

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

NERJA

### Anuncio

#### ORDENANZA REGULADORA VIGENTE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBLEO-4 (SUP-04) DEL PGOU DE NERJA

Con fecha 25 de octubre de 2018, por el Pleno de la Corporación, se acordó aprobar definitivamente el expediente de Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBLEO-4 (SUP-04) del PGOU de Nerja, promovido por el Ayuntamiento de Nerja, procediéndose a su inscripción en el registro local (asiento número PPO (Mod)-28) y registro autonómico (asiento número 7887), resultando la siguiente Ordenanza Reguladora del Plan Parcial de Ordenación del sector SUBLEO-4 (SUP-04) del PGOU de Nerja:

#### “ORDENANZA REGULADORA PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUBLEO-4 (SUP-04)

#### CAPÍTULO II

#### 2. Ordenanzas del Plan Parcial SUP-4

##### 2.1. CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTAS ORDENANZAS

Dada la situación de los terrenos respecto al desarrollo de la edificación en el término de Nerja debe en nuestra opinión, ajustarse a las normas previstas para suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, así como estar dentro del marco legal que impone la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y los Reglamentos que la desarrollan, adaptándose a los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología.
- b) Régimen urbanístico del suelo.
- c) Normas generales de edificación.

Desarrollando de forma particular la normativa de cada zona, ensamblando las ordenanzas específicas de las zonas próximas con el Plan Parcial.

##### 2.1.1. *Ámbito de aplicación*

Estas ordenanzas reguladoras del uso del suelo y de la edificación serán aplicables a todo el territorio que comprende este planeamiento denominado SUP-4 Badén Alto, según el PGOU de Nerja.

##### 2.1.2. *Modificaciones de este Plan Parcial*

La modificación de cualquier elemento de este plan así como de cualquiera de las ordenanzas se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su formación según lo expresado en el articulado de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

##### 2.2. NORMAS GENERALES DEL PGOU DE NERJA QUE SON DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN ESTE PLAN PARCIAL

Serán de obligado cumplimiento en las partes que las afecte en la gestión y ejecución de las obras de urbanización y edificación, las siguientes normas y ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga que se transcriben a continuación:

- Régimen jurídico.
- Normas técnicas de urbanización.
- Normas reguladoras de usos.
- Normas reguladoras de la edificación.
- Normas reguladoras de los sistemas.
- Normas generales de protección.
- Normas para actuaciones aisladas.
- Ordenanzas de uso y edificación.
- Normas para el suelo urbanizable.

### 2.3. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Scrán las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja. Las contradicciones que pudieran producirse entre las prescripciones de una y otra norma se resolverá a favor de la mas restrictiva.

#### 2.3.1. *Normativa complementaria aplicable*

Para lo no previsto en estas ordenanzas, se aplicaran las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, completándose el conjunto de preceptos reguladores del presente plan parcial con los que al respecto, dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Reglamentos que la desarrolla.

#### 2.3.2. *Relación de normas*

1. Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
2. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley.
3. Plan General de Ordenación Urbana de Nerja.
4. Ordenación Reguladora del presente plan parcial.

#### 2.3.3. *Terminología de conceptos*

Los términos, conceptos y definiciones que se relaciona en estas ordenanzas tendrá el alcance y significado que a los mismos se atribuye a las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Nerja.

### 2.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.4.1. *Calificación de usos*

En este plan parcial según su localización territorial tiene el uso residencial.

Considerándose usos residenciales a todos aquellos que son compatibles entre sí y sobre todo con el uso de vivienda.

Los usos complementarios y compatibles con el dominante que es el residencial, son los expresados en el articulado del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja.

#### 2.4.2. *Simultaneidad de usos*

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uso de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica.

#### 2.4.3. *Normas para la redacción de estudio de detalle*

##### OBJETO Y CONTENIDO

En el desarrollo de estas ordenanzas podrán formularse estudios de detalle tanto de alineaciones, rasantes como de ordenación de volúmenes, de acuerdo y con sujeción a las limitaciones que a continuación se establecen.

a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas por estas ordenanzas, y a reajustar las previstas en este plan parcial, de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan.

En la adaptación o reajuste de alineaciones no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

b) La posibilidad de formulación de estudios de detalle de ordenación de volúmenes quedará limitada por lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y por el articulado del PGOU de Nerja.

En esta clase de estudio podrá complementarse la ordenación de volúmenes propuesta mediante la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio completando así la red de comunicaciones exteriores.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas normas, ni alterar el uso dominante de la zona en que se sitúa la edificación debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad zonal asignado. Por lo demás habrá de cumplir con todos los parámetros urbanísticos que para cada ordenanza describe el PGOU de Nerja.

No será obligatoria la redacción de estudio de detalle cuando la actuación edificatoria comprenda la totalidad de la parcela que resulten del proyecto de reparcelación, pero sí cuando se quieran unir 2 o más para formar una parcela de mayor entidad superficial.

#### 2.4.4. Proyectos de urbanización

##### CONTENIDO

El proyecto de urbanización detallará las obras y servicios a realizar, según las previsiones establecidas en el presente plan parcial, y su ámbito se extenderá a toda la parcela objeto de la Ordenación.

El proyecto de urbanización se referirá a la construcción de viales, abastecimiento y distribución de agua potable, evacuación de agua y saneamiento, energía eléctrica, red telefónica, tratamiento de espacios libres y zonas ajardinadas, red de riego y cualesquiera otros servicios que, aún no previstos en el plan parcial, puedan ser objeto de instalación futura.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre la ordenación del régimen del suelo y de la edificación y tendrá que detallar las obras que se prevean de modo que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.

El proyecto de urbanización que, como desarrollo del presente plan, habrá de redactarse en su día, deberá contener como mínimo:

- El trazado de planta y alzado de las calles de la urbanización, ajustado a las alineaciones y rasantes que en este documento se señalan, con la definición y medición de los volúmenes de tierra a mover, el espesor tipo y características de bordillo y aceras, tratamiento de los aparcamientos, señalización vertical y horizontal, etc.
- El trazado en planta y perfil de los colectores de saneamiento, con las características y materiales a emplear en las tuberías, pozos de registro y cámaras de descarga, sistema de recogida de aguas pluviales y tipo de características de sus elementos.
- El trazado en planta y perfil de las nuevas redes de abastecimiento y distribución de agua potable, la definición de las características de tuberías, válvulas, bocas de riego e incendios arquetas de registro, etc.
- El trazado y cálculo de las redes eléctricas, tanto en alta como en baja tensión, la definición de características y tipos de los materiales a emplear, cables, equipos de transformación, protección y maniobra, diseño del centro de transformación, arquetas, etc.
- El trazado y cálculo de la red de alumbrado público con la definición del tipo y características de farolas y luminarias, cables de alimentación eléctrica, tubos, arquetas, etc.
- El trazado de tuberías para la implantación subterránea del servicio telefónico, el diseño y características de arquetas, tuberías, etc.
- El acondicionamiento de los espacios libres y el mobiliario urbano.

## 2.4.5. Parcelaciones

Se podrá plantear la división de una manzana o parcela propiedad dentro de una manzana en varias parcelas más pequeñas para la ejecución de unidades de viviendas adosadas o incluso aisladas, siempre que se tramite previamente el oportuno estudio de detalle que determine la división de la parcela y su accesibilidad, y que dicha división en parcelas cumpla los requisitos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja para dicho uso específico.

## 2.5. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

### 2.5.1. Ordenanza de Carácter General

Se deberá cumplir toda la Normativa del Plan General pero se indicarán las que especifica este PPO.

#### a) CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO

1. Computará con carácter general como parte de aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 metros de altura libre.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los balcones o terrazas que estén cerrados por dos o más lados, las solanas y porches que dispongan de cubrimiento, cuando no estén sometidos a la servidumbre de uso público, de todos los cuales se computará el 50% de su superficie.

2. Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 metros de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones con un diámetro > 1,50 m.
- Los porches de uso público.

#### 3. Aprovechamiento sobre rasante:

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo la superficie de los espacios y elementos siguientes:

- La plantas altas o áticos, la totalidad de los espacios y elementos definidos como computables con carácter general en el apartado 1) anterior.
- En las plantas semisótano y sótanos, los mismos elementos y espacios citados, cuando dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,50 m, medida hasta la cara superior del forjado de la planta baja.

#### 4. Aprovechamiento bajo rasante

Cuando se establezca para el aprovechamiento bajo rasante un límite específico de superficie construida, se computará como tal la totalidad de los espacios cuyas características físicas correspondan a alguna de las definidas en el apartado 1, pero sin embargo no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante, es decir, cuando no dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, o si disponen de ella no tenga una altura mayor de 1,50 metros.

En tal sentido se establece para la zona de uso terciario-hotelerero la posibilidad de uso bajo rasante y por consiguiente no computable, destinado a los usos comunitarios (no habitaciones) como salones de reunión, comedores etc., siempre que dicha superficie no supere el 30% del techo asignado a la parcela terciaria-hotelerera en cuestión.

#### b) CONTROL DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

Con independencia de lo establecido en el plan general en su artículo 5-2-6, sobre esta cuestión, en el presente plan parcial se limita y concreta dicho control a un máximo de 1,33 unidades residenciales por cada una de las definidas en el cuadro de aprovechamiento de este plan, pudiendo el promotor de un conjunto residencial ejecutar viviendas más grandes o más pequeñas o una mezcla de ambas, siempre dentro de dicho límite.

## c) SEPARACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LOS LINDEROS PÚBLICOS

Con independencia de las separaciones definidas en las ordenanzas específicas de zona establecidas por el PGOU, este plan parcial define con carácter general en este punto que la separación mínima al límite de la parcela con la red viaria será de 3,00 m como mínimo (incluso con la redacción de estudio de detalle).

### 2.5.2. Ordenanzas particulares de cada zona

#### UNIFAMILIAR ADOSADA UAD-2

**PARCELA MÍNIMA:** Cuando se trate de una "parcelación" para posterior edificación individualizada, la parcela mínima será de 210 m<sup>2</sup> con una fachada mínima de 7 m. No se exige parcela mínima cuando se trate de un "conjunto residencial" de adosadas (bien en horizontal o en vertical de acuerdo con el artículo 6-6-5 del PGOU), siempre que se presente como proyecto único todo el conjunto en el que se defina pormenorizadamente toda la parcela objeto del proyecto único.

**EDIFICABILIDAD NETA:** Es de 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado a cada metro de parcela propiedad que resulte del proyecto de reparcelación.

**OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA:** Será del 50% con la salvedad definida en el PGOU para esta zona UAD-2.

**SEPARACIÓN A LINDEROS:** Los definidos en la ordenanza 2-5-1, con carácter general y con un mínimo de 4 m a linderos públicos y de 5,0 m a las parcelas privadas, salvo que exista acuerdo entre los propietarios contiguos en cuyo caso y mediante la tramitación de un estudio de detalle podrá eliminarse esa separación en cada una de las parcelas manteniendo siempre la separación a linderos públicos.

**ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS:** Para todas la sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7,0 metros de altura medido de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 5.2.2 y 5.2.3 del título V de las presentes normas.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros medidos a partir de la cara superior del último forjado. En el espacio resultante bajo estas cubiertas solo podrán ubicarse depósitos de agua o instalaciones técnicas de servicios de las viviendas.

En el caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo se podrá sobresalir el casetón de escalera de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,80 metros.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

**CONDICIONES DE USO:** El uso principal es el residencial en sus modalidades de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Son usos compatibles los usos terciarios del artículo 4.1.4, designados con las letras a, b, c, d, f, g, h, y j, así como equipamiento comunitario designado con las letras a, b, c y e. El uso industrial sólo se permite en primera categoría, siendo necesario además del cumplimiento de la reglamentación vigente, la presentación de la autorización mediante acta notarial, de los vecinos de las viviendas colindantes o en su caso de la comunidad de propietarios del conjunto edificado. Son usos prohibidos los usos industriales de segunda y tercera categoría.

**APARCAMIENTOS:** en el caso de actuaciones de conjuntos de varias viviendas adosadas se exige la reserva obligatoria de 1,5 plazas por cada vivienda, dentro de la propia parcela, debiendo disponerse localizados con preferencia en planta baja. En el caso de actuación de una vivienda unifamiliar adosada sobre parcela única, la reserva necesaria será de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, admitiéndose que se sitúe en el nivel de planta baja, pero retranqueada del lindero público según lo indicado anteriormente.

## HOTELERO-TURÍSTICO

REGULACIÓN DEL USO. De acuerdo con el artículo 4-1-4, del Plan General de Nerja se establece para este uso turístico las siguientes modalidades de uso, excluyéndose las demás de dicho artículo. Siendo el uso principal los siguientes:

a. Hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles y en general los del ramo de la hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

Y los siguientes apartados quedan calificados como secundarios:

- b. Hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.  
c. Comercial, los espacios locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como servicios de las personas, barberías, saunas, salones de belleza, etc.  
d. Alojamiento comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como instalaciones anejas complementarias.

Las condiciones de edificación serán de la edificación para el PGOU de Nerja.

## ZONA DE EQUIPAMIENTO Y ÁREAS LIBRES

Las ordenanzas relativas a esta zona serán las recogidas en el PGOU de Nerja en lo referido a sus usos y condiciones de edificaciones y aprovechamiento.

## ZONA DE USO TÉCNICO-ELECTRICIDAD

Dentro de la parcela de este uso, la ubicación del centro de transformación, se adosará a la alineación de la calle en una sola de sus fachadas, debiendo separarse de las otras lindes un mínimo de 2 metros, debiendo ajardinarse con setos y tapizantes dicho espacio libre”.

En Nerja, a 5 de diciembre de 2018.

La Alcaldesa, firmado: Rosa María Arrabal Téllez.

8810/2018