

ADMINISTRACIÓN LOCAL

NERJA

Anuncio

Con fecha 29 de abril de 2021, por el Pleno de la Corporación, se acordó aprobar definitivamente el proyecto modificación de carácter pormenorizado del PGOU de Nerja referida a “Redacción de la Ordenanza Reguladora CN y CM en sus artículos 6.2.2.5, 6.2.2.7 y 6.2.3.4” y al «Capítulo 6.9.B) “Separación a linderos de piscina”», artículo 6.9.6 del PGOU.

El referido proyecto ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento con número de asiento MOD-80 así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento número 8769. Libro: Nerja. Sección: Instrumento de planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido referido a la ordenanza modificada:

“Modificaciones introducidas en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Nerja

La modificación planteada en el artículo 6.2.2.5 tiene por finalidad eliminar la limitación de la inedificabilidad de los fondos de parcela superiores a 19 m a las plantas a ejecutar bajo rasante o sótanos de cara a mejorar la capacidad de responder a la demanda de aparcamiento que se exige en el artículo 6.2.4 del propio PGOU.

• CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.2.2.5 DEL PGOU (ACTUAL)

“Artículo 6.2.2. *Condiciones de ordenación*

5. INEDIFICABILIDAD DE LOS FONDOS DE PARCELA SUPERIORES A 19 METROS

No se permitirá edificar ningún elemento cubierto o cuerpo de edificación en la parte de las parcelas que se encuentre a una distancia mayor de 19 metros medidos en paralelo a la alineación exterior a calle de dicha parcela (...).”

• CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.2.2.5 DEL PGOU (PROPUESTO)

“Artículo 6.2.2. *Condiciones de ordenación*

5. INEDIFICABILIDAD DE LOS FONDOS DE PARCELA SUPERIORES A 19 METROS

No se permitirá edificar ningún elemento cubierto o cuerpo de edificación sobre rasante en la parte de las parcelas que se encuentre a una distancia mayor de 19 metros medidos en paralelo a la alineación exterior a calle de dicha parcela. Esta limitación no será aplicable a las plantas bajo rasante o sótano que podrán adosarse en todo caso al lindero de fondo (...).”

La modificación planteada en el artículo 6.2.2.7 tiene por finalidad eliminar la obligación de retranquearse 3 m de lindero de fondo, en la planta primera, a las parcelas cuyo fondo edificable sea superior a 16 m, concluyendo un fondo edificable máximo de 16 m para todos los casos en este nivel conforme a lo determinado el artículo 6.2.2.6 párrafo primero, del PGOU.

• CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.2.2.7 DEL PGOU (ACTUAL)

“Artículo 6.2.2. *Condiciones de ordenación*

7. SEPARACIÓN DE LA PLANTA PRIMERA A LINDEROS

La planta primera podrá adosarse a los linderos laterales siempre que sobre ellos existan paredes medianeras o esté constituida la medianería, jurídicamente o por el uso, debiendo de respetarse las mínimas separaciones de luces rectas a huecos de piezas existentes.

Respecto del lindero de fondo, la planta primera deberá retranquearse como mínimo una distancia de 3 metros de dicho lindero, medida en paralelo al mismo y a todo lo ancho de él, salvo en los casos en que el fondo de la parcela es inferior a 16,0 metros (...)

• **CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.2.2.7 DEL PGOU (PROPUESTO)**

“Artículo 6.2.2. *Condiciones de ordenación*

7. SEPARACIÓN DE LA PLANTA PRIMERA A LINDEROS

La planta primera podrá adosarse a los linderos laterales siempre que sobre ellos existan paredes medianeras o esté constituida la medianería, jurídicamente o por el uso, debiendo de respetarse las mínimas separaciones de luces rectas a huecos de piezas existentes (...)

La modificación planteada en el artículo 6.2.3.4 tiene por finalidad incluir la posibilidad de remate de las edificaciones con pérgolas por encima de la altura reguladora, circunstancia que con la redacción actual no es posible.

• **CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.2.3.4 DEL PGOU (ACTUAL)**

“Artículo 6.2.3. *Condiciones de edificación*

4. CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser inclinadas, con inclinación no superior a los 30°, o bien planas y horizontales, pudiendo entonces ser visitables y acondicionables como terrazas, en cuyo caso las barandillas o muretes de cierre no superarán 1 metro de altura, y el eventual cubrimiento de la escalera de acceso no podrá ocupar en planta más de 6 m².

La altura máxima de cubiertas en las líneas de cumbrera no podrá sobrepasar en ningún caso los 3 metros medidos sobre la cara superior del forjado que sirve de techo a la última planta.

Solo podrán superar la altura máxima permitida aquellos elementos arquitectónicos que sean necesarios para el funcionamiento del edificio, tales como chimeneas, tubos de ventilación, depósitos e instalaciones técnicas, etc.

No se permite la construcción de espacios habitables u otro tipo de aprovechamiento bajo la cubierta.

Cuando se proyecten cubiertas inclinadas que viertan a calle pública se deberán disponer canalones y bajantes que conduzcan las aguas pluviales (...)

• **CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.2.3.4 DEL PGOU (PROPUESTO)**

“Artículo 6.2.3. *Condiciones de edificación*

4. CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser inclinadas, con inclinación no superior a los 30°, o bien planas y horizontales, pudiendo entonces ser visitables y acondicionables como terrazas, en cuyo caso las barandillas o muretes de cierre no superarán 1 metro de altura, y el eventual cubrimiento de la escalera de acceso no podrá ocupar en planta más de 6 m².

La altura máxima de cubiertas en las líneas de cumbrera no podrá sobrepasar en ningún caso los 3 metros medidos sobre la cara superior del forjado que sirve de techo a la última planta.

Solo podrán superar la altura máxima permitida aquellos elementos arquitectónicos que sean necesarios para el funcionamiento del edificio, tales como chimeneas, tubos de ventilación, depósitos e instalaciones técnicas, etc. Además se permite, en cubiertas planas, el remate de las mismas con pérgolas sin capacidad portante. Estas pérgolas no serán visibles desde la vía pública y presentarán un retranqueo mínimo de 3 m desde la línea de fachada y una altura máxima de 2,50 m medida desde el suelo de la cubierta hasta su parte superior. El espacio resultante delimitado por la pérgola deberá quedar abierto de en todo su perímetro y no se podrá cubrir con elementos fijos salvo elementos textiles y en tonos claros.

No se permite la construcción de espacios habitables u otro tipo de aprovechamiento bajo la cubierta.

Cuando se proyecten cubiertas inclinadas que viertan a calle pública se deberán disponer canalones y bajantes que conduzcan las aguas pluviales (...)

La modificación planteada del capítulo 6.B) y el artículo 6.9.6. del PGOU de Nerja tiene por finalidad introducir excepciones a la regla general impuesta por el mismo en relación a la separación a linderos de las piscinas en suelo urbano y urbanizable de tal forma que no se limite la viabilidad de ejecución de las mismas en un buen número de parcelas del centro histórico y a su vez se autorice su posible adosamiento a lindero en aquellos ámbitos en los que las ordenanzas reguladoras permiten como norma general el adosamiento a linderos de las edificaciones.

• CONTENIDO DEL CAPÍTULO 6.9.B) Y EL ARTÍCULO 6.9.6 DEL PGOU (ACTUAL)

CAPÍTULO 6.9.B)

Artículo 6.9.6. Separación de piscinas a linderos

“Cuando la superficie de las parcelas permitan la construcción de piscinas, tanto en suelo urbano como urbanizable la separación mínima a linderos públicos y privados de estas construcciones será de un metro y medio (1,5 m), medidos desde la cara interior del vaso en contacto con el agua”.

• CONTENIDO DEL CAPÍTULO 6.9.B) Y EL ARTÍCULO 6.9.6 DEL PGOU (PROPUESTO)

CAPÍTULO 6.9.B)

Artículo 6.9.6. Separación de piscinas a linderos

“Cuando la superficie de las parcelas permita la construcción de piscinas, tanto en suelo urbano como urbanizable, la separación mínima a linderos públicos y privados de estas construcciones será de un metro y medio (1,5 m), medidos desde la cara interior del vaso en contacto con el agua. No obstante a lo anterior, en aquellos ámbitos de suelo urbano y urbanizable en los que la ordenanza de edificación de aplicación permita el adosamiento de las edificaciones a lindero, ya sea público o privado, las piscinas podrán adosarse al mismo aplicándose, a los efectos de separación a linderos, el mismo régimen que para las edificaciones establezca la ordenanza reguladora”.

Nerja, 14 de junio de 2021.

El Alcalde, José Alberto Armijo Navas.

5844/2021