



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

ANUNCIO

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE FINCAS SITAS EN C/ ÁNIMAS Nº 1 Y C/ LA CRUZ Nº 15 DE NERJA.-

Con fecha 31/01/2019, por el Pleno de la Corporación, se acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el Estudio de Detalle de fincas sita en C/Ánimas, nº 1 y C/ La Cruz, nº 15 de Nerja, promovido por Las Lomas de Frigiliana, S.L.

El resumen ejecutivo del referido Estudio de Detalle, ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento con número de asiento ED-197, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento nº 8024 - Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

“MEMORIA EXPOSITIVA

Objeto y Descripción del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre un ámbito existente en la estructura urbana de Nerja formado por dos fincas catastrales, y la posibilidad de elaborar un proyecto conjunto sobre las dos fincas.

Su objeto es el de establecer un reajuste de la alineación del conjunto edificatorio en su fachada a la plazoleta de la Calle de la Cruz, embocadura de la Plaza de España y transición entre diversos ensanches de viario y plazoletas urbanas, en su salida del aparcamiento, para conseguir un espacio suficiente para el tránsito peatonal y acorde con su situación urbana, creando además un tramo de soportales en dicha esquina, procediéndose a compensar en el interior de la parcela la superficie no aprovechada, para lo que se procede a realizar una ordenación del volumen resultante.

Dicha cuestión redunda en la mejora de la trama urbana sin que se aumente el volumen edificatorio permitido por las ordenanzas de aplicación sobre el suelo inicial.

El ámbito cuenta con una superficie de 344,14 metros cuadrados según medición topográfica reciente, situándose en la esquina de Calles de la Cruz, con Calle Ánimas, con frente también a la denominada Plaza de España, por donde se ubica la salida del aparcamiento subterráneo.

Dentro del solar, se delimitan las siguientes parcelas catastrales:

FINCA 1: Referencia: 1873379VF2617S0001IA de superficie catastral 179 m2 y situación C/ de la Cruz, 15

FINCA 2: Referencia: 1873378VF2617S0001XA de superficie catastral 159 m2 y situación C/ Ánimas,1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

En definitiva, se trata de un ámbito formado por dos parcelas catastrales que se ubican en el centro de Nerja y que dan frente (conformando la esquina y dos laterales) a una plazoleta formada por encuentro de las Calles de la Cruz, Ánimas y Plaza de España justo a la salida de aparcamiento.



En rojo la delimitación de las fincas objeto del Estudio de Detalle.

Procedencia, conveniencia y oportunidad de su formulación

Las actuaciones pretendidas de reajustar las alineaciones así como la de establecer la ordenación de volúmenes están dentro de las reflejadas por el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciéndose en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Nerja.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Datos identificativos del promotor y redactor del documento de planeamiento.

El presente documento está promovido por la entidad LAS LOMAS DE FRIGILIANA S.L. con NIF B-29750114, domiciliada en Pago de la Loma, s/n. 29788, Frigiliana.

Siendo redactado por la Arquitecta Dña. Susana García Bujalance, Colegiada por el Colegio de Arquitectos de Málaga con el número 694.

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Las fincas se encuentran plenamente integradas en el casco urbano de Nerja contando con la totalidad de los servicios e infraestructuras que definen a esta clase de suelos, no contando con ninguna servidumbre reflejada en escrituras.

En la **FINCA 1** hay actualmente construido un edificio conformando la esquina que se corresponde con el número 15 de calle de la Cruz según catastro. Consta en este con una superficie edificada de 418 metros cuadrados, con tres plantas sobre rasante (PB+2), siendo su uso el residencial en plantas primera y segunda, y un local comercial en Planta Baja.



Fachada a Calle la Cruz, inicio de Calle las Ánimas.

En la **FINCA 2** hay actualmente construido un edificio que se corresponde con el número 1 de calle Ánimas según catastro con frente a Calle Ánimas y a la Plaza de España, medianero por su lateral Oeste con la Finca anteriormente descrita y al Este con finca en C/ Ánimas 3. Consta en catastro con una superficie edificada de 206 metros cuadrados, con dos plantas sobre rasante (PB+1), siendo su uso el de vivienda en las dos plantas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA



Fachada a C/ las Ánimas



Fachada de ambas edificaciones a Plaza de España.

Estructura de la propiedad del suelo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

El ámbito se compone de dos fincas registrales, coincidentes con las catastrales.

Sus datos son:

FINCA 1: Calle de la Cruz 15. Referencia Catastral :
1873379VF2617S0001IA

Finca registral de Nerja nº 2027; C.R.U.: 29013000490325

Titular: SOM CEREZO, RITA (25%)

SOM CEREZO, ANTONIO MANUEL (25%)

SOM CEREZO, GUILLERMO (25%)

SOM CEREZO, MARIA EUGENIA (25%)

FINCA 2: Calle las Ánimas, 1. Referencia Catastral: 1873378VF2617S0001XA

Finca registral de Nerja nº 2655; C.R.U.: 29013000059737

Titular: LAS LOMAS DE FRIGILIANA SL.(100%)

Descripción y justificación de la solución adoptada

Como se ha reflejado, lo que se pretende es el reajuste de la alineación de la edificación con frente a la plazoleta generada en la esquina de la Plaza de España con la Calle de la Cruz y Calle Ánimas.

Si bien el ámbito está formado por dos fincas catastrales, la ordenación final y el volumen generado se considerarán para la totalidad del conjunto de manera que el volumen final no exceda del inicial permitido, ajustándose en cualquier caso a los parámetros máximos definidos por el PGOU sin sobrepasarlos.

Tras la ejecución de la salida del aparcamiento subterránea de la Plaza de España la edificación objeto de este Estudio de Detalle, con la actual alineación, invade en cierta medida el espacio necesario para un confortable tránsito peatonal sin la necesidad de la invasión del carril para tráfico. Ya el inmueble situado en su frente se adapta a la nueva configuración urbana buscada, creando unos soportales. De esta manera se conseguirá dotar de una cierta uniformidad a un espacio urbano que en la actualidad no puede considerarse como amable para el peatón.

Al estar ya consolidada la alineación por la existencia de edificaciones, se debiera mantener esta. No obstante, y como a continuación se refleja, aplicando las consideraciones de la propia ordenanza se realiza la siguiente propuesta de reajuste de alineaciones y ordenación del volumen.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

En concreto se aprecia que la que se ha venido a reflejar como finca 1 (esquina C/ de la Cruz) ya tiene tres plantas, mientras que la finca 2 (C/ las Ánimas) tiene 2 plantas (PB+1), si bien el inmueble frente a dicha finca (C/ de la Cruz 17 esquina c/ las Ánimas) cuenta con tres plantas (PB+2), existiendo una plazoleta en su frente, de manera que se considerará que parte de la fachada de la finca 2 podrá compensar el volumen necesario para poder realizar el retranqueo de todas las plantas (PB+2) en la alineación y en planta baja de los soportales, conforme a lo establecido en la ordenanza, sin desmejorar el entorno urbano, manteniéndose la escala urbana y garantizándose las condiciones de soleamiento de las plantas bajas

El documento propone el mantener la altura existente en la edificación en C/ de la Cruz (PB+2) y que tras el reajuste de la alineación y la creación de soportales se localice el volumen en el interior del ámbito del ED aumentando la altura de parte de la edificación en C/las Ánimas 1 hasta PB+2, continuación de la edificación anterior.

En cualquier caso el aumento de volumen que se fije se mantendrá a una separación de tres (3) metros de la medianera más próxima de la edificación colindante (C/Ánimas 3) conforme se establece en la normativa, así como mantendrá un retranqueo mínimo de tres metros respecto de la fachada a C/ las Ánimas, debido a la anchura de la misma, conforme se faculta por la ordenanza.

Dicho retranqueo se aumentará hasta la distancia en que se mantenga una superficie edificable similar a aquella que se debe compensar por los retranqueos y soportales.

Se mantendrán de esta manera las condiciones de soleamiento de las plantas bajas, así como la calidad ambiental de la Calle las Ánimas. Dicho retranqueo no se mantendrá en su fachada a Plaza de España, pues las características y amplitud del espacio, así como las edificaciones de la plaza no hacen necesaria dicha cuestión.

Justificación de volumen, alineaciones y rasantes respecto a las especificaciones del planeamiento superior y que no se reducen superficies de viales ni la anchura de estos

Tal y como se puede apreciar en los nuevos planos de alineaciones, el reajuste de la alineación supone el detrimento en planta de una superficie de 6,86 m², que extendido al volumen capaz de PB+2 se obtiene un volumen no ejecutable de 20,58 m²

Por otro lado, con la creación de un soportal (de anchura 2 metros) se consume una superficie de 40,97 m².

Así pues, la superficie total a compensar en el interior del ámbito como consecuencia del reajuste de alineación y la creación de los soportales es de 61,55 m². De esta manera se estaría compensando dicho volumen tal y como se refleja en ordenanzas sin alterar los parámetros fijados por el PGOU, ni aumentando el volumen edificatorio asignado al conjunto existente.

El volumen resultante de dicho reajuste es el reflejado en planos, manteniéndose la finca 1 con una altura máxima de PB+2 y añadiéndose el volumen compensado en una planta adicional par-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

cial, a la finca 2, adosada a la anterior edificación y manteniendo una separación de tres metros respecto de la medianera más próxima de C/ Ánimas 3 y retranqueo de mínimo 3 metros de la alineación de fachada de C/Ánimas aumentándose esta hasta reordenar los 61,55 m² que se pierden con la cesión, en base a la motivación anteriormen-

te reflejada.

Las alturas máximas y los criterios para su medición serán así mismo las reflejadas en las ordenanzas de aplicación, y en concreto de 7 metros para PB+1 y de 10 metros para PB+2, a medir desde la línea para el establecimiento de la cota de referencia que, al no superar el desnivel de 1,50 metros se considera en el punto cuya cota sea la media entre las extremas de la calle de acceso desde C/ de la Cruz con Plaza de España, en la salida del aparcamiento.

La altura de plantas y los criterios de medición de estas y lo relativo al diseño y resolución de las cubiertas así como la determinación de los espacios aprovechables y cualquier otra cuestión de aplicación normativa se ajustarán en todo momento a las determinaciones fijadas en el planeamiento superior.

Aunque el proyecto edificatorio pueda ser único, se sigue considerando que el ámbito está conformado por las dos parcelas descritas (ver características de fincas resultantes), considerándose como tales a la hora de cómputo de necesidad de dotación de aparcamientos según ordenanzas, no siendo necesaria dicha dotación.

No se reducen las superficies destinadas a viales, todo lo contrario, el presente ED tiene como finalidad principal la de poder obtener unas superficies de viales mayores para proporcionar un espacio urbano de calidad.

Resumen de características de las fincas resultantes tras la nueva ordenación.

Finalmente la ordenación queda:

Finca 1 con una superficie de 179,43 metros cuadrados de suelo con capacidad para albergar una edificación de tres plantas (PB+2) y con unos soportales con frente a su lateral Oeste (conexión entre C/ de la Cruz y plaza de España) de ancho 2 metros en Planta Baja. Sus linderos son:

Norte: C/ de la Cruz y C/ Ánimas

Sur: Plaza de España.

Este: Medianera Con Finca C/Ánimas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Oeste: C/Ánimas y Plaza de España, salida del aparcamiento.

Finca 2 con una superficie de 157,85 metros cuadrados de suelo, susceptible de albergar una edificación de tres plantas (PB+2) si bien esta última planta se limita a una superficie de 61,55 metros cuadrados adosados a la medianera oeste (Finca 1), no pudiendo aproximarse en más de tres metros a la medianera este (C/ Ánimas 3), y manteniendo un retranqueo a fachada de Calle Ánimas de tres metros. Sus linderos son:

Norte: C/ Ánimas

Sur: Plaza de España.

Este: Medianera Con Finca C/Ánimas 3.

Oeste: Medianera con finca en C/ de la Cruz 15.

ESTUDIOS DE NORMATIVA SECTORIAL

Las reducidas dimensiones del ámbito de planeamiento, unido a su ubicación en Suelo Urbano Consolidado y la no afección ni aperturas de viario ni considerarse la actuación como de transformación urbanística, implican la no existencia de afecciones sectoriales.”

En Nerja, a 03 de mayo de 2019.

LA ALCALDESA



Fdo: Rosa Mª Arrabal Téllez