

ADMINISTRACIÓN LOCAL

NERJA

Anuncio

RESUMEN EJECUTIVO DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN 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.

El resumen ejecutivo del referido expediente de Modificación del Plan Parcial de Ordenación ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento con número de asiento PPO (Mod)-28, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento número 7887 – Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

“RESUMEN EJECUTIVO: MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUBLEO 4 - (SUP-4) DEL PGOU DE NERJA: PROMUEVE: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE NERJA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la modificación de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector SUBLEO-4 (SUP-04 “Badén Alto”) del PGOU de Nerja, concretamente mediante la supresión del contenido del último párrafo del apartado c) del artículo 2.5.1 de la Ordenanza de Edificación, cuyas determinaciones urbanísticas constan en el correspondiente documento diligenciado en los términos aprobados por acuerdo plenario de fecha 26 de septiembre de 2006.

Se trata, por lo tanto, de una innovación que afecta únicamente a la documentación escrita del PPO y a la ordenación pormenorizada, no conllevando ninguna alteración respecto de la ordenación estructural del sector y que garantiza el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

La modificación concreta que se propone es la siguiente:

- *La supresión del último párrafo del apartado c) del artículo 2.5.1 de la Ordenanza de Edificación del PPO.*

2. COMPETENCIA

Compete al Ayuntamiento de Nerja la aprobación definitiva del presente proyecto de modificación del PPO del SUBLEO-4 (antes SUP-4) del PGOU de Nerja, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente modificación afecta al Capítulo II – Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación del sector SUBLEO-4 (SUP-04) del PGOU de Nerja.

4. FINALIDAD

La naturaleza jurídico-urbanística de las innovaciones de elementos del planeamiento no es otra que la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad ejecutiva del planeamiento.

La finalización del proceso reparcelatorio, posterior ejecución de obras de urbanización y el inicio del proceso edificatorio, ha puesto de relieve una realidad urbanística en el Sector SUBLEO-04 "Pago de Fuente del Badén" (anterior SUP-04) del PGOU de Nerja (Málaga), que modifica sustancialmente el modelo urbanístico implantado por el planeamiento vigente para el conjunto del municipio de Nerja y concretamente para las zonas que dentro del mismo están sometidas a las ordenanzas PM (pueblo mediterráneo) y UAD-2 (unifamiliar adosada). Esta realidad urbanística detectada es consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del apartado c) del artículo 2.5.1 de la Ordenanza de Edificación del PPO, relativo a "Separación a linderos públicos" en el que se contempla expresamente "(...) 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). Dicho espacio de 3 m de ancho (como mínimo) no podrá ser vallado ni cercado en su límite con el vial debiendo quedar como espacio libre ajardinado relacionado con la acera correspondiente, si bien su titularidad y mantenimiento es de carácter privado".

En este sentido, esta modificación del Plan Parcial de Ordenación del SUBLEO-4 del PGOU de Nerja se redacta con la finalidad de subsanar la problemática surgida y desarrollada en el párrafo anterior mediante la siguiente modificación a introducir:

- *Suprimir el último párrafo del apartado c) del artículo 2.5.1 de la Ordenanza de Edificación del PPO.*

La modificación propuesta se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y supone una mejora para el bienestar de la población, no conllevando modificación de los aspectos esenciales de volumen edificado, aprovechamiento edificatorio ni de altura de las edificaciones otorgado para cada una de las parcelas resultantes por el PPO aprobado definitivamente. En todo caso la modificación a introducir será de carácter pomenorizado no afectando a elementos propios de la ordenación estructural del Plan Parcial.

5. MODIFICACIÓN PROPUESTA

Suprimir el último párrafo del apartado c) del artículo 2.5.1 de la Ordenanza de Edificación del PPO.

El PPO del SUBLEO-4 del PGOU de Nerja prevé en su artículo 2.5. las Ordenanzas de Edificación para el sector, contemplando en su apartado 1 las determinaciones de carácter general para las edificaciones. El apartado c) del citado precepto es el relativo a "Separaciones a lindero público".

CONTENIDO DEL ARTÍCULO 2.5.1 C) DEL PPO DEL SUBLEO-4 (ACTUAL)

"C) SEPARACIÓN LINDEROS PÚBLICOS

Con independencia de las separaciones definidas en las Ordenanzas Específicas de Zona establecidas por el PGOU y por este Plan Parciales 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). Dicho espacio de 3 m de ancho (como mínimo) no podrá ser vallado ni cercado en su límite con el vial debiendo quedar como espacio libre ajardinado relacionado con la acera correspondiente, si bien su titularidad y mantenimiento es de carácter privado"

La finalización del proceso reparcelatorio, posterior ejecución de obras de urbanización y el inicio del proceso edificatorio, ha puesto de relieve una realidad urbanística en el Sector SUBLEO-04 "Pago de Fuente del Badén" (anterior SUP-04), que modifica sustancialmente el modelo urbanístico implantado por el planeamiento vigente para el conjunto del municipio de Nerja y concretamente para las zonas que dentro del mismo están sometidas a las ordenanzas PM (pueblo mediterráneo) y UAD-2 (unifamiliar adosada). Esta realidad urbanística detectada es consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del apartado c) del artículo 2.5.1 de la Ordenanza de Edificación del PPO, relativo a "Separación a linderos públicos" en el que se contempla expresamente "(...) 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). "Dicho espacio de 3 m de ancho (como mínimo) no podrá ser vallado ni cercado en su límite con el vial debiendo quedar como espacio libre ajardinado relacionado con la acera correspondiente, si bien su titularidad y mantenimiento es de carácter privado".

Por su parte, el PGOU de Nerja, en materia de ordenanza de valla, para las tipologías edificatorias UAD-2 y PM-2 que son las previstas en el PPO, definitivamente aprobado, para el SUBLEO-4 establece expresamente:

- a) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.
- b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de valladas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado".

De todo lo anterior se desprende la conveniencia de suprimir el último párrafo del apartado c) del artículo 2.5.1 de la Ordenanza de Edificación del PPO, innovación esta que no conlleva la modificación o alteración de los aspectos esenciales de volumen edificado, aprovechamiento edificatorio ni de altura de las edificaciones otorgado para cada una de las parcelas resultantes por el PPO aprobado definitivamente, quedando su redacción final del siguiente modo:

CONTENIDO DEL ARTÍCULO 2.5.1 C) DEL PPO DEL SUBLEO-4 (MODIFICADO)

"c) Separación linderos públicos.

Con independencia de las separaciones definidas en las Ordenanzas Específicas de Zona establecidas por el PGOU y que 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). Resumen ejecutivo documentación gráfica planos"

En Nerja, a 4 de diciembre de 2018.

La Alcaldesa, firmado: Rosa M.ª Arrabal Téllez.

8809/2018