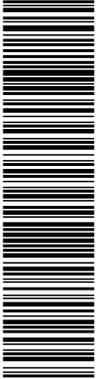


DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 1 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

ANUNCIO

ORDENANZA REGULADORA VIGENTE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBLEO-5 (SUP-05) DEL PGOU DE NERJA.-

Con fecha 21/07/2009, por el Pleno de la Corporación, se acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-05 (actual SUBLEO-5) del PGOU de Nerja (*R.I.U. n.º 3747-Nerja-Instrumento de planeamiento*).

Posteriormente, se aprobó definitivamente, en sesión de Pleno de fecha 25/02/2011, la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del SUP-05 (actual SUBLEO-5) (*R.I.U. n.º 4773-Nerja-Instrumento de planeamiento*), resultando la siguiente ordenanza reguladora del Plan Parcial de Ordenación del sector SUBLEO-5 (antiguo SUP-05) del PGOU de Nerja:

“ORDENANZA REGULADORA PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUBLEO-5 (SUP-05)

CAPÍTULO II

2. ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SUP-5

2.1.- CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTAS ORDENANZAS.

Dada la situación de los terrenos respecto al desarrollo de la edificación en el término de Nerja debe en nuestra opinión, ajustarse a las normas previstas para Suelo Urbanizable Programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, así como estar dentro del marco legal que imponen la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y los Reglamentos que la desarrollan, adaptándose a los siguientes apartados:

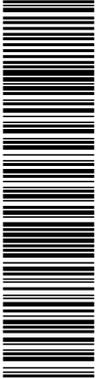
- a) Generalidades y terminología.
- b) Régimen urbanístico del suelo.
- c) Normas Generales de edificación.

Desarrollando de forma particular la normativa de cada zona, ensamblando las ordenanzas específicas de las zonas próximas con el Plan Parcial.

2.1.1.- Ámbito de Aplicación.

Estas ordenanzas Reguladoras del Uso del Suelo y de la Edificación, serán aplicables a todo el territorio que comprende este planeamiento denominado SUP-5 BADÉN ALTO, según el P.G.O.U. de Nerja.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 2 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

2.1.2.- Modificaciones del este Plan Parcial.

La modificación de cualquier elemento de este Plan así como de cualquiera de las Ordenanzas se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su formación según lo expresado en el articulado de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

2.2.- NORMAS GENERALES DEL P.G.O.U. DE NERJA QUE SON OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN ESTE PLAN PARCIAL.

Serán de obligado cumplimiento en las partes que les afecte en la gestión y ejecución de las obras de Urbanización y Edificación, las siguientes normas y ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbano de Nerja que se transcriben a continuación:

- Régimen Jurídico.
- Normas técnicas de urbanización.
- Normas reguladoras de usos.
- Normas reguladoras de la edificación.
- Normas reguladoras de los sistemas.
- Normas generales de protección.
- Normas para actuaciones aisladas.
- Ordenanzas de uso y edificación.
- Normas para el suelo Urbanizable.

2.3.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Serán las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja. Las contradicciones que pudieran producirse entre las prescripciones de una y otra norma se resolverá a favor de la más restrictiva.

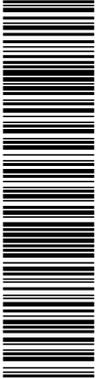
2.3.1.- Normativa complementaria aplicable.

Para la no previsto en estas Ordenanzas, se aplicaran las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, completándose el conjunto de preceptos reguladores del presente Plan Parcial con los que al respecto, dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Reglamentos que la desarrolla.

2.3.2.- Relación de Normas.

1. Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
2. Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 3 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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/verifica/Documentos.do?pas_cod=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

3. Plan General de Ordenación Urbana de Nerja.
4. Ordenación Reguladora del presente Plan Parcial.

2.3.3.- Terminología de conceptos.

Los términos, conceptos y definiciones que se relaciona en estas Ordenanzas tendrá el alcance y significado que a los mismos se atribuye a las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Nerja.

2.4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.4.1.- Calificación de usos.

En este Plan Parcial según su localización territorial tiene el uso Residencial.

Considerándose usos residenciales a todos aquellos que son compatibles entre sí y sobre todo con el uso de vivienda.

Los usos complementarios y compatibles con el dominante que es el Residencial, son los expresados en el articulado del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja

2.4.2.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los Usos Señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uso de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica.

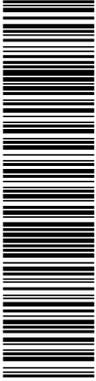
2.4.3.- Normas para la redacción de estudio de detalle.

Objeto y Contenido.

En el desarrollo de estas Ordenanzas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones, rasantes como de ordenación de volúmenes, de acuerdo y con sujeción a las limitaciones que a continuación se establecen.

a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas por estas Ordenanzas, y a reajustar las previstas en este Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 4 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas, a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020, 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/verificarDocumentos.do?pas_cod=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

En la adaptación o reajuste de alineaciones no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

b) La posibilidad de formulación de Estudios de Detalle de ordenación de Volúmenes quedará limitada por lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En esta clase de Estudio podrá complementarse la ordenación de volúmenes propuesta mediante la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio completando así la red de comunicaciones exteriores.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso dominante de la zona en que se sitúa la edificación debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad zonal asignado. Por lo demás habrá de cumplirse con todos los parámetros urbanísticos que para cada Ordenanza describe el P.G.O.U. de Nerja.

2.4.4- Proyectos de urbanización.

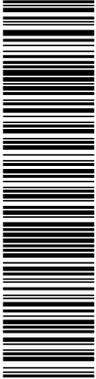
Contenido

El proyecto de urbanización detallará las obras y servicios a realizar, según las previsiones establecidas en el presente Plan Parcial, y su ámbito se extenderá a toda la parcela objeto de la Ordenación.

El proyecto de urbanización se referirá a la construcción de viales, abastecimiento y distribución de agua potable, evacuación de agua y saneamiento, energía eléctrica, red telefónica, tratamiento de espacios libres y zonas ajardinadas, de riego y cualesquiera otros servicios que, aún no previstos en el Plan Parcial, puedan ser objeto de instalación futura.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre la ordenación del régimen del suelo y de la edificación y tendrá que detallar las obras que se prevean de modo que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 5 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



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?pas_cod=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

El Proyecto de Urbanización que, como desarrollo del presente Plan, habrá de redactarse en su día, deberá contener como mínimo:

- El trazado de planta y alzado de las calles de la Urbanización, ajustado a las alineaciones y rasantes que en este Documento se señalan, con la definición y mediación de los volúmenes de tierra a mover, el espesor tipo y características de bordillo y aceras, tratamiento de los aparcamientos, señalización vertical y horizontal, etc.

- El trazado en planta y perfil de los colectores de saneamiento, con las características y materiales a emplear en las tuberías, pozos de registro y cámaras de descarga, sistema de recogida de aguas pluviales y tipo de características de sus elementos.

- El trazado en planta y perfil de las nuevas redes de abastecimiento y distribución de agua potable, la definición de las características de tuberías, válvulas, bocas de riego e incendios arquetas de registro, etc.

- El trazado y cálculo de las redes eléctricas, tanto en Alta como en Baja Tensión, la definición de características y tipos de los materiales a emplear, cables, equipos de transformación, protección y maniobra, diseño del centro de transformación, arquetas, etc.

- El trazado y cálculo de la red de alumbrado público con la definición del tipo y características de farolas y luminarias, cables de alimentación, eléctrica, tubos, arquetas, etc.

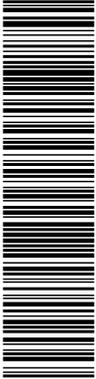
- El trazado de tuberías para la implantación subterránea del servicio telefónico, el diseño y características de arquetas, tuberías, etc.

- El acondicionamiento de los espacios libres y el mobiliario urbano.

2.4.5.- PARCELACIONES

Se podrá plantear la división de una manzana o parcela propiedad dentro de una manzana en varias parcelas más pequeñas para la ejecución de unidades de viviendas adosadas o incluso aisladas, siempre que se tramite previamente el oportuno Estudio de Detalle que determine la división de la parcela y su accesibilidad, y que dicha división en parcelas cumpla los

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 6 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas, a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020, 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/verifica/Documentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

requisitos exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja para dicho uso específico.

2.5.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

2.5.1.- Ordenanzas de Carácter General.

Se deberá cumplir toda la Normativa del Plan General pero se indicarán las que especifica este P.P.O.

Cómputo de aprovechamiento.

2.5.1.1.- Computará con carácter general como parte de aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 metros de altura libre.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los balcones o terrazas que estén cerrados por dos o más lados, las solanas y porches que dispongan de cubrimiento, cuando no estén sometidos a la servidumbre de uso público, de todos los cuales se computará el 50% de su superficie.

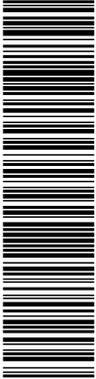
2.5.1.2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 metros de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones con un diámetro > 1,50 m.
- Los porches de uso público.

2.5.1.3.- Aprovechamiento sobre rasante:

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo la superficie de los espacios y elementos siguientes:

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 7 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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?pas_codigo=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

- Las plantas altas o áticos, la totalidad de los espacios y elementos definidos como computables con carácter general en el apartado 1) anterior.
- En las plantas semisótano y sótanos, los mismos elementos y espacios citados, cuando dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,50 m., medida hasta la cara superior del forjado de la planta baja.

2.5.1.4.- Aprovechamiento bajo rasante.

Cuando se establezca para el aprovechamiento bajo rasante un límite específico de superficie construida, se computará como tal la totalidad de los espacios cuyas características físicas correspondan a alguna de las definidas en el apartado 1, pero sin embargo no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante, es decir, cuando no dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, o si disponen de ella no tenga una altura mayor de 1,50 metros.

En tal sentido se establece para la zona de uso terciario-Hotelero la posibilidad de uso bajo rasante y por consiguiente no computable, destinado a los usos comunitarios (no habitaciones) como salones de reunión, comedores etc. siempre que dicha superficie no supere el 30% del techo asignado a la parcela Terciaria-Hostelera en cuestión.

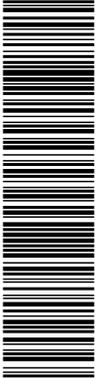
2.5.1.5.- Control del n.º de viviendas.

Dada la obligatoriedad que establece el presente Plan Parcial de tramitar y aprobar un Estudio de Detalle para cada una de las parcelas, es el propio Estudio de Detalle, y su correspondientes ordenación de volúmenes, el que regulará el número de viviendas que establece el presente Plan Parcial de Ordenación (P.P.O).

2.5.1.6. Separación linderos públicos.

Con independencia de las separaciones definidas en las Ordenanzas Específicas de Zona establecidas por el P.G.O.U. y por 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 metros como mínimo (incluso con la redacción de Estudio de Detalle). Dicho espacio de 3 metros 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.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 8 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por: Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas, a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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/verificarDocumentos.do?pas_codigo=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

2.5.2. Ordenanzas Particulares de cada Zona.

- 2.5.2.1.- Unifamiliar aislada UAS-2.
- 2.5.2.2.- Unifamiliar Adosada UAD-2
- 2.5.2.3- Pueblo Mediterráneo PM-2
- 2.5.2.4- Hotelero-Turístico
- 2.5.2.5.- Equipamiento y Áreas Libres.
- 2.5.2.6.- Terciario Comercial
- 2.5.2.7.- Zona de Uso Técnico-Electricidad

2.5.2.1.- UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-2)

Parcela mínima: Cuando se trate de una “parcelación” para posterior edificación individualizada, la parcela mínima será de 500 m² con una fachada mínima de 15 metros.

Edificabilidad Neta: es de 0,2943 m²/m² aplicado a cada metro de parcela propiedad que resulte del Proyecto de Reparcelación.

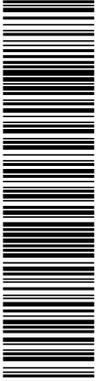
Ocupación máxima de la parcela: será del 30% con la salvedad definida en el P.G.O.U. para esta zona UAS-2.

Separación a linderos: los definidos en la Ordenanza 2-5-1 con carácter general y con un mínimo de 4 metros a linderos públicos y de 5,0 metros 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 la 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 cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros medios 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.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 9 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas, el 30 de Septiembre de 2020, 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/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

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.

Criterio de medición del altura: el presente P.P.O. establece en su plano P2 y para cada parcela edificable los planos de rasante sobre los que se aplicará el criterio de medición de alturas.

(dibujo técnico)

Todo espacio que sobresalga más de 1,50 metros del Plano de Rasante definido por el P.P.O. será computado dentro de la edificabilidad asignada a cada parcela.

Caso excepcional (se puede dar en la parcela UAS.2-A: cuando en una parcela el terreno natural cumple la condición de tener una cota superior a 3 metros de la que le corresponde al vial, ello a una distancia de 5 metros de dicho vial, el plano de rasante de la parcela no lo establece el vial sino el propio terreno. En estos casos y con una limitación máxima de 3.50 metros de altura, se establecerá un muro ciego (sólo puertas de garajes) que necesariamente estará forrado o hecho en piedra natural tradicional local y la edificación, en su planta baja, remitida de la fachada de este muro un mínimo de 3 metros.

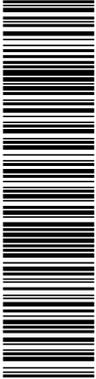
(dibujo técnico)

En ningún caso el sótano podrá destinarse a uso de vivienda, salvo el de garaje.

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 o 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

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 10 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por: Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA, a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

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 aparcamientos en el interior de la parcela, admitiéndose que se sitúe en el nivel de planta aja, pero retranqueada del lindero público según lo indicado anteriormente.

2.5.2.2.- UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD-2)

Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 210 m², como establece el artículo 6.6.2 del PGOU de Nerja y 7 metros lineales de fachada mínima a viario público.

Edificabilidad Neta: es de 0,43 m²/m² aplicado a cada metro de parcela propiedad que resulte del Proyecto de Reparcelación.

Ocupación máxima de la parcela: será del 50%. En caso de disponerse garajes en planta baja como edificaciones complementarias adosadas a la principal, la superficie construida en planta computará al 50%, siempre que no sobrepase los 30 m² construidos de garaje, en caso de sobrepasar dicha superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad total.

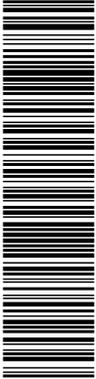
Separación a linderos: los definidos en la Ordenanza del PGOU 6.6.3 con carácter general y con un mínimo de 4 metros a linderos públicos y de 5,0 metros a las parcelas privadas, salvo que exista acuerdo entre los propietarios contiguos en cuyo caso y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrá eliminarse esa separación en cada una de las parcelas manteniendo siempre la separación a linderos públicos.

Altura máxima y número de plantas: para todas la 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 medios 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

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 11 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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_codigo=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

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.

Criterio de medición del altura: el presente P.P.O. establece en su plano P2 y para cada parcela edificable los planos de rasante sobre los que se aplicará el criterio de medición de alturas.

(dibujo técnico MOD.)

Todo espacio que sobresalga más de 1,50 metros del Plano de Rasante definido por el P.P.O. será computado dentro de la edificabilidad asignada a cada parcela.

(dibujo técnico MOD.)

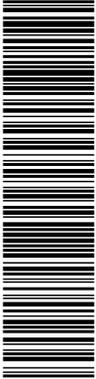
En ningún caso el sótano podrá destinarse a uso de vivienda, salvo el de garaje.

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 o 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 aja, pero retranqueada del lindero público según lo indicado anteriormente.

2.5.2.3.- PUEBLO MEDITERRÁNEO - PM-2 (E)

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 12 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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?pas_codigo=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Se trata de una ordenanza que representa las especificaciones que el P.G.O.U. de Nerja establece para la ordenanza PM-2, pero introduciendo nuevas limitaciones a las mismas y complementándola en aquellos aspectos que no están definidos.

Estudio de Detalle: se establece la necesidad de su tramitación para las parcelas PM-2-(e). Estos E.D. definirán las rasantes de las Plantas Bajas de las edificaciones en función de los planos de rasantes definidos en el plano P2 del presente P.P.O.

Estos Estudios de Detalles podrán simultanearse con la tramitación del Proyecto de Urbanización dependiendo su aprobación de la aprobación definitiva de dicho Proyecto de Urbanización.

Separación de linderos: a linderos privados será de 5 metros según establece el P.G.O.U. de Nerja y respecto a los linderos públicos, vendrá fijado en el correspondiente Estudio de Detalle.

Espacios libres dentro de la parcela neta: podrá tener un carácter comunitario o privado particular en la proporción que defina el Estudio de Detalle.

Ocupación de la parcela: la edificación sobre rasante no podrá superar el 50% de la parcela neta. Si fuese necesario para su correcta funcionalidad, el sótano bajo rasante podrá llegar a tener una ocupación del 60%. Estos parámetros deberán estar definidos en el Estudio de Detalle.

Edificabilidad neta y número de viviendas: en todas las parcelas definidas en el P.P.O. presente se define su edificabilidad (inferior en todos los casos al 1m2t/m2s) así como su número de viviendas.

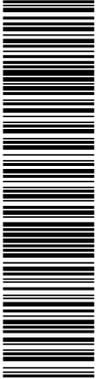
Alturas de la edificación y dimensión máxima: se establece una limitación específica en esta ordenanza a las PB+2 plantas consistente en limitar la ocupación y la ubicación de la planta segunda con relación a la planta primera (ambas situadas sobre la planta baja).

El P.P.O. mantiene que la ocupación de la planta primera respecto a la planta baja será del 75% de la superficie ocupada por esta.

Sobre la superficie cubierta de la planta primera, la ocupación de la planta segunda será del 50% debiendo cumplir las siguientes condiciones:

Al menos el 50% de sus fachadas estarán remetidas 3 metros con respecto a la facha de la planta primera.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 13 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

(dibujo técnico)

En ninguna de las dimensiones de sus fachadas se sobrepasarán los 12 metros, debiendo separarse en caso de varios cuerpos un mínimo de 6 metros entre ellos.

Con relación a la planta primera, el 50% de la planta segunda no ocupada estará destinada a cubierta de teja que en ningún caso excederá de 1,50 metros de altura.

En ningún caso las cubiertas de la segunda planta serán visitables, prohibiéndose ningún tipo de casetón de salida a ellas. Caso de ser usadas para instalaciones obligatorias, el acceso será mediante escaleras abatibles alojadas en el grosor del forjado.

Desde el exterior (en visualización horizontal) las instalaciones sobre las cubiertas deberán quedar ocultas con dos soluciones: petos verticales de no mas de 1,00 metros de altura; o bien faldones de tejados que pueden alcanzar en su punto más alto 1,50 metros.

La máxima dimensión del edificio será inferior a 50 metros, debiendo existir entre ellos una separación mínima de 6,00 metros, salvo que las fachadas enfrentadas tengan ambas sólo una planta (mantenidas al menos 3,00 metros de fondo) en cuyo caso la separación podrá ser de 3,5 metros.

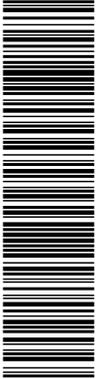
(dibujo técnico)

Dotación de aparcamientos: dado que la ocupación del sótano es del 60% frente el 50% de la edificación sobre rasante, se mantiene la exigencia de 1,5 plazas por cada vivienda.

Si por alguna circunstancia funcional hubiese de ser necesaria la disposición de dos niveles de sótano, se podrá admitir siempre que ningún punto de dicho sótano supere el límite de 1,50 metros sobre las rasantes definidas por el P.P.O. en su plano P2.

Edificación en parcelas con pendientes superior al 156% (caso de las parcelas PM-2-A Y PM-2-B: en este caso el sótano exclusivamente dedicado a aparcamiento y a ningún otro uso, podrá tener la configuración de semisótano con la condición que la planta baja quede remetida de su fachada un mínimo de 3,00 metros y que la fachada de dicho semisótano esté forrada o ejecutada en piedra tradicional local y sólo presenten huecos para puertas de garaje o

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 14 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

huecos de ventilación sin cristaleras; debiendo dominar lo macizo sobre lo hueco en dicho paramento.

(dibujo técnico)

En el Estudio de Detalle que se presente se deberá hacer especial mención a estos casos.

2.5.2.4.-HOTELERO-TURÍSTICO

Regulación del uso. De acuerdo con el artículo 4-1-4 del Plan General de Nerja, se establece para este uso turístico las siguientes modalidades de uso; Excluyéndose las demás de dicho artículo. Siendo el uso principal las siguientes:

Hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles y en general los del ramo de la hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anejas complementarias.

Y los siguientes apartados quedan calificados como secundarios:

Hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.

Comercial, los espacios locales abiertos a público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como servicios de las personas, barberías, saunas, salones de belleza, etc.

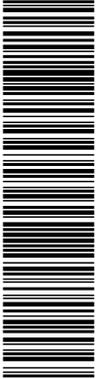
Alojamiento comunitario, comprenden los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como instalaciones anejas complementarias.

La regulación de la edificación en este uso y ordenanza serán las establecidas por el Decreto de aplicación de la Junta de Andalucía, así como las que estipula el uso Terciario de P.G.O.U. de Nerja.

2.5.2.5.- ZONA DE EQUIPAMIENTO Y ÁREAS LIBRES.

Las ordenanzas relativas a esta zona serán las recogidas en el P.G.O.U. de Nerja en lo referido a sus usos y condiciones de edificaciones y aprovechamiento.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 15 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

2.5.2.6.- TERCIARIO-COMERCIAL.

Parcela mínima: Como establece la Norma 6.8.2 del planeamiento general, para las nuevas ordenaciones la parcela de uso terciario nunca será menor de 500 m².

Al determinarse en este planeamiento una parcela de 13.191 m², cualquier división en lotes inferiores, deberá ser acompañada del correspondiente Estudio de Detalle.

Edificabilidad Neta: El techo edificable permitido sobre rasante se calcula mediante la edificabilidad neta que se aplicará sobre la superficie de parcela neta, que será como máximo de 1,00 m²/m².

Ocupación máxima de la parcela: El porcentaje de ocupación máxima de parcela neta será de 75% en todas las plantas. Los espacios restantes de la parcela no ocupados u ocupables por la edificación, no son edificables para la finalidad del uso terciario principal si bien admiten edificaciones complementarias de una sola planta destinadas a usos del tipo garaje-aparcamiento, almacén, servicios, etc., en las que se podrá llegar hasta un máximo de un 30% de ocupación del espacio de la parcela no ocupado por la edificación principal. El resto de la parcela, no ocupada por la edificación, tendrá el carácter de espacio libre privado.

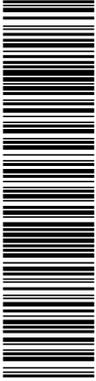
Separación a linderos públicos: La distancia mínima de la edificación principal y complementaria al lindero de la parcela que presenta frente al vial público será como mínimo de 3,0 mts.

Separación a linderos privados: La distancia mínima de la edificación principal y complementaria a linderos privados será de 5,0 mts.

Altura máxima y número de plantas: La altura máxima permitida para la edificación principal será de PB+2, con un total de 13,50 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 5.2.2 y 5.2.3. del Título V de las presentes Normas del PGOU.

La altura máxima de la edificación complementaria será de PB, con un máximo de 3,50 mts. Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 3,00 metros medidos a partir de la cara superior del último forjado. En el espacio resultante bajo estas cubiertas sólo podrán instalarse técnicas de servicios.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO ORDENANZA REFUNDIDA PPO SUP-05	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: YN52F-OUTZY-GYY1L Fecha de emisión: 8 de Octubre de 2020 a las 13:21:27 Página 16 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA.Firmado 30/09/2020 10:51	ESTADO FIRMADO 30/09/2020 10:51



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesús Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 10:51:48 del día 30 de Septiembre de 2020. 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/verificarDocumentos.do?pas_cod=1&ent_id=1&idfirma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

En 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 3,00 metros.

Altura libre de Plantas: La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,80 metros, medidos de suelo a techo, y e todo caso se encontrará en función de los usos concretos a que se destine cada planta, de acuerdo con la normativa particular que regula los diferentes usos.

Sótano. Se admiten las plantas de sótano que sean necesarias para uso de garaje-aparcamiento, así como para el uso de servicios o almacén de la edificación principal, debiendo cumplir las especificaciones contendias en el Título IV de las normas del PGOU. El sótano quedará bajo rasante en el frente que presenta fachada a vial público, deberá separarse de cualquier lindero una distancia de al menos tres metros.

Aparcamientos. Se exige la reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela, debiendo disponerse de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, localizadas preferentemente en plantas sótanos y eventualmente en planta baja.

2.5.2.7 ZONA DE USO TÉCNICO-ELECTRICIDAD

Dentro de la parcela de este uso, la ubicación del Centro de Transformación, se adosará a la alineación de la calle en una sola de sus fachadas, debiendo separarse de las otras lindes un mínimo de 2 metros, debiendo ajardinarse con setos y tapizantes dicho espacio libre. “

(documento firmado electrónicamente)