

ADMINISTRACIÓN LOCAL

NERJA

Anuncio

RESUMEN EJECUTIVO DEL PROYECTO REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R4 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28 “LOS ARCOS” DEL PGOU DE NERJA.

Con fecha 28 de enero de 2021, por el Pleno de la Corporación, se acordó aprobar definitivamente el proyecto reformado de estudio de detalle de la parcela R4 de la Unidad de Ejecución UE-28 “Los Arcos” del PGOU de Nerja, visado por el Colegio de Arquitectos (9 de octubre de 2020), promovido por Promociones Inmobiliarias Cortijo El Murciano, Sociedad Limitada, y redactado por los arquitectos don Antonio Garrido Rubia y don Rafael Redondo Aguilar.

El resumen ejecutivo del referido reformado de estudio de detalle, ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento con número de asiento ED-209 así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento número 8710, Libro: Nerja – Sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

“Resumen ejecutivo del estudio de detalle

1. Datos generales

La promotora de las nueve viviendas, y autora del encargo de los trabajos es la empresa Promociones Inmobiliarias Cortijo El Murciano, Sociedad Limitada, con CIF B-41182916 y domicilio a efecto de notificaciones en Hotel Los Arcos, CN 340, km 293, Nerja (Málaga), código postal 29780, representada por don Álvaro Blanco Molina, con teléfono de contacto 620 257 768.

La parcela objeto del presente estudio de detalle (parcela R4 del Sector UE-28), está definida por una única parcela catastral, perteneciente a un único propietario. La información catastral de dicha finca, cuya superficie no coincide exactamente con la real y adjudicada por el proyecto de reparcelación, es la siguiente:

FINCA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIA	SUP. CATASTRAL
R4	2786612VF2628N0001KQ	INVERSIONES TURÍSTICAS Y FINANCIERAS ATLANTE, SOCIEDAD LIMITADA	3.402,00 m ²

El presente estudio de detalle se redacta para hacer una nueva propuesta de volúmenes en la parcela R4, que completa lo establecido para esta parcela en el estudio de detalle de la UE-28 “Los Arcos 2” del PGOU de Nerja, de fecha 5 de mayo de 2000 y sustituye la propuesta realizada en el último estudio de detalle aprobado de la UE-28 “Hotel Los Arcos” con fecha enero de 2018.

Los criterios de ordenación que originan las determinaciones del estudio de detalle tienen como origen la geometría y topografía singular de la parcela: Una forma irregular y un desnivel de 12 metros entre la linde norte y sur. Organizando la parcela en 3 plataformas escalonadas que se articulan con vías de accesos privadas entre ellas, permitiendo el acceso rodado en planta baja o en sótano según la necesidad del diseño de cada vivienda y la topografía existente.

También se presentan planos de definición de los espacios exteriores resultantes según la ordenación propuesta. No es necesario presentar planos de parcelación, ya que la totalidad del terreno se trata de un único solar y pertenece a un único propietario. Se podrá hacer la división horizontal de las distintas viviendas cuando finalice la obra, una vez solicitada la licencia de primera ocupación.

De esta manera se persiguen los siguientes objetivos fundamentales:

- Mantener las alineaciones a linderos públicos y privados de la nueva edificación en la parcela R4 establecidos en el estudio de detalle de la UE-28 “Los Arcos 2” del PGOU de Nerja, de fecha 5 de mayo de 2000. Se establece la separación a linderos de las piscinas en 1,5 m respecto a linderos públicos y 0 m a linderos privados de la urbanización.
- Mantener las condiciones urbanísticas relativas a la posibilidad de no adosarse las viviendas entre sí, siempre que el proyecto básico y de ejecución se diseñe y estudie en conjunto, y la posibilidad de alinear a vial el cuerpo de garaje en terrenos con pendientes de gran inclinación, establecidos en el estudio de detalle “Hotel Los Arcos” de enero de 2018.
- Establecer la edificabilidad máxima permitida para la parcela R4.
- Analizar y establecer el número máximo de viviendas en función de la normativa vigente para la parcela objeto de este estudio.
- Analizar propuesta de volúmenes de forma que se adapte a la topografía existente y al diseño de conjunto basado en parámetros de integración del entorno.

Se procede a justificar que el presente estudio de detalle no contradice y se ajusta a las disposiciones legales establecidas en la legislación urbanística vigente.

Las alineaciones propuestas se ajustan a lo establecido en el PGOU de Nerja, por lo que este estudio de detalle no reduce las superficies de dotaciones públicas, espacios libres y viales, y no afecta negativamente a la funcionalidad de los mismos.

Este estudio de detalle y la nueva ordenación de volúmenes no ocasiona aumento de aprovechamiento urbanístico.

Este estudio de detalle tampoco propone la modificación de la ocupación del suelo.

La nueva ordenación de volúmenes no propone aumentar las alturas o número de plantas. Propone en aplicación del artículo 5.2.4 establecido en el PGOU de Nerja, dar respuesta de forma puntual, y resolver acorde a la realidad, la edificación existente y su conexión con la nueva ampliación.

Este estudio de detalle tampoco altera los usos preestablecidos por el PGOU de Nerja.

Asimismo, este estudio de detalle da respuesta a las determinaciones y objetivos del artículo 6.6.4 del PGOU de Nerja.

Los parámetros establecidos por este estudio de detalle serán atendidos y desarrollados en proyecto básico y de ejecución de la parcela R4.

A la vista de cuanto se expone, se procede a remitir el presente estudio de detalle al excelentísimo Ayuntamiento de Nerja para que sea admitido a trámite y alcance su aprobación.

2. Cuadro resumen de las características de la ordenación

Cuadro general resultante de aprovechamientos

FINCA	PROPIETARIA	SUP. NETA	SUP. EDIFICABLE	OCUPACIÓN	VIVIENDAS MÁX.
R4	INVERSIONES TURÍSTICAS Y FINANCIERAS ATLANTE, SOCIEDAD LIMITADA	3.389,09 m ²	944,97 m ²	50 % MÁX.	10 (9 PROPUESTA)



	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZA	UAD 2	UAD 2
PARCELA MÍNIMA	210 m ²	3.389,09 m ² parcela R-4
TECHO MÁXIMO/ NÚMERO VIVIENDAS	2.056,54 m ² /10 viv.	(218 según propuesta) 944,97 m ² /10 viv. Según proyecto de reparcelación de la UE-28
EDIFICABILIDAD NETA	0,70 m ² /m ²	0,28 m ² /m ² Según proyecto de reparcelación de la UE-28
OCUPACIÓN	50 %	50 %
NÚM. DE PLANTAS/ALTURAS	PB + 1/7,00 m	PB + 1/7,00 m
SEPARACIÓN L. PRIVADO	5.00 m mínimo lindero privado trasero	4.00 m mínimo en lindero privado trasero fijado en estudio de detalle según artículo 6.6.4 de la Ordenanza UAD y 3.00 mínimo en lindero privado lateral según memorias del estudio de detalle "Los Arcos 2" aprobado en el 2000
SEPARACIÓN L. PÚBLICO	4.00 m ²	3.00 m mínimo fijado en estudio de detalle según artículo 6.6.4 de la Ordenanza UAD
SÓTANOS	Según 4.3.3/Usos garaje	Según 4.3.3/Usos garaje
APARCAMIENTOS	1,5 plazas por vivienda	1,5 plazas por vivienda
CONDICIONES DE USO	Residencial	Residencial

Nerja, 28 de junio de 2021.

El Alcalde, José Alberto Armijo Navas.

6139/2021