



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

ANUNCIO

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R- 4 DE LA UE-28/27 (HOTEL LOS ARCOS) DEL PGOU DE NERJA.-

Con fecha 28/06/2018, por el Pleno de la Corporación, se acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle de la parcela R-4 de la UE-28/27 del PGOU de Nerja, promovido por Promociones Inmobiliarias Cortijo El Murciano, S.L. e Inversiones Turísticas Financieras Atlante, S.L.

El resumen ejecutivo del referido Estudio de Detalle, ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento con número de asiento ED-182, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento nº 7847 - Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

“ESTUDIO DE DETALLE HOTEL LOS ARCOS, URBANIZACIÓN NERJA GOLF, CARRETERA MÁLAGA - ALMERÍA, KM 293, 29780 NERJA. MALAGA.

[RESUMEN EJECUTIVO]

1 IDENTIFICACIÓN.

La superficie total afectada incluye tres parcelas catastrales:

- Parcela 1: con ref. catastral 2786601VF2628N0001GQ, con una superficie de parcela de 1.451 m² según catastro
- Parcela 2: con ref. catastral 2786611VF26288N0001OQ, con una superficie de parcela de 582 m² según catastro
- Parcela 3: con ref. catastral 2786612VF2628N0001KQ, con una superficie de parcela de 3.402 m² según catastro (ver anexo I). Esta parcela corresponde con la Parcela R4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-28 “Los Arcos II” del PGOU de Nerja, con una superficie de 3.389,09 m².

Las parcelas 1 y 2, ya edificadas, se encuentran en suelo urbano, resultante del desarrollo de la unidad de ejecución UE-27 “Los Arcos I”, siéndoles de aplicación la ordenanza UAS-2. Estas dos parcelas se encuentran unidas en una única escritura, e inscritas en el registro de la propiedad, finca nº 22311, según nota simple registral.

La parcela 3, se encuentra igualmente en suelo urbano, resultante del desarrollo de la unidad de ejecución UE-28 “Los Arcos II”, siendo de aplicación la ordenanza UAD-2. Inscrita en el registro de la propiedad, finca nº 26217.

2 PROPIEDAD.

La presente documentación se redacta por iniciativa de la empresas:

- Promociones Inmobiliarias Cortijo el Murciano, S.L., con C.I.F. B-41/182916 y domicilio en Urbanización Nerja Golf, Los Arcos, nº 6 (29780) Nerja (Málaga); representada por D. Jaime Blanco Molina. Siendo propietaria en pleno dominio de la parcelas 1 y 2 y la edificación existente en las mismas.



- Inversiones Turísticas y financieras Atlante, S.L., con C.I.F. B-92836493 y domicilio en Conjunto Los Arcos, nº 6 (29780) Nerja (Málaga); representada por D. Álvaro Blanco Molina. Siendo propietaria en pleno dominio de la parcela 3, y las edificaciones existentes en la misma.

El presente Resumen Ejecutivo, conjuntamente con la memoria y la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran este Estudio de Detalle, ello conforme determina el art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (RPU-1978), y el art. 19 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).

Esta documentación será remitida al Excmo. Ayuntamiento de Nerja para su tramitación y aprobación, si procede, conforme al art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y el Reglamento de disciplina urbanística de la Comunidad de Andalucía, Decreto 60/2010 (RDU)

3 REDACCIÓN.

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por Dña. Isabel M. Amores Sánchez, arquitecta colegiada nº 905 COAMA, y D. Modesto García Méndez, arquitecto colegiado con el nº 359467 del COADE, con domicilio a efectos de notificaciones, en calle Carretería, nº 16-1º, CP 29008, Málaga.

4 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

4.1. objetivos y criterios de ordenacion.

El presente Estudio de Detalle se redacta como desarrollo del artículo 6.6.4 del P.G.O.U. de Nerja de 2000, que establece la obligatoriedad de un Estudio de Detalle para edificación conjunta de parcelas en las subzonas UAD-2 y UAS-2, con una superficie total superior a 2.000 m². Dado que la edificación actual del hotel "Los Arcos" se sitúa sobre dos parcelas diferentes, y se pretende la ampliación del mismo sobre una tercera parcela contigua y un área destinada a viviendas, con una superficie de 3.389,09 m², se entiende conveniente la redacción de este Estudio de Detalle.

Atendiendo a la funcionalidad en conjunto del hotel y la necesidad de servicios comunes, se hace necesaria la conexión y análisis conjunto de la edificación existente y de la nueva ampliación.

Por otro lado los criterios de ordenación que originan las determinaciones del Estudio de Detalle tienen como origen la geometría y topografía singular de la parcela: Una forma irregular y un desnivel de 12 metros entre la linde norte y sur.

De esta manera se persiguen los siguientes objetivos fundamentales:

- Establecer las alineaciones a linderos públicos y privados de la nueva edificación en la parcela 3, en base al art. 6.6.4. del PGOU de Nerja. En base al mismo artículo, establecer las fases de desarrollo de esta parcela.
- Establecer la edificabilidad máxima permitida para el conjunto de las tres parcelas que conforman este estudio de detalle, y fijar la edificabilidad para cada una de ellas y para cada Fase de desarrollo.
- Resolver la necesaria conexión entre la edificación existente en las parcelas 1 y 2, y la nueva ampliación en la parcela 3.



- Analizar y establecer la ubicación de la previsión de plazas de aparcamiento mínimas exigidas por normativa para el conjunto de parcelas objeto de este estudio.
- Analizar y establecer el número máximo de plazas de hotel y de viviendas en función de la normativa vigente para el conjunto de las parcelas objeto de este estudio y de las fases de desarrollo.
- Analizar propuesta de volúmenes de forma que se adapte a la topografía existente y al diseño de conjunto basado en parámetros de integración en el entorno.

4.2 desarrollo de la propuesta.

Una vez estudiadas las posibilidades que ofrece la parcela, y teniendo en cuenta los objetivos anteriormente enunciados, se obtienen las directrices sobre las que desarrollar el Estudio de Detalle, siempre dentro de los márgenes que ofrecen las normativas urbanísticas que le son de aplicación.

Delimitación.

La delimitación será el solar resultante de la unión de las tres parcelas en estudio.

Altura de la edificación.

La nueva edificación respetará la altura máxima definida por el PGOU de Nerja en sus ordenanzas UAS-2 en las parcelas 1 y 2, y UAD-2 en la parcela 3.

Alineaciones.

Se establecen las alineaciones a linderos públicos y privados de la nueva edificación en la parcela 3, que en base al art. 6.6.4 se fijan en: una separación a lindero público de 3m, y una separación a lindero privado con parcelas exteriores a este Estudio de Detalle de 4m.

Se conserva la separación a lindero establecida en el Estudio de Detalle UE-28 “Los Arcos 2” ,y se modifica exclusivamente, por razones de funcionamiento, la separación de la parcela 3 con las parcelas 1 y 2 .

Por razones de funcionamiento, en el lindero de la parcela 3, con las parcelas 1 y 2, se permite adosar las edificaciones. Cumpliendo con lo establecido en el art. 6.7.3 del PGOU de Nerja, que así lo permite, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice en el proyecto conjunto la no existencia de medianeras. Se aporta acuerdo notarial entre colindantes (ver anexo V) , y en los proyecto Básico y de Ejecución de la parcela 3 para las Fases 1 y 3, y en el Proyecto de Reforma de las parcelas 1 y 2 para la Fase 2, habrá de garantizar la no existencia de ningún tipo de medianerías.

Tras el análisis volumétrico y de conjunto de este Estudio de Detalle, como se muestra en la propuesta volumétrica, para el área de uso residencial (Fase 3), siempre que el Proyecto Básico y de Ejecución se diseñe y estudie en conjunto, se permitirá a las viviendas no adosarse entre si.

Dado el perfil topográfico con elevada pendiente, y en consonancia con las viviendas existentes en calle Jerez con garajes alineados a vial, se mantiene la propuesta del Estudio de Detalle U-28 “Los Arcos 2”,



de permitir alinear a vial el cuerpo de garaje en los casos de terrenos con pendiente ascendente de gran inclinación.

Edificabilidad.

Como se ha expuesto, uno de los objetivos del Estudio de Detalle es establecer la edificabilidad máxima para el conjunto de parcelas que forman parte de este estudio. Y fijar la edificabilidad para cada una de ellas y sus fases de desarrollo:

PARCELA	EDIFICABILIDAD MAX. (m2)
Parcela 1 *	568,62
Parcela 2 *	-
Parcela 3 **	944,97
TOTAL	1.513,59

* Según Estudio de Detalle para la UE-27 “Los Arcos I”, del arquitecto Francisco Parras González, con fecha de visado 12 enero año 2000 (ver anexo IV).

** Según proyecto de Reparcelación UE-28 “Los Arcos II”, del arquitecto Hector Sequero Marcos (ver anexo II).

Esta edificabilidad total de 1.513,59 m2 será la máxima permitida para el conjunto de parcelas objeto de este estudio de detalle. La edificabilidad máxima para cada parcela y fases de desarrollo se fija en:

PARCELA	EDIFICABILIDAD MAX. (m2)
Parcela 1	568,62
Parcela 2	-
Parcela 3 .1 (Fase 1)	554,97
Parcela 3 .2 (Fase 3)	390,00
TOTAL	1.513,59

Previsión de Aparcamientos.

Atendiendo al art. 4.3.3.2 del PGOU, la previsión de plazas de aparcamiento para el Uso de Hotel con mínimos exigidos para la categoría de cuatro estrellas, es de 1 plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones.

El proyecto Básico y de Ejecución de la parcela 3 . 1 (Fase 1) y Proyecto de Reforma de las parcelas 1 y 2 (Fase 2) , habrá de cumplir con este artículo, establecer el número total de plazas de aparcamiento necesarias en función del número total de habitaciones resultantes en el conjunto de las tres parcelas. De tal forma que la suma total de plazas de aparcamiento dispuestas en el conjunto de las tres parcelas cumplan este número total de plazas necesarias.



El proyecto Básico y de Ejecución de la parcela 3. 2 (Fase 3), con uso residencial, habrá de atender al art. 6.6.5, disponiendo 1,5 plazas por cada vivienda en caso de actuaciones de conjunto de varias viviendas adosadas.

Control del numero de viviendas y alojamiento.

El numero total de viviendas del conjunto de parcelas objeto de este Estudio de detalle es:

PARCELA	Nº max. Viviendas
Parcela 1 y 2*	2
Parcela 3 **	10
TOTAL	12

* Según Estudio de Detalle para la UE-27 “Los Arcos I”, del arquitecto Francisco Parras González, con fecha de visado 12 enero año 2000 (ver anexo IV).

** Según proyecto de Reparcelación UE-28 “Los Arcos II”, del arquitecto Hector Sequero Marcos (ver anexo II).

El art. 5.2.6. del PGOU establece la equivalencia del uso residencial al hotelero a razón de 8 plazas de hotel por cada vivienda. El proyecto Básico y de Ejecución de la parcela 3 .1 (Fase 1) y Proyecto de Reforma de las parcelas 1 y 2 (Fase 2), justificará el cumplimiento de este artículo.

PARCELA	Nº max. Viviendas	Nº max. Plazas Hotel
Parcela 1 , 2	2	16
Parcela 3.1	5	40
Parcela 3.2	5	-
TOTAL	12	

De tal forma, que las parcelas 1 y 2, con dos viviendas asignadas por el Estudio de Detalle de la UE-27, suponen un máximo de 16 plazas de hotel. Este Estudio de Detalle asigna a la parcela 3.1 un número máximo de 5 viviendas, lo que equivale a 40 plazas de hotel. Y la parcela 3.2 no podrá superar el número máximo de viviendas asignadas, 5 viviendas.

4.3. justificación del cumplimiento de las condiciones legales del estudio de detalle.

Se procede a justificar que el presente Estudio de Detalle no contradice y se ajusta a las disposiciones legales establecidas en la legislación urbanística vigente.

Las alineaciones propuestas se ajustan a lo establecido en el PGOU de Nerja, por lo que este Estudio de Detalle no reduce las superficies de dotaciones públicas, espacios libres y viales, y no afecta negativamente a la funcionalidad de los mismos.



Este Estudio de Detalle y la nueva ordenación de volúmenes no ocasiona aumento de aprovechamiento urbanístico.

Este Estudio de Detalle tampoco propone la modificación de la ocupación del suelo.

La nueva ordenación de volúmenes no propone aumentar las alturas o número de plantas. Propone en aplicación del art. 5.2.4 establecido en el PGOU de Nerja, dar respuesta de forma puntual, y resolver acorde a la realidad, la edificación existente y su conexión con la nueva aplicación.

Este Estudio de Detalle tampoco altera los usos preestablecidos por el PGOU de Nerja.

Así mismo, este Estudio de Detalle da respuesta a las determinaciones y objetivos del art. artículo 6.6.4 del PGOU de Nerja.

Los parámetros establecidos por este Estudio de Detalle serán atendidos y desarrollados en Proyecto de reforma de la edificación en la parcela 1 y parcela 2, y Proyecto Básico y de Ejecución de la parcela 3.1 y parcela 3.2 .

A la vista de cuanto se expone, se procede a remitir el presente Estudio de Detalle al Excmo. Ayuntamiento de Nerja para que sea admitido a trámite y alcance su aprobación.

5 PLANOS.

- | | |
|--|-----------|
| eI1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO / PLANEAMIENTO DE REFERENCIA / ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO + EDIFICACIONES EXISTENTES | E: 1/500 |
| e01.- NORMATIVA, ALINEACIONES Y ALTURAS | E: 1/250" |

En Nerja, a 12 de diciembre de 2018.

LA ALCALDESA

Fdo: Rosa M^a Arrabal Téllez