



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

### ANUNCIO

#### PUBLICACIÓN MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 20 DEL SECTOR SUBLEO-4 (antiguo SUP-04) DEL PGOU DE NERJA.

Con fecha 29/06/2022, por el Pleno de la Corporación, se acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el documento titulado Modificación del Estudio de Detalle de la parcela 20 del SUBLEO-4 del PGOU de Nerja (CSV n.º 8LF5N-IHSH6-E08R5 verificable en <https://sedeelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do>)

El referido Estudio de Detalle, ha sido inscrito en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento con número de asiento ED-224 así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento nº 9671 - Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

#### “NORMAS URBANISTICAS DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 20 DEL SUBLEO-4 DEL PGOU DE NERJA”

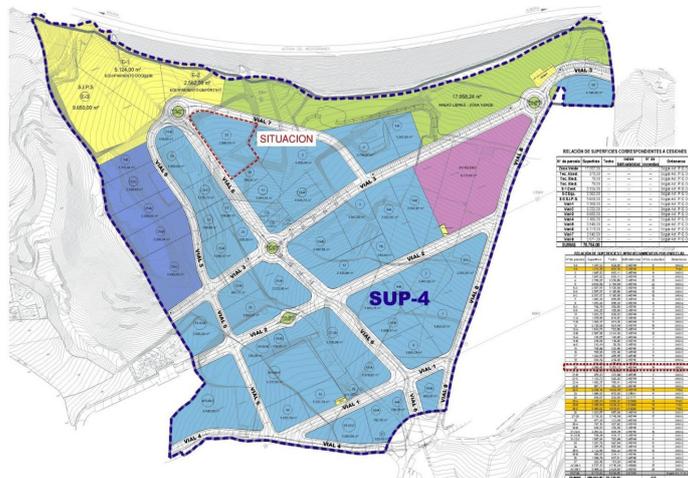
##### DATOS GENERALES:

DENOMINACIÓN: Modificación del Estudio de Detalle de la parcela 20 del SUP4 del PGOU de Nerja.

A INSTANCIA DE:..... JOSÉ SÁNCHEZ ZORRILLA.

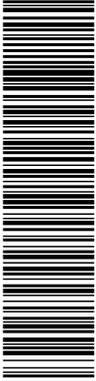
PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA: .....PPO SUP-04 de Nerja.

SITUACIÓN (Plano)



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/José Alberto Armijo Navas, a las 10:23:40 del día 26 de Agosto de 2024. José Alberto Armijo Navas. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sedeelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?ps\\_cod=1&nl\\_id=1&idforma=1](https://sedeelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?ps_cod=1&nl_id=1&idforma=1)

DOCUMENTO Anuncio: <b>ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO WEB - AD MOD. ED-R-20 SUBLEO-4</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ONVDM-0E6L8-1S3MK</b> Fecha de emisión: <b>26 de Agosto de 2024 a las 10:46:47</b> Página 2 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 26/08/2024 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 26/08/2024 10:23

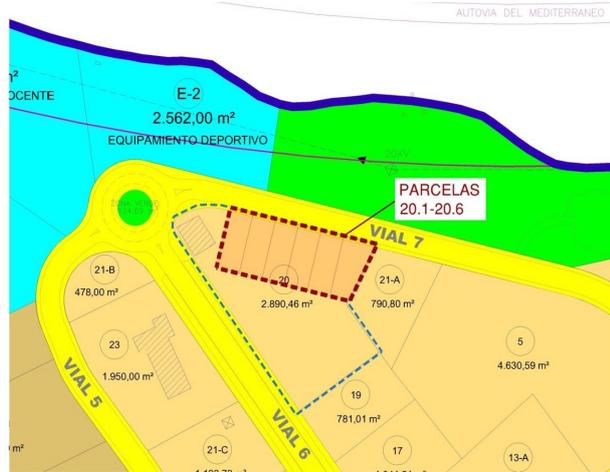


El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas, el documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sedelectronica.nerja.es/portal/verificar/Documentos.do?pes\\_cod=1&nl\\_id=1&idoma=1](https://sedelectronica.nerja.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=1&nl_id=1&idoma=1)



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA**

### Delimitación



La actuación en su conjunto presenta los siguientes linderos del Proyecto de Reparcelación del sector SUP-04:

- \* Al Norte: con los terrenos destinados al vial V-7.
- \* Al Sur: con la parcela numerada como 19.
- \* Al Este: con los terrenos destinados al vial V-6.
- \* Al Oeste: con la parcela numerada como 21-A.

### Estado actual

Actualmente las parcelas objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle, las parcelas 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5 y 20.6, se encuentran en estado natural, sin que sobre dichos terrenos se haya realizado obra alguna.

### Determinaciones del planeamiento.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-4, así como el Proyecto de Reparcelación establece las siguientes determinaciones para la parcela 20, objeto de esta Modificación del Estudio de Detalle:

Uso: Residencial  
Ordenanza: UAD-2

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO WEB - AD MOD. ED-R-20 SUBLEO-4	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ONVDM-0E6L8-1S3MK Fecha de emisión: 26 de Agosto de 2024 a las 10:46:47 Página 3 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 26/08/2024 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 26/08/2024 10:23



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA**

Techo máximo edificable: 1.351,13 m<sup>2</sup>

Número máximo de viviendas: 14 unidades

Cuota en gastos de urbanización: 2,9319%. 1.6 Ordenanza

**ORDENANZA:**

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 Art. 6-6-5 del P.G.O.U.) 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 P.G.O.U. 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 las 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 sólo 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 sólo 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...

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO WEB - AD MOD. ED-R-20 SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ONVDM-0E6L8-1S3MK Fecha de emisión: 26 de Agosto de 2024 a las 10:46:47 Página 4 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 26/08/2024 10:23
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 26/08/2024 10:23



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Condiciones de uso: el uso principal es el residencial en sus modalidades de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Son usos compatibles los usos terciarios del Art 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 ó 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.

## 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1 Objeto de la propuesta.

Se redacta esta Modificación del Estudio de Detalle de la parcela 20 del SUP-04 del PGOU de Nerja con el objetivo, ya mencionado, de modificar las rasantes de las parcelas 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5 y 20.6 establecidas por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 2011.

No se interviene, sin embargo, en el resto de determinaciones establecidas por dicho Estudio de Detalle:

- 1.- La parcelación para la implantación de las edificaciones prevista por el Estudio de Detalle aprobado.
- 2.- Las alineaciones y el volumen edificatorio de las parcelas previstas.
- 3.- La separación a linderos de las edificaciones y construcciones posibles.
- 4.- Las condiciones de ordenación para las construcciones destinadas a plazas de aparcamiento en planta baja.

### 2.2 Ordenación propuesta.

En este apartado procedemos a abordar con precisión, estableciendo determinaciones concretas y prácticas, los objetivos de la ordenación.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO WEB - AD MOD. ED-R-20 SUBLEO-4	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ONVDM-0E6L8-1S3MK Fecha de emisión: 26 de Agosto de 2024 a las 10:46:47 Página 5 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 26/08/2024 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 26/08/2024 10:23



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA**

### 2.2.1 Modificar las rasantes de las parcelas 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5 y 20.6.

Se han modificado las cotas de referencia de las parcelas 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5 y 20.6 con respecto a los viales de acceso, siguiendo lo indicado en el artículo 5.2.3 del PGOU de Nerja.

Las posibles edificaciones se han elevado 1.5 metros para así evitar que se encuentren hundidas con respecto al vial 8 superior, debido al fuerte desnivel del terreno en dicha zona como se describió en el apartado 1.4.3 Topografía de la presente memoria. En los planos 08 y 09.1, 09.2 y 09.3 que acompañan a esta memoria se concretan las nuevas rasantes modificadas con respecto al Estudio de Detalle aprobado.

A la vista de cuanto se expone, se procede a proponer la presente Modificación del Estudio de Detalle de la parcela 20 del SUP4 al Ayuntamiento de Nerja para que sea admitida a trámite y alcance su aprobación.

**(documento firmado electrónicamente)**