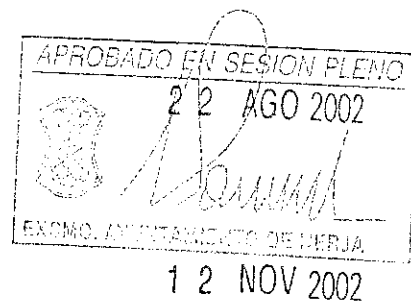


M U N I C I P I O D E N E R J A
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



**FICHAS DE REGULACION
DE USOS POR CATEGORIA DEL
SUELO NO URBANIZABLE**

FICHA DE REGULACION DE USOS POR CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

APROBADO EN SESION PLENARIA
22 AGO 2002
12 NOV 2002
CONSEJO DE GOBIERNO

PIL PROTECCION INTEGRAL DEL LITORAL

REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

PERMI- REGIMEN PROHI-
TIDO AUTORIZACION BIDO

Tala de especies para mantenimiento del ecosistema ..	X	1.3. E.	
Tala de especies como explotación del uso forestal ..			X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos			X
Vallados y cerramientos cinegéticos	X	1.3.	
Construcciones menores para explotación agraria			X
Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal ..			X
Instalación de invernaderos			X
Redes y facilidades para explotación de los recursos ..	X	1.3.	
Naves y otras Construcciones agrarias			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria			X
Vivienda aislada destinada al Servicio Público			X
Instalaciones no permanentes de bar - restauración ..			X
Usos recreativo turísticos en edificaciones existentes ..			X
Terrenos de Acampada			X
Albergues de turismo			X
Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas			X
Instalaciones deportivas en medio rural			X
Adecuaciones naturalísticas (norma 33.3a PEPMF)	X	1.3.	
Construcciones Dotacionales públicas			X
Aperturas de viario público			X
Redes Generales de Infraestructuras			X
Infraestructuras marítimo terrestres			X
Extracciones de áridos			X
Explotaciones mineras			X
Vertederos y depósitos de residuos			X

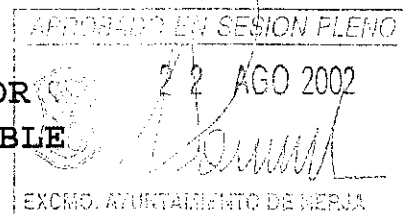
OBSERVACIONES:

- Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los Usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.
- El Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.
- Serán de cumplimiento en todo caso las normas de Complejo Litoral Excepcional contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

- 1. -Concesión de Licencia Municipal.
- 2. -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
- 3. -Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
- 4. -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- 5. -Tramitación de un Plan Especial.
- U. -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E. -Resolución positiva, si procede, de la Evaluación de Impacto Ambiental.

**FICHA DE REGULACION DE USOS POR
CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE**



**PIY PROTECCION INTEGRAL
DEL YACIMIENTO ARQUEOLOGICO**

12 NOV 2002

REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

**PERMI- REGIMEN PROHI-
TIDO AUTORIZACION BIDO**

Tala de especies para mantenimiento del ecosistema ..	X	·1·3· ·E·	
Tala de especies como explotación del uso forestal ..		· · · · ·	X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos		· · · · ·	X
Vallados y cerramientos cinagéticos	X	·1·3· · · ·	
Construcciones menores para explotación agraria		· · · · ·	X
Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal ..		· · · · ·	X
Instalación de invernaderos		· · · · ·	X
Redes y facilidades para explotación de los recursos ..		· · · · ·	X
Naves y otras Construcciones agrarias		· · · · ·	X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria		· · · · ·	X
Vivienda aislada destinada al Servicio Público		· · · · ·	X
Instalaciones no permanentes de bar - restauración ..		· · · · ·	X
Usos recreativo turísticos en edificaciones existentes ..		· · · · ·	X
Terrenos de Acampada		· · · · ·	X
Albergues de turismo		· · · · ·	X
Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas		· · · · ·	X
Instalaciones deportivas en medio rural		· · · · ·	X
Adecuaciones recreativas de tipo turístico		· · · · ·	X
Construcciones Dotacionales públicas	X	·5· · ·E·	
Aperturas de viario público		· · · · ·	X
Redes Generales de Infraestructuras		· · · · ·	X
Infraestructuras marítimo terrestres		· · · · ·	X
Extracciones de áridos		· · · · ·	X
Explotaciones mineras		· · · · ·	X
Vertederos y depósitos de residuos		· · · · ·	X

OBSERVACIONES:

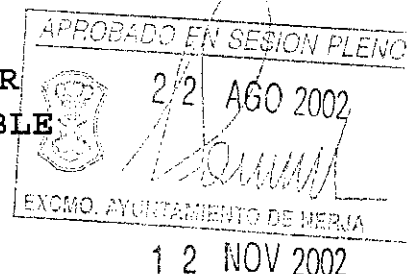
- Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los Usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.
- El Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.
- Serán de cumplimiento en todo caso las normas de yacimientos de interés científico contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

- 1· -Concesión de Licencia Municipal.
- 2· -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
- 3· -Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
- 4· -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- 5· -Tramitación de un Plan Especial.
- U· -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E· -Resolución positiva, si procede, de la Evaluación de Impacto Ambiental.

FICHA DE REGULACION DE USOS POR CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

**PIC PROTECCION INTEGRAL
DE CERROS**



REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

PERMI- REGIMEN PROHI-
TIDO AUTORIZACION BIDO

Tala de especies para mantenimiento del ecosistema ..	X	·1·3· ·E·	
Tala de especies como explotación del uso forestal ..			X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos			X
Vallados y cerramientos cinegéticos			X
Construcciones menores para explotación agraria			X
Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal			X
Instalación de invernaderos			X
Redes y facilidades para explotación de los recursos			X
Naves y otras Construcciones agrarias			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria			X
Vivienda aislada destinada al Servicio Público			X
Instalaciones no permanentes de bar - restauración ..			X
Usos recreativo turísticos en edificaciones existentes			X
Terrenos de Acampada			X
Albergues de turismo			X
Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas			X
Instalaciones deportivas en medio rural			X
Adecuaciones recreativas de tipo turístico			X
Construcciones Dotacionales públicas			X
Aperturas de viario público			X
Redes Generales de Infraestructuras			X
Infraestructuras marítimo terrestres			X
Extracciones de áridos			X
Explotaciones mineras			X
Vertederos y depósitos de residuos			X

OBSERVACIONES:

- Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los Usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.
- El Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

- 1· -Concesión de Licencia Municipal.
- 2· -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
- 3· -Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
- 4· -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- 5· -Tramitación de un Plan Especial.
- U· -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E· -Resolución positiva, si procede, la Evaluación de Impacto Ambiental.

FICHA DE REGULACION DE USOS POR CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

APROBADO EN SESION PLENO

22 AGO 2002

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

12 NOV 2002

PES PROTECCION ESPECIAL DE COMPLEJO SERRANO

REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

PERMI- REGIMEN PROHI-
TIDO AUTORIZACION BIDO

Tala de especies para mantenimiento del ecosistema ..	X	1.3. . . .	
Tala de especies como explotación del uso forestal ..	X	1.3. .E. .	
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos	X	1.3. .E. .	
Vallados y cerramientos cinegéticos	X	1.3. . . .	
Construcciones menores para explotación agraria	X	1.3. . . .	
Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal	X	1.3. . . .	
Instalación de invernaderos	X	1.3.4. . .	
Redes y facilidades para explotación de los recursos	X	1.3. . . .	
Naves y otras Construcciones agrarias	X	1. .3. . .	
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria	X	1.2.3. . .	
Vivienda aislada destinada al Servicio Público	X	1.2.3. . .	
Instalaciones no permanentes de bar - restauración ..	X	1.3. . . .	
Usos recreativo turísticos en edificaciones existentes	X	1.2.4.E.U.	
Terrenos de Acampada	X	5. . .E.U.	
Albergues de turismo	X	5. . .E.U.	
Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas	X	5.2. .E. .	
Instalaciones deportivas en medio rural	X	5. . .E.U.	
Adecuaciones recreativas de tipo turístico	X	1.2.3.E.U.	
Construcciones Dotacionales públicas	X	1.4. .E. .	
Aperturas de viario público	X	1.4. .E. .	
Redes Generales de Infraestructuras	X	1.4. .E. .	
Infraestructuras marítimo terrestres	X	1.4. .E. .	
Extracciones de áridos	X	1.4. .E. .	X
Explotaciones mineras	X	5. . .E. .	X
Vertederos y depósitos de residuos	X	5. . .E. .	

OBSERVACIONES:

- Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los Usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.
- El Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.
- Serán de cumplimiento en todo caso las normas de Complejos Serranos de Interés Ambiental contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico, en particular en lo referente a viviendas ligadas a la explotación de recursos primarios, campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas, así como construcciones dotacionales públicas.

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. -Concesión de Licencia Municipal.
2. -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
3. -Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
4. -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. -Tramitación de un Plan Especial.
- U. -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E. -Resolución positiva, si procede, de la Evaluación de Impacto Ambiental.

**FICHA DE REGULACION DE USOS POR
CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

APPROBADO EN SESION DE 2002

202 AGO 2002

12 NOV 2002

**PEA PROTECCION ESPECIAL
AGRICOLA EN ZONAS DE HUERTOS**

REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

**PERMI- REGIMEN PROHI-
TIDO AUTORIZACION BIDO**

Tala de especies para mantenimiento del ecosistema ..	X	1.3. . . .	
Tala de especies como explotación del uso forestal ..		. . . . .	X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos	X	1.3. -E-	
Vallados y cerramientos cinegéticos	X	1.3. . . .	
Construcciones menores para explotación agraria .....		. . . . .	X
Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal ..	X	1.3. . . .	
Instalación de invernaderos	X	1.3. . . .	
Redes y facilidades para explotación de los recursos	X	1.3. . . .	
Naves y otras Construcciones agrarias .....		. . . . .	X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria .....		. . . . .	X
Vivienda aislada destinada al Servicio Público .....		. . . . .	X
Instalaciones no permanentes de bar - restauración ..		. . . . .	X
Usos recreativo turísticos en edificaciones existentes ..	X	1.3. -U-	
Terrenos de Acampada (* sólomente en zona señalada)...	X	5. -E-U-	
Albergues de turismo .....		. . . . .	X
Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas .....		. . . . .	X
Instalaciones deportivas en medio rural .....		. . . . .	X
Adecuaciones recreativas de tipo turístico	X	1.2.3.2.U-	
Construcciones Dotacionales públicas .....		. . . . .	X
Aperturas de viario público	X	1.4. -E-	
Redes Generales de Infraestructuras	X	1.4. -E-	
Infraestructuras marítimo terrestres .....		. . . . .	X
Instalaciones de uso educativo en relación al medio..	X	1.	
Extracciones de áridos .....		. . . . .	X
Explotaciones mineras .....		. . . . .	X
Vertederos y depósitos de residuos .....		. . . . .	X

OBSERVACIONES:

- Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los Usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.
- El Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

(*) La autorización de terrenos de acampada sólo será admitida en la zona expresamente delimitada en el plano n° B.2

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

- 1. -Concesión de Licencia Municipal.
- 2. -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
- 3. -Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
- 4. -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- 5. -Tramitación de un Plan Especial.
- U. -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E. -Resolución positiva, si procede, de la Evaluación de Impacto Ambiental.

FICHA DE REGULACION DE USOS POR CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

APROBADO EN SESION PLENO
2/2 AGO 2002
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA
12 NOV 2002

PEC PROTECCION ESPECIAL DE MARGENES DEL RIO CHILLAR

REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

PERMI- REGIMEN PROHI-
TIDO AUTORIZACION BIDO

Tala de especies para mantenimiento del ecosistema ..	X	·1·3·	· · ·	
Tala de especies como explotación del uso forestal ..		· · ·	· · ·	X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos	X	·1·3·	·E·	
Vallados y cerramientos cinegéticos	X	·1·3·	· · ·	
Construcciones menores para explotación agraria		· · ·	· · ·	X
Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal	X	·1·3·	· · ·	
Instalación de invernaderos		· · ·	· · ·	X
Redes y facilidades para explotación de los recursos	X	·1·3·	· · ·	
Naves y otras Construcciones agrarias		· · ·	· · ·	X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria		· · ·	· · ·	X
Vivienda aislada destinada al Servicio Público		· · ·	· · ·	X
Instalaciones no permanentes de bar - restauración ..	X	·1·2·	· · ·	
Usos recreativo turísticos en edificaciones existentes	X	·1·2·	· ·U·	
Terrenos de Acampada		· · ·	· · ·	X
Albergues de turismo		· · ·	· · ·	X
Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas		· · ·	· · ·	X
Instalaciones deportivas en medio rural	X	·5·	· · ·	
Adecuaciones recreativas de tipo turístico	X	·5·	· · ·	
Construcciones Dotacionales públicas	X	·1·4·	·E·	
Aperturas de viario público	X	·1·4·	·E·	
Redes Generales de Infraestructuras	X	·1·4·	·E·	
Infraestructuras marítimo terrestres		· · ·	· · ·	X
Extracciones de áridos		· · ·	· · ·	X
Explotaciones mineras		· · ·	· · ·	X
Vertederos y depósitos de residuos		· · ·	· · ·	X

OBSERVACIONES:

- Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los Usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.
- El Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

- 1· -Concesión de Licencia Municipal.
- 2· -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
- 3· -Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
- 4· -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- 5· -Tramitación de un Plan Especial.
- U· -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E· -Resolución positiva, si procede, de la Evaluación de Impacto Ambiental.

APROBADO EN SESION PLENO
22 AGO 2002
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA
12 NOV 2002

1 2 NOV 2002

- 1.- Concesión de Licencia Municipal.
- 2.- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.
- 3.- Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
- 4.- Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- 5.- Tramitación de un Plan Especial.
- U.- Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- E.- Resolución positiva, si procede, de la Evaluación de Impacto Ambiental.

FICHA DE REGULACION DE USOS POR CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

APROBADO EN SESION PLENO
22 AGO 2002
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BERRIA
12 NOV 2002

NUR ZONAS DE REORDENACION DE ASENTAMIENTOS DISEMINADOS

REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

PERMI- REGIMEN PROHI-
TIDO AUTORIZACION BIDO

Tala de especies para mantenimiento del ecosistema ..	X	.1.	
Tala de especies como explotación del uso forestal ..	X	.1.	
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos	X	.1.	
Vallados y cerramientos cinegéticos	X	.1.	
Construcciones menores para explotación agraria	X	.1.	
Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal ..	X	.1.	
Instalación de invernaderos	X	.1.	
Redes y facilidades para explotación de los recursos ..	X	.1.	
Naves y otras Construcciones agrarias	X	.1.	
Vivienda aislada.....	X	.1.2. . . .	
Vivienda aislada destinada al Servicio Público	X	.1.2. . . .	
Instalaciones no permanentes de bar - restauración ..	X	.1.2. . . .	
Usos recreativo turísticos en edificaciones existentes ..	X	.1.2. . . U.	
Terrenos de Acampada	X	.1.2. . . U.	
Albergues de turismo	X	.5.	
Construcciones hoteleras y hosteleras aisladas	X	.5.	
Instalaciones deportivas en medio rural	X	.5.	
Adecuaciones recreativas de tipo turístico	X	.5.	
Construcciones Dotacionales públicas	X	.1.4. . E.	
Aperturas de viario público	X	.1.4. . E.	
Redes Generales de Infraestructuras	X	.1.4. . E.	
Infraestructuras marítimo terrestres .....		. . . . .	X
Extracciones de áridos .....		. . . . .	X
Explotaciones mineras .....		. . . . .	X
Vertederos y depósitos de residuos .....		. . . . .	X

OBSERVACIONES:

- Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los Usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.
- El Regimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

INTERPRETACION DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

- .1. -Concesión de Licencia Municipal.
- .2. -Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el art. 25 del Decreto 77/1994 de la Junta de And.
- .3. -Autorización previa, si procede, de la Consejería de Medio Ambiente.
- .4. -Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
- .5. -Tramitación de un Plan Especial.
- .U. -Previa declaración de Utilidad Pública e Interés Social.
- .E. -Resolución positiva, si procede, de la Evaluación de Impacto Ambiental.

TITULO XI REGIMEN TRANSITORIO

Capitulo 11.1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11.1.1.- Ambito de aplicación.

1. El presente Plan General, de conformidad con lo previsto en el TRLS y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, establece en este Título el regimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión de las anteriores Normas Subsidiarias, vigentes en el momento de su entrada en vigor.

El nuevo Plan General incorpora para los ámbitos de planeamiento aprobado las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente que considera compatible con el modelo territorial y de uso del suelo que se propone.

Asimismo se incorporan las delimitaciones y sistemas de actuación gestionadas conforme al planeamiento anterior, en bien de una mayor eficacia y racionalidad del nuevo proceso de gestión. Se regula tambien el regimen correspondiente a la edificación y licencias existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.

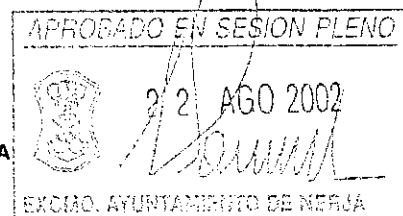
Capitulo 11.2 PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION

Art. 11.2.1.- Clasificación del Suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado.

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado definitivamente es la que corresponde al nivel de consolidación, urbanización ó grado de gestión del mismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Los suelos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior previstos en las Normas Subsidiarias que se incorporan al Plan General, se clasifican como Suelo Urbano.
- b) Los suelos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias que hayan iniciado el proceso de urbanización se clasifican como Suelo Urbano.

M U N I C I P I O D E N E R J A
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

Art. 11.2.2.- Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta.

Se regula en este artículo el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (ED, PERI, PPO) aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo (PA).

En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio planeamiento (ED, PERI, PPO) que se incorpora.

Lo anterior se debe entender, sin perjuicio de la conveniencia ó necesidad, en algunos casos (PERI y PPO) de redactar Estudios de Detalle para concretar ó desarrollar las determinaciones del planeamiento que se respeta.

La ejecución de estos planes se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos ó unidades de actuación) y sistemas de actuación que se hubieran establecido en su día.

El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, de acuerdo con sus propias determinaciones, admitiéndose que el Ayuntamiento pueda introducir modificaciones en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo ó simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizadas las cargas establecidas en el planeamiento y la equitativa distribución de las mismas.

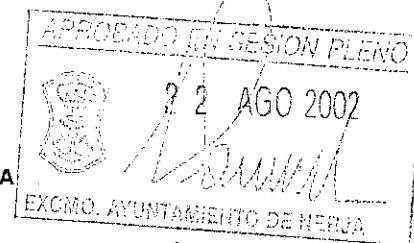
El aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere este artículo, se establecerá en función del grado de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, según se determina a continuación:

- a) Si en el momento de entrar en vigor el presente Plan General, se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según el plan de etapas, el aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializado. Por tanto, no cabe exigir nuevas cesiones en base al nuevo Plan General, ni global ni individualmente al solicitar las licencias de edificación.

En los casos de cumplimiento de los referidos deberes fuera de plazo del plan de etapas, pero donde el Ayuntamiento no hubiera iniciado el correspondiente expediente declarativo del incumplimiento se someterán a idéntico régimen.

- b) En el caso de no cumplirse las condiciones fijadas en apartado anterior en suelo urbano el aprovechamiento patrimonializable tendrá el mismo tratamiento que en las unidades de ejecución previstas por el Plan General.

M U N I C I P I O D E N E R J A
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

Art. 11.2.3.- Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica.

El planeamiento de desarrollo aprobado, anterior a la entrada en vigor del Plan General, cuyas determinaciones deben adecuarse a lo previsto en el PGOU, deberán tramitar un Expediente de Adaptación, que precisa de aprobación definitiva de la Administración urbanística competente, previa aprobación inicial e información pública durante quince días, análogo a la tramitación de los Estudios de Detalle.

Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el regimen aplicable será, a todos los efectos el establecido en el artículo anterior. En caso contrario el aprovechamiento patrimonializable tendrá el mismo tratamiento que en la unidades de ejecución previstas por el Plan General.

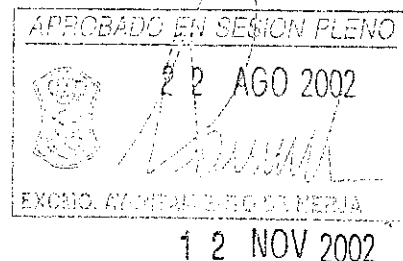
Art. 11.2.4.- Planeamiento en trámite.

1. El planeamiento de desarrollo (ED, PERI. PPO) en trámite a la entrada en vigor del nuevo Plan General, que hubiera superado el trámite de información pública, bastará con la finalización y aprobación definitiva del documento según las Normas Subsidiarias, teniendo la consideración de "planeamiento aprobado" y siendo de aplicación lo anteriormente determinado.
2. Para el nuevo planeamiento de desarrollo que se tramite una vez en vigor el nuevo Plan General, será de aplicación las determinaciones fijadas en el Plan.

Art. 11.2.5.- Situaciones de acuerdos municipales previos al Plan General

En aquellos casos en los que se hayan producido aprobaciones municipales a propuestas de ordenación ò edificación previas a la aprobación provisional del Plan General, se respetarán las condiciones de aprovechamiento urbanístico ò techo edificable previstos en los citados documentos, así como la altura máxima permitida por el PGOU en la zona de que se trate, pudiéndose adaptar el resto de los parámetros (ocupación de la edificación, separación a linderos, usos, etc.) a la situación concreta que en cada caso haya contemplado la propuesta.

M U N I C I P I O D E N E R J A
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Capitulo 11.3

LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRAMITE.

Art. 11.3.1.- Licencias concedidas con la edificación iniciada ó no.

1. En el caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan no será de aplicación, al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares, el apartado 2, de la Disposición Transitoria Primera del vigente TRLS/92.
2. Las licencias concedidas previamente a la aprobación inicial del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres ó red viaria, ó estén previstos para equipamiento público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística que le es de aplicación en la fecha de su solicitud, lo que conferirá a los particulares el derecho a edificar conforme a las condiciones urbanísticas de la propia licencia.
3. Con referencia a las edificaciones con licencia indicadas en el apartado anterior se podrán realizar "reformados" en el proyecto original, aunque no se cumplan todos los parámetros urbanísticos de la nueva ordenación que fija el PGOU, debiéndose únicamente no superar el techo edificable máximo que el Plan General determina para dicha zona.
4. Dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del PGOU deberán acabarse las obras, que en su caso se están ejecutando al amparo de licencias concedidas de acuerdo con la normativa de las NNSS, y difieran de las ordenanzas del PGOU. Transcurrido dicho periodo de tiempo deberán adaptar la licencia y la edificación a las ordenanzas del PGOU para poder terminar así las obras, aunque el Ayuntamiento podrá conceder una prórroga única.

Art. 11.3.2.- Licencias en tramitación.

1. Las solicitudes de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General que no afecten a espacios libres ó red viaria, ó estén previstos para equipamiento público se someterán a lo dispuesto en el artículo anterior, y se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud.
2. En caso de afectar a espacios libres ó red viaria, ó estén previstos para uso de equipamiento público, no será posible conceder la licencia conforma a la normativa de las Normas Subsidiarias, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de regimen local.

12 AGO 2002
12 NOV 2002

Art. 11.3.3.- Edificaciones al amparo de licencia en base a las Normas Subsidiarias.

Lo dispuesto anteriormente debe entenderse sin perjuicio del regimen de fuera de ordenación al que puedan estar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

Art. 11.3.4.- Edificaciones sobre parcelas inferiores a la superficie mínima.

Las parcelas inferiores a la superficie mínima aplicable en cada ordenanza no podrán ser edificables, con la excepción de aquellas que hubieran sido constituidas con anterioridad a la fecha de la Aprobación Definitiva del Plan General (12.Abril.2000), entendiéndose por tales las existentes o que proviniesen de una segregación, siempre que tuvieran escritura pública de fecha anterior, aunque las mismas no estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad.

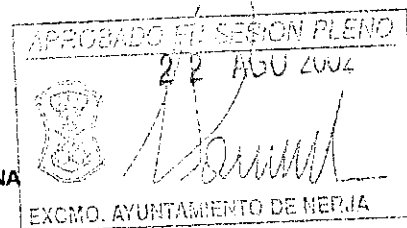
En estos casos serán de aplicación en todo caso el resto de los parámetros de condiciones de ordenación, edificación y usos correspondientes a cada Ordenanza de las previstas en el Título VI, aplicados proporcionalmente a la superficie de la parcela.

**Capítulo 11.4
EDIFICACIONES EXISTENTES**

Art. 11.4.1.- Regimen aplicable.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del TRLS, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan General.
2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Fuera de ordenación.
 - b) Fuera de ordenanzas.
 - c) Conforme a la nueva ordenación.

M U N I C I P I O D E N E R J A
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

Art. 11.4.2.- Situaciones fuera de ordenación.

De acuerdo con el artículo 137 del TRLS se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones ó instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario ó espacios libres públicos, así como el destinado a uso de equipamiento comunitario.
- b) Los que se encuentran situados en áreas de suelo urbano remitido a planeamiento de reforma interior ó suelo urbanizable programado, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista.
- c) Las edificaciones con exceso de alturas ó volumen edificatorio construidas sin licencia municipal.
- d) Los que constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes Normas en su Título IV.

Art. 11.4.3.- Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo en los siguientes casos:

- a) Las obras de conservación y mantenimiento, y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- c) Las obras parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación ó demolición del inmueble.
- d) Las obras parciales de consolidación ó reparación cuando estuviese prevista la expropiación del inmueble, siempre que el propietario de la licencia renuncia al solicitarla al aumento de valor de expropiación.

Art. 11.4.4.- Situación de fuera de ordenanzas.

Se encuentran en esta situación aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan General no se encuentran en ninguno de los casos de los supuestos del artículo 11.4.2, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

12 NOV 2002

Art. 11.4.5.- Efectos del fuera de ordenanzas.

1. Se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.
2. Se admite asimismo la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General.
3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1., siempre que mantenga la afección del uso dotacional.

Art. 11.4.6.- Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Se consideraran conformes y compatibles con el presente Plan General las edificaciones, construcciones ó instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no se encuentren en ninguno de los supuestos anteriores.

**Capítulo 11.5
PROMOCION DE LA INDUSTRIA TURISTICA**

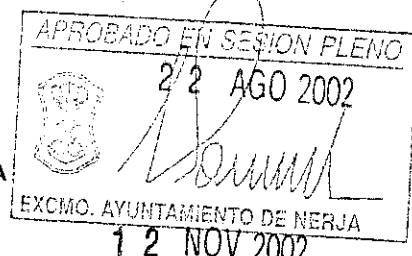
Art. 11.5.1.- Regulación del uso hotelero

Los municipios de marcado carácter turístico deben incentivar el desarrollo sostenible de la industria turística, donde las instalaciones hoteleras por su carácter de equipamiento constituyen elementos de especial relevancia en la economía local.

En este sentido es objetivo de este Plan General garantizar la rehabilitación y el acondicionamiento de los hoteles existentes, así como fomentar la instalación de otros nuevos, mediante una regulación de carácter transitorio, que podrá ser revisada por el Ayuntamiento al finalizar el primer cuatrienio del Plan General. No se trata pues de crear una ordenanza específica para hoteles, entendiendo como tales aquellas instalaciones turísticas que sean calificadas por el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sino incentivar su ampliación ó nueva construcción, introduciendo algunos parámetros en las ordenanzas particulares de cada zona, que diferencie dichas actuaciones de los usos residenciales convencionales.

Esta regulación no será aplicable tanto en las zonas que se regulan por la ordenanza de Centro Histórico de Nerja y Maro, como en el Suelo No Urbanizable, ya que en el primer caso se pueden producir actuaciones de incidencia urbana no deseables, dadas las características urbanas de los núcleos de Nerja y Maro, mientras que en el segundo caso,

M U N I C I P I O D E N E R J A
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



la actuación está sometida a la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social. Tampoco será aplicable para la ordenanza de terciario (TE).

Así pues en el resto del Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, y exclusivamente para la construcción de nuevos hoteles, calificados como mínimo de cuatro estrellas, la ordenanza que sea de aplicación en la zona donde se sitúe la parcela donde se actúa podrá modificarse de la siguiente forma:

- a) Se podrá incrementar el techo edificable determinado por la ordenanza en un 20%.
- b) La ocupación de la edificación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo edificable, con las siguientes limitaciones:
 - La edificación podrá disponer de una planta más sobre la máxima determinada por la ordenanza de la zona en la que se actúe.
 - En el caso de edificaciones exentas, la separación a linderos públicos y privados será como mínimo de tres metros.
- c) La reserva del Uso de aparcamiento viene regulada en el Artículo 4.3.3.2.

En el caso de que la instalación hotelera perdiera la categoría, el edificio quedaría fuera de ordenación a los efectos oportunos.

Nerja, Enero de 2002

