

DOCUMENTO .Anuncio: ANUNCIO BOP - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CF0SD-3VWCT-1CZD1 Fecha de emisión: 18 de Diciembre de 2025 a las 13:47:16 Página 1 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 11/12/2025 08:58



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

ANUNCIO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 21-C DEL SECTOR SUBSUELO-4 (ANTIGUO SUP-04) DEL PGOU DE NERJA (MÁLAGA).

Con fecha 28/12/2023, por el Pleno de la Corporación, se acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el expediente de Estudio de Detalle de Parcela 21-C del SECTOR SUBSUELO-4 (ANTIGUO SUP-04) del PGOU de Nerja (CSV n.^º 27DED-WDAWP-YQVZB (R.E. n.^º 1630/2023) verificable en <https://sedelectronica.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-230 así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, bajo asiento nº 10181 - Libro: Nerja – sección: Instrumento de Planeamiento, constando en el documento el siguiente contenido:

1 MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1 Consideraciones generales.

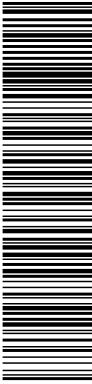
La presente Memoria, junto con la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran el Estudio de Detalle de la parcela numerada como 21-C por el Proyecto de Reparcelación del SUP4 del PGOU de Nerja, conforme determina el Reglamento general de la LISTA (Decreto 550/2022).

Esta documentación será remitida al Ayuntamiento de Nerja para su tramitación y aprobación, si procede, conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), 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 la parcela objeto de este Estudio de Detalle, tal y como se puede observar en la ficha del proyecto de repartelación adjunta, ello en virtud de lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), por el que se establece las condiciones de tramitación de los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO BOP - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CF0SD-3VWCT-1CZD1 Fecha de emisión: 18 de Diciembre de 2025 a las 13:47:16 Página 2 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 11/12/2025 08:58



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 la parcela 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 Reglamento general de la LISTA (Decreto 550/2022). (**Imagen**)

1.2 Finalidad.

Se redacta dicho Estudio de Detalle para establecer la parcelación interior de la parcela original.

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.

1.4 Descripción de los terrenos.

1.4.1 Situación.

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

DOCUMENTO .Anuncio: ANUNCIO BOP - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CF0SD-3VWCT-1CZD1 Fecha de emisión: 18 de Diciembre de 2025 a las 13:47:16 Página 3 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 11/12/2025 08:58



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA



1.4.2 Linderos.

- La actuación en su conjunto presente los siguientes linderos:
- Al Norte: con la Parcela 23 del sector.
- Al Sur: con las parcelas 15 y 16 del sector.
- Al Este: con el vial V-6.
- Al Oeste: con el vial V-5.

1.4.3 Topografía.

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

1.4.4 Superficie.

Según el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente la parcela consta de una superficie de **1.123,73 m²**, siendo esta superficie el ámbito del Estudio de Detalle.

1.4.5 Estado actual.

Actualmente el ámbito de este Estudio de Detalle se encuentra en su estado natural, si bien se han ejecutado las infraestructuras del sector y construcciones en algunas de las parcelas adyacentes.

1.5 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 21-C, objeto de este Estudio de Detalle.

DOCUMENTO .Anuncio: ANUNCIO BOP - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CF0SD-3VWCT-1CZD1 Fecha de emisión: 18 de Diciembre de 2025 a las 13:47:16 Página 4 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 11/12/2025 08:58



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

21-C

Uso: Residencial.

Ordenanza: UAD-2

Techo máximo edificable: 525,28 m².

Número máximo de viviendas: 5 unidades.

1.6 Ordenanza.

(imagen)

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Objeto de la propuesta.

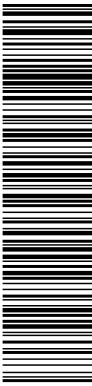
Se redacta este Estudio de Detalle con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el PPO del SUBLEO-4 de Nerja.

2.2 Ordenación propuesta.

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

2.2.1 La parcelación para la implantación de las edificaciones prevista por el PPO.

Se ha procedido a establecer la parcelación o la división de la parcela original en un conjunto con **4 parcelas** en las que se van a ejecutar **4 viviendas**, 1 vivienda en cada parcela resultante, estando comprendido dentro del número máximo de viviendas autorizadas por el Plan Parcial de Ordenación y de los documentos que lo desarrollan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

RELACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS POR SUBPARCELA

SUBPARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	TECHO
21-C.1	UAD-2	291,23 m ²	136,13 m ²
21-C.2	UAD-2	276,02 m ²	129,02 m ²
21-C.3	UAD-2	282,67 m ²	132,13 m ²
21-C.4	UAD-2	273,81 m ²	128,00 m ²
TOTAL		1123,73 m²	525,28 m²

Como criterios para esta parcelación se han tomado los siguientes:

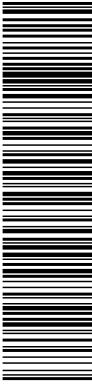
Todas las parcelas propuestas tienen una superficie superior al mínimo de 210,00 m²s establecido en el PGOU para las zonas clasificadas con la ordenanza UAD2. Así mismo todas las parcelas tienen una fachada con una longitud igual o superior a 7,00 m.

2.2.2 Establecer la separación a linderos de las edificaciones y construcciones posibles.

Se ha establecido en los planos un área de movimiento 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 y ocupación de cada una las edificaciones, techo máximo edificables para cada una de las parcelas, así como los vados de vehículos que en futuro se podrán implantar. (**Imagen**)

DOCUMENTO .Anuncio: ANUNCIO BOP - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CF0SD-3VWCT-1CZD1 Fecha de emisión: 18 de Diciembre de 2025 a las 13:47:16 Página 6 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 11/12/2025 08:58



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

Se establece una **separación a linderos de 2,00 m** entre las parcelas resultantes de la parcelación y de **4,00 m. a lindero público**. Así mismo, se establece una **separación a linderos de 5,00 m con la parcela 16** del Sector SUBLEO-4 con la que limita al sudeste y una **separación a linderos de 3,00 m con las parcelas 15**

(al suroeste) y 23.1 y 23.3 (al norte), se adjunta, a tal efecto, el anexo de los acuerdos de separación a linderos alcanzados con los propietarios.

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 6.6.2 del PGOU de Nerja, una ocupación de la edificación del 50%.

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

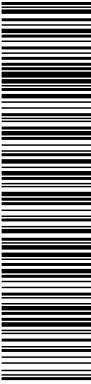
De lo indicado en la ordenanza se deberá establecer una reserva de 1,5 plazas por vivienda en el interior de las parcelas lo que implica una reserva total de **6 plazas**.

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 a dos 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 dos plazas, resultando en un total de **8 plazas de aparcamiento**.

A la vista de cuanto se expone, se procede a proponer el presente Estudio de Detalle al Ayuntamiento de Nerja para que sea admitida a trámite y alcance su aprobación. “

Documento firmado electrónicamente

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO BOP - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CF0SD-3VWCT-1CZD1 Fecha de emisión: 18 de Diciembre de 2025 a las 13:47:16 Página 7 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 11/12/2025 08:58



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

