

**RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA
PARCELA 5 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR
SUP-4 DEL PGOU DE NERJA, MÁLAGA.**

ARQUITECTOS:
RAFAEL OZÁEZ GUTIÉRREZ
ANTONIO GARRIDO RUBIA

PROMOTOR:
UNIÓN AVINGES, S.L.

NERJA, MAYO DE 2.017

ÍNDICE

1.- MEMORIA:

1.1 CONTENIDO Y ALCANCE

1.2 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.4 PARAMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

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.

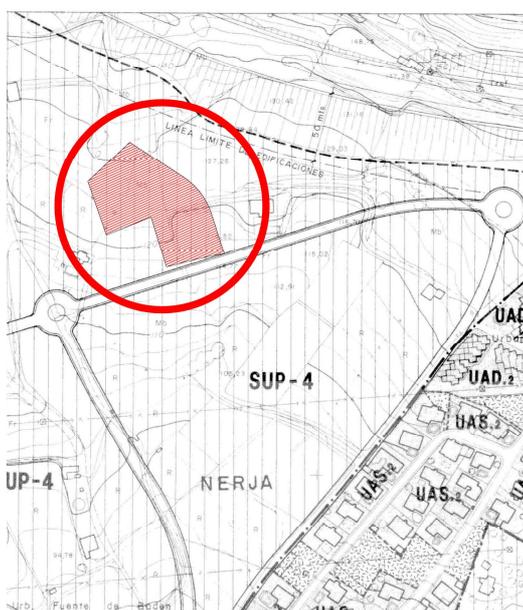
En cumplimiento de los citados artículos, se incluye RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle de la parcela 5 del proyecto de reparcelación del Sector SUP-4 del PGOU de Nerja.

1.2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

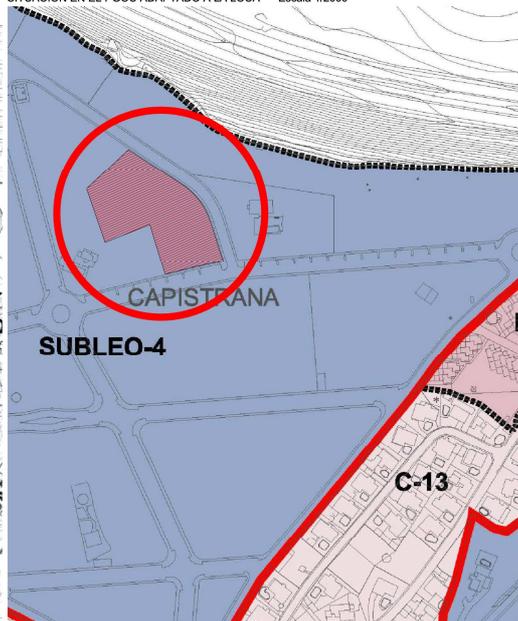
El ámbito delimitado abarca la parcela 5 del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-4 del PGOU de Nerja, (que en su adaptación parcial a la LOUA pasa a denominarse SUBLEO-4).

Este ámbito comprende una superficie de 4.630,59 m². Su perímetro linda al Este y Noroeste con otras parcelas del Sector, al Noreste con el Vial 3, Sur con Vial 8.

SITUACIÓN -SEGÚN P.G.O.U.- Escala 1/2000



SITUACIÓN EN EL PGOU ADAPTADO A LA LOUA Escala 1/2000



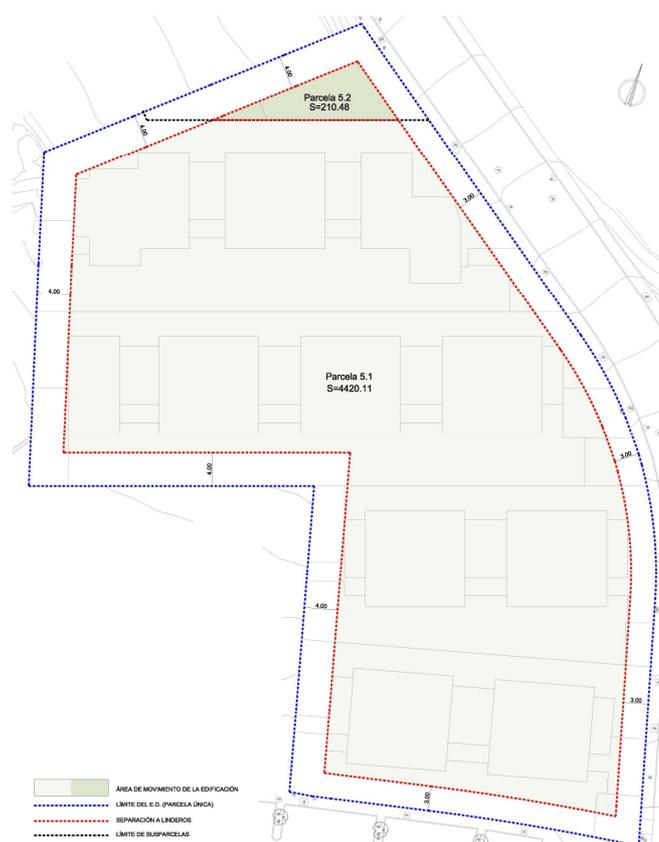
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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 m², 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 de la ordenación de 21 viviendas unifamiliares adosadas, ubicadas en la subparcela 5.1 mediante cuatro volúmenes, el primero de 4 viviendas, ubicado en la parte inferior lindando con el Vial 3, el segundo de 4 viviendas, el tercero de 7 viviendas y el último de 6 viviendas lindando con la subparcela 5.2. Los 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 irregular en algunos de sus extremos, sobretodo en el contacto con el vial de acceso a las viviendas previstas) y topografía extrema de la parcela, que nos conducen a una implantación de cuatro pastillas de viviendas adosadas en cuatro niveles (cuatro en las dos pastillas inferiores, siete viviendas en el siguiente nivel y seis viviendas en la pastilla superior, dejando una parcela suelta en el extremo 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, 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.

1.4. 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
ORDENANZA DE APLICACIÓN		
Unifamiliar Adosada (UAD-2)		Unifamiliar Adosada (UAD-2)
SUPERFICIE NETA		
PARCELA 5	4.630,59 m ²	4.630,59 m ²
PARCELA 5.1	4.420,11 m ²	4.420,11 m ²
PARCELA 5.2	210,48 m ²	210,48 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE		
PARCELA 5	2.164,54 m ²	2.164,54 m ²
PARCELA 5.1	2.066,15 m ²	2.066,15 m ²
PARCELA 5.2	98,39 m ²	98,39 m ²
OCUPACIÓN		
PARCELA 5	2.315,30 m ²	2.315,30 m ²
PARCELA 5.1	2.210,06 m ²	2.210,06 m ²
PARCELA 5.2	105,24 m ²	105,24 m ²
Nº DE VIVIENDAS		
PARCELA 5	22	22
PARCELA 5.1	21	21
PARCELA 5.2	1	1
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO		
4m		3m
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO		
5m		4m (bajo compromiso Notarial)
ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS		
B+1 (7m)		B+1 (7m)

Nerja a, Mayo de 2.017

Rafael Ozáez Gutiérrez

Antonio Garrido Rubia

Arquitectos