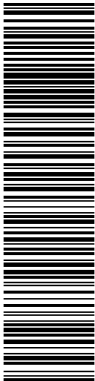


DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 1 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03	ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03



El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde José Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

ANUNCIO

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 25-B y 25-C DEL SECTOR SUBLEO-4 (antiguo SUP-04) DEL PGOU DE NERJA.

Con fecha 31/07/2025, por el Pleno de la Corporación, se acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el documento titulado Modificación del Estudio de Detalle de las parcelas 25-B y 25-C del SUBLEO-4 del PGOU de Nerja (CSV n.º **JF0EU-IG8KN-HJAD4** (R.E. n.º 5341/2025) 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-226 así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento nº 10624 - Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

“MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1 Consideraciones generales.

La presente Memoria, junto con la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran el Estudio de Detalle de la parcela numerada como 25-B y 25-C por el Proyecto de Reparcelación del SUP-4 del PGOU de Nerja, regulado según el artículo 6.5. de dicho PGOU, referente a Pueblo Mediterráneo (PM.2).

Esta documentación será remitida al Ayuntamiento de Nerja para su tramitación y aprobación, si procede, conforme a los artículos 78 a 81 (Sección 3era del CAPÍTULO II) de la Ley De Impulso Para La Sostenibilidad Del Territorio De Andalucía (LISTA), Ley 7/2021 del 1 de diciembre, con sometimiento a información pública por periodo no inferior a 20 días.

1.1.1 Promotor

El encargo del presente Estudio de Detalle ha sido por parte de la mercantil GEYISA SL, en calidad de propietario de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, en virtud de lo establecido en el Artículo 80 de la Ley De Impulso Para La Sostenibilidad Del Territorio De Andalucía (LISTA), Ley 7/2021 del 1 de diciembre, por el que se establece las condiciones de tramitación de los instrumentos de planeamiento a iniciativa privada.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 2 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03
	ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03

El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde José Alberto Armijo Navas, el 06 de Noviembre de 2025. 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://sedelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

1.1.2 Estructura de la Propiedad.

La estructura de la propiedad está constituida por la mercantil CONSTRUCCIONES GEYISA SL como titular de las parcelas 25-B y 25-C, tal y como se puede observar en las notas simples adjuntas.

Para acreditar la titularidad de las fincas aportadas y consecuentemente los derechos que le correspondan a cada propietario, se estará a lo establecido en el art. 76 del Reglamento de Gestión, el cual establece que a efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Concretamente el art. 3 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, dispone que, salvo prueba en contrario, la administración considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo pueda ser destruida judicialmente, o en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente. (imagen)

1.2 Finalidad

Se redacta el presente Estudio de Detalle para establecer la ordenación de volúmenes, indicando alineaciones y rasantes, altura y ocupación, ajustándose a la legislación vigente, tanto el PGOU como el Plan Parcial, resultando en un único conjunto.

1.3 Antecedentes

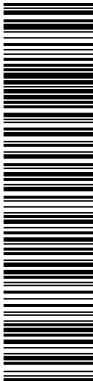
Con fecha 12 de abril de 2000 se aprueba definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el Plan General de Ordenación de Nerja, que establece el Sector de Suelo Urbanizable SUP-4.

Con fecha 26 de septiembre de 2006 se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable SUP-4 del PGOU de Nerja.

Con fecha 02 de enero de 2008 se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable SUP-4 del PGOU de Nerja.

Con fecha 09 de febrero de 2010 se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector de Suelo Urbanizable SUP-4 del PGOU de Nerja.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 3 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03
	ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde José Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Con fecha 28 de octubre de 2021 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de las Parcelas 25-B y 25-C del SUBLEO-4 del PGOU de Nerja, siendo el presente documento una modificación de éste, tramitado por iniciativa privada y que pasaría a sustituirlo tras su aprobación.

1.4 Descripción de los terrenos.

1.4.1 Situación.

Los terrenos objeto del presente estudio de detalle se sitúan en el Término Municipal de Nerja, concretamente al Oeste del sector de suelo urbanizable SUP-4 del PGOU de Nerja, a los efectos de contribución en los gastos de urbanización de la totalidad de este sector global.

1.4.2 Linderos.

La actuación en su conjunto presente los siguientes linderos:

- Al Norte: con los terrenos destinados a la parcela 25-A.
- Al Sur: con los terrenos destinados al vial V-3.
- Al Este: con los terrenos destinados al vial V-5.
- Al Oeste: con los terrenos destinados al SUP-7.

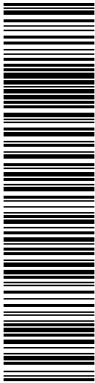
1.4.3 Topografía.

El ámbito de actuación presenta una topografía natural con una pendiente descendente acusada en las direcciones Norte-Sur y Oeste-Este. **Superficie.**

Según el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente la suma de las parcelas posee una extensión superficial de **5.540,06 m2**, siendo esta superficie el ámbito del Estudio de Detalle.

1.4.4 Estado actual.

Actualmente en el ámbito de este Estudio de Detalle se han ejecutado edificaciones en varias parcelas del SUP-4 y las calles colindantes a la parcela están completamente terminadas.



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde José Alberto Armijo Navas, el 06 de Noviembre de 2025. 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://sedelectronica.nerja.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=-1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Determinaciones del planeamiento

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-4, así como el Proyecto de Reparcelación establece las siguientes determinaciones para las parcelas 25-B y 25-C, objetos de este Estudio de Detalle.

25-B

Superficie:	2.056,54 m ²
Uso:	Residencial.
Ordenanza:	PM-2
Techo máximo edificable:	1.089,32 m ² t.
Número de viviendas:	11 unidades.

25-C

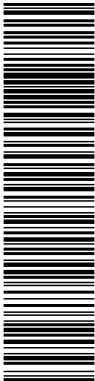
Superficie:	3.483,52 m ²
Uso:	Residencial.
Ordenanza:	PM-2
Techo máximo edificable:	1.878,61 m ² t.
Número de viviendas:	19 unidades.

(IMAGEN)

Según el propio Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-4 menciona en su apartado 4.b) del artículo 2.5.1, será posible multiplicar el número de viviendas por un máximo de **1,33** unidades residenciales por cada una de las definidas en el cuadro de aprovechamiento del Plan, por lo que el número máximo de viviendas será: $(11+19) \times 1,33 = 39$ viviendas.

Se adopta la de decisión de proyectar un total de **35 viviendas**, quedan estas contempladas dentro del margen normativo establecido. **(imagen)**

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 5 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03 ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03



El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde José Alberto Armijo Navas, el 6 de Noviembre de 2025, a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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://sedelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

1.6 Ordenanza

(imagen)

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Objeto de la propuesta.

Se redacta este Estudio de Detalle con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo

6.5 del PGOU de Nerja.

2.2 Ordenación propuesta.

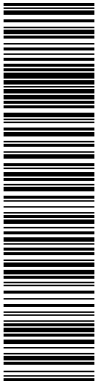
En este apartado procedemos a abordar con precisión, estableciendo determinaciones concretas y prácticas, los objetivos de la ordenación.

2.2.1 Establecer la separación a linderos de las edificaciones y construcciones posibles. (imagen)

Se ha establecido en los planos un área de implantación de las edificaciones destinadas a uso residencial en cumplimiento con lo establecido en la ordenanza de aplicación.

Se ha procedido a establecer una ordenación de volúmenes la cual se puede observar en la documentación gráfica adjunta a este documento, mediante la definición del emplazamiento, la ocupación de cada una las edificaciones y el techo máximo edificables para cada de las parcelas, así como los vados de vehículos que en futuro se podrán implantar.

La **separación a linderos** será de 5,00 m en el caso del **lindero privado**, a excepción del existente con la parcela 25-A, que será de 3,00m como mínimo o la mitad de la altura de la edificación colindante, tomando el criterio más desfavorable, como refleja el acuerdo entre propietarios anexo al actual documento. La separación a lindero público será de 3,00 m, respetando los indicados por el PGOU de Nerja, tal y como se puede observar en la imagen anterior.



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde Quesá Alberto Armijo Navas, a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Cada fase corresponderá a una Licencia de Obra y a una Licencia de Primera Ocupación propias dentro del conjunto edificatorio al que pertenezcan, quedando ordenados de la siguiente forma:

FASE	CONJUNTO
1	1
2	
3	3
4	4
5	
6	2
7	

Se establece además una separación a linderos públicos y privados de 1,50 m. para las construcciones destinadas a piscinas.

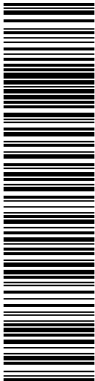
Como **ocupación de parcela** se establece lo indicado en el artículo 6.5.2 del PGOU de Nerja, una ocupación de la edificación del 50%.

Como altura máxima de la edificación se establece que será de PB+2 o 9 metros en cumplimiento de los establecido en el 6.5.3 del PGOU de Nerja para pueblo mediterráneo (PM2).

Como **espíritu** de la intervención se establece el estudio y posterior cumplimiento con la responsabilidad de una actuación de estas características, intentando no solo cumplir con la normativa sino aportar al entorno y al municipio cuanto de la actuación dependa. Para ello se adopta el criterio general de adaptar la altura de las edificaciones finales a las del entorno en lugar de aprovechar la naturaleza del terreno para sobresalir del resto de edificaciones, lo cual conlleva un mayor gasto a cambio de conseguir ser menos agresivos y una mimetización con un entorno residencial de baja altura.

De esta forma se adoptan soluciones como la de la cesión de más de 120 metros lineales y unos 400m2 de los primeros metros de parcela junto al acerado para destinarlo a vegetación, reduciendo la huella de carbono y **renaturalizando** la zona, siendo los únicos propietarios que realizan una renuncia voluntaria a realizar un vallado perimetral de la parcela junto a la acera, convirtiendo un terreno que, si bien sigue siendo de propiedad privada, se convierte en una zona vegetal que aporta un servicio público.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 7 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03
	ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03



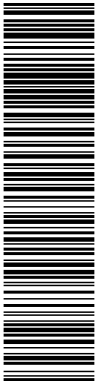
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Se enmarca dentro de este **espíritu de colaboración y oportunidad** la idea de que la actuación destaque precisamente por pasar desapercibida, sumando a la actuación previamente descrita, la de adaptar las edificaciones a la idiosincrasia del terreno, dejando una morfología final similar a la natural, en lugar de aprovechar esta para conseguir una altura destacada, que si bien añadiría valor inmobiliario en forma de vistas adoptando una posición privilegiada con respecto al resto de viviendas del sector, también produciría un gran impacto creando altos paredones en perjuicio de los vecinos y una sensación de no pertenencia del objeto, convirtiéndolo en un cuerpo extraño y descontextualizado más propio de otros entorno de mayor edificabilidad y altura, acercándolo a la tipología de bloque en lugar de mantener la de residencial de baja altura.

Como **rasante** de las edificaciones se tomará lo indicado en el artículo 5.2.3 del PGOU de Nerja, teniendo en cuenta las rasantes de los viales y su correspondiente proyecto de urbanización aprobado definitivamente, así como el terreno existente.

Con el fin de ofrecer un resultado tipológico similar al de residencial de baja altura predominante en el sector, es importante tener en cuenta que el terreno ya de por sí destaca sobre el perfil edificatorio del sector, de forma que adoptar el perfil del terreno como rasante de Planta Baja desde la que empezar a construir supondría elevar mucho la edificación con respecto a la calle. Por ello en ocasiones la cota de referencia de Planta Baja queda sensiblemente por debajo de la rasante natural, de forma que en las plantas superiores se rebase la cota del terreno sin llegar a sobrepasar las alturas máximas de 9m con respecto a la rasante del terreno natural o con respecto a la cota de referencia de planta baja establecida. Como **espíritu** de la intervención se establece el estudio y posterior cumplimiento con la responsabilidad de una actuación de estas características, intentando no solo cumplir con la normativa sino aportar al entorno y al municipio cuanto de la actuación dependa. Para ello se adopta el criterio general de adaptar la altura de las edificaciones finales a las del entorno en lugar de aprovechar la naturaleza del terreno para sobresalir del resto de edificaciones, lo cual conlleva un mayor gasto a cambio de conseguir ser menos agresivos y una mimetización con un entorno residencial de baja altura.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 8 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03 ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

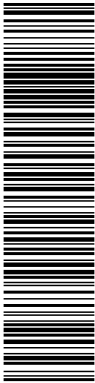
De esta forma se adoptan soluciones como la de la cesión de más de 120 metros lineales y unos 400m2 de los primeros metros de parcela junto al acerado para destinarlo a vegetación, reduciendo la huella de carbono y **renaturalizando** la zona, siendo los únicos propietarios que realizan una renuncia voluntaria a realizar un vallado perimetral de la parcela junto a la acera, convirtiendo un terreno que, si bien sigue siendo de propiedad privada, se convierte en una zona vegetal que aporta un servicio público.

Se enmarca dentro de este **espíritu de colaboración y oportunidad** la idea de que la actuación destaque precisamente por pasar desapercibida, sumando a la actuación previamente descrita, la de adaptar las edificaciones a la idiosincrasia del terreno, dejando una morfología final similar a la natural, en lugar de aprovechar esta para conseguir una altura destacada, que si bien añadiría valor inmobiliario en forma de vistas adoptando una posición privilegiada con respecto al resto de viviendas del sector, también produciría un gran impacto creando altos paredones en perjuicio de los vecinos y una sensación de no pertenencia del objeto, convirtiéndolo en un cuerpo extraño y descontextualizado más propio de otros entorno de mayor edificabilidad y altura, acercándolo a la tipología de bloque en lugar de mantener la de residencial de baja altura.

Como **rasante** de las edificaciones se tomará lo indicado en el artículo 5.2.3 del PGOU de Nerja, teniendo en cuenta las rasantes de los viales y su correspondiente proyecto de urbanización aprobado definitivamente, así como el terreno existente.

Con el fin de ofrecer un resultado tipológico similar al de residencial de baja altura predominante en el sector, es importante tener en cuenta que el terreno ya de por sí destaca sobre el perfil edificatorio del sector, de forma que adoptar el perfil del terreno como rasante de Planta Baja desde la que empezar a construir supondría elevar mucho la edificación con respecto a la calle. Por ello en ocasiones la cota de referencia de Planta Baja queda sensiblemente por debajo de la rasante natural, de forma que en las plantas superiores se rebase la cota del terreno sin llegar a sobrepasar las alturas máximas de 9m con respecto a la rasante del terreno natural o con respecto a la cota de referencia de planta baja establecida.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 9 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03 ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03



El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde José Alberto Armijo Navas, el 6 de Noviembre de 2025, a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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://sedelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Se aportan plano llave de secciones y el alzado y secciones desde el este, en los que se puede apreciar la compleja naturaleza del terreno, el cumplimiento de la normativa y el criterio adoptado. (IMAGEN)

En el **Alzado Vial Este** se aprecia que las entradas y niveles se adaptan al vial Este.
(IMAGEN)

En la **sección 4-4'** encontramos la línea de terreno natural resultante de cortar este en su encuentro con el comienzo de las edificaciones, adoptando este nivel como Planta Baja de Referencia como se señala en el punto 2.4 del Art. 5.2.3 de PGOU de Nerja. Será necesario jugar con los niveles de aparcamiento para conseguir alcanzar esta cota.

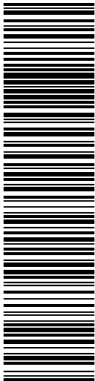
En la **sección 4-4'** encontramos la línea de terreno natural resultante de cortar este en su encuentro con el comienzo de las edificaciones, adoptando este nivel como Planta Baja de Referencia como se señala en el punto 2.4 del Art. 5.2.3 de PGOU de Nerja. Será necesario jugar con los niveles de aparcamiento para conseguir alcanzar esta cota. (IMAGEN)

En la **sección 3-3'** se aprecia el cumplimiento con los criterios establecidos en los puntos 2.3 y 2.5 del 5.2.3 de PGOU de Nerja, cumpliendo tanto la altura máxima como las diferencias de cotas marcadas, adaptándose lo máximo posible a la pendiente del terreno, de forma que una vez terminada la actuación, la edificación simulará su morfología, respetándola en lugar de aprovecharla para elevarse en exceso.

De forma que las edificaciones se adaptan a la **rasante en Planta Baja** ajustándose a la casuística de un terreno con una pronunciada pendiente, escalonando la edificación de forma que no sobrepase la altura máxima que indica la ordenanza en ninguna sección longitudinal o transversal con respecto a las respectivas cotas de referencia de Planta Baja respetando los criterios del Art. 5.2.3 del PGOU en su punto 2.3:

"2.3. En los casos en que la edificación se tenga que desarrollar escalonadamente para adaptarse a un terreno en pendiente y con el objeto de garantizar una adecuada adaptación de la edificación al mismo, con los volúmenes edificadas que se construyan

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO RESUMEN EJECUTIVO BOP - AD MOD. ED-R-25B y 25C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: S1YAF-W34GK-KEZNU Fecha de emisión: 13 de Noviembre de 2025 a las 8:38:19 Página 10 de 13	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 06/11/2025 11:03 ESTADO FIRMADO 06/11/2025 11:03



El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde José Alberto Armijo Navas, a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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://sedelectronica.nerja.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se adaptarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas."

Así mismo las fachadas se estructuran de forma escalonada elevándose respetando la **diferencia máxima de una planta** entre las alturas máximas de los cuerpos que componen cada edificación. Por ejemplo, en las fases 1 y 2 la altura máxima es de 3 plantas, y al respetar la diferencia máxima de una planta entre ellas y adaptándose al terreno, la fase 2 se eleva solo una planta sobre la fase 1, contemplando una disposición interior de 4 plantas sin sobrepasar los 9m sobre la Planta Baja de referencia en ningún punto, como se indica en el Art. 5.2.3.2.5 del PGOU:

"2.5. Las plantas edificadas a uno y otro lado de la pendiente no podrán tener más de una planta de diferencia, de forma que si por ejemplo la altura de la fachada que corresponde aplicar en la rasante más alta fuera de 2 plantas, la diferencia entre los desniveles producidos no podrá dar lugar a una disposición interior que contemple más de 3 plantas."

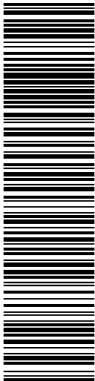
2.2.2 Establecer unas condiciones de ordenaciones para las zonas comunes.

La totalidad de la propiedad de las zonas comunes recaerá sobre todas las viviendas, independientemente de la fase o conjunto a la que pertenezcan, participando cada una de ellas en proporción a su superficie construida.

2.2.3 Justificación de la reserva de plazas de aparcamiento en superficie.

De lo indicado en la ordenanza se deberá establecer una reserva de 1,5 plazas por vivienda en el interior de las parcelas lo que implica 53 plazas para las **35 viviendas** proyectadas.

De la ubicación de las parcelas y de las posibles solicitudes de vados para el acceso rodado a las parcelas, se considera que la mencionada solicitud puede afectar



El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde José Alberto Armiño Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. José Alberto Armiño 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?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

a 2 de las plazas de aparcamiento señaladas por el PPO, anexas al vial público, por lo que se propone aumentar la reserva en el interior de la parcela en 2 plazas.

Por todo lo anterior se establece una **reserva mínima de 55 plazas de aparcamiento.**

2.3 Justificación cumplimiento normativa.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL ED

	POT	ND	PGOU	NNSS (Mun.)	NNSS (Prov.)	PDS U	TRLO TAU	PS	PAU	PPO	PE	PERI	ED	PEPM F (SNU)	PA (SNU)	PU	PR
Vigente	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
En tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

OBSERVACIONES

Planeamiento general vigente	Anterior a la LOUA Adaptado parcialmente a LOUA ☐ LOUA Adaptado totalmente a LOUA ☒	Instrumento urbanístico en trámite	Aprobación inicial ☐ Aprobación provisional ☐ Aprobación definitiva sin publicar ☐
------------------------------	---	------------------------------------	---

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL vigente:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable sectorizado	☒	Hábitat rural diseminado	☐
Pendiente de planeamiento de desarrollo	☐			Suelo agrícola de regadío	☐
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano	☐
Con ordenación detallada de actuación directa	☐			Protección según PEPMF	

▪ Según PLANEAMIENTO GENERAL en tramitación:

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo urbano consolidado	☐	Suelo urbanizable ordenado	☐	Especialmente protegido	☐
				De carácter rural o natural (común)	☐
Suelo urbano no consolidado:	☐	Suelo urbanizable	☐	Hábitat rural diseminado	☐
	☐			Suelo agrícola de regadío	☐

El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde José Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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/verificaDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Sometido a planeamiento de desarrollo	☐	sectorizado	☐		
Con ordenación detallada pendiente de Gestión	☐	Suelo urbanizable no sectorizado	☐	Suelo agrícola de secano ☐	
Con ordenación detallada de actuación directa				Protección según PEPMF	

LEYENDA:			
POT	Plan de Ordenación Territorial de ámbito sub-regional	PAU	Programa de actuación Urbanística (a desaparecer)
ND	Normativas Directoras	PPO	Plan Parcial de Ordenación
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	PE	Plan Especial diferentes especialidades: PEPMF (protección medio físico)
NN.SS. (Mun.)	Normas subsidiarias de ámbito Municipal (a desaparecer)	PERI	Plan Especial de Reforma
NN.SS. (Prov.)	Normas subsidiarias de ámbito Provincial (a desaparecer)	Interior ED	Estudio de Detalle
PDSU	Proyecto de delimitación de suelo urbano (a desaparecer)	PA	Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable
TRLOTAU	Texto	PU	Proyecto de Urbanización
Refundido de la Ley de			
Ordenación del Territorio			
y de la Actividad			
Urbanística.			
PS	Plan de Sectorización	PR	Proyecto de Reparcelación

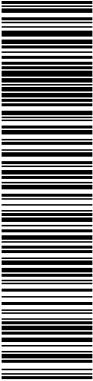
INFORMACIÓN SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERVACIONES
Instrumento de ordenación preciso	P.G.O.U.		
Calificación urbanística detallada	URBANIZABLE		
Ordenanza de aplicación	PM-2		

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTADO
Estudios previos requeridos	-----		-----
Parcela mínima	1.000 m2		5.540,06 m2
Nº máx. viviendas	39 viviendas		35 viviendas
Tipología edificatoria	PM-2		PM-2
Altura máxima, nº de plantas	PB+2		PB+2
Altura máxima	9,00 m		9,00 m
Superficie máxima edificable	2.967,93 m2		2.967,93 m2
Ocupación	50%		26,34 %
Separación a lindero público	3,00 m		3,00 m
Separación a lindero privado	½ de h o 5,00 m		½ de h o 5,00 m
Altura libre de plantas	> 2,50 m		> 2,50 m



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesé Alberto Armijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:03:13 del día 6 de Noviembre de 2025. 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/verificar/Documentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Condiciones de patio mínimo	----		----
Cuerpos salientes	----		----
Elementos salientes	----		----
Usos predominantes	Residencial		Residencial
Usos compatibles	Terciarios del Art. 1.1.4 (a,b,c,d,f,g,h,i y j), equipamiento comunitario (a,b,c), usos industriales de 1ª categoría.		No se proyectan
Usos prohibidos	Todos los restantes		No se proyectan
Plazas mínimas de aparcamiento	1,5 aparcamiento/ vivienda		1,5 aparcamiento/vivienda

(documento firmado electrónicamente)