

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MOD. PGOU- EQUIPAMIENTO PRIVADOS (LA RAQUETA)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ME9T4-1S70Z-H4X2O Fecha de emisión: 25 de Octubre de 2024 a las 8:57:08 Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 24/10/2024 09:53	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 09:53



ANUNCIO

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE NERJA (ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LOUA) PARA LA INTRODUCCIÓN EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DEPORTIVO DE LOS USOS TERCIARIOS COMERCIALES Y HOSTELEROS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE NERJA .

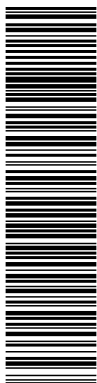
Con fecha 31/08/2023, por el Pleno de la Corporación, se acordó **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el expediente de **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE NERJA (ADAPTADO PARCIALMENTE A LA LOUA) PARA LA INTRODUCCIÓN EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DEPORTIVO DE LOS USOS TERCIARIOS COMERCIALES Y HOSTELEROS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE NERJA (CSV n.º J24C8-ZNCUD-Z5AW4** verificable en <https://sedeelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do>)

El referido proyecto de Modificación (contenido completo del Proyecto en: (CSV n.º IEYFJP182L- A17QG (memoria)// CSV n.º VSI0R-96616-9IDII (planos) // CSV n.º HRSFQP1LOU-38MNU (Anexo I-notas simples)// CSV n.º XB2IR-5WBK9-3EP0N (Anexo II -contrato C-V)// CSV n.º HF15J-OQQ4Y-1KGM6 (Anexo III- Dictamen Consejería Salud-Innecesariedad) // CSV n.º KU6PT-SQ9PT-VDXM3 (Anexo IV-Informe de Valoración) // CSV n.º 1SWKW-KKP9F-HVKHJ (Anexo V-Justificación titularidad de los terrenos), verificables en <https://sedeelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do> , ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento, sección: **Modificación de Elementos**, con número de asiento ED-84 así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento nº 10137 - Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

“ II.1 ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.-

El solar afectado es la Finca Registral 8250 del Registro de la Propiedad de Torrox. Se aporta como ANEXO I, de Nota Simple del referido inmueble. Respecto a la identificación catastral, es la parcela con referencia catastral 2688609VF2628N0001DQ, con una extensión superficial de 4.702 m2 según se indica por la Dirección General del Catastro. (*fotografía aérea y plano catastral*)

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MOD. PGOU- EQUIPAMIENTO PRIVADOS (LA RAQUETA)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ME9T4-1S70Z-H4X2O Fecha de emisión: 25 de Octubre de 2024 a las 8:57:08 Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 24/10/2024 09:53	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 09:53



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas, a las 9:53:28 del día 24 de Octubre de 2024. José Alberto Armijo Navas. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

II.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Tal y como se ha indicado anteriormente el PGOU de Nerja, clasifica los terrenos como suelo urbano consolidado, dentro del ámbito C-3 con uso global residencial y con uso pormenorizado el de Equipamiento Comunitario-Deportivo y su ordenanza de edificación.

En este sentido, el PGOU de Nerja en el artículo 6.12.2.4 expresamente recoge el Deportivo como uno de los tipos de uso encuadrados en los suelos destinados a equipamientos comunitarios, definiéndolo como el que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados o no edificados.

Junto a lo anterior, respecto a las condiciones de edificación de nuestra parcela deportiva, en cuanto equipamiento comunitario, se encuentran reguladas en el artículo siguiente:

“Art. 6.12.3.- Condiciones de edificación de los equipamientos comunitarios. Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en Suelo Urbano, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

Uso de la parcela..... Edificabilidad neta

Educativo y deportivo..... 0,60 m2t/m2s

Social-asistencial.... 1,00 m2t/m2s

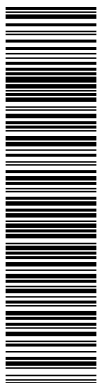
Exclusivamente en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de mínimas en todas las parcelas de equipamiento. Estos mínimos podrán rebasarse cuanto sea ello posible, hasta un tope tal que el volumen del edificio de equipamiento no supere a ninguno de los parámetros de la ordenación y la edificación correspondientes a la Zona de Suelo Urbano en que esté localizado.

Las condiciones de separación ó adosamiento de la edificación del equipamiento a los linderos privados dependerá de la tipología de la zona, de tal forma que se tomarán como referencia las ordenanzas aplicables a las parcelas colindantes.

No se fijan condiciones de altura ni ocupación de la parcela, con objeto de que se pueda adaptar adecuadamente el uso del equipamiento a las limitaciones físicas de la parcela y al entorno urbano, al tener la consideración de edificación singular.”

De lo que antecede se deduce que el aprovechamiento que le corresponde al solar objeto de esta innovación es de 0,60 m2t/m2s de uso equipamiento deportivo.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MOD. PGOU- EQUIPAMIENTO PRIVADOS (LA RAQUETA)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ME9T4-1S70Z-H4X2O Fecha de emisión: 25 de Octubre de 2024 a las 8:57:08 Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 24/10/2024 09:53	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 09:53



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/José Alberto Armijo Navas, el 24 de Octubre de 2024, a las 9:53:28. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

II.3 PROPUESTA DE ORDENACION

Se ha de considerar que el artículo 4.1.2 de la Normativa del PGOU de Nerja establece:

“Art. 4.1.2.- Tipos de usos: conceptos. Por su idoneidad para su localización el uso puede ser: principal, complementario, compatible y prohibido.

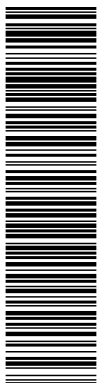
- a) USO PRINCIPAL, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.
- b) USO COMPLEMENTARIO, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con éste.
- c) USO COMPATIBLE, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.
- d) USO PROHIBIDO, es aquél que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.”

Junto a ello, el documento de Adaptación parcial al a LOUA del PGOU de Nerja, aprobado definitivamente establece entre sus determinaciones que la parcela objeto de la innovación se encuentra incluida dentro del ámbito de Suelo Urbano Consolidado denominado C-3 con uso global Residencial, como ya expusimos antes, resultando de ello que en virtud de lo definición de uso principal dada por el artículo 4.1.2 del PGOU, como aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio, este es el uso residencial, en virtud de lo dispuesto en el documento de Adaptación Parcial.

No obstante, lo anterior, el PGOU de Nerja establece en su artículo 4.1.3 que, en Suelo Urbano, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio municipal. Y así para cada una de las parcelas o manzanas del suelo urbano, establece el uso detallado, mediante la ordenación de edificación de aplicación. Así, en la parcela en cuestión el PGOU vigente contempla el equipamiento deportivo como uso principal pormenorizado, siendo de aplicación el Capítulo 6.12.1 relativo a “Determinaciones sobre el Sistema de Equipamiento Comunitario”.

Pues bien, habiendo quedado del todo justificada la innecesariedad del uso deportivo en la concreta parcela en tanto se ha construido casi de forma colindante la Ciudad Deportiva de Nerja, es por lo que conforme al citado artículo 4.1.3 del PGOU y artículo 6.8.4 de la Ordenanza “TE”, aplicable a la innovación propuesta, se propone la implantación del uso pormenorizado en la parcela el de Terciario en las categorías designadas con las letras a, b, c,

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MOD. PGOU- EQUIPAMIENTO PRIVADOS (LA RAQUETA)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ME9T4-1S70Z-H4X20 Fecha de emisión: 25 de Octubre de 2024 a las 8:57:08 Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 24/10/2024 09:53	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 09:53



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas, a las 9:53:28 del día 24 de Octubre de 2024. José Alberto Armijo Navas. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

d, f, g, h, i y j, según la clasificación dada por el artículo 4.1.4 de la normativa del PGOU de Nerja.

Junto a lo anterior, se establece un aprovechamiento objetivo de los terrenos de 2.203,14 m2t de uso terciario en las categorías designadas con las letras a, b, c, d, f, g, h, i y j, según la clasificación dada por el artículo 4.1.4 de la normativa del PGOU de Nerja. La fijación máxima del aprovechamiento objetivo tiene un doble objetivo: i) por un lado, se consigue fijar el aprovechamiento máximo por el cual se garantiza que el incremento del mismo como consecuencia de la nueva calificación no exceda del 10% que conllevaría la “desclasificación” del suelo conforme al artículo 45.2.B.c. de la LOUA, manteniéndose en todo caso la categoría de consolidado; ii) por otro lado, permite la concreción de las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en base a lo dispuesto en el artículo 36.2.a)2º de la LOUA. En este sentido, en relación a este segundo objetivo, se ha calculado que al ser aprovechamiento objetivo o superficie edificable de los terrenos a destinar al uso terciario en las categorías designadas con las letras a, b, c, d, f, g, h, i y j, según la clasificación dada por el artículo 4.1.4 del PGOU de Nerja de 2.203,14 m2t, los propietarios deberán ceder terrenos para dotaciones públicas en un ratio de 0,15 m2/m2t, lo que implica una extensión superficial de 330,50 m2 de suelo de cesión por parte de los propietarios para mantener la proporción y calidad de las dotaciones en el área en el que se emplaza.

Conforme a lo anterior, a modo de resumen, mediante esta innovación se pretende establecer:

- Como uso pormenorizado de la parcela el uso Terciario, en las categorías designadas con las letras a, b, c, d, f, g, h, i y j, según la clasificación dada por el artículo 4.1.4 de la normativa del PGOU de Nerja. Siendo de aplicación la Ordenanza TERCARIO (TE).*
- Además, se establece el nuevo aprovechamiento objetivo de los terrenos de 2.203,14 m2t de uso Terciario en las categorías designadas con las letras a, b, c, d, f, g, h, i y j, según la clasificación dada por el artículo 4.1.4 de la normativa del PGOU de Nerja.*
- Se determina una cesión al Ayuntamiento de Nerja de terrenos con una extensión superficial 330,50 m2s para su destino a dotaciones públicas, como medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones en la zona.*

Documento firmado electrónicamente