoptada respeta la ordenación prevista en el Plan Parcial.

El cauce, en su paso por la manzana donde se ubican las parcelas de equipamiento cultural y social, transcurre en gran parte de su superficie por el espacio libre EL 3, pero existen algunos puntos del cauce que invaden las parcelas SIPS y SIPS 4. Para evitar dicha afección, la propuesta es reajustar el límite de cada una de ellas hasta que el cauce no las invada y quede así, en todo su recorrido, dentro del ámbito del espacio libre EL 3.

Se toma como base, el plano aportado por la Junta de Compensación S.U.S. MOT-2 "La Nacla" Motril, donde se definen las líneas que delimitan el cauce que afecta a las parcelas SIPS 2, SIPS 4 y EL 3. Se ajustarán, por tanto, las alineaciones de las parcelas de equipamiento para que el cauce quede fuera de su ámbito.

La superficie total de las parcelas de equipamiento SIPS 2 y SIPS 4, así como la superficie total del espacio libre EL 3, establecidas en el Plan Parcial no se modifican en el presente Estudio de Detalle.

A continuación, se adjuntan dos tablas donde se recogen los parámetros establecidos en el Plan Parcial (tabla 1) y los nuevos parámetros que se definen en el presente Estudio de Detalle (tabla 2):

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS SIPS 2 Y SIPS 4 ESTABLECIDA EN EL PP					
USO	MANZANA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	COEF. EDIF. m ² /m ²	PLANTAS
Equipamiento cultural y social	SIPS 2	7.041 m ²	10.561 m ²	1,50	3
	SIPS 4	5.010 m ²	7.515 m ²	1,50	3
TOTAL SIPS 2 Y SIPS 4		12.051 m²	18.076 m²		
Espacio libre	EL 3	7.202 m ²			
TOTAL manzana completa		19.253 m²			

Tabla 1

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS SIPS 2 Y SIPS 4 ESTABLECIDA EN EL ED					
USO	MANZANA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICABLE	COEF. EDIF. m ² /m ²	PLANTAS
Equipamiento cultural y social	SIPS 2	6.483 m ²	9.724 m ²	1,50	3
	SIPS 4	5.568 m ²	8.352 m ²	1,50	3
TOTAL SIPS 2 Y SIPS 4		12.051 m²	18.076 m²		
Espacio libre	EL 3	7.202 m ²			
TOTAL manzana completa		19.253 m²			

Nota. Se señala en color rojo los parámetros que han variado respecto al Plan Parcial

Tabla 2

Como se observa en las tablas expuestas, en el Estudio de Detalle los valores totales de "Superficie de manzanas" y "techo edificable" no se modifican respecto a los parámetros del Plan Parcial. Solamente se varían los valores individuales de "superficie" y "techo edificable" de cada manzana, de manera que su suma sigue siendo el valor total que establece el Plan Parcial.



6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

ORDENANZA DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUS MOT-2 "LA NACLA":

- Artículo 4.1.1. "ORDENANZA.- BLOQUE AISLADO.

6.1. Ámbito de aplicación.

La tipología de bloque aislado será de aplicación a las manzanas R-7 y R-11 -Residencial- así definidas en el Estudio de Detalle.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial con edificaciones en bloques aislados, separados entre sí por espacios libres de edificación de uso y titularidad privada.

6.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. La parcela mínima de actuación es 5.000 m².
2. Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.
3. 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 esta ordenanza.

6.3. Alineaciones y separación a linderos.

Los planos de las fachadas de los edificios, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas, se ajustarán a las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, siendo vinculante la ordenación de la edificación propuesta en el Estudio de Detalle para cada una de las manzanas, R-7 y R-11, en cuanto a disposición y número de edificios reflejados en el Plano de Alineaciones.

Las plantas bajas alineadas con el lindero no podrán destinarse a su totalidad a vivienda, debiendo implantarse usos compatibles permitidos, con un fondo mínimo equivalente a la mitad del fondo edificado de dicha planta baja.

No obstante, y mediante el preceptivo Estudio de Detalle, que abarcará manzanas completas, se podrán modificar las alineaciones y separación a linderos de la edificación, así como la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle para cada una de ellas, pudiendo separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos con un valor siempre superior a tres (3) metros.

6.4. Separación entre edificios.

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.

Si los edificios son de distinta altura, la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferior de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

**6.5. Ocupación de la parcela.**

La ocupación máxima en planta será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

6.6. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos, o semisótanos, destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicio de la edificación (zona de instalaciones y/o anejos no habitables).

La ocupación máxima bajo rasante se fija en un 70% de la superficie de la parcela.

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. En el caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

6.7. Altura y número de plantas.

La altura y número máximo de plantas asignadas por el Estudio de Detalle a cada manzana es la siguiente:

Manzanas R-7 y R-11:

Número de plantas = Baja + 5. Baja más cinco.

Altura = 2.040 cm. Dos mil cuarenta centímetros

La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las Normas Generales de la Edificación del P.G.O.U. de Motril.

6.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación del PGOU de Motril.

6.9. Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas.

La edificabilidad y número de viviendas asignada por el **Estudio de Detalle** a cada manzana, es la siguiente:

Manzana	Edificabilidad máxima	Número máximo de viviendas
R-7	12.988 m ²	105
R-11	14 860 m ²	118

El aprovechamiento, edificabilidad y densidad total del sector tienen carácter obligatorio. La propuesta de asignación de número de viviendas en cada parcela es indicativo. Podrá producirse la variación del mismo siempre que no afecte a los parámetros mencionados que son invariables.

En el caso de que se proponga una asignación de viviendas sobre parcela, distinta a la propuesta por este Estudio de Detalle, se deberá garantizar la viabilidad de dicha propuesta con la comprobación de su cabida y acomodo a la tipología edificatoria determinada, todo ello en el marco del correspondiente Proyecto de Reparcelación.



6.10. Patios.

Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el apartado de Normas Generales de la Edificación del P.G.O.U. de Motril.

El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total, pudiéndose dedicar el resto a otros espacios comunes de la edificación.

6.11. Cuerpos volados.

Se admiten cuerpos volados con las condiciones fijadas para los mismos en el apartado del mismo nombre de las Normas Generales de la Edificación del P.G.O.U. de Motril.

6.12. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los setenta (70) metros lineales.

6.13. Condiciones particulares de la estética.

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la Edificación del P.G.O.U. de Motril.

El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de espacios vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.14. Condiciones particulares de uso.

Se estará en lo dispuesto en el P.G.O.U.

Manzanas R-7 y R-11

Uso pormenorizado – Residencial.
Residencial Plurifamiliar: Edificación aislada libre.

Usos compatibles – Los establecidos en el P.G.O.U. para la Edificación Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

La reserva de, al menos 4.005 m², para uso comercial establecida en la ficha de planeamiento del P.G.O.U., se materializará en las siguientes manzanas:

MANZANA	EDIFICABILIDAD MÍNIMA USO COMERCIAL
R-0	2.005 m ²
R-3	800 m ²
R-6	600 m ²
R-11	600 m²

- **Artículo 4.1.3. "ORDENANZA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

6.1. Ámbito de aplicación.

- Las determinaciones establecidas en la presente normativa serán de aplicación a las manzanas: Equipamiento docente (ED) y equipamiento deportivo culturas y social (SIPS), así definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

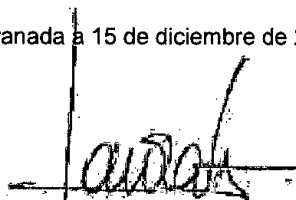
- Se trata de manzanas destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del vigente PGOU de Motril.

Las manzanas SIPS 2 Y SIPS 4, se corresponden con equipamiento cultural y social.

6.2. Condiciones particulares.

- Serán de aplicación las establecidas en los artículos 64 y 65 del capítulo 7 de las Ordenanzas de Edificación del PGOU de Motril.

En Granada a 15 de diciembre de 2020



Fdo. Laura García Quesada
Arquitecto n.º 4440 del COAGR