



## ANUNCIO

### **RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELAS 4 DEL SUP- 04 DEL PGOU DE NERJA.-**

Con fecha 22/03/2018, por el Pleno de la Corporación, se acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle de las parcelas 4 del sector SUP-04 del PGOU de Nerja, promovido por Unión Avingés, S.L. El resumen ejecutivo del referido Estudio de Detalle de las parcelas 4 del sector SUP-04 del PGOU de Nerja, ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento con número de asiento ED-179, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento nº 7779- Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

#### **"RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

#### **1.- MEMORIA**

#### **1.1. CONTENIDO Y ALCANCE**

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en lo gestión público urbanístico", del Texto Refundido de lo Ley de Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b. En los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Asimismo, la Ley 2/2002, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002. de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle de la parcela 4 del proyecto de reparcelación del Sector SUP-4 del PGOU de Nerja.



## 1.2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito delimitado abarca la parcela 4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-4 del PGOU de Nerja, (que en su adaptación parcial a la LOUA pasa a denominarse SUBLEO-4).

Este ámbito comprende una superficie de 2.758,07 m<sup>2</sup>. Su perímetro linda al Sur con el Vial 3, al Oeste con Vial 8, al Norte con Zona verde y al este con parcela 1-A.

## 1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle básicamente consiste en establecer las separaciones a linderos públicos y privados de acuerdo con la ordenanza UAD-2 que es de aplicación en esta parcela, conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Nerja y en concreto conforme a las condiciones de Ordenación que establece la "Edificación conjunta de parcelas" para parcelas cuya superficie total sea superior a 2.000 m<sup>2</sup>, que considera que el conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo y de 3 m. a linderos públicos.

Además, no se superan los parámetros de edificabilidad y ocupación aplicables a esta parcela definidos en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-4.

La solución adoptada se desprende del proyecto de Edificación de 13 viviendas unifamiliares adosadas, redactado al efecto y que ordena la parcela mediante dos volúmenes, el primero de 8 viviendas, ubicado en la parte superior lindando con la zona verde y el segundo de 5 viviendas, lindando con el Vial 3. Ambos volúmenes se enclavan en la parcela adaptándose al desnivel existente en la misma.

Se reajusta las separaciones a lindero público y privado por los condicionantes derivados de la morfología (de forma triangular en uno de sus extremos) y topografía de la parcela, que nos conducen a una implantación de dos pastillas de viviendas adosadas en dos niveles (cinco viviendas en la parte inferior y ocho viviendas en la parte superior), que nos obliga, para obtener una solución arquitectónica digna y que las viviendas tengan un ancho adecuado para su distribución, a reducir a 3 metros la separación a lindero público prevista en el Plan Parcial, que es de 4 metros, en la pastilla superior para poder agotar el número de viviendas permitido y la edificabilidad asignada por vivienda.

También, se aporta compromiso NOTARIAL entre el propietario de la parcela del único lindero privado colindante y la propiedad, con carácter público (quedándose registrado como tal), para reducir a 4 metros la separación al lindero privado que está prevista en PPO de 5 metros.

Con estas dos premisas creemos que se mejora y resuelve la acomodación de las viviendas a la forma y topografía del solar, adaptándose también al entorno de la zona y no produciendo inconvenientes a ningún propietario colindante.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

### 1.3. PARAMETROS URBANISTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

A continuación se resumen las superficies, aprovechamientos urbanísticos y parámetros urbanísticos de la parcela objeto del Estudio de Detalle.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN P.G.O.U y P.P.O	PARAMETROS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN</b>	
Unifamiliar Adosada (UAD-2)	Unifamiliar Adosada (UAD-2)
<b>SUPERFICIE NETA</b>	
2.758,97 m <sup>2</sup>	2.758,97 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	
1.289,66 m <sup>2</sup>	1.289,66 m <sup>2</sup>
<b>OCUPACIÓN</b>	
1.379,49 m <sup>2</sup>	1.379,49 m <sup>2</sup>
<b>Nº DE VIVIENDAS</b>	
13	13
<b>SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO</b>	
4m	3m
<b>SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO</b>	
5m	4m (bajo compromiso Notarial)
<b>ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS</b>	
B+1 (7m)	B+1 (7m)

En Nerja, a 03 de agosto de 2018



LA ALCALDESA

Edo.: Rosa M<sup>a</sup> Arrabal Téllez