

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO BOP RECTIFICADO - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 3WNPX-M4V56-QVH8V Fecha de emisión: 2 de Febrero de 2026 a las 8:55:25 Página 1 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 28/01/2026 11:32 ESTADO FIRMADO 28/01/2026 11:32

El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/José Alberto Amijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:32:09 del día 28 de Enero de 2026. José Alberto Amijo 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&idoma=1



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://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-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.

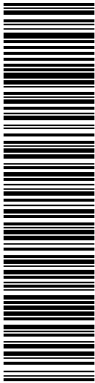
La presente Memoria, junto con la documentación gráfica, constituyen los documentos que integran el Estudio de Detalle de la parcela numerada como 21-C por el Proyecto de Reparcelación del SUP4 del PGOU de Nerja, conforme determina el Reglamento general de la LISTA (Decreto 550/2022).

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 reparcelación 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 RECTIFICADO - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 3WNPX-M4V56-QVH8V Fecha de emisión: 2 de Febrero de 2026 a las 8:55:25 Página 2 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 28/01/2026 11:32 ESTADO FIRMADO 28/01/2026 11:32



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). (Nota simple)

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.

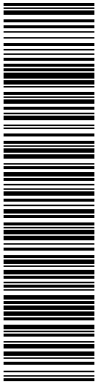
Con fecha 09 de febrero de 2010 se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector de Suelo Urbanizable SUP-4 del PGOU de Nerja.

1.4 Descripción de los terrenos.

1.4.1 Situación.

Los terrenos objeto de la presente se sitúa 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 RECTIFICADO - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 3WNPX-M4V56-QVH8V Fecha de emisión: 2 de Febrero de 2026 a las 8:55:25 Página 3 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 28/01/2026 11:32 ESTADO FIRMADO 28/01/2026 11:32



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/José Alberto Amijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:32:09 del día 28 de Enero de 2026. José Alberto Amijo 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

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.

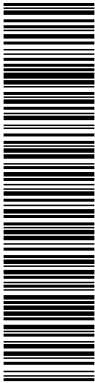
1.4.5 Estado actual.

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 RECTIFICADO - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 3WNPX-M4V56-QVH8V Fecha de emisión: 2 de Febrero de 2026 a las 8:55:25 Página 4 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 28/01/2026 11:32 ESTADO FIRMADO 28/01/2026 11:32



El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde, José Alberto Amijo Navas, de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA, a las 11:32:09 del día 28 de Enero de 2026. José Alberto Amijo 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&idoma=1



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.

UNIFAMILIAR ADOSADA UAD-2.

Parcela mínima: Cuando se trate de una "parcelación para posterior edificación individualizada", la parcela mínima será de 210 m² 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.

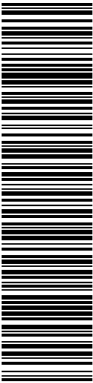
Edificabilidad Neta: es de 0,46 m²/m² aplicado a cada metro de parcela propiedad que resulte del Proyecto de Reparcelación.

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 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.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO BOP RECTIFICADO - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 3WNPX-M4V56-QVH8V Fecha de emisión: 2 de Febrero de 2026 a las 8:55:25 Página 5 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 28/01/2026 11:32	ESTADO FIRMADO 28/01/2026 11:32



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde José Alberto Amijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:32:09 del día 28 de Enero de 2026. José Alberto Amijo 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&idoma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

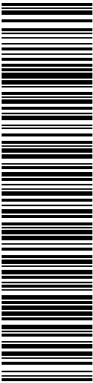
Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros medidos a partir de la cara superior del último forjado. En el espacio resultante bajo estas cubiertas sólo podrán ubicarse depósitos 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....

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.



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde José Alberto Amijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:32:09 del día 28 de Enero de 2026. José Alberto Amijo 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&idlonae=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

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.

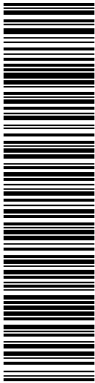
En este apartado procedemos a abordar con precisión, estableciendo determinaciones concretas y prácticas, los objetivos de la ordenación del conjunto.

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.

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

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO BOP RECTIFICADO - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 3WNPX-M4V56-QVH8V Fecha de emisión: 2 de Febrero de 2026 a las 8:55:25 Página 7 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 28/01/2026 11:32 ESTADO FIRMADO 28/01/2026 11:32



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde José Alberto Amijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:32:09 del día 28 de Enero de 2026. José Alberto Amijo 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&idoma=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

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.

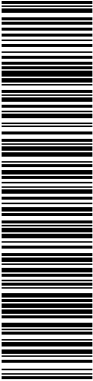
Se ha procedido a establecer una ordenación de volúmenes la cual se puede observar en la documentación gráfica adjunta a este documento, mediante la definición del emplazamiento y ocupación de cada una las edificaciones, techo máximo edificables para cada de las parcelas, así como los vados de vehículos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

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%.

DOCUMENTO Anuncio: ANUNCIO BOP RECTIFICADO - AD ESTUDIO DETALLE PARCELA 21C SUBLEO-4.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 3WNPX-M4V56-QVH8V Fecha de emisión: 2 de Febrero de 2026 a las 8:55:25 Página 8 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 28/01/2026 11:32 ESTADO FIRMADO 28/01/2026 11:32



El documento electrónico ha sido aprobado por Alcalde/Jesé Alberto Amijo Navas de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA a las 11:32:09 del día 28 de Enero de 2026. José Alberto Amijo 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&idlonae=1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

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**.

Documento firmado electrónicamente