

ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE ALTURA
MÁXIMA EN PARCELA "H" DE USO HOTELERO
DEL MP96 DE LA HERRADURA, ALMUÑÉCAR

PROMOTOR: **FUERTE LA HERRADURA S.L.**

NOVIEMBRE 2023

a[r+t]
arquitectos

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, S.L.P.
Pza Pescadería nº 1 – 6º D-E – 18001 – GRANADA
958 521 763 info@artarquitectos.com www.artarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE PARA CAMBIO DE ALTURA MÁXIMA EN PARCELA "H" DE USO
HOTELERO DEL MP96 DE LA HERRADURA, ALMUÑÉCAR

ÍNDICE

I. MEMORIA	3
1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1. ENCARGO.....	3
1.2. AUTOR DEL DOCUMENTO	3
1.3. OBJETO	3
1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	3
1.5. ANTECEDENTES	4
1.6. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	4
1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL	4
1.8. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE	6
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	8
2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DETALLE	8
2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	8
2.3.1. LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE (LISTA).....	9
2.3.2. DECRETO 550/2022 REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021.....	9
2.3.3. LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL	10
2.3.4. PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.....	10
II. CARTOGRAFÍA.....	12
III. RESUMEN EJECUTIVO	15
IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	16



I.MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de la mercantil FUERTE LA HERRADURA SL, con CIF B29800141 y domicilio en Puerta del Mar nº15 29602 de Marbella (Málaga) como propietarios de la Parcela H del suelo urbano del MP96 de La Herradura, Almuñécar

1.2. AUTOR DEL DOCUMENTO

La redacción de este documento se realiza por parte de Redondo y Trujillo Arquitectos SLP, representada por Antonio Redondo Fernández, arquitecto colegiado 4.161 del COA Granada y domicilio a efectos de notificación en Plaza Pescadería nº 1, 6º D, 18.001 de Granada.

1.3. OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es el de modificar la condición de Altura Máxima de la ordenanza "HOTELERO 6" que se asignada a la Parcela H de la Modificación Puntual 96 (en adelante MP96) de La Herradura (Almuñécar) sólo en lo que se refiere a unidades métricas y no en número de plantas. El fin de dicha modificación es la de facilitar la ejecución del uso previsto que es el hotelero ya que, con la actual condición de 13 m de altura y 4 plantas, no es posible ejecutar en la altura libre resultante, las instalaciones que este tipo de instalaciones hoteleras requieren. En ningún momento se pretende alterar el número de plantas ni la edificabilidad establecidas.

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Este estudio de detalle se desarrolla según las directrices definidas en los artículos 62 y 71 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y de los artículos 85 y 94 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, texto refundido ley de suelo y rehabilitación urbana, publicada en BOE 31 de octubre de 2015.
- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2007, publicada en el BOE el 9 de agosto de 2007. Modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y por la Ley 3/2015,



de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, publicada en el BOJA de 12 de enero de 2016.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
- Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar.
- Modificación Puntual del PGOU de Almuñécar.
- Proyecto de Reparcelación de Modificación Puntual 96 Sur del PGOU de Almuñécar

1.5. ANTECEDENTES

El 15 de marzo de 2006 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Almuñécar que afecta a los terrenos situados en La Herradura que se encuentran comprendidos entre el Paseo Marítimo Andrés Segovia, el río Jate, el Camino de la Noria y un vial del Sector 6. La citada MP preveía la reclasificación como suelo urbano de una parcela de 20.400 m² brutos para implantar una “instalación hotelera de calidad con todos los requerimientos funcionales y espaciales que ello requiere” citando el objeto de figura en la misma.

De dicha modificación se obtiene un sector de suelo urbano de 20.400 m² totales brutos que permitirán implantar una instalación hotelera.

1.6. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente Estudio de Detalle comprende exclusivamente la parcela de uso hotelero de la MP 96, denominada Parcela A en el Proyecto de Parcelación y Parcela H en el citado documento de MP. La parcela tiene una superficie de 10.882,39 m² y se sitúa, según las condiciones de ordenación del MP96, lindando a sur con una parcela destinada a zona verde que la separa del Paseo Andrés Segovia de la Herradura, a este con un vial de nueva creación, a norte con una parcela de equipamiento y a oeste con la zona de servidumbre del DPH.

1.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Las determinaciones del Planeamiento General son las que se obtienen del documento de la MP96 en el que se ordena el nuevo sector de suelo urbano y en el que se prevé la urbanización y la obtención de tres parcelas: La principal de uso Hotelero, una de uso equipamiento (Centros culturales y docentes) y una tercera de zonas verdes públicas. A continuación, se introduce un extracto de las condiciones de dicha ordenación resultante:



Zonas	Carácter	Suelo (m ² s)	%	Techo (m ² t)
Uso Hotelero	Privado	10.882,39	53,35	19.600,00
SIPS comercial y social	Privado	-		400,00
Centros culturales y docentes	Público	2.000,00	9,80	Según ordenanzas
Zonas verdes públicas	Público	3.600,00	17,65	0,00
Red viaria y áreas peatonales	Público	3.917,61	19,20	0,00
Total lucrativo	Privado	10.882,39	53,35	20.000,00
Total público	Público	9.517,61	46,65	Según ordenanzas
Total ámbito		20.400,00	100,00	20.000,00

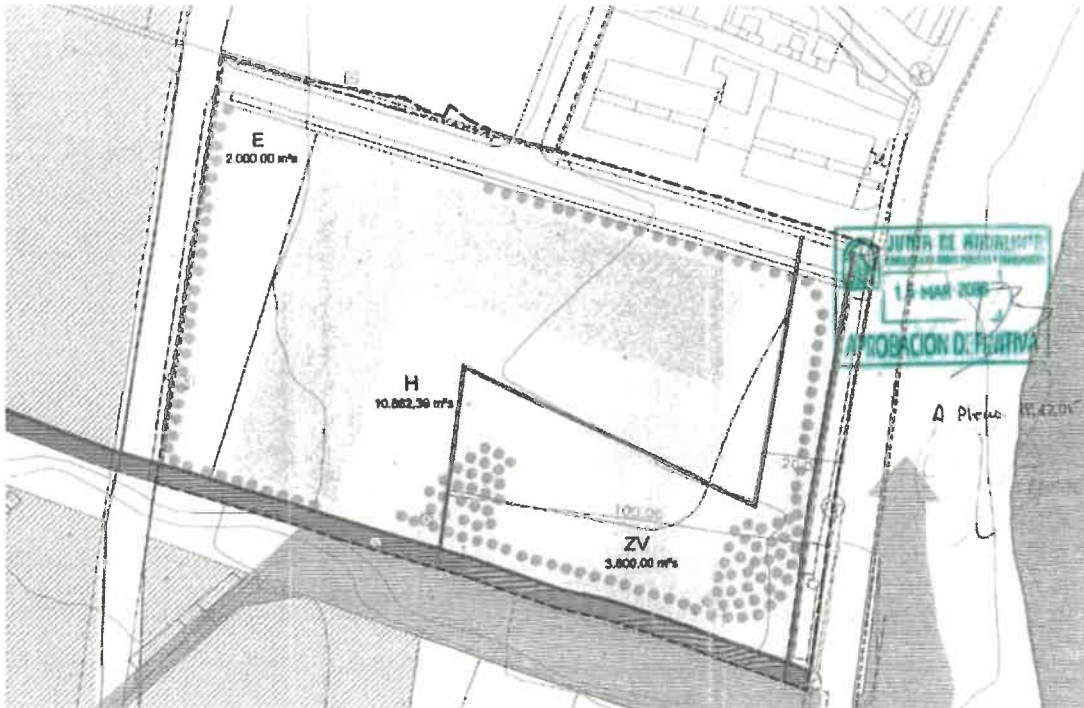
Edificabilidad bruta:	0,98 m ² /m ² s
Edificabilidad neta:	1,84 m ² /m ² s
Total m ² edificable s/ rasante:	20.000 m ²
nº plantas/Altura:	B+3 (13 m)
Máxima ocupación sobre parcela bruta:	25% 5.100 m ²
Máxima ocupación sobre parcela hotelera neta:	50%

En el documento se describe también los estándares de calidad y usos del nuevo hotel propuesto y las afecciones urbanísticas en la que se pone de manifiesto que la ordenanza que regula el nuevo uso hotelero es la denominada "HOTELERO 6" que obliga al uso exclusivo hotelero y en la que se prevé lo siguiente:

Edificabilidad	La intensidad máxima será la resultante de aplicar el resto de la normativa
Ocupación	La máxima ocupación será del 50%
Parcela Mínima	La grafiada en los Planos de Ordenación
Altura Máxima	13 m
Áticos	No se admiten
Normas de Composición	Libertad de composición
Separación a Lindes	
A vía pública	6m al Pº Marítimo, 4m a las restantes
A colindantes	No se fija
Entre edificios dentro de la misma parcela	No se fija
Entre edificios principal y secundaria	No se fija
Patios diámetro mínimo	Dimensiones las fijadas en la Normativa general del PGOU
Usos permitidos	Exclusivamente los hoteleros
Tipo de edificación	Aislada
Voladizos	
Longitud máxima	2,5 metros
Abiertos	100%
Cerrados	50%
Edificación Secundaria	
Edificabilidad	No se admite
Ocupación	No se admite
Altura	No se admite



Longitud y fondo máximo edificable	No se fijan
Aparcamientos	1 por cada 100m ² construidos



Extracto del plano de ordenación de MP96

1.8. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento de Estudio de Detalle se ve motivado ante las necesidades edificatorias actuales por las que son necesarios espacios de instalaciones de gran cabida en los falsos techos de los edificios de uso público en general y hotelero en particular. Dicha condición de diseño no es compatible con lo estipulado en la ordenanza actual por la que se regula la parcela que nos ocupa ya que los 13 m de altura máxima estipulada, en un total de 4 plantas da como resultado la obtención de una altura de planta de 3,25 m lo que es claramente insuficiente para dar cabida a los espacios habitables, máxime cuando entre esas 4 plantas se incluye la planta baja, destinada a salones, restauración, vestíbulos, etc. que requieren una altura libre mayor de la habitual y que conllevan instalaciones de mayor sección. Como referencia tomamos la altura mínima habitable en la anterior normativa turística (actualmente este aspecto no queda regulado desde turismo, dejándolo en el ámbito urbanístico) que para un Hotel de 5* era de 2.70 m; tan sólo quedarían 55 para estructura (mínimo 30 cm) solería (mínimo 10 cm) e instalaciones (para las cuales han quedado tan solo 15 y hay que colocar el falso techo, que requiere 5 cm entre placa y perfil, lo cual deja espacio libre de 10 cm). Hoy en día con los altos estándares de calidad y gran profusión



de instalaciones (climatización, ventilación, seguridad, incendios, iluminación, fontanería, saneamiento, comunicaciones, etc.) es completamente inviable para, como expresa el MP, conseguir una *“instalación hotelera de calidad con todos los requerimientos funcionales y espaciales que ello requiere”*.

Dimensiones Mínimas del dormitorio en unidades de alojamiento	5*	4*	3*	2*	1*
Individuales	10 m ²	9 m ²	8 m ²	7 m ²	7 m ²
Dobles	17 m ²	16 m ²	15 m ²	14 m ²	12 m ²
Triples	22 m ²	20 m ²	19 m ²	18 m ²	15 m ²
Cuádruples	26 m ²	24 m ²	23 m ²	21 m ²	18 m ²
Suite Junior	29 m ²	26 m ²	25 m ²	23 m ²	20 m ²
Salón	12 m ²	10 m ²	10 m ²	9 m ²	8 m ²
Altura de los techos	2,70 m (1)	2,60 m (1)	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Unidades con terraza: Superficie	4 m ²	4 m ²	3,30 m ²	3,30 m ²	3,30 m ²
Dimensiones camas dobles	1,90 x 1,50 m	1,90 x 1,50 m	1,90 x 1,35 m	1,90 x 1,35 m	1,90 x 1,35 m
Dimensiones camas individuales	1,90 x 1,00 m	1,90 x 1,00 m	1,90 x 0,90 m	1,90 x 0,90 m	1,90 x 0,90 m

Orden 11 noviembre 2016

Es por ello por lo que se hace necesaria esta modificación de altura para lo que se propone 15 m lo que garantiza una mayor eficacia constructiva sin generar la posibilidad de obtener una planta adicional. La modificación permitirá aumentar la altura libre de la planta principal y ganar el espacio suficiente en las plantas de habitaciones para dotarlas de instalaciones correctamente.



2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DETALLE

Los objetivos y criterios de la ordenación propuesta en este ED han quedado descritos en los puntos 1.3 Objeto y 1.8 Motivaciones de la Memoria expositiva de este documento.

2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle no propone una reordenación del ámbito sino únicamente la modificación del valor numérico de la altura propuesta en la ordenanza para la parcela Hotelera y cuyas características edificatorias quedarían como sigue:

Edificabilidad	La intensidad máxima será la resultante de aplicar el resto de la normativa
Ocupación	La máxima ocupación será del 50%
Parcela Mínima	La grafiada en los Planos de Ordenación
Altura Máxima	15 m
Áticos	No se admiten
Normas de Composición	Libertad de composición
Separación a Lindes	
A vía pública	6m al Pº Marítimo, 4m a las restantes
A colindantes	No se fija
Entre edificios dentro de la misma parcela	No se fija
Entre edificios principal y secundaria	No se fija
Patios diámetro mínimo	Dimensiones las fijadas en la Normativa general del PGOU
Usos permitidos	Exclusivamente los hoteleros
Tipo de edificación	Aislada
Voladizos	
Longitud máxima	2,5 metros
Abiertos	100%
Cerrados	50%
Edificación Secundaria	
Edificabilidad	No se admite
Ocupación	No se admite
Altura	No se admite
Longitud y fondo máximo edificable	No se fijan
Aparcamientos	1 por cada 100m ² construidos



2.3. JUSTIFICACIÓN LEGISLATIVA

2.3.1. LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE (LISTA)

La modificación se encuadra dentro de lo expresado en el Título IV, Capítulo I, Sección 4ª, artículo 71 en el que se define que:

*“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o **modificar** algunas 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. (...)”.*

La solución aportada mantiene todas las dotaciones públicas del ámbito tal y como se aprobaron y sólo afecta a condiciones de edificación de la parcela hotelera objeto del presente ED.

2.3.2. DECRETO 550/2022 REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021

El art. 94 del Reglamento establece lo siguiente:

“Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

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

El presente Estudio de Detalle:



- tiene por objeto completar, adaptar y modificar algunas determinaciones de la ordenación detallada.
- no modifica el uso urbanístico del suelo.
- no altera la edificabilidad ni el número de viviendas.
- no afecta a las dotaciones.

2.3.3. LEY 7/2007 DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

El Estudio de Detalle no está sometido a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la disposición final quinta de la LISTA, en su punto tres, que modificó el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 8 de julio, de GICA, que establece por ello en su punto 5:

“(...) 5. No se encuentra sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios (...)”*

2.3.4. PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR

Las condiciones generales de la edificación del PGOU-87 de Almuñécar regulan los valores de las alturas en su norma “N.3.4. del Tomo V”. Concretamente en su “apartado b”, se indica:

“b) Altura de las plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

La altura de planta está comprendida entre:

- *Planta baja: 3,50 m mínimo y 5,30 m máximo*
- *Planta de pisos: 2,80 m como mínimo y 3,50m como máximo*

La altura libre mínima de pisos será de 2,50 metros y la máxima el resultado de la aplicación de lo anterior.

En viviendas unifamiliares y plurifamiliares donde la planta baja se destine a viviendas, ésta podrá tener 2,80 metros

Las plantas bajas no destinadas a viviendas deberán tener una altura libre mínima de 3,20m

En plantas destinadas a garajes-aparcamientos, la altura mínima permitida será de 2,20m (...)”

Por todo ello, se deberán tener en cuenta las condiciones de límites mínimos y máximos establecidos en dicha norma “N3.4. del Tomo V” del PGOU-87 de Almuñécar para las diferentes plantas, cumpliendo en todo caso el límite máximo propuesto por el Estudio de Detalle que se tramita.



En Almuñécar a 15 de noviembre de 2023



Fdo.: Antonio Redondo Fernández, arquitecto



II. CARTOGRAFÍA



Ortofoto de situación



Plano Catastral con la parcela objeto del ED



Puntos parcela hotelera

1	X=432956.5074	Y=4066227.5052
2	X=432940.7296	Y=4066229.6429
3	X=432956.5074	Y=4066227.5052
4	X=432945.4851	Y=4066178.2333
5	X=432945.1080	Y=4066174.7179
6	X=432945.1357	Y=4066173.9599
7	X=432945.1950	Y=4066173.2653
8	X=432945.4223	Y=4066171.8280
9	X=432945.7846	Y=4066170.4298
10	X=432946.2796	Y=4066169.0730
11	X=432946.8443	Y=4066167.8798
12	X=432947.5117	Y=4066166.7409
13	X=432948.2362	Y=4066165.7172
14	X=432949.0437	Y=4066164.7576
15	X=432950.3249	Y=4066163.5155
16	X=432951.1537	Y=4066162.8521
17	X=432952.0273	Y=4066162.2490
18	X=432953.6676	Y=4066161.3394
19	X=432954.8866	Y=4066160.8246
20	X=432957.4087	Y=4066159.8884
21	X=432959.7254	Y=4066159.0845
22	X=432965.1810	Y=4066157.0773
23	X=432969.7114	Y=4066155.2859
24	X=432974.7154	Y=4066153.1721
25	X=432980.4800	Y=4066150.5554
26	X=432986.6488	Y=4066147.5315
27	X=432989.8584	Y=4066145.8633
28	X=432993.0404	Y=4066144.1432
29	X=432999.3185	Y=4066140.5490
30	X=432999.9834	Y=4066140.1709
31	X=433000.6483	Y=4066139.8254
32	X=433001.3473	Y=4066139.4953
33	X=433002.0584	Y=4066139.1925
34	X=433002.7977	Y=4066138.9114
35	X=433003.4981	Y=4066138.6753
36	X=433004.2356	Y=4066138.4572
37	X=433004.9731	Y=4066138.2696
38	X=433006.0994	Y=4066138.0396
39	X=433012.4032	Y=4066136.9400
40	X=433050.8201	Y=4066260.9631
41	X=432959.7993	Y=4066289.1573
42	X=432957.0314	Y=4066280.6287
43	X=432952.6689	Y=4066267.1046
44	X=432949.4601	Y=4066257.1045
45	X=432945.3070	Y=4066244.1274

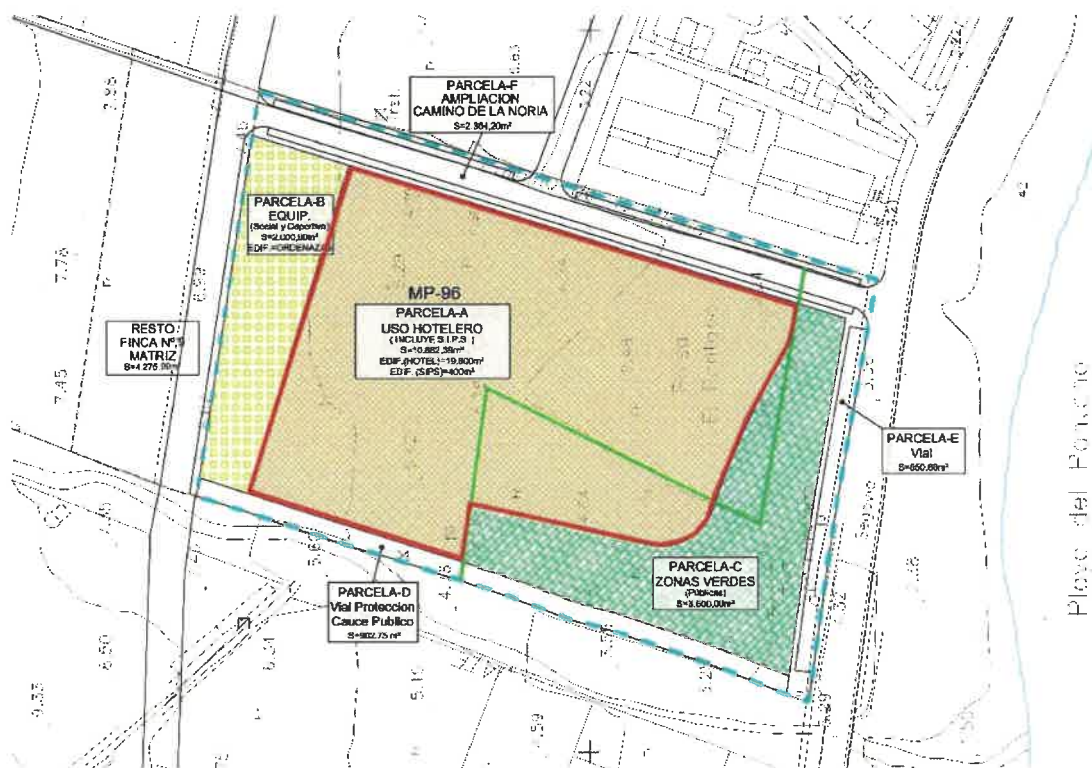


III. RESUMEN EJECUTIVO

El Estudio de Detalle modifica la altura máxima en unidades métricas que rige en la parcela H, de uso Hotelero, del ámbito de la MP96 de La Herradura, Almuñécar, pasando de los 13 metros establecidos originalmente a 15 metros, manteniendo en número máximo de plantas en 4. Esto permite obtener una altura libre adecuada para las instalaciones hoteleras actuales.

El motivo de la modificación es la necesidad de tener mayor libre para las plantas del hotel, dado el nivel de instalaciones que se requieren. Con la altura máxima permitida actualmente, la altura libre sería absolutamente inapropiada para un hotel de 5*.

La modificación no produce cambio de aprovechamiento, edificabilidad, o uso de la parcela afectada.



En Almuñécar a 15 de noviembre de 2023

Fdo.: Antonio Redondo Fernández, arquitecto

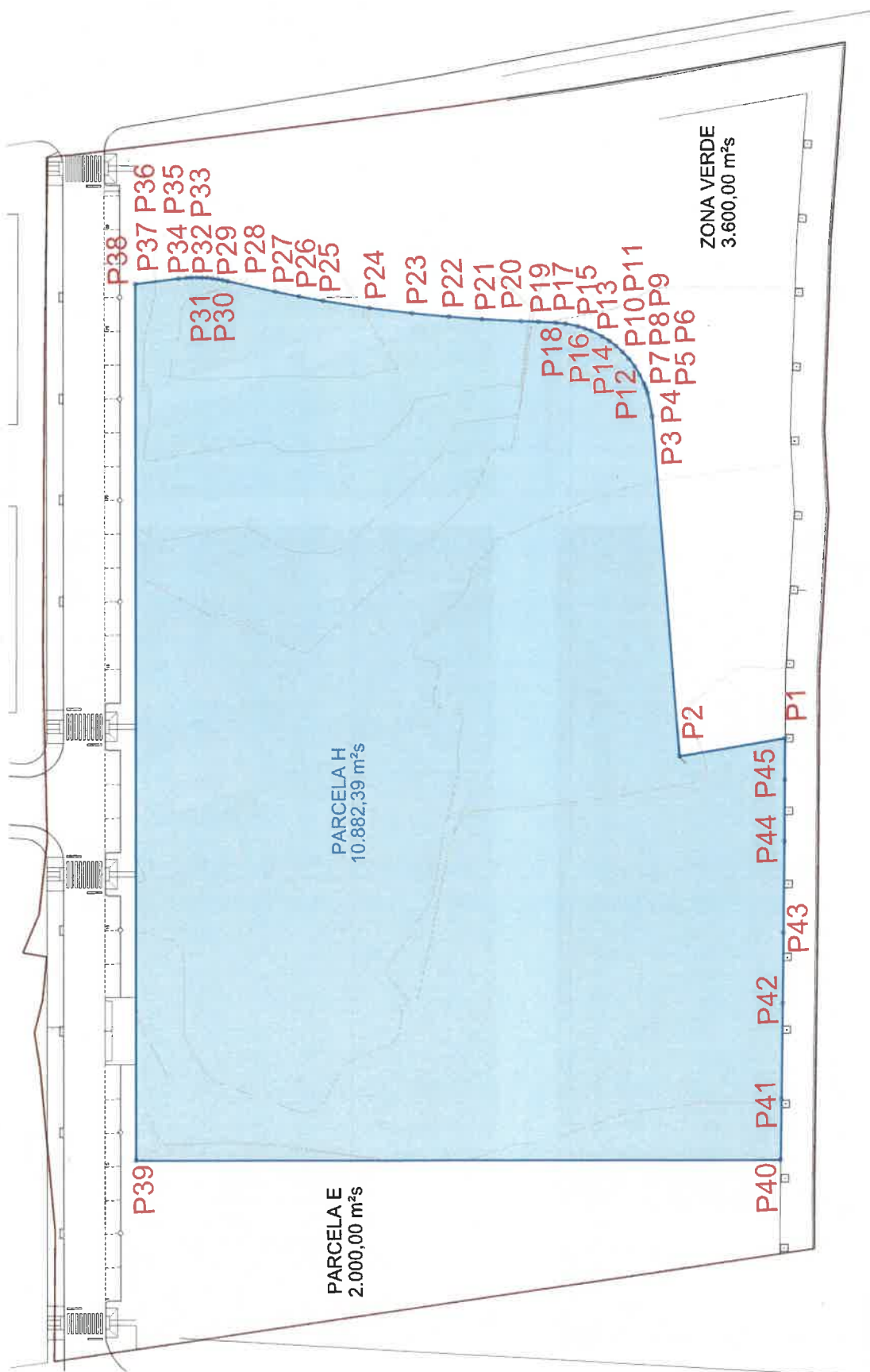


IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INDICE DE PLANOS

- 01 SITUACIÓN Y NORMATIVA
- 02 GEORREFERENCIACIÓN
- 03 LÍMITE DE PARCELA HOTELERA





CUADRO DE COORDENADAS		
X	Y	PTO
432956.507	4066227.505	P1
432940.730	4066229.643	P2
432945.485	4066178.233	P3
432945.108	4066174.718	P4
432945.136	4066173.960	P5
432945.195	4066173.265	P6
432945.422	4066171.828	P7
432945.785	4066170.430	P8
432946.290	4066169.073	P9
432946.844	4066167.880	P10
432947.512	4066166.741	P11
432948.236	4066165.717	P12
432949.044	4066164.758	P13
432950.325	4066163.516	P14
432951.154	4066162.852	P15
432952.027	4066162.249	P16
432953.668	4066161.339	P17
432954.887	4066160.825	P18
432957.409	4066159.888	P19
432959.725	4066159.085	P20
432965.181	4066157.077	P21
432969.711	4066155.286	P22
432974.715	4066153.172	P23
432980.480	4066150.555	P24
432986.649	4066147.531	P25
432989.858	4066145.863	P26
432993.040	4066144.143	P27
432999.318	4066140.549	P28
432999.983	4066140.171	P29
433000.648	4066139.825	P30
433001.347	4066139.495	P31
433002.058	4066139.193	P32
433002.798	4066138.911	P33
433003.498	4066138.675	P34
433004.236	4066138.457	P35
433004.973	4066138.270	P36
433006.099	4066138.040	P37
433012.403	4066136.940	P38
433050.820	4066260.963	P39
432959.799	4066289.157	P40
432957.031	4066280.629	P41
432952.669	4066267.105	P42
432949.460	4066257.104	P43
432945.307	4066244.127	P44
432942.602	4066235.567	P45



Cód. Validación: 4WWW5TCRZK433RPMN43M4MG C6X
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 20



ESTUDIO DE TRAZADO PARA LA OBRERA ALIADA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BARRIOS DE LA ZONA VERDE
 MP-26. LA HERADURA ALMUNECAR
 PROYECTO DE LIMITE LA HERADURA S.L.
 INGENIEROS DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL Y ARQUITECTOS
 A/14
 GERENCIACIÓN 02
 NOVIEMBRE 2023

