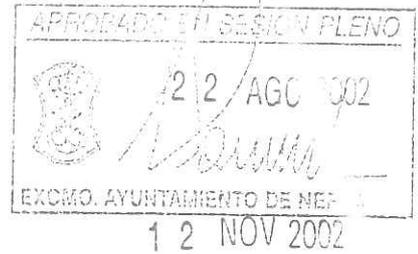




12 NOV 2002

**TEXTO REFUNDIDO  
MUNICIPIO DE NERJA  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

**LA MEMORIA DEL PLAN  
Enero de 2002**



# LA MEMORIA DEL PLAN

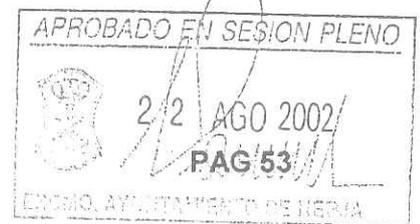
## Indice Temático

### TITULO I MEMORIA JUSTIFICATIVA

Capítulo 1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN	PAG 1
Capítulo 2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE PREVIO AL PLAN: LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	PAG 2
Capítulo 3. CRONOLOGIA DE LAS DISTINTAS FASES Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS	PAG 3
Capítulo 4. EL AVANCE DEL PGOU: RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA	PAG 5
Capítulo 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA APROBACION INICIAL DEL PLAN	PAG 6

### TITULO II MEMORIA INFORMATIVA

Capítulo 1. MARCO FISICO Y TERRITORIAL DEL PLAN	PAG 19
1.1    Encuadre territorial	
1.2    El medio físico y la aptitud de aprovechamiento del territorio	
1.3    El P.E.P.M.F. y su incidencia en el municipio de Nerja	
1.4    La estructura urbana: evolución y tendencias de desarrollo	
1.5    El patrimonio histórico	
1.6    Los condicionantes naturales al desarrollo urbano: barreras físicas y bordes urbanos.	
1.7    Inversiones públicas con incidencia en el modelo territorial del Plan.	
Capítulo 2. MARCO DEMOGRAFICO Y EVOLUCION URBANA	PAG 43
2.1    La población: características y evolución del crecimiento	
2.2    El proceso del desarrollo urbano-turístico	
2.3    Proyección de población y viviendas del Plan.	



12 NOV 2002

**Capítulo 3.  
MARCO SOCIOECONOMICO**

- 3.1 Situación sociolaboral de la población
- 3.2 Las actividades productivas

**Capítulo 4.  
MARCO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO**

PAG 56

- 4.1 El modelo urbano-territorial de las Normas Subsidiarias
- 4.2 El proceso de gestión urbanística
- 4.3 La necesidad de un nuevo marco legal que regule la situación existente

**Capítulo 5.  
MARCO JURIDICO**

PAG 67

- 5.1 La nueva Ley del Suelo /92 y el RD 5/96: su incidencia en el Plan
- 5.2 La legislación sectorial aplicable

**TITULO III  
MEMORIA DE LA ORDENACION**

**Capítulo 1.  
EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO PROPUESTO POR EL PLAN**

PAG 73

- 1.1 Bases y criterios para un Plan General en el municipio de Nerja
- 1.2 El Turismo como recurso para una economía frágil
- 1.3 Los espacios naturales y agrícolas:  
un valor potencial del municipio turístico
- 1.4 La importancia estratégica del territorio:  
oportunidad de las intervenciones
- 1.5 La estructura territorial propuesta

**Capítulo 2.  
EL TRATAMIENTO DEL MEDIO FISICO NATURAL**

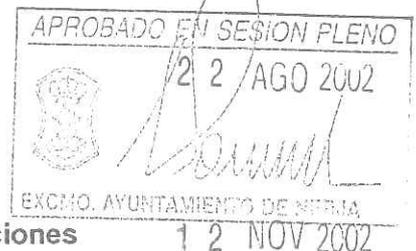
PAG 79

- 2.1 La necesidad de una regulación del Suelo No Urbanizable
- 2.2 Normativa de regulación de usos y actividades  
en el Suelo No Urbanizable
- 2.3 Directrices para la intervención sobre el territorio

**Capítulo 3.  
LA ORDENACION DEL MEDIO URBANO**

PAG 97

- 3.1 La ordenación del suelo urbano calificado:  
pautas de intervención
- 3.2 Límites de densificación
- 3.3 Edificios y ámbitos urbanos de especial protección
- 3.4 Operaciones de reforma interior: Paseo Nuevo y Carabeo.



- 3.5 **MARO: Definición de una intervención especial para un asentamiento urbano singular.**
- 3.6 **PUNTA LARA: Definición de los límites del núcleo urbanizado y sus relaciones de borde con los espacios protegidos de las huertas de Nerja.**
- 3.7 **CASTILLO ALTO: El nuevo acceso a Nerja desde la futura Autovía**

#### Capítulo 4.

#### **LAS PROPUESTAS DEL SUELO URBANIZABLE**

**PAG 101**

- 4.1 **Los nuevos crecimientos: una alternativa al modelo existente**
- 4.2 **El concepto de "producto turístico"**
- 4.3 **El alojamiento temporal y la oferta complementaria**
- 4.4 **La oportunidad del Urbanismo Concertado**
- 4.5 **Ordenación de las áreas de desarrollo urbano: Los ensanches**
- 4.6 **Las operaciones turísticas:**
  - a/. Sector Residencial Deportivo Turístico RDT "Barranco de la Coladilla"
  - b/. Puerto Deportivo Pesquero de Nerja
  - c/. La ordenación del espacio litoral del Playazo
  - d/. Antigua Fábrica de Maro

#### Capítulo 5.

#### **LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

**PAG 112**

- 5.1 **El nuevo equipamiento dotacional**
- 5.2 **Justificación del cumplimiento de la reserva de Areas Libres**

#### Capítulo 6.

#### **LA RED VIARIA Y LA MOVILIDAD INTERNA**

**PAG 115**

- 6.1 **Las relaciones con el Corredor del Mediterráneo**
- 6.2 **Operaciones de conexión con la Autovía: acceso por carretera de Frigiliana / acceso por las Cuevas-Maró**
- 6.3 **La función de la carretera CN-340**
- 6.4 **La movilidad interna**
- 6.5 **El área central del núcleo urbano de Nerja: propuesta de ordenación viaria y aparcamientos**

#### Capítulo 7.

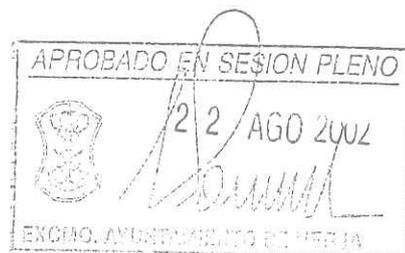
#### **LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS**

**PAG 119**

- 7.1 **La Red de Abastecimiento de Agua.**
- 7.2 **La Red de Saneamiento, depuración y vertidos.**
- 7.3 **El Alumbrado público.**
- 7.4 **Los vertidos sólidos. El tratamiento de basuras.**

#### **ANEXO A LA MEMORIA DE ORDENACION:**

- RESUMEN DE LOS DATOS BASICOS DEL PLAN**
- ESTABLECIMIENTO DE AREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE**



12 NOV 2002

## TITULO I MEMORIA JUSTIFICATIVA

### Capítulo 1.

#### JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN

La Revisión del planeamiento municipal del Ayuntamiento de Nerja se produce por la **insuficiencia surgida**, al transformarse en pocos años y de forma acelerada la situación urbanística del municipio, rebasándose la capacidad del instrumento actualmente vigente, unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en Enero de 1985, que habían tenido un largo período de gestación, durante el que se habían puesto en marcha procesos que aprovechaban la ausencia de una ordenación previamente aprobada y de un control urbanístico eficaz.

Posteriormente debido al cumplimiento de una resolución judicial del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, se retrotae el procedimiento al momento de la aprobación inicial, siendo aprobado definitivamente el documento, sin modificaciones, en Julio de 1992 (BOP 31/08/92).

Efectivamente, en el curso de los años 1985 a 1990 se encontraron dificultades para abordar con este documento ciertos aspectos esenciales de la gestión, obtención de suelos dotacionales, diseño urbanístico de las nuevas áreas, desarrollo de medidas protectoras de ámbito territorial, etc., llevando todo ello a la Corporación Municipal al convencimiento de la **necesidad de dotarse de un nuevo instrumento** capaz de enfrentar los objetivos actuales y futuros de la política urbanística que persigue.

Un Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de planeamiento municipal, tiene respecto de las Normas Subsidiarias una diferencia fundamental de cantidad de contenido, además de permitir estructurar de forma más completa y pormenorizada los ámbitos del suelo urbano y urbanizable, realizando una regulación positiva del suelo rústico, y completando el documento urbanístico con un Programa de Actuación y un Estudio Económico, que garanticen el cumplimiento de los objetivos del Plan.

Por ello la figura elegida para revisar el planeamiento existente actualmente es la de un Plan General, que tiene como objetivo encauzar de la manera más idónea posible el futuro urbanístico de Nerja, superando la simplicidad de los meros planteamientos de clasificación de suelos y buscando contribuir a la estructuración de un modelo equilibrado de desarrollo urbano, que a la vez sea respetuoso con la imagen turística, el medioambiente, y la revalorización de los diversos entornos naturales y paisajísticos.

MUNICIPIO D E N E R J A  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Capítulo 2.  
EL PLANEAMIENTO VIGENTE PREVIO AL PLAN:  
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

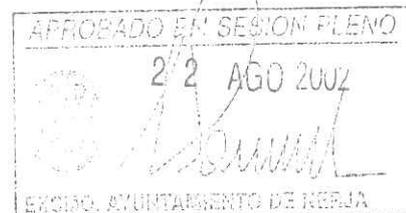
El documento de planeamiento que sirve de antecedente a la redacción del presente P.G.O.U. lo constituyen las Normas Subsidiarias Municipales, tipo "b", que fueron aprobadas por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 15.Enero.1985, siendo publicada dicha aprobación en el BOP de fecha 9.Febrero.1985., posteriormente y a causa de un contencioso administrativo contra dicha aprobación, y por sentencia judicial por cuestiones de procedimiento, se tramitaron nuevamente a partir de la aprobación inicial, no planteandose modificaciones, siendo aprobadas definitivamente en Julio de 1992.

La ordenación general propuesta por las NNSS se realiza siguiendo las pautas de las tendencias de crecimiento que se están desarrollando en ese momento en la mayor parte de los municipios de la costa, como consecuencia de las tensiones inmobiliarias y de un nuevo entendimiento del plan como marco jurídico necesario para canalizar los procesos urbanísticos. Sin embargo desde el mismo Plan se indica que "no se confía en un desarrollo posterior del planeamiento dada la falta de gestión urbanística que ha precedido a la situación actual".

La clasificación de suelo tiene su justificación en la previsión de crecimiento de la población turística estacional, por lo que se considera que el ritmo de construcción de nuevas viviendas de segunda residencia se mantendrá en el tiempo, proyectándose una población punta de 40.000 personas. A continuación se expone un resumen del suelo clasificado:

* Suelo Urbano:	Núcleo	924.926 m2
	Urb. periféricas	897.574
	Total	1.822.500 m2.
* Suelo Urbanizable:	Residencial	1.319.270 m2.
	Industrial	207.500
	Deportivo	700.000
	Total	2.226.770 m2.
Total del suelo clasificado		4.049.270 m2.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



\* Número de Viviendas previstas con el suelo colmatado:

1 2 NOV 2002

Suelo urbano	7.500 vdas.
Suelo urbanizable	3.944
<b>Total</b>	<b>11.444 vdas.</b>

Se clasifica suelo suficiente para construir 4.244 nuevas viviendas, teniendo en cuenta que en el censo de 1980 se contabilizaban 7.200 viviendas existentes.

El documento de las Normas Subsidiarias desarrolla una estrategia urbanística, que incluye operaciones puntuales sobre los suelos vacantes existentes en el suelo urbano, para la obtención de algunos equipamientos y áreas libres públicas, salvo en los denominados "Huertos de Carabeo", que por su clasificación como "suelo no urbanizable" parece tener un carácter de reserva ante la presión inmobiliaria que sobre los mismos se estaba produciendo.

Sobre los sectores de suelo urbanizable se plantea por un lado la obtención de suelos para equipamientos y áreas libres que equilibren la escasez de dotaciones públicas del núcleo urbano consolidado, y por otro la cesión de suelo correspondiente al 10% AM, para la construcción de viviendas de promoción pública, se pretendía con ello obtener suelo para 650 vdas como desarrollo del Plan.

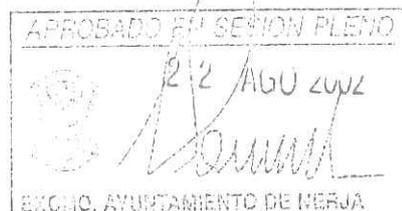
En la regulación del suelo no urbanizable, la protección del carácter agrícola de las huertas de Nerja y Maro, así como el valor paisajístico y medioambiental de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo, son las propuestas más destacadas como áreas a proteger de los desarrollos urbanos.

### Capítulo 3. CRONOLOGIA DE LAS DISTINTAS FASES Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS

El presente documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Nerja constituye la **cuarta etapa en el proceso de redacción de este Plan General**, una vez culminadas las etapas anteriores, consistentes en la presentación de la Metodología de Trabajo, la redacción del documento de Información y Diagnóstico, la presentación y aprobación de los Criterios y Objetivos de Planeamiento que orientaban la redacción del Avance del Plan, y el propio documento de Avance del PGOU que, junto a los "Objetivos y Criterios para la aprobación inicial del Plan", constituyen el conjunto de documentos redactados y presentados al Ayuntamiento de Nerja que han servido de base del debate previo que se ha producido sobre el Plan General.

Durante los años 1989 y 1990, se mantuvieron contactos entre el Ayuntamiento y técnicos urbanistas, entre los que ya se encontraba alguno de los miembros del actual

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

Equipo Redactor, para tratar de dar una salida a la situación de progresivo bloqueo urbanístico en la que se encontraba el municipio.

Después de diversas reuniones y propuestas, y coincidiendo con la nueva legislatura a la que la totalidad de los partidos políticos habían concurrido con unanimidad de criterio respecto a la necesidad de acometer el Plan General, se elaboró por el Ayuntamiento un Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas, y el Plan fué definitivamente encargado el veintiseis de Marzo de 1991 al equipo de arquitectos y urbanistas formado por D. Rafael Peñuelas Portillo, D. Francisco San Martín Olea y D. Juan José Gutiérrez Blanco.

A finales del mes de Abril de 1991 se presentó el Programa de Trabajo, donde se reflejaba el enunciado de los diversos temas que se habían de tratar, con el nivel de desarrollo que corresponde a cada uno, así como las referencias a las entregas documentales, y procesos de información pública obligados por la Ley del Suelo en ese momento vigente.

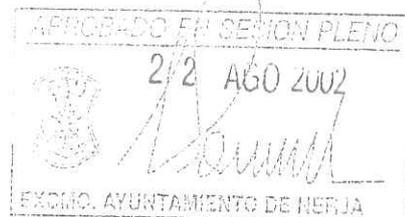
En fecha 15 de Enero de 1992 se presentó al Ayuntamiento la segunda fase del Plan General, que contenía y desarrollaba el documento de "Información Urbanística y Diagnóstico". Conocido y debatidas las conclusiones que en el mismo se incluían, posteriormente en el mes de Julio de 1992 el Pleno de la Corporación aprueba, a propuesta del equipo redactor, un documento denominado "Criterios y Objetivos de Planeamiento para la redacción del Avance del Plan", que serviría de base para abordar la elaboración de dicho documento.

En fecha 14 de Abril de 1993 se presentó la tercera fase del Plan General que contenía y desarrollaba el documento de "Avance del PGOU", siendo aprobado por el Pleno Corporativo, a efectos de la apertura de la información pública durante un mes, en el BOP de fecha 31 de Mayo de 1993. Posteriormente y durante el mes de Octubre de ese mismo año, el Ayuntamiento de Nerja organizó unas jornadas denominadas "Un Plan para un municipio turístico", con la finalidad de difundir las principales propuestas contenidas en el Avance del Plan General y extender la participación pública, con objeto de alcanzar el mayor grado de consenso sobre el modelo territorial y urbanístico propuesto en el Avance.

Por último, a instancias del equipo redactor se redacta un nuevo documento denominado "Objetivos y Criterios para la aprobación inicial del Plan", que ha servido de base, a partir de Enero de 1995, en las discusiones y debates internos realizados por los diferentes grupos políticos para la elaboración del documento del Plan General para su aprobación inicial, alcanzándose un importante grado de consenso en las propuestas principales, por lo que el modelo territorial desarrollado en esta fase se ajusta básicamente a las propuestas contenidas en el documento del Avance.

El Plan General de Ordenación Urbana se aprueba inicialmente por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Nerja en sesión de fecha 15 de Octubre de 1996.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Una vez consideradas y analizadas las alegaciones del periodo de información pública, el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja fué aprobado provisionalmente por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento en fecha de 29 de junio de 1998, habiendo sido trasladado a la Delegación en Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 28 de julio del mismo año para ser informado a efectos de su aprobación definitiva.

En fecha 20 de Noviembre de 1998, la Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente formula la Declaración de Impacto, declarando: "Estimar viable a los sólo efectos ambientales el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja", en base a las medidas protectoras y correctoras contenidas en el estudio de Impacto Ambiental y Normativa Urbanística, aprobados provisionalmente en fecha 29/06/1998.

El Plan General de Ordenación Urbana fué aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 12 de Abril de 2000. El presente documento supone el Texto Refundido donde se incluyen las determinaciones que se tomaron en el acuerdo de aprobación definitiva.

#### Capítulo 4.

#### EL AVANCE DEL PGOU:

#### RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA

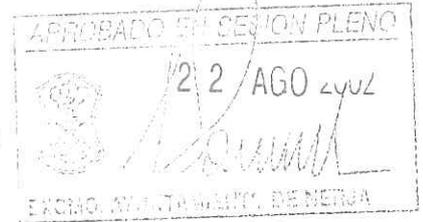
El proceso de participación pública que corresponde al Avance del PGOU es de gran importancia por cuanto permite establecer una relación constructiva de discusión con las personas, agentes e Instituciones interesados en el desarrollo del municipio, antes de que sean definitivamente tomadas las decisiones públicas al respecto.

El documento de Avance del Plan General fue aprobado, con carácter jurídico a efectos administrativos internos, por el Ayuntamiento de Nerja en Mayo de 1993, siendo sometido a información pública por el periodo de un mes, durante el cual se formularon 26 sugerencias, a las que el Ayuntamiento ha agregado un conjunto de propuestas realizadas durante los años anteriores y que no habían sido resueltas en el marco urbanístico vigente de las NNSS, lo que hacen un total 57 sugerencias.

En esta fase los particulares e Instituciones tienen la facultad de presentar las sugerencias al contenido del Documento que consideren necesarias y vengan suficientemente justificadas, interesando la preferencia por aquellas que se refieran a aspectos de carácter público, de estructura urbanística y de criterios generales del Plan. Estas Sugerencias serán convenientemente estudiadas en relación a la confirmación o modificación de aquellos aspectos generales que son propios del Avance así como de posibles errores que se hubieran podido detectar.

Dado que no existe obligación legal de contestar individualizadamente las Sugerencias, pues por una parte la exposición pública del Avance no implica una adopción definitiva de ninguno de los criterios o determinaciones en él contenidos y por otra se entiende que es

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



el propio Documento de Aprobación Inicial correspondiente a la fase en la que nos encontramos, el que justificará las decisiones definitivamente adoptadas, sin embargo ha continuado se hace un breve comentario de las sugerencias presentadas.

En el período de Información Pública del Avance, las sugerencias presentadas por los ciudadanos corresponden básicamente a solicitudes de propietarios particulares para clasificar suelo en la zona de Fuente del Badén, o recordar propuestas que anteriormente se habían realizado al Ayuntamiento, referentes a la vía pecuaria de la "cañada real", a parcelas privadas del paraje natural Maro-Cerrogordo, a tipologías de edificación adosadas y aisladas, etc., cuestiones todas ellas menores, que se resuelven en el documento de Aprobación Inicial. No ha habido ninguna Sugerencia de carácter global sobre el modelo urbanístico propuesto por el Avance, por lo que se entiende que éste ha sido esencialmente aceptado.

Como complemento del proceso de participación pública del Avance, el Ayuntamiento de Nerja acordó celebrar unas "Jornadas de Debate sobre el Avance del PGOU", editando al mismo tiempo un folleto divulgativo con la denominación "Un Plan General para un municipio turístico", cuyo objeto era profundizar en el análisis del modelo urbanístico propuesto por el Avance del Plan. Dichas jornadas se celebraron los días 21, 22 y 23 de Octubre de 1993 en el Hotel Plaza Cavana, y tuvieron una importante difusión a través de los medios de comunicación, sirviendo para confirmar que el modelo propuesto por el Plan General era aceptado en sus parámetros generales, y sentaba las bases del modelo de municipio turístico que Nerja pretende ser.

## Capítulo 5.

### OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA APROBACION INICIAL DEL PLAN

En Noviembre de 1994 el Equipo redactor del PGOU elaboró un documento denominado "Directrices para la redacción de la Aprobación Inicial del Plan General", que tenía como finalidad servir de base al debate interno de los grupos políticos con representación en la Corporación Municipal. Este documento sintetizaba las propuestas más relevantes del Avance del PGOU, así como aquellas otras que fueron consideradas durante el proceso de información pública y difusión de dicho documento. Se trataba por tanto de orientar las cuestiones básicas del modelo urbanístico y territorial del Plan General, de manera que la aprobación inicial respondiera a los objetivos y criterios que en dicho documento se contenían, ó bien al resultado del debate interno entre los grupos políticos.

A continuación se desarrolla de manera sintética las cuestiones básicas que se planteaban en dicho documento y que han sido mantenidas durante el proceso posterior de debate, sirviendo de orientación al Equipo redactor para la elaboración del documento de Aprobación inicial del PGOU.

Previamente debemos recordar que el Plan General debe ser un instrumento basado en el **máximo consenso ciudadano** y por ende político, desechando por tanto opciones que

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



podieran interpretarse como claramente perjudiciales para un sector de la sociedad nerjeña. Como es evidente la práctica imposibilidad técnica de obtener la unanimidad al respecto, los objetivos del Plan conducen a contemplar sólomente todo lo que pertenezca al **mínimo común múltiplo** de las aspiraciones de cada grupo de opinión, ampliándose con aquellas otras **opciones más singulares** que no incidieran negativamente en algún sector social y **desestimando aquellas alternativas** que son clara y razonadamente rechazadas por alguno de esos sectores. Los objetivos y criterios de actuación se han ordenado por temas y responden al siguiente enunciado:

1. EL MEDIO FISICO

El Plan General de Nerja (PGOU), **siendo sensible al enorme potencial medioambiental que posee el Medio Físico del municipio**, ha seleccionado cuidadosamente aquellas áreas que bien por sus condiciones naturales paisajísticas, agrícolas, forestales, bien por sus valores arqueológicos, o bien por los particulares problemas que se han detectado, deben ser sometidas a una **regulación normativa específica** que determine las pautas de ordenación y regule los usos que pueden desarrollarse.

Las propuestas de ordenación se sintetizan en las siguientes operaciones:

SUELOS DE PROTECCION INTEGRAL

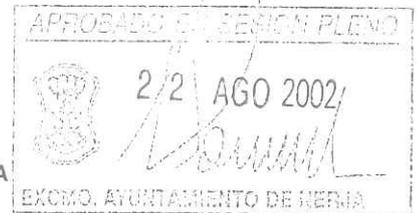
a/. Parajes Naturales Excepcionales:

- **EL Espacio litoral Maro-Cerro Gordo**, donde la existencia de una normativa jurídico administrativa de protección de este espacio natural, no ha sido suficiente para evitar la degradación del mismo por el uso intensivo que se produce, sobre todo en los meses de verano, ni para conseguir la regeneración paisajística de las márgenes de la CN-340.

El PGOU propone la **ampliación de la delimitación** de la zona de protección, incluyendo la playa de Maro. Además sienta las bases para la ordenación del conjunto del Espacio Litoral protegido, con objeto de impedir la devaluación del mismo y de garantizar el uso público de las playas, mediante la posterior redacción de un Plan Especial, de iniciativa pública, que programe las inversiones necesarias para intervenir en dicho espacio, así como la correspondiente formulación de un Plan de Uso y Gestión, que garantice eficazmente su mantenimiento.

- **Zonas Libres del Litoral**, que abarca las zonas de **acantilados entre la Playa de Burriana y la Playa de Maro**. En este caso el PGOU amplía la delimitación de este espacio, incluyendo la zona del Barranco de la Coladilla, desde el mar hasta la carretera nacional CN-340, por considerarlo por sus características geomofológicas, parte importante del paisaje de este frente litoral.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



1 2 NOV 2002

b/. **Area de Protección Arqueológica.**

La zona donde se situa el **yacimiento arqueológico de la Cueva de Nerja** se encuentra incluida en el Catálogo de espacios protegidos, con una superficie de unas 20 Has., siendo un autentico Punto de Interés Geológico a nivel nacional. La protección de esta zona es especialmente importante, ya que las actuaciones incontroladas en superficie pueden producir modificaciones en el regimen hídrico de las aguas, vibraciones ó cargas excesivas que produzcan daños irreparables al proceso de modelado kárstico que se produce en el interior de la Cueva.

En este sentido, el PGOU no sólo reconoce el espacio catalogado, sino que **propone ampliar la delimitación de los terrenos sometidos a la protección** de la normativa de "Yacimientos de Interés Científico".

**SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION**

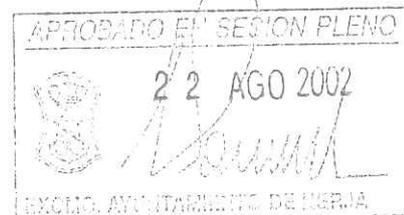
a/. **Suelos de regadío:**

- **Huertas de Nerja.** El PGOU mantiene la **protección agrícola y paisajística** prevista en el Plan Especial de Protección del Medio Físico, (PEPMF), **ampliando el ámbito** de dicho espacio al Norte de la CN-340, con una definición de nuevos límites en la cuenca del Río Seco y un ajuste de los límites existentes en la zona Norte para adecuarlo al uso real de las fincas.
- **El Playazo.** En el espacio de huertas situado en esta zona, se mantiene la protección agrícola y paisajística, ya que en el momento de redacción del PGOU, el desarrollo del Puerto Deportivo, actualmente en tramitación, no ha llegado a un nivel de consolidación suficiente como para **justificar la descatalogación de este espacio agrícola y plantear una ordenación urbanística** vinculada al equipamiento turístico deportivo. No obstante se prevé una reserva de espacio libre como sistema general de Areas Libres en los 100 mts. de la zona de protección del Dominio Público marítimo terrestre.
- **Huertas de Maro.** El PGOU mantiene la **protección agrícola y paisajística** prevista en el PEPMF, **ajustando sus límites** por la zona Norte del Tablazo, en el entorno a la Fábrica de Maro, por constituir un suelo no agrícola, actualmente desprovisto de vegetación.

b/. **Zona Serrana de Interés Ambiental**

Esta categoría comprende el resto de suelos no incluidos en Protección Integral, pertenecientes a la extensa **Sierra Almijara**, y que poseen altos valores ecológicos, paisajísticos o forestales, caracterizándose además por la escasa ó nula presencia de asentamientos humanos de tipo permanente. En esta zona se prohibirán expresa-

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



mente los usos de extracción mineral, tanto de áridos, como de piedra, canteras a cielo abierto, etc., y se regulará el uso recreativo, evitando su concentración en zonas determinadas y limitando sus modalidades. La parcela mínima para edificaciones de vivienda familiar en este espacio es de 25.000 m<sup>2</sup>.

**ORDENACION DE AREAS CON PROBLEMAS DE ASENTAMIENTOS DISEMINADOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN: LOMA DE LAS VACAS Y PAGO DE IMAROGA.**

Estas zonas presentan problemas de edificaciones diseminadas en el medio rural, que no se ajustan a la normativa urbanística anterior ni a la del presente PGOU, y que el parcelario existente se caracteriza por un tamaño medio de parcela entre 1.500 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>.

Se propone la redacción de sendos Planes Especiales de Mejora del Medio rural, donde se reconozca la parcelación existente y se regulen los usos específicos de estas zonas, admitiendo el uso de la vivienda rural con huerto.

**TRATAMIENTO PAISAJISTICO Y CONTROL DEL IMPACTO SOBRE EL MEDIO FISICO: AUTOVIA MALAGA - NERJA.**

El PGOU plantea una reserva de suelo de una anchura de 100 mts, donde se prohíbe expresamente la construcción de cualquier edificación, salvo las que estuvieran ligadas a los usos de servicio de carreteras. Este corredor deberá ser objeto de "regeneración del paisaje", en aquellas zonas del territorio municipal, que sean afectadas por desmontes y taludes, que deberán ser tratadas mediante vegetación autóctona en la zona expropiada por el MOPTMA.

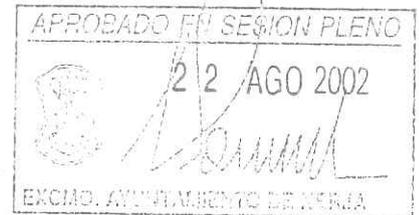
**2. EL MEDIO URBANO**

El Plan General de Nerja (PGOU), una vez tratada de forma conveniente la importante cuestión de su territorio rústico y montañoso, constitutivo del mayor porcentaje del término municipal, se centra plenamente en el **tratamiento, regulación y establecimiento de los mecanismos urbanísticos oportunos**, incluyéndolos todos ellos en el documento técnico del Plan General, la mayoría de ellos para ser aplicados directamente por el mismo y algunos otros a desarrollar más en detalle en la futura gestión y ejecución del Plan, pero según las directrices y condiciones marcadas por éste.

**AMBITOS URBANOS DE LOS CASCOS TRADICIONALES**

Los cascos tradicionales de Nerja y Maro constituyen las piezas urbanas más representativas del municipio, donde más que la singularidad individual de su arquitectura, **tiene especial valor el conjunto del espacio urbano**, en el que la escala doméstica y humana de sus calles y plazas, en definitiva su ambiente, supone el

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



mayor valor añadido de la cultura urbana de Nerja.

En particular, estos núcleos tradicionales, e igual sucedería con la zona de ensanche hacia el Chaparil, presentan ya **altos índices de aprovechamiento que no pueden ser rebasados físicamente**, salvo destruyendo la trama urbana y el ambiente tipológico que constituye precisamente el mayor atractivo de los conjuntos urbanísticos tradicionales, marcando claramente el límite de su densidad.

Por tanto, la regulación del Plan General persigue **mantener las densidades actuales de ambos cascos**, para lo cual se recogen las ordenaciones urbanas existentes y se ajustan las Ordenanzas, con objeto de mantener la imagen urbana y arquitectónica de los núcleos consolidados, aunque permitiendo la lógica renovación de la edificación para mejorar sus condiciones de ventilación, luces, distribución interior, aprovechamiento de las terrazas, etc.

#### LOS SUELOS URBANIZABLES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La situación jurídico urbanística de los suelos que se encontraban clasificados como "Suelos Urbanizables" por las anteriores Normas Subsidiarias, es **una de las cuestiones claves que debe resolverse mediante la futura gestión del Plan General**, para permitir solucionar que gran parte de estas áreas consolidadas al margen de la legalidad urbanística, terminen por convertirse en "guetos marginales", con importantes carencias de infraestructuras básicas y dotaciones comunitarias, así como para evitar que se reproduzcan en el futuro este tipo "procesos irregulares" en las zonas que aún pudieran quedar sin edificar.

En este sentido, el PGOU recoge la calificación del suelo que se proponía en el documento de Avance para las **zonas consolidadas**, y establece unas "Ordenanzas" específicas únicamente en este tipo de suelos, y aplicables sólo en las zonas desarrolladas, lo que supone el **reconocimiento de las distintas tramas urbanas** identificadas por sus tipologías edificatorias, y tiene por objeto compaginar la ordenación actual con la propuesta por el Plan.

Manteniendo el criterio de **no elevar las densidades actuales**, para lo cual se respetan las ordenaciones urbanas consolidadas, se establecen una serie de criterios de intervención sobre estos "Suelos de Desarrollo", que conduzcan a la **regularización de la situación urbanística e infraestructural de estos suelos**. De acuerdo con el nivel de gestión y situación jurídica, se plantean las siguientes actuaciones:

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

a/. **Tratamiento de los suelos con planeamiento parcial aprobado y en proceso de ejecución.**

Para estos sectores el Plan General **mantiene la Ordenación aprobada**, con ligeros ajustes de trazado viario en las zonas no ejecutadas aún, para enlazar mejor con los nuevos suelos de desarrollo colindantes.

Jurídicamente, se delimitan como polígonos con **Planeamiento Aprobado**, manteniéndose los aprovechamientos aprobados, siendoles de aplicación la Disposición Transitoria 1ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo/92.

Se respetan los plazos de ejecución de la urbanización previstos en los Planes Parciales, que podrán modificarse justificadamente a propuesta de los interesados.

b/. **Intervención en los sectores urbanizables sin planeamiento parcial aprobado definitivamente.**

Una gran parte de estos suelos clasificados por las Normas Subsidiarias como urbanizables **no ha completado hasta ahora el proceso de aprobación** de su planeamiento parcial, y por tanto ni siquiera han tramitado sus proyectos de urbanización, aunque se han ido aceptando por el Ayuntamiento expedientes que contemplaban parcialmente algunas obras de urbanización del sector.

Este proceso que ha producido una consolidación parcial o total de estos suelos, según el caso, es uno de los problemas más graves que debe afrontar la gestión municipal, y que **únicamente tiene solución** con la aprobación del Plan General.

Las técnicas del Plan General para ordenar dichos suelos, se fundamentan en que los **Sectores que se encuentran consolidados en más de 2/3 partes**, clasificarlos como Suelo Urbano, e incluirlos en una Unidad de Ejecución sometida a un Documento de Planeamiento de Desarrollo, con objeto de obtener las Zonas verdes y Equipamientos locales que faltaban por ceder, así como la reurbanización del sector.

Las condiciones de Ordenación de cada Sector quedan en todo caso fijadas por el Plan General, en cuanto a calificación y usos del suelo, trazado del viario principal y disposición de áreas libres y equipamientos comunitarios, manteniéndose los índices de aprovechamiento global determinados por las Normas Subsidiarias para estos sectores, esto es, **Densidad = 30 viviendas / Ha. y Edificabilidad bruta = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

12 NOV 2002

c/. **Suelos urbanizables Transitorios de las NNSS**

El PGOU los clasifica como **Suelo Urbano**, calificando directamente todas las parcelas, delimitando únicamente Unidades de Ejecución en aquellas zonas donde es necesario mejorar la urbanización, o en aquellos vacíos que permiten localizar algún pequeño espacio verde o equipamiento.

El sector PPO-8 denominado "El Chaparil", que tiene definitivamente aprobado su "Plan Parcial Adaptado" y se encuentra en ejecución, **mantendrá básicamente la Ordenación prevista** en el planeamiento parcial.

**LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

Las dificultades de adquisición de primera vivienda, por parte de la población nerjeña, principalmente del sector más joven, debido al alza de los precios producido en los últimos años, y a la incidencia del sector inmobiliario turístico en las zonas residenciales de las urbanizaciones, conducen a plantear **iniciativas municipales que faciliten el acceso a la vivienda**, amparadas en la actual legislación del Suelo.

En este sentido, el PGOU propone calificar el sector PPO-8 "El Chaparil", como **"Zona preferente para la construcción de Viviendas de Protección Oficial"**, de acuerdo con la iniciativa del Ayuntamiento de favorecer la promoción de este tipo de viviendas. Esta "calificación" **no supone en absoluto la exclusión de la Vivienda Libre**, que podrá también promoverse en esta zona, aunque no podrá acogerse a las subvenciones tanto municipales o de otra índole, que están previstas por la legislación vigente para la promoción de "vivienda protegida".

**LOS NUEVOS CRECIMIENTOS RESIDENCIALES**

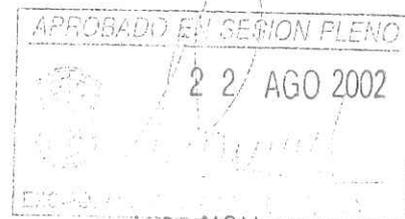
**Los ensanches y los desarrollos de extensión**

Los suelos a los que denominamos ensanches corresponden a aquellos terrenos que por su situación periférica ó intersticial entre los últimos desarrollos urbanísticos, se han convertido en piezas capaces de admitir extensiones residenciales, dentro de una lógica de aprovechamiento de los recursos infraestructurales existentes.

En este sentido, el PGOU propone **nuevos ensanches** en la zona de Punta Lara, a ambas márgenes de la carretera a Frigiliana y en la Zona Norte de la carretera CN-340, en el núcleo de Nerja.

Considerando la **vocación turística del municipio de Nerja**, y la incidencia que ha tenido en el desarrollo urbano el sector inmobiliario turístico, el PGOU se impone la tarea de **cualificar la ordenación de los nuevos desarrollos urbanos**, con objeto de

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



equilibrar el anterior monocultivo residencial, que produce deseconomías, derivadas de las coyunturas económicas del sector turístico y de su rigidez al relacionarse con el sector inmobiliario.

El PGOU establece las siguientes **condiciones generales de ordenación urbanística** para los nuevos suelos de ensanche:

**Porcentajes del suelo bruto de los Sectores:**

Areas libres y equipamientos públicos	20% del sector
Equipamiento turístico como "oferta complementaria"	10% del sector
Zonas de jardín privado y mancomunado	10% del sector

La **edificabilidad bruta** se fija en 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, destinándose 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al uso residencial y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al equipamiento complementario privado. La **densidad media** se fija en 25 viviendas / Ha.

**AMPLIACION DEL SUELO INDUSTRIAL Y COMPATIBILIZACION DE USOS**

El suelo clasificado como de uso industrial para instalación de talleres y naves de almacén, se encuentra actualmente en fase de gestión, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial. Siendo voluntad del Ayuntamiento, al no existir suelos alternativos, la concentración de tales actividades en el **área de Castillo Alto**, y considerando el proceso de gestión ya iniciado para urbanizar el sector clasificado, el PGOU **amplía dicho polígono** en una superficie próxima a 6,0 Has., tal y como se planteaba en el documento de Avance.

Asimismo el PGOU determina la **tolerancia de usos** de las actividades industriales en las zonas residenciales, atendiendo especialmente a la regulación de los usos comerciales en las urbanizaciones turísticas que deben ser compatibles con el carácter de alojamiento temporal de las mismas.

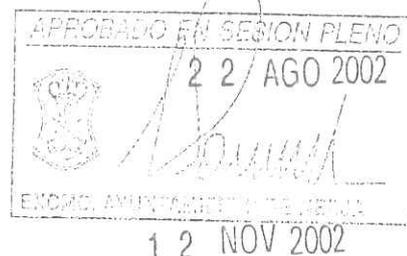
**LAS OPERACIONES TURISTICAS**

Se denominan Operaciones Turísticas aquellas operaciones propuestas por el Plan General, que constituyen por su escala o por su significado el instrumento para garantizar el objetivo de elevar la calidad del modelo turístico existente. El PGOU plantea tres operaciones de este tipo:

a/. **El Puerto Deportivo de Nerja**

La operación del Puerto de Nerja es consecuencia del proyecto de Puerto Deportivo, que actualmente sigue en fase de tramitación, y supone la implantación de una

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



oferta deportiva turística de la que se carecía en la zona. El Plan General deja la reserva oportuna de suelo y establece las **condiciones técnicas específicas y vinculantes** referentes a los criterios de ordenación interior y a los **parámetros máximos** del número de amarres, limitados en torno a 460 embarcaciones, superficie máxima de la actuación de 19 Ha. desde la línea de M.T, volumen máximo construido de 15.000 m<sup>3</sup>, máximas alturas de Planta Baja + 1 Planta, máxima ocupación de 17.500 m<sup>2</sup>, etc., parámetros todos ellos que coinciden con los del Avance del Plan.

No obstante, y dada la envergadura del proyecto, su encaje urbanístico y la definitiva resolución de todos sus pormenores, se confía a la **elaboración de un Plan Especial**, que recoja el diseño definitivo, fije los parámetros urbanísticos, desarrolle las directrices de ordenación y disposición de los volúmenes edificados y resuelva la realización de conexiones con las redes generales, todo ello de acuerdo con las condiciones vinculantes establecidas por el Plan General.

b/. **Zona recreativo-cultural de la antigua Fábrica de Maro**

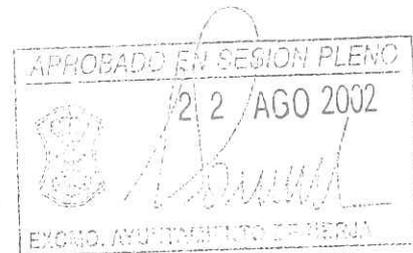
Los terrenos de la antigua Fábrica del Ingenio de Maro, y la propia edificación del siglo XIX, constituyen una **opción estratégica** para conseguir dar a Nerja un **equipamiento de rango cultural y recreativo** que complemente el arqueológico, y esté orientado tanto al disfrute de la población, como también enfocado al turismo estacional y de paso, abriendo un nuevo centro de interés y estableciendo la relación física con la Cueva, a través de un **singular itinerario paisajístico-cultural**, que indudablemente contribuirá a acrecentar y dar mayor calidad al atractivo del municipio. El Plan General propone para estos terrenos y el edificio de la Fábrica, su **adquisición por expropiación**.

Entre las **Condiciones fijadas por el PGOU**, están la **recuperación para el patrimonio histórico-artístico** de Nerja del edificio de la Fábrica, permitiendo una remodelación interna y eventualmente la posibilidad de ampliación por su parte trasera, de forma que la edificación resultante pueda acoger algún tipo de establecimiento tipo Museo, Institución cultural, Centro de reuniones, incluso con una mínima capacidad de acogida, etc., sin cerrar su definición. Además se plantea la **reforestación del resto del recinto**, adecuandola como **Parque Rural**.

c/. **El Sector Deportivo-Turístico UR-D**

El sector UR-D constituye una de las más importantes piezas que integran la estrategia de cualificación del modelo territorial y turístico del Plan General para el municipio de Nerja, y su reserva de suelo proviene ya del anterior planeamiento urbanístico, que el Plan viene ahora a confirmar.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Su situación en proximidad a la Cueva de Nerja, está apoyado en la traza de la futura Autovía y configurado por un **entorno natural de un valor medioambiental y naturalístico singular**.

Recogiendo iniciativas de desarrollo de la zona, el Plan General establece una serie de **Condiciones y Parámetros** que habrán de ser tenidos en cuenta como valores máximos, pero que apenas prefiguran rígidamente su forma final, por no existir por el momento suficiente definición de cuál pudiera ser el uso definitivo de este Sector.

El Plan General establece una **delimitación** que abarca 1.000.000 m<sup>2</sup>, sobre suelos de propiedad pública y con criterios de continuidad topográfica, ajustando límites respecto al circundante Complejo Serrano CS-4, planteando su **clasificación como suelo urbanizable no programado**, permite la ubicación de un **equipamiento deportivo o recreativo de carácter extensivo** que mantengan el carácter verde de la zona, compatible el uso residencial con el equipamiento hotelero y de "villas turísticas", así como superficie para usos comercial y asistencial. El Sector deberá resolver las conexiones de infraestructura y accesos hasta la red municipal.

#### EL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

De acuerdo con el documento de Diagnóstico, matizado posteriormente con "Los Criterios y Objetivos del Avance", y con el proceso de participación pública del mismo, el PGOU incluye como nuevo Equipamiento Dotacional y de Zonas Verdes las siguientes piezas:

- a/. **Nuevas piezas de Equipamiento y Zonas Verdes:**
- Reserva de suelo para un **nuevo Centro Docente**, que incluya todos los niveles de enseñanza. Reforma, ó modificación de situación en un área próxima, del **Colegio en la Barriada de "los Poetas"** existente.
  - Localización de un **segundo Centro Asistencial** en la zona de Alhamar y Avda. de Pescía. Determinación de las condiciones adecuadas en los nuevos desarrollos turísticos para que se pueda instalar un **Complejo asistencial de 3ª edad**.
  - Localización de **una nueva ubicación del Centro de Salud**, ante las limitaciones de ampliación y cobertura que presenta el que actualmente existe.
  - Localización **en los huertos de Carabeo de un Parque urbano**, que se encuentra relacionado funcionalmente con la zona de el Balcón de Europa, compatible con la operación de reforma y apertura de la manzana existente.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



- Localización de un **Parque rural en el recinto de la Fábrica de Maro**, relacionado con la recuperación del antiguo edificio como Equipamiento cultural.
- **Complementar la oferta cultural de la Cueva con un equipamiento tipo museo** en el área del edificio de la antigua Fábrica del Ingenio (Maro). Rehabilitación del **antiguo Cuartel de la Guardia Civil** como escuela-taller destinado a la enseñanza de hostelería.
- Localización de un **Conjunto deportivo**, que incluya una pista de competición y un equipamiento complementario cubierto, en la zona central de los últimos desarrollos urbanos y accesible desde la Avda. de Pescia, sector UR-3 Norte.
- Localización de un **área libre multifuncional que se destine a Recinto Ferial y Zona de mercadillo en el Chaparil**, con posibilidades para otros usos alternativos durante el resto del año.
- Localización de un **Parque litoral en la zona de protección de Costas en el Playazo**, con objeto de que se pueda regenerar y ampliar la playa así como ordenar los usos en relación con la utilización pública del parque y la playa.
- Localización de un **Parque fluvial del Chillar** a lo largo de su tramo final, en contacto con el borde occidental del núcleo urbano de Nerja, primando los recorridos peatonales de carácter lineal y compatibilizándolo con la posibilidad de concesiones para explotación agrícola en algunas parcelas.
- Localización de un **Parque Cementerio** en los Montes de propio al Norte de San Juan de Capistrano.

b/. **Condiciones específicas de ordenación del Parque de Carabeo:**

En el centro del núcleo urbano de Nerja había la total falta de un Parque, **dotación verde estratégicamente vital** para los ciudadanos y para la calidad urbanística que Nerja está obligada a ofrecer en un futuro próximo si quiere de verdad competir en el cada vez más exigente mercado turístico. Todos los núcleos turísticos de su talla, disponen ya de parques urbanos en proximidad a los centros urbanos, resultando esto para Nerja un gravísimo déficit urbanístico y funcional.

Los Huertos era la **única zona disponible dentro del Casco**. La localización del futuro Parque es idónea por muchos puntos de vista; por su **proximidad a los barrios** más tradicionales, por su relación con la zona de carácter urbano más cosmopolita y frecuentada del **Balcón de Europa**, por su cercanía a la **Playa de Burriana**, la más concurrida y conocida de Nerja, por el posible contraste con el ofrecimiento de un **espacio de remanso y de calidad ambiental**, aprovechando su especial configuración para recrear unos jardines interiores en el más puro estilo de jardín andaluz, como

los de las grandes mansiones que en tantos casos han ido enriqueciendo y revirtiendo al patrimonio público en tantas de nuestras ciudades.

En consecuencia el Plan General establece la **adquisición de las fincas objeto de actuación** para la ubicación del Sistema General, unas 3,60 Has, bien por expropiación, bien por negociación con sus propietarios, admitiendo la posibilidad de cerrar parcialmente el borde oriental, que sería clasificada como urbana residencial/terciaria pero dejando siempre libre la prolongación de la calle Hernando de Carabeo. La intervención deberá **garantizar la obligatoria gestión de la totalidad de las propiedades** incluidas en la Actuación delimitada y resolver las posibles salidas a las calles circundantes.

#### LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

##### a/. Actuaciones en la red viaria principal

El crecimiento urbano de los últimos años ha puesto en evidencia la **ausencia de una verdadera estructura viaria**, que tenía su fundamento en el eje que constituye la carretera nacional CN-340, como elemento de relación de unas áreas con otras, y que iba adquiriendo cada vez más una función de "calle urbana" al servicio de los ensanches situados más allá del nudo de acceso a la playa de Burriana.

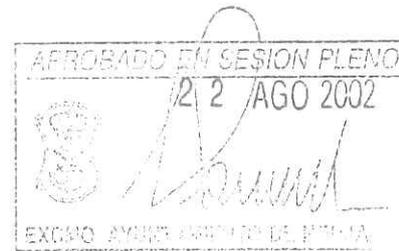
El Plan General valora especialmente el papel que juega la carretera nacional como elemento básico de la estructura urbana, y se apoya en dicha traza para **completar y mejorar la estructura viaria existente**, dándole prioridad a las actuaciones que la vinculan con la red urbana principal.

En este sentido, en la **zona de Punta Lara** se proponen soluciones alternativas de tercer carril, cuya función es al menos dotar de seguridad vial a los accesos actuales, y en la **zona de Maro - Cueva**, se plantea la remodelación completa del nudo actual, debido a las obras de la Autovía Málaga-Motril.

Por otra parte, el **deficiente viario** de las urbanizaciones turísticas situadas al norte y al sur de la CN-340, Capistrano, Fuente del Badén, San Juan de Capistrano, Nerja Golf, etc., ha supuesto una difícil, cuando no imposible, relación viaria interna. Es por ello que el Plan General propone un "**viario estructurante**", que relacione dichos asentamientos con la CN-340. Para conseguir esta mejora de la relación funcional, la propuesta de ordenación viaria se apoya en los nuevos nudos previstos por el MOPTMA, así como en la estructura existente.

No obstante, **las condiciones geométricas de la trama urbana del núcleo de Nerja, conducen a proponer una limitación del acceso al mismo con el vehículo privado**, cuestión ésta que se trata de solucionar a través de las dos operaciones de "**aparcamiento público**" planteadas en Paseo Nuevo y Carabeo.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



1 2 NOV 2002

b/. **Actuaciones de conexión con la Autovía:  
acceso por la carretera de Frigiliana**

La futura Autovía va a modificar sustancialmente la forma de acceder al municipio de Nerja, pero sobre todo va a crear una "nueva entrada" a través de la actual carretera a Frigiliana, que va a suponer el reforzamiento de una panorámica con la que no se contaba, hace tan sólo unos años, cuando en Castillo Alto comenzaron a aparecer los primeros talleres y almacenes.

El futuro acceso principal a Nerja, es hoy una carretera de escasa anchura sometida, no sólo al tránsito de paso hacia Frigiliana sino también al Polígono Industrial y el PGOU plantea la **regularización urbanística de sus bordes**.

El Plan General también propone **otra solución para el nuevo nudo** entre la actual carretera de Frigiliana y la CN-340, que garantice la seguridad vial de los giros y evite las retenciones, que indudablemente se plantearán si se mantuviese la actual solución propuesta por el MOPTMA.

**INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS**

Por último el **concepto de desarrollo urbano** no sólo va ligado a la planificación de los sectores de nuevos suelos que son el soporte de los futuros asentamientos, sino también a la ejecución de las infraestructuras urbanas que hacen posible la integración de los crecimientos en la estructura general del municipio.

En ese sentido, la situación existente es un claro ejemplo de que, la alternativa de **no exigir la contribución de los nuevos desarrollos a la mejora y ampliación de las infraestructuras generales municipales**, supondría para el Ayuntamiento una fortísima carga económica, que posiblemente no pudiera sufragar por sus propios medios durante mucho tiempo.

El Plan General incluye la **proyección de las redes generales básicas**, haciendo hincapié en las correspondientes al abastecimiento y saneamiento, **incluyendo en su Programa de Actuación cuatrienal** aquellas obras que deben realizarse para garantizar el desarrollo de los nuevos crecimientos, así como aquellas otras que afectan a los suelos infradotados y que deben necesariamente abordarse para "permitir que se pueda continuar edificando", ya que de no hacerlo se produciría un agravamiento de la situación actual.

## TITULO II MEMORIA INFORMATIVA

### Capítulo 1.

#### MARCO FISICO Y TERRITORIAL DEL PLAN

##### 1.1 Encuadre territorial

La provincia de Málaga situada en la zona Sur de Andalucía, con una superficie de 7.276 Km<sup>2</sup>, que supone el 8,34% del territorio de la Comunidad, y una población que alcanza el millón doscientos mil habitantes, equivalente al 17% de la población regional, constituye la segunda conformación urbano-territorial de Andalucía.

Desde el punto de vista espacial y socioeconómico, en el ámbito provincial se reconocen cinco comarcas ó "areas de influencia", esto es, la Vega de Antequera, la Serranía de Ronda, la Costa del Sol Occidental, Málaga - Vega del Guadalhorce y Axarquía - Costa del Sol Oriental. En estas tres últimas áreas se asienta el 85% de la población, siendo el ámbito de la capital de la provincia donde se concentra algo más del 50% del conjunto poblacional.

Esta distribución espacial de la población se encuentra en relación directa con las oportunidades laborales que ofrece el desarrollo turístico de los municipios de la costa, y la situación de centralidad de la capital, que se constituye en "ciudad de servicios" y "ciudad-dormitorio" del ámbito litoral.

De las otras dos áreas que conforman el espacio de la costa provincial, la denominada "Costa del Sol Occidental" que incluye desde Torremolinos hasta Manilva, concentra una población que supone el 20% de la provincial, y que constituye el doble de la que se asienta en la costa oriental.

Los municipios de la costa occidental se caracterizan desde el punto de vista espacial, por una configuración formalizada por las distintas vegas y hoyas perfilada por las primeras estribaciones de las serranías de Ronda y Mijas, que constituyen un "pasillo litoral" de cierta amplitud que se ha ido ocupando por el desarrollo de las urbanizaciones residenciales turísticas. Factores como la calidad de las playas, cuya longitud supone unos 95 Km., el uso del suelo de escaso valor agrícola en la franja litoral, la estructura de la propiedad y la facilidad de comunicaciones con el aeropuerto, han incidido en un principio de manera

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



notable en el desarrollo de las actividades turísticas en la costa occidental, respecto a la oriental.

Para indicar algún dato que sea significativo para entender la importancia que la actividad turística tiene en el desarrollo socioeconómico de esta área de la costa, baste decir que en la misma se concentra el 89% de las plazas hoteleras de la provincia, que equivalen al 30% de las existentes en la Comunidad Autónoma.

Por otra parte, los municipios que conforman la "Costa del Sol Oriental", se caracterizan desde el punto de vista espacial por disponer de una franja litoral de escasa profundidad, estructurada por vegas aluviales y macizos montañosos béticos intercaladamente, con una formación de playa de unos 40 Km. y una zona de acantilados de excepcional valor medioambiental en su extremo oriental.

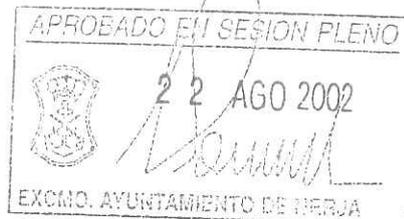
Desde el punto de vista socioeconómico en la Costa del Sol Oriental se plantean tensiones territoriales, que tienen su base en la competencia social y espacial entre la agricultura intensiva, que ha constituido tradicionalmente el eje de gran parte de las economías locales de la comarca de la Axarquía, y el desarrollo urbanístico de la actividades turísticas.

En este caso las plazas hoteleras existentes únicamente alcanza un 5% del ámbito provincial. Sin embargo, este dato no es tan significativo si no consideramos, que el número de plazas turísticas extra-hoteleras es veintidos veces mayor que el de plazas hoteleras, mientras que en la costa occidental este dato se reduce a cinco.

Así pues, en este ámbito espacial y socioeconómico se enmarca el municipio de Nerja, con una superficie de unos 8.440 Ha., situado a unos 45 Kms. de la capital de la provincia en el extremo oriental de la costa, con una población residente que alcanza actualmente algo más de 15.000 habitantes, incrementada estacionalmente por una población turística que se estima entre 15.000 a 20.000 personas.

Las condiciones geográficas de su situación en el ámbito litoral de la provincia, limitado al norte por el macizo de las Sierras Tejeda - Almirajara que alcanzan a formalizar la costa oriental del municipio, conformando el espacio natural de los acantilados de Maro-Cerro Gordo, impidiendo las conexiones hacia el norte, ha supuesto que el único vínculo de comunicación intermunicipal más allá del ámbito comarcal, se establezca a través de la carretera de costa CN-340.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Esta vía de comunicación terrestre, se ha convertido actualmente en el eje estructural de la conurbación que se ha ido consolidando en el espacio litoral desde Rincón de la Victoria hasta Nerja, atravesando numerosos núcleos urbanos que modifican su carácter de "arteria rápida", por lo que el sentido de "posición extrema" del municipio nerjeño se acusa aún más. No obstante, el sistema de comunicaciones de la Costa Oriental se modificará profundamente con la futura Autovía Málaga - Motril, un proyecto pendiente aún de construir.

Esta disposición espacial ha generado al municipio un cierto "aislamiento", que sin embargo se convierte en un valor positivo de "singularidad", si tenemos en cuenta los procesos de ocupación del territorio que han caracterizado los desarrollos urbanos producidos por el auge turístico en gran parte de los municipios de la costa, que han devaluado y difuminado el medio físico identificativo de los mismos.

Así mientras Nerja mantiene cómo suelo rústico el 95% de su territorio, aquellos municipios de la costa occidental con mayores desarrollos turísticos como son Estepona, Marbella y Mijas, mantienen unicamente entre un 40% y un 60%. Esto quiere decir que el municipio de Nerja mantiene un espacio físico importante, con algunas áreas de cualidades medioambientales excepcionales, producidas por su conformación geográfica y por el "delicado equilibrio" que mantiene su estructura socioeconómica, donde el sector terciario ya ocupa el 50% de la población activa, pero donde el sector primario, factor básico de la economía tradicional nerjeña mantiene una ocupación espacial que identifica y caracteriza la imagen del municipio.

## 1.2 El medio físico y la aptitud de aprovechamiento del territorio

Nerja se encuentra enmarcada en el conjunto de municipios que conforman la "Costa del Sol Oriental", que se caracterizan desde el punto de vista espacial por disponer de una franja litoral de escasa profundidad, estructurada por vegas aluviales y macizos montañosos béticos intercaladamente.

Desde el punto de vista socioeconómico se plantean tensiones territoriales, que tienen su base en la competencia social y espacial entre la agricultura intensiva, que ha constituido tradicionalmente el eje de gran parte de las economías locales de la comarca de la Axarquía, y el desarrollo urbanístico de la actividades turísticas.

**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

El territorio municipal de Nerja se puede dividir en cuatro zonas que, desde el punto de vista del medio físico, plantean características diferentes.

**- LA ZONA COSTERA URBANIZADA**

La fachada de costa propiamente ocupada por usos urbanos es de unos 3 Km., un 20% del litoral municipal, correspondiendo casi toda esta parte a Nerja, y el resto al conjunto de la urbanización Punta Lara, situada al oeste del ámbito municipal.

En el área de El Playazo, entre dos zonas transformadas por la urbanización, existe un fenómeno de erosión natural del lecho de arenas que podría verse incrementado por actuaciones futuras en sus extremos, en caso de la construcción del Puerto Deportivo. Asimismo se detectan problemas de transformación de elementos morfológicos del litoral, como cantiles de las zonas urbanas (Salón, Calahonda, Burriana, o Playa de Maro) o las desembocaduras de los ríos Seco y Chillar.

**- LOS TERRENOS AGRICOLAS DE REGADIO**

La zona de regadío se sitúa en un área de terrenos de huertas servidas por acequias, que resultan de alta productividad primaria, estando situada a Poniente y Levante del núcleo de Nerja y en torno al de Maro. No obstante y aún con la protección paisajística que tienen a nivel provincial, estos suelos presentan problemas de ocupación por edificaciones aisladas, con mayor profusión en la Vega de Nerja que en los Huertos de Maro, debido a la diferente estructura de la propiedad, así como la cada vez mayor proliferación del uso de técnicas agrícolas, de carácter intensivo, que van devaluando el paisaje singular de estos espacios.

**- LOS TERRENOS AGRICOLAS DE SECANO**

Los relieves ondulados del extremo oriental de los Montes de Málaga, llegan hasta Nerja y se sitúan por encima de La Vega en continuidad con el territorio de los términos de Torrox y Frigiliana. En estos suelos se plantean diversos problemas que se pueden sintetizar en lo siguiente:

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Proliferación de viviendas individuales sin vinculación agrícola, sin control de los usos, de tipologías edificatorias, de movimientos de terrenos para accesos, ni de vertidos de residuos y materiales, etc. y utilización en algún caso de invernaderos, que plantean problemas de impacto paisajístico, así como de abandono de material usado que el viento ayuda a dispersar.

- LA COSTA ACANTILADA

En la zona oriental del término municipal se desarrollan una serie de acantilados con calas intercaladas entre los mismos, en un medio escasamente transformado y de gran singularidad, que tiene en el Paraje Natural Maro-Cerro Gordo su mejor ejemplo, que sin embargo tiene como telón de fondo el impacto producido por la construcción de la Nacional 340, que 15 años después sigue mostrando una serie de taludes y terraplenes, que no han sido tratados y que carente de toda cubierta vegetal o de medidas contra la erosión, llegan hasta la propia línea de costa.

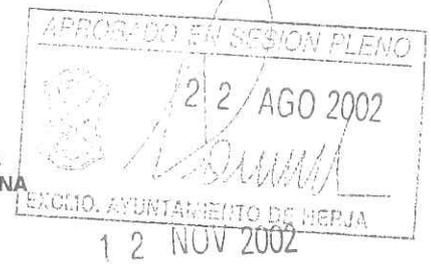
- LA SIERRA

El resto del término municipal, su mayor parte, está ocupado por el macizo montañoso de la Sierra de Almijara, de profundos valles y cumbres elevadas de difícil accesibilidad y con una gran capacidad de visualización de amplias panorámicas. El aprovechamiento agrícola y ganadero de carácter tradicional son muy escasos. El forestal, después de los repetidos incendios es casi nulo.

Es una formación montañosa relativamente joven, sometida a una fuerte erosión, con un ecosistema muy frágil, con sólo contados rincones que tengan suficientemente desarrollada la vegetación climácica que le correspondería, y ofreciendo como mucho ecosistemas de sustitución (el pinar o el monte bajo de matorral) respectivamente objeto y resultado del fuego.

Con la apertura de pistas y carriles sin control del uso, algunas zonas de vaguadas a las que se hace llegar el agua de manantiales a pesar de las fuertes pendientes que presentan, están siendo objeto de radical transformación debida al aterrazamiento del terreno para aprovechamiento de cultivos subtropicales o tempranos, lo que supone la destrucción del suelo formado y un alto riesgo de favorecer la erosión.

En diversos puntos, acceso a Río de la Miel, se han venido realizando extracciones de áridos ó de roca caliza sin aparente control ni limitaciones, que podrían verse incremen-



tadas con las nuevas grandes obras públicas en proyecto, con el consiguiente impacto ambiental, desmonte del terreno, etc.

### 1.3 El P.E.P.M.F. y su incidencia en el municipio de Nerja

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, aprobado definitivamente por Orden 06/03/87 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, tiene competencias sobre la totalidad del territorio provincial o municipal que no hubiese sido clasificado anteriormente para usos y aprovechamientos urbanísticos. En el caso de Nerja, y dada la circunstancia de que la gran mayoría de su término municipal es suelo rústico y en muchos aspectos de características sobresalientes, la incidencia de este Plan Especial es enormemente importante.

Esta incidencia resulta altamente positiva, al establecerse con ajustado criterio para las distintas piezas medio ambientales del territorio y previamente a la redacción de un Plan General, una serie de medidas, normativas, y criterios de actuación que en consonancia con las aplicadas en zonas similares del resto del territorio provincial, regulan, controlan y definen los posibles usos y actividades a desarrollar en el suelo no urbanizable.

Este hecho es fundamental por cuanto los Planes Generales y más aún las Normas Subsidiarias, preocupados fundamentalmente por los problemas urbanos, tienden a tratar muy superficialmente o incluso llegar a omitir, los aspectos específicos del medio físico y rural, que es parte esencial del territorio, no teniendo en cuenta suficientemente los conflictos ni adoptando las posibles medidas correctoras y soluciones a proponer para resolver la problemática que todo suelo no urbanizable plantea, y con mayor incidencia si cabe, en zonas con desarrollos urbanísticos de fuerte dinámica como es el caso de los municipios turísticos.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico, establece unas **Directrices Generales** sobre el uso y los problemas que afectan de modo general al territorio provincial, dispone una **Normativa completa** afectando a la regulación general del mismo y a la regulación particularizada de determinados ámbitos, se concluye con un **Programa de Actuación** y se complementa con un **Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos**.

Todos estos elementos inciden de una u otra manera en el término municipal de Nerja y están delimitando y prefigurando el contenido del Plan General respecto a la regulación del suelo no urbanizable, por lo que parece oportuno resumir aquí el alcance de estas

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

medidas. Atenderemos a tres cuestiones básicas: la normativa, el programa de actuación y el catálogo de espacios protegidos.

**a/. La Normativa del PEPMF**

Las Normas Generales incluyen en primer lugar una serie de disposiciones de Caracter Jurídico, que regulan el otorgamiento y objeto de Licencias Urbanísticas, Autorizaciones Administrativas, los procesos de Consulta Previa y Estudio de Impacto Ambiental, Infracciones, etc.

Asimismo el PEPMF desarrolla a continuación la Normativa Particular de Regulación de Usos y Actividades, según la clase y categoría del Ambito a proteger de los definidos en el Catálogo, y en función del grado de protección exigido y del objeto específico a proteger en cada caso, incluyendo una Normativa Transitoria.

En Anexos, figuran los Usos y Actividades que deben ser sometidas a la previa Evaluación del Impacto Ambiental, así como una serie de Determinaciones a incluir en el Planeamiento Urbanístico, ya sean de precisión de delimitaciones de protección como de normas específicas y criterios de ordenación.

Todas las normas de caracter general y aquellas de caracter particular que afectan a determinados Ambitos, se incorporan a las Normas del Suelo No Urbanizable del Plan General, que incluirá las matizaciones, ampliaciones y precisiones que más adelante se desarrollan.

**b/. El Programa de Actuación del PEPMF**

El Programa de Actuación establece toda una serie de medidas concretas a tomar y desarrollar, Estudios, Planes, Inventarios, etc., de los que interesa destacar por lo que afecta al municipio de Nerja, las siguientes medidas:

- Ampliación del Catálogo en lo referente a Yacimientos arqueológicos o de interés científico en la medida que se detectaran algunos que no habían sido recogidos en el Catálogo actualmente vigente.
- Catálogo de Elementos construídos singulares del espacio rural, por la posible incorporación de algunos elementos identificados y valorados ya en este propio

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



documento informativo, que si bien no abundantes en cantidad, sí pueden tener interés por sus aspectos históricos, patrimoniales o de contribución al paisaje.

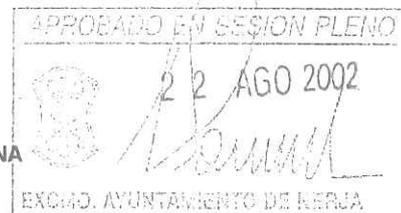
- Estudio de Reconocimiento e Identificación de las Vías Pecuarias, en la medida que en el término de Nerja existen antiguas cañadas y cordeles para el transporte de ganado, que en algún punto hubieran podido perder su traza.
- Inventario de Especies Vegetales amenazadas y endémicas, por la relación que pueda tener con el patrimonio florístico de las zonas serranas de Nerja.
- Declaración de Espacio Natural Protegido, ya realizada, y redacción de un Plan Especial y/o Plan Rector de Uso y Gestión para el Espacio Natural de los Acantilados de Maro - Cerro Gordo, incluyendo el extremo occidental del término de Almuñécar.
- Plan de Actuaciones y Obras relativas al tratamiento preventivo de la erosión y medidas de restauración de las áreas afectadas, en las que se deberían incluir buena parte de las laderas del Macizo de la Sierra de Almirajara.
- Elaboración de un Catálogo de Montes Protectores, de propiedad privada, por su incidencia en el papel asignable a los mismos según lo previsto en la Ley de Montes.

c./ El Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

Conjuntamente al Plan Especial, se aprobó un Catálogo que identificaba detalladamente toda una serie de Espacios concretos que han de ser objeto de una Protección de Caracter particular, y sobre los que deben aplicarse las normas dictadas al efecto en el propio Plan Especial. Estos espacios están clasificados por categorías, es decir, por tipos tales como los resultantes de constituir parajes excepcionales, sobresalientes, complejos de caracter litoral, complejos de caracter serrano, yacimientos de interés, espacios forestales, paisajes agrarios singulares, etc.

A su vez existe una gradación en la aplicación de la normativa a cada uno de estos espacios, que va desde la Protección Integral hasta la Protección Especial Compatible, adaptada a cada una de las categorías de Espacios definidos, incluyéndose un nivel transitorio de Protección Cautelar.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



En el caso del territorio municipal de Nerja existen diversas categorías de Espacios catalogados sobre los que se aplica alguno de los tres niveles de protección. Por su importancia y su incidencia en el documento del Plan General, se procede a relatar en detalle las particularidades de cada una de estas catalogaciones, que éste desarrolla en la regulación del Suelo No Urbanizable.

- Los Espacios Catalogados en el municipio de Nerja:

Como Espacio al que se debe aplicar el nivel de Protección Integral, el Catálogo recoge el Complejo Litoral Excepcional de los Acantilados de Maro, (CL-1), abarca un área entre la carretera nacional y el mar, que se extiende desde la Torre de Maro hasta el límite provincial, con una superficie total de 230 Ha. Este espacio ha sido además declarado Paraje Natural por la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de 2/89 - 18 de julio.

Con igual nivel de Protección Integral se señala el ámbito del Yacimiento Arqueológico de la Cueva de Nerja, (YC-1), con una superficie de 20 Ha., que abarca estrictamente el área de la cueva sin incluir otras zonas contiguas que pudieran tener relación con el sistema de salas y niveles hoy descubiertos. Por parte del Patronato de la Cueva de Nerja ha sido realizada una delimitación cautelar de la posible zona geológico - arqueológica que pudiera integrar el conjunto del yacimiento, la cual se incorpora por el Plan General al espacio protegido.

Con un nivel de aplicación de Protección Especial Compatible, se define el Complejo Serrano de Interés Ambiental "Sierras de Tejeda y Almijara" (CS-4), del que un área cercana a la tercera parte, (unas 6.800 Ha.), corresponde al término municipal de Nerja, significando el 80% del mismo, abarcando todo el sector central y nororiental desde una línea oblícuca que bordeando las últimas estribaciones de la Sierra, enlaza el extremo oriental de la carretera nacional con el núcleo de Frigiliana.

Asimismo con un nivel de Protección Especial Compatible, se ha catalogado el Espacio Agrícola Singular Huertas de Nerja, (AG-9), que comprende tres ámbitos diferenciados con un total de 402 Ha. de las que la más grande, que ocupa algo más de la mitad de esa superficie, corresponde a la Vega de Nerja, entre el río Chillar y el río Seco, mientras que las otras dos se extienden a ambas márgenes de la desembocadura del Barranco de la Coladilla y constituyen los Huertos de Maro, entre la zona urbanizada de Nerja y la plataforma de la Torre de Maro.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

- Los espacios no catalogados con protección cautelar:

Definidos directamente en los Anexos del Plan Especial de Protección del Medio Físico, es decir no incluidos propiamente en el Catálogo, están los Espacios de Protección Cautelar, que siendo similares en los valores naturalísticos o ambientales a los espacios catalogados, no se ha creído oportuna su catalogación definitiva hasta tanto no se haya redactado el planeamiento urbanístico adecuado, debido a la complejidad de la dinámica de usos y características de los mismos.

El Plan Especial establece aquí medidas transitorias de protección, que resultan ser idénticas a las aplicadas en los espacios catalogados, pudiendo un Plan Especial ó eventualmente el planeamiento municipal incidir en la definitiva inclusión como espacios protegidos del todo o una parte de los mismos o en una regulación que contemple y armonice la problemática concreta de cada caso.

Está considerado de esta forma el espacio denominado "Montes de Málaga y Axarquía", que en el municipio de Nerja afecta a una pequeña porción de territorio de unas 20 Ha. de superficie, en el extremo noroccidental lindante con los términos de Frigiliana y Torrox, entre el río Seco y el Arroyo del Puerto, todo ello situado sobre el espacio de la Vega. A este espacio se le ha de aplicar transitoriamente la Normativa de Protección Especial Compatible correspondiente a Complejos Serranos de Interés Ambiental, estando pendiente del Plan Especial de los Montes de Málaga y Baja Axarquía y del planeamiento municipal.

Igualmente viene considerado como Espacio de protección Cautelar el definido como Zonas Libres del Litoral, que en el caso de Nerja abarca a las zonas de acantilados entre la Playa de Burriana y la Playa de Maro, exactamente hasta la desembocadura del río de Maro. A este espacio se le ha de aplicar transitoriamente la Normativa de Protección Especial Compatible correspondiente a Complejos Litorales de Interés Ambiental, estando pendiente de la definición ulterior que establezca el planeamiento municipal sobre las zonas concretas donde deba aplicarse la protección especial.

12 NOV 2002

#### 1.4 La estructura urbana: evolución y tendencias de desarrollo

##### - El casco antiguo

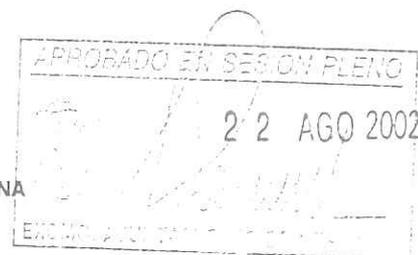
En la formación del tejido urbano de Nerja se producen unas discontinuidades muy marcadas que coinciden claramente con las distintas fases en la evolución y desarrollo del núcleo urbano. Comenzando por el Casco Antiguo, el delimitado por las calles Granada, Barrio, Carabeo, Ruperto Anduez y San Miguel (o antigua carretera), su fisionomía es muy característica de poblado andaluz de mediana entidad, que se fué desarrollando con edificaciones de 1 planta que luego se convertirían en 2 plantas, a lo largo de un entramado de calles con cierta regularidad, las de Granada, Pintada y Cristo sobre las que cruzan perpendicularmente una serie de transversales, además de la calle Hernando de Carabeo, que se extiende paralela a la costa.

La vivienda tradicional de este recinto antiguo se construye adosada por sus medianeras a otras, formando manzanas bien definidas. Dispone en general de una trasera, que puede ser un patio, corral o incluso un huerto, quedando todo ello encerrado en el interior de las manzanas reticulares, cuyas fachadas están prácticamente edificadas en la totalidad de sus cuatro frentes, dando así una continuidad arquitectónica muy característica de los pueblos andaluces, y que constituye uno de los patrimonios más bellos y armoniosos que este tipo de núcleos pueden ofrecer, con independencia de los aspectos monumentales de carácter puntual que los enriquecen, aunque en el caso concreto de Nerja apenas hay edificios de carácter monumental.

La homogeneidad del conjunto urbano del antiguo casco de Nerja, perfectamente apreciable en las primeras fotografías aéreas de los años 60, se refleja no solamente en las fachadas, tal como entonces aparecían, sino sobretodo en la estructura interna del parcelario, que repite sistemáticamente el modelo de edificación entre medianerías y alineado a fachada, con las traseras no edificadas y destinadas a usos complementarios de las actividades productivas de carácter agrícola.

El espacio resultante que ahora podemos apreciar, es el de un entramado de viario público de trazado bastante geométrico pero con gran cantidad de pequeñas irregularidades que le dan cierta personalidad: salientes, entrantes, quiebros, reajustes de la directriz recta de las mismas, etc., y al interior de esas calles de acceso público, un damero de manzanas de anchos variables, pero cuyo suelo está todo el privatizado, sin prácticamente ninguna abertura, pasadizos, ni formación de patios o plazas públicas.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Esta estructura que para nosotros ofrece ahora una innegable belleza y armonía y que es directa herencia del urbanismo hispano árabe, tiene algunos inconvenientes que es necesario hacer resaltar y que se manifiestan sobretodo en la capacidad o no de adaptarse al intenso proceso de transformación al que se ve sometido el casco antiguo. El primero de estos inconvenientes sería la ausencia de suelo público, para localizar equipamientos dotacionales o plazas de barrio, insuficiencia que resulta prácticamente imposible de resolver dentro del recinto histórico.

Cualquier tipo de estructura urbana, desde la planificada más minuciosamente, hasta la proveniente de una intervención popular totalmente espontánea, ofrece por sus dimensiones globales, sus tamaños modulares, la anchura de sus calles, la forma y estructura de sus parcelas, etc., una mayor o menor adaptabilidad a la evolución y transformación de las pautas, que le sirvieron de origen. Por otra parte, el tejido urbano que en parte funciona como un ser vivo que evoluciona continuamente, debe afrontar esa continua transformación de los elementos que lo forman, pero no está necesariamente preparado para adaptarse a cualquier tipo de transformación, corriendo a veces el riesgo de estancarse, gangrenarse o sufrir una hipertrofia, según el tipo de evolución que deba afrontar.

Para referirnos en términos más concretos al caso de Nerja, la estructura primitiva ha ido rellenándose y densificándose en el período de los últimos 30 años, según pautas que obviamente no fueron tenidas en cuenta por quienes de forma intuitiva pero obedeciendo a una lógica, concibieron esa estructura en los tiempos pasados. Nerja no creció evidentemente según un plan global previo, sino de manera espontánea en torno al camino que enlazaba los pueblos de la costa y llegaba hasta la pequeña fortificación situada donde hoy está el Balcón de Europa. Cuando hubo problemas de espacio para nuevos pobladores, se ocuparon terrenos entonces marginales, pero no se densificaba el espacio que ya estaba ocupado por alguna vivienda. La sencilla técnica constructiva de esas viviendas antiguas y los problemas sísmicos, no eran por otra parte muy propicios a elevar altura, y la necesidad de disponer de un trozo de parcela sin edificar era vital para la actividad productiva primordial.

La evolución posterior de la edificación se ha realizado en base a un crecimiento que no siguió el mismo tipo de arquitectura que en el casco. En las zonas Norte y Oeste, se construyen los edificios en bloques que ya no pertenecen a una sólo familia sino que son construídos y destinados a la vivienda multifamiliar. Por el costado Este se construyen las urbanizaciones de caracter turístico para el mercado extranjero, y todos estos desarrollos agotan el espacio de inmediata y natural expansión del núcleo de Nerja, justamente en el

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



momento en el que se produce un sensible incremento poblacional. La única alternativa es la de adoptar el nuevo modo habitacional: la vivienda colectiva en bloque, y la readaptación de la vivienda familiar y generalmente unifamiliar del interior del casco, a las nuevas necesidades de espacio y uso planteadas por la evolución socioeconómica.

1.2 NOV 2002

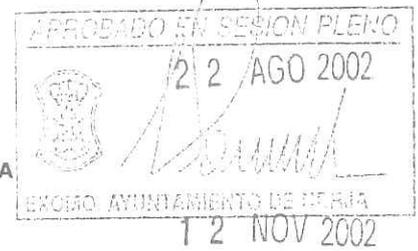
Como elementos favorecedores de la transformación del primitivo casco antiguo, están las nuevas técnicas constructivas que permiten fácilmente elevar dos y más plantas, la carestía del suelo periférico que ahora es susceptible de los mayores aprovechamientos propios de los bloques de viviendas, el aliciente turístico que inclina a construir más habitaciones o nuevas plantas para poderlas alquilar temporalmente, y el cambio de economía familiar, con el que el patio o huerto trasero deja de tener una función directamente relacionada con las actividades destinadas a asegurar la supervivencia, lo que permite irlos ocupando y edificando paulatinamente.

El resultado es un proceso de transformación que está en plena evolución y que desde luego no podemos dar por terminado hoy en día. Como reflejo de este proceso se observa una progresiva ocupación de los patios interiores, con cuerpos de edificación que se prolongan hacia el interior, con subdivisiones de los patios e incluso con la aparición de edificios completos en los interiores de algunas de las manzanas más espaciaosas.

Tambien se produce un levantamiento de la altura de los edificios debido al incremento del número de plantas hasta alcanzar las tres plantas, y al aumento de la altura de cada una de ellas, pero sobretodo de las plantas bajas, que, con el objeto de poder acoger los nuevos tipos de usos comerciales, se elevan en relación a la altura tradicional, muy baja para los estándares actuales. Este proceso de densificación del casco antiguo, no se acompaña de compensaciones de carácter público, y en él no se ganan aperturas de espacios para plazas, ni tampoco se ensanchan calles, ni se facilitan nuevos accesos ni se mejoran las condiciones de aparcamiento de vehículos. La estructura inicial permanece intacta, con el mismo porcentaje de espacio privado, las mismas secciones de calles, la misma insuficiencia de espacio público, de accesos cómodos y de posibilidades de expansión, es decir que no se varían ni adecúan las limitaciones intrínsecas al tejido urbano tradicional, limitaciones que no se hicieron evidentes, mientras esa estructura antigua permaneció inalterada.

La situación ha llegado ya a unos términos preocupantes, afectando por desigual a unas y otras parcelas, según las calles, e incluso siendo más patentes en algunas zonas que en otras. Las tres plantas, ó la ocupación de toda la parcela, se han convertido en un objetivo alcanzable de manera más o menos legal, mientras que no se ha analizado en

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



absoluto las consecuencias a las que llevaría la aplicación de estas prácticas en todas las parcelas del casco antiguo, ni siquiera las medidas absolutamente indispensables que se deberían exigir a toda ampliación para que no perjudicase por ejemplo las vistas o soleamiento de parcelas contiguas, el soleamiento de las edificaciones de enfrente en la misma calle, la capacidad de aparcamiento del barrio, la continuidad estética y arquitectónica de las líneas de forjados y cubiertas de la fachada, e incluso las propias condiciones resultantes de higiene y habitabilidad del edificio original que se amplía o de la parte ampliada.

La conclusión que se puede obtener del actual proceso de transformación, es que difícilmente podrá el casco de Nerja soportar una densificación continuada, que podría llevar inevitablemente a un progresivo deterioro de las condiciones urbanísticas, paisajísticas y funcionales del conjunto urbano. Por el momento las más graves parecen las repercusiones más visibles sobre las fachadas, con los bajos exageradamente levantados y los excesos de alturas de cornisas arrojando sombras permanentes sobre las calles que quedan sin soleamiento en ese punto. Igualmente preocupantes son las repercusiones interiores menos visibles, ensombreciendo piezas habitables, patios y terrazas o afectado a la intimidad de los espacios traseros.

Pero hay otros tipos de problemas que se están ya planteando y que tienen carácter estructural. La accesibilidad por las calles centrales ya de por sí afectadas por el incremento de tráfico debido al crecimiento poblacional, a la atraktividad turística, a la actividad comercial, etc., se ve agravada por la densificación habitacional, sin existir apenas posibilidades para paliar el problema. No es posible en la mayoría de los casos ir a la construcción de garajes en los bajos de las viviendas, pues el tamaño o la disposición de las parcelas no lo permite, y la solución del aparcamiento público en parcela exenta o en otro lugar, es onerosa para el Ayuntamiento y de todas maneras no resuelve directamente el tema.

Además, la transformación hacia una mayor densidad incide en un cambio radical de imagen, unificando más el aspecto de Nerja con el de otros núcleos de la costa y perdiendo el específico carácter que ha sido la base de su atractivo.

El diagnóstico del proceso de evolución que sufre actualmente el casco, sería el de una progresiva situación de hipertrofia, cuyo grado no es aún extremo, pero que ha salpicado ya con mayor o menor intensidad a todas las zonas de este casco y cuya aplicación a las parcelas aún no transformadas crearía un formidable caos dentro de una imagen completamente transformada del único sector de todo el núcleo urbano que es realmente



original y característico.

- **El Ensanche residencial de los años 70**

Las zonas en torno a la calle Castilla Pérez y posteriormente el polígono de El Chaparil, y los barrios junto al Cementerio de San Miguel y de los Poetas, son los nuevos barrios de Nerja, que podríamos denominar como ensanche residencial de los "70", están construidos con tipologías arquitectónicas de edificios en bloque ó entre medianerías de varias alturas, un tipo de urbanismo contrario al caracter del núcleo rural, que además no ha conseguido recrear un urbanismo moderno de mínima calidad.

Las escasas dimensiones del viario y espacios libres, dan lugar a una serie de errores de gran repercusión: un escenario urbano abigarrado y desordenado con exceso de densidad, (75 viviendas por Ha.), la falta de espacios públicos y de recreo, la dificultad de identificación de la calle, la ambigüedad del espacio privado, la desigualdad de alturas y una errónea perspectiva de aprovechamiento a ultranza del suelo, con la pretensión de obtener el máximo beneficio de cada m2 de suelo edificable.

Esta incapacidad para articular un tejido residencial agradable y atractivo, supone una aportación urbanística negativa, al haber desvirtuado el estilo y la personalidad de un núcleo con un orden antiguo pero armonioso y atractivo, que tenía grandes posibilidades y al que se deja fuera de escala, produciéndose una situación injusta: la creación de un tipo de desarrollo residencial denso y masificado para los residentes de Nerja mientras que para el turista ó el extranjero residente se hicieron urbanizaciones más cuidadas en un entorno más abierto.

El Plan General deberá sobretodo intentar rescatar los pocos espacios libres que pudieran obtenerse para destinarlos a zonas libres de uso público, y no permitir que continuen procesos de densificación, tanto de las zonas del ensanche como del propio casco antiguo, para no agravar más aún una tendencia y unos problemas, que es difícil reconducir pues no se puede derribar lo que con mayor ó menor fortuna ya está edificado.

- **Los Ensanches Turísticos**

Otras zonas también construídas en los años "70" son los barrios al este de Nerja: Nueva Nerja, Bajamar, Alcazaba, Alamar, etc., en torno a la calle Rodríguez Acosta, con un tejido residencial más acorde con la imagen de localidad turística, combinando diferentes

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



tipologías arquitectónicas: la vivienda unifamiliar aislada, la vivienda adosada, y estructuras tipo "pueblo" buscando una arquitectura más humanizada, con 45 viv./Ha., donde desde se han producido errores, pero que se presentan de forma más puntual.

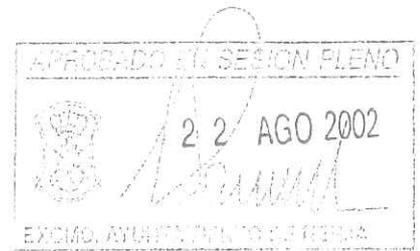
Otros desarrollos dispersos tienen también un carácter esencialmente turístico, algunos cercanos al núcleo como los de Nerja Golf ó Almirajara, otros algo más alejados como los Capistranos, Chimenea, Fuente del Badén, Las Norias, ó ya claramente descolgados, como los de Punta Lara ó El Aguila en las Cuevas de Nerja, combinando las tipologías poco densas de unifamiliares aisladas, pareadas ó adosadas y densidades de unas 25 viv./Ha.

En los últimos años se han ensayado las estructuras tipo "pueblo en ladera", con viviendas duplex ó triplex unas sobre otras, con más densidad y con problemas de habitabilidad, accesibilidad y ventilación. A veces se ha llegado a un falso mimetismo con la arquitectura tradicional popular, que produce un negativo hacinamiento, forzando unos niveles de intimidad y convivencia quizás sugerentes para el turista que busca el folclorismo de una España mitificada, pero poco aptos para la residencia habitual.

Estas urbanizaciones no forman estructura continua con el núcleo de Nerja pero aportan en parte una imagen turística de "cierta calidad", aunque por el momento presenten una dificultad técnica para que su ubicación en áreas dispersas y distantes del núcleo contribuya a mejorar el nivel de servicios ó de equipamiento del centro, reduciendo los déficits de zonas verdes y dotaciones allí donde realmente se presentan.

La falta de estructura conjunta de todas éstas áreas, que casi voluntariamente se cierran sobre sí mismas, es un problema que ahora será necesario paliar en la medida que las actuales limitaciones lo permitan, ya que es difícil resolverlo a posteriori. Los espacios intermedios no edificados bien podrían dar juego para coser las tramas y dar continuidad al actual mosaico de urbanizaciones dispersas y diferentes.

Será necesario reconocer sus características específicas y regular su contribución a la infraestructura y urbanización pública mediante unas reglas particulares que permitan trasvasar sus beneficios a la comunidad local residente, requisitos imprescindibles, que además obligarán a proyectar las nuevas zonas turísticas con un mayor grado de vinculación al centro, creando entornos turísticos integrados. Cualquier futuro desarrollo que se permitiera en cualquier zona apta para ello, debería respetar rigurosamente estos dos principios: contribuir a resolver los problemas ya existentes y crear un tejido urbanístico articulado e integrado con lo ya edificado y urbanizado.



12 NOV 2002

#### - El Núcleo de Maro

Situado sobre un promontorio amesetado, en ligero declive hacia el mar y muy bien delimitado por un zócalo que a modo de pedestal le separa de los campos cultivados, el histórico núcleo de Maro tiene una localización que se inserta perfectamente en el territorio en el que se asienta, tomando sus formas de éste y adaptándose por su altura y su volumetría al paisaje.

Maro constituye un enclave de carácter rural que aún mantiene una buena armonía interna, con auténticas características tipológicas de "pueblo andaluz" y por el momento ha conseguido mantener una disciplina que ha evitado transformaciones que habrían afectado la frágil escala y tamaño del continuo edificado, con una densidad próxima a las 50 viviendas por Ha.

El Plan General deberá tratarlo con sumo cuidado para que la forma urbana que se ha logrado mantener hasta el momento, pueda regularse de manera sistematizada en el futuro con unas ordenanzas pormenorizadas, manteniéndose su imagen actual, cuyas perspectivas y vistas desde todos los ángulos del territorio, constituyen una referencia paisajística muy ligada a los valores medioambientales que el municipio nerjeño ofrece y tiene el deber de proteger. El desarrollo residencial de Maro debe circunscribirse a sus actuales contornos del borde formado por la vía de ronda, elemento estructurante que define y caracteriza la forma del núcleo y su fachada visible exterior, permitiendo la mejora y necesarias ampliaciones del patrimonio edificado dentro de ciertos límites como el de no superar las 2 plantas.

#### 1.5 El patrimonio histórico

En el casco antiguo de Nerja existen varias zonas que deben ser consideradas de interés ambiental y por tanto reguladas específicamente con objeto de mantener las características volumétricas, arquitectónicas, estilísticas y de ambiente que le dan precisamente originalidad y calidad.

De esas zonas destacamos desde luego el conjunto de la **Puerta del Mar, Paseo del Balcón de Europa y Plaza Cavana**, articulación de tres piezas asimétricas y de muy diferentes formas y dimensiones pero que **constituyen el primitivo núcleo de espacios públicos en torno al cual se organiza el funcionamiento del casco histórico**. Los edificios de carácter histórico y monumental son escasos, destacando aparte de la **Iglesia de El**

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Salvador del siglo XVI, un caserón en el borde meridional de la Plaza Cavana, y elementos antiguos y modernos del propio balcón, donde en tiempos se situó la Torre de los Guardas, construida en el siglo XV.

Sin embargo hay piezas urbanas que también son reminiscencia del viejo núcleo urbano embrión primitivo del Nerja actual, como el callejón de la Iglesia, La cuesta del Salón y el Tajillo, todos ellos de un gran valor ambiental.

Todo el conjunto de calles que confluyen en el vértice de El Balcón, la calle Pintada, llamada así por que fué la primera en ser encalada, signo de su función como calle mayor, la calle Granada y la calle Cristo o Almirante Ferrándiz, tienen unas fisionomías dignas de una protección ambiental que persiga la unidad de cornisas y aleros, unas soluciones acordes para las esquinas y chaflanes de los cruces y un lenguaje arquitectónico característico pero discreto alejado de los motivos de falso tipismo y arquitectura de decorados escénicos.

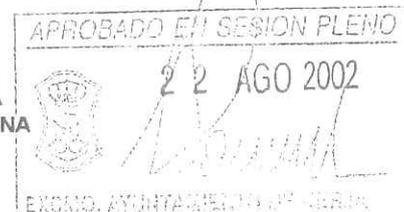
Existen determinados ritmos y elementos constructivos que es posible recuperar y mantener incluso en los nuevos edificios que pudieran sustituir a los antiguos: balcones, jambas, miradores, pretilos, antepechos de cubierta, enrejados, etc.

Las calles transversales más internas, calles Huerto, Parras, Carretas, Colón, San Juan, Angustias, Bronce, etc., forman el núcleo del primitivo casco, y con edificaciones similares, aunque quizás de dimensiones y soluciones arquitectónicas más simples, tienen una uniformidad que las hace perfectamente identificables con su función secundaria siendo la muestra más expresiva de las raíces de la arquitectura popular, debiendo cuidarse el mantenimiento de su aspecto unitario y tradicional.

Desde la plaza Cavana sale la pequeña pero histórica calle Barrio, cuyo primer sector, algo reformado, tiene igualmente un carácter muy típico. Al este de la Puerta del Mar comienza la calle Hernando de Carabeo, quizás una de las más atractivas y sugerentes del casco, con un desarrollo comercial escaso cuyo incremento habría que contener y una serie de edificaciones de gran interés tanto antiguas como más recientes.

En esta zona habrá que cuidar sobre todo el problema de la altura de las edificaciones pues por su orientación Este-Oeste, y su sección variable pero estrecha, esta calle resulta enormemente sensible a cualquier actuación que entorpezca su soleamiento y esto fundamentalmente en las temporadas no estivales, cuando el ángulo de inclinación solar desciende sobre el Mediodía. El frente de sus traseras del lado del acantilado, con huertos

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



y jardines intermedios, es un elemento básico de identificación de Nerja.

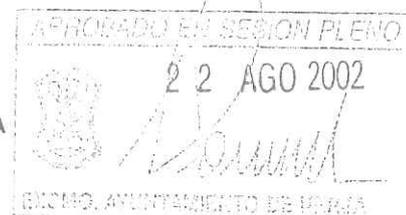
1 2 NOV 2002

La **Ermita de las Angustias** del siglo XVI, dentro del casco antiguo pero separada por la antigua carretera nacional tiene interesantes frescos en su interior. La antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil en uno de los promontorios que forman la cala de Carabeillo, tiene una fisionomía que se ha incorporado a las perspectivas más visibles, desde el Balcón hasta Burriana, que incluyen igualmente los jardines y huertos del borde del acantilado. Fuera el conjunto central de Nerja apenas existen lugares edificados o urbanizados dignos de mención, pero haremos referencia a los pocos que a nuestro entender la merecen.

El Edificio de la **Antigua Fábrica de Larios en el Chaparil**, hoy convertido parcialmente en dotación educacional, así como otros edificios de Larios como la **antigua Fábrica de Maro** ahora en ruinas, el **acueducto** junto a la Urbanización Oasis o el más importante de **El Aguila**, sobre el Barranco de Maro. No está claro si en el zona del Castillo Alto, y junto al Polígono Industrial, quedarían vestigios reconocibles o de suficiente interés de lo que pudieron ser los orígenes de la localidad árabe de Narixa antecesora de la actual Nerja.

En la localidad de Maro, la calle Real, con una curiosa solución de corrección de pendiente a dos niveles, acera alta y calzada abajo, es el eje central del conjunto, que se articula en su extremo Sur con la plaza denominada Balcón de Maro, a un lateral de la **Iglesia de las Maravillas** y cerrada a su frente por la valla y verja de la Casa de Larios, que queda oculta por la vegetación del jardín interior.

Todo este sector tiene un elevado interés ambiental, la Iglesia es del siglo XVII, existen restos de edificaciones industriales y de defensa junto a la Casa de Larios, situada en primera línea del promontorio, incluso vestigios de lo que se supone una vía romana, y la balconada sobre levante permite divisar los acantilados hasta Cerro Gordo con un primer plano sobre los cultivos en bancales. Se puede considerar igualmente de interés ambiental la fachada de borde a todo lo largo del perímetro exterior de la vía de ronda, no tanto por el interés concreto de los edificios como por su homogeneidad y continuidad. Todos los conjuntos urbanos y edificios aislados mencionados, con excepción de las Iglesias, podrían sufrir transformaciones que desvirtuarían o destruirían sus componentes o aspectos característicos, por lo que el Plan General articula y regula su protección.



**1.6 Los condicionantes naturales al desarrollo urbano:  
barreras físicas y bordes urbanos.**

12 NOV 2002

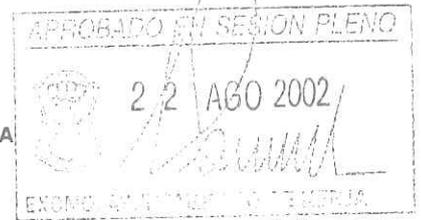
La posición de Nerja en una situación geográfica privilegiada, perceptible desde múltiples ángulos, dominante sobre el mar, visible como perfil edificado, extendida a las faldas de una sierra cuyas estribaciones irrumpen en su mismo borde, se produce por el hecho de que el territorio donde se asienta el núcleo y sus posteriores ensanches, es un territorio con características muy peculiares, con una fuerte personalidad por sí mismo, y con unas señas de identidad que marcan y condicionan Nerja por sus cuatro costados.

Efectivamente ésta no es una localidad asentada en un llano, ni tampoco en un territorio que tuviera algún elemento aislado del relieve con cierto interés. Es más bien todo el territorio el que se manifiesta por sus diversas peculiaridades, tanto el que hoy está urbanizado como el colindante y el que sirve de marco. Es ese mismo territorio el que está señalando límites, bordes, vaguadas, marcos escénicos o paisajísticos, directrices de las calles, etc.etc. No se trata de tener en cuenta tal o cual singularidad, sino de que se debe trabajar con este territorio como base principal del posible desarrollo urbanístico, concibiéndolo como elemento estructurante y organizativo, cuya ignorancia parcial o total, se convertiría en imperdonable error y llevaría a posterior fracaso.

Vamos a ver rápidamente cuáles con los elementos definitorios del territorio sobre el que se asienta Nerja. Lo primero que salta a la vista es una estructura triangulada, con bordes entre el río Chíllar y la línea de costa y unos ejes viarios principales que aproximadamente son o bien paralelos o bien perpendiculares a estos dos bordes nítidamente señalados. Pero descendiendo a un mayor nivel de detalle, ambos bordes físicos naturales están reforzados por lo que podríamos denominar un doble zócalo o escalón. El río Chíllar discurre encajado y su lecho fluvial queda por debajo de la plataforma donde se localiza el núcleo urbano, formandose una pared escalonada apenas perceptible en la desembocadura pero con mayor y más vigoroso desnivel conforme nos trasladamos curso arriba.

La línea de costa no significa sólo un borde físico por el hecho de que actúe como límite del mar, sino porque además toma una forma acantilada que va elevándose muy lentamente desde la desembocadura del Chíllar hacía la playa de Burriana, creándose un desnivel abruptamente cortado. En ocasiones éste obliga a separar la edificación de la estricta línea marítimo terrestre, al formarse desplomes y cantiles que se retranquean respecto de esa línea, dando ocasión para la creación de pequeñas playas y calas que quedan separadas y deprimidas respecto del conjunto urbano, tomando un perfil variado con entrantes, salientes e islotes que van cambiando la orientación de la costa.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Se puede así afirmar, que salvo en el extremo sur occidental junto al borde Oeste de la playa de la Torrecilla, Nerja queda delimitada y sobrealzada por un doble zócalo natural, producto en parte de la erosión de las aguas fluviales y en parte de la acción marítima, que han ido socavando la plataforma inclinada que se extiende desde el borde de la sierra. Esta suave inclinación Norte-Sur es otro factor esencial en la configuración de la estructura primitiva del núcleo, por ejemplo en el trazado de las calles Pintada y Cristo, que siguen la línea de máxima pendiente.

En el borde oriental del núcleo primitivo existe un barranco de menores proporciones pero que sirvió históricamente como límite de los suelos transformables para uso urbano, e incluso hoy en día constituye una barrera a la continuidad física, ya que ésta se interrumpe para luego continuar con las urbanizaciones de Nerja Golf, Litoral y Capistrano Playa, aunque en los últimos años se han ocupado partes de ese barranco, realizándose edificaciones casi en las propias paredes del mismo, o en el fondo de su cauce, en situaciones que, aparte de consideraciones de accesibilidad y paisajísticas, resultan de dudosa seguridad frente al agua y los procesos de erosión.

De hecho, las urbanizaciones antes mencionadas, situadas del otro lado del barranco, no forman ya continuidad con el núcleo de Nerja y pertenecen al tipo de desarrollos por paquetes discontinuos que no se integran al entramado viario, infraestructural o dotacional de Nerja, que se autosegregan y funcionan de forma autónoma. El límite físico del barranco anteriormente aludido es la base y origen de esta discontinuidad.

El no haber diseñado y trabajado asumiendo la existencia y posible papel de ese elemento físico, o lo que sería lo mismo: el haberse servido de él para recrear voluntariamente el aislamiento de esas urbanizaciones, ha llevado en cualquier caso al fracaso de una posibilidad para crear continuidad y nexos de unión entre la zona antigua, el ensanche integrado y las nuevas zonas de urbanización menos densa, habiendo quedado la carretera nacional como única conexión posible entre ambas zonas físicamente contiguas pero estructuralmente separadas.

En el extremo oriental de la playa de Burriana existe otro barranco, el de la fuente del Badén, de menores proporciones, pero que sirve de separación con las tierras agrícolas de Maro y a la vez es límite físico de las urbanizaciones más orientales y dispersas: Chimenea, Las Palmas Holiday, Oasis. Curiosamente en todo este sector existen dos o tres vaguadas menores, que las urbanizaciones han sabido aprovechar incorporándolas dentro de sí mismas y privatizando su uso y acceso, como es el caso de las vaguadas que debían haber servido para situar los hoyos de Nerja Golf o las zonas verdes de la

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



urbanización Oasis.

12 NOV 2002

En el mismo borde oriental, pero ya dentro de los terrenos agrícolas, existe una sucesión de barrancos, el primero denominado de Burriana, que desemboca en la pequeña Cala de la Cueva de Merino, el segundo de importantes proporciones, llamado Barranco de Maro o de la Coladilla, otros más que se producen en la Vega de Maro, el del río de Maro, etc. Todos ellos jalonan los bancales, produciendo incisiones en la cada vez más alta plataforma costera, que rápidamente se hacen profundas por efecto de la erosión.

Queda por definir el borde Norte, que coincide con la directriz prácticamente recta del borde físico de la Sierra, con su volumetría de fuertes pendientes abarrancadas, que se hundien bajo la rampa de la plataforma coincidiendo aproximadamente con el límite del monte público. Esta línea coincide con un camino existente desde antiguo, que siguiendo aproximadamente la curva de nivel, iba bordeando el monte público de fuerte pendiente al Norte y las tierras cultivadas de menor pendiente en bancales en parte urbanizadas al sur.

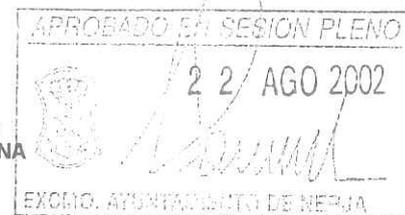
Este camino, que unía el barranco de la Coladilla con el río Chíllar a la altura de su entronque con el Higuierón, ha perdido hoy día parte de su traza, y desde luego su continuidad física, al atravesar las urbanizaciones que se han extendido por la ladera sobrepasándose incluso los límites del mismo.

Al interior de los cuatro bordes que hemos señalado: cantiles costeros, cauce del Chíllar, barrancos orientales y límite de la Sierra, se extiende la zona urbanizada de Nerja y aún subsisten zonas marginales no edificadas, siendo el área más apta de todo el término municipal para un desarrollo urbanístico, aunque sin dejar de tener en cuenta los condicionantes físicos internos que contiene, como vaguadas, zonas inedificables y algunas zonas estratégicas hoy ocupadas por huertos o cultivos en terrazas.

Si descartamos la parte de Sierra, a ambos lados de esta zona se extienden como suelos no edificables, las dos vegas cultivables de Nerja y Maro (Tetuán y Las Mercedes), y del otro lado de la Vega de Nerja se encuentran las urbanizaciones de Punta Lara, Torre Macaca, Tropicana, Ladera del Mar, etc, todas ellas agrupadas en las estribaciones de la loma de los Frontiles en una zona de fuertes pendientes que en algunos casos obligan a soluciones urbanísticas y de acceso que resultan límite respecto a la seguridad vial o a las condiciones arquitectónicas aceptables.

Queda un reducido sector, al menos en terrenos del término municipal de Nerja, que tiene ya un importante desarrollo urbanístico y que se sitúa en los bancales de los Tablazos y

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Castillo Alto, conforme la carretera de Frigiliana comienza a subir, estando delimitado este sector por los huertos de regadío al Sur, y teniendo unas condiciones de accesibilidad bastante deficientes debido a una topografía muy desigual.

En general se puede resumir que mientras el trazado primitivo del núcleo de Nerja ha sabido jugar y adaptarse a las características del territorio, respetando el cantil de Carabeo, las calas de El Salón y Calahonda, los huertos interiores, las vías naturales de acceso, etc., las nuevas urbanizaciones, o bien no han tenido en absoluto en cuenta orientaciones, tratamiento de bordes o frentes e costa, como el caso de la zona de Castilla Pérez y El Chaparil, o bien se han adaptado a la topografía y vistas para mejor resaltar el tipismo turístico o mejor separarse o aislarse de otras zonas urbanizadas.

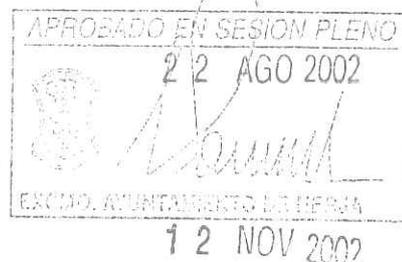
Las urbanizaciones no han sabido desarrollarse como un ente unitario donde progresivamente se fuese evolucionando de lo histórico a lo moderno, de las recogidas y estrechas calles tradicionales a un trazado viario integrador, espacioso y atractivo, que podría haber actuado como principal nexo de unión de lo viejo y lo nuevo, del casco con sus ensanches, superando incluso con gracia y habilidad algunas de las vaguadas, que hubieran podido quedar incorporadas de pleno derecho al patrimonio y uso público.

Cualquier planteamiento futuro deberá de contar con el protagonismo del territorio, a partir de una lectura positiva del mismo, utilizando sus características limitativas, para incorporarlas como elementos públicos que revaloricen y den calidad al conjunto edificado, respetando los frentes que hoy sirven de perspectiva, calibrando las alturas de lo edificado, imponiendo la reserva y cesión de aquello que no siendo edificable, puede tener un uso público, aunque sólo fuera exclusivamente como paisaje.

### 1.7 Inversiones públicas con incidencia en el modelo territorial del Plan.

En el municipio de Nerja están previstas determinadas inversiones por parte de la Administración Pública, de ámbito estatal, que según su función ó su ocupación física sobre el territorio juegan un papel relevante en el modelo territorial planteado por el Plan General. En este sentido consideraremos aquellas actuaciones que ó bien determinan una modificación en la escala del modelo urbano, revalorizan el medio litoral, ó bien suponen actuaciones que resuelven las infraestructuras de carácter general, siendo todas ellas no abordables exclusivamente desde los medios económicos del municipio. Nos referimos en concreto a las siguientes actuaciones:

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



a) Autovía del Mediterráneo Málaga - Motril.

Es posiblemente una de las actuaciones con mayor incidencia territorial en el modelo urbanístico del Plan General, está promovida por el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medioambiente (MOPTMA), y supone la mejora de las conexiones viarias, en una primera fase con la ciudad de Málaga y el aeropuerto, y en una segunda fase con el litoral granadino, modificándose por tanto el papel de cierto aislamiento que ha padecido el municipio de Nerja.

El Plan General incluye el trazado aprobado por el MOPTMA en el tramo desde el municipio de Torrox hasta la Cueva de Nerja, dejando una reserva de acuerdo con el Estudio Informativo aprobado en el otro tramo que conecta con el municipio de Almuñecar.

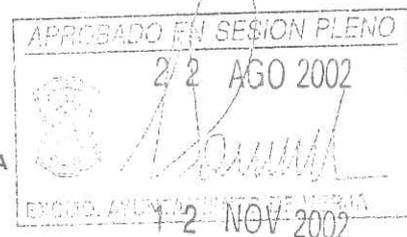
b) Estudio de Alternativas del Saneamiento Integral

Una de las cuestiones que deben abordarse con mayor celeridad es la solución del sistema de saneamiento general del municipio, ya que afecta no sólo a las posibilidades de nuevos desarrollos urbanos, sino especialmente al nivel medioambiental del municipio, como consecuencia de los vertidos incontrolados a cauces públicos que derivan en la devaluación de la imagen turística del mismo.

En este sentido, la Confederación Hidrográfica del Sur, dependiente del MOPTMA, ha elaborado un Estudio de Alternativas del Saneamiento Integral en el municipio de Nerja, adoptándose una solución de acuerdo con los contactos existentes con el Ayuntamiento, que ha supuesto la inclusión en el Plan General de una reserva para una estación de tratamiento de aguas residuales al norte de la playa de Burriana.

c) Proyecto de adecuación de playas en Maro-Cerrogordo

Por último, dentro del ámbito del Paraje Natural Maro-Cerro Gordo, donde tienen competencias las Administraciones local, a través del Ayuntamiento, autonómica, a través de la Agencia del Medio Ambiente y estatal, a través de la Demarcación de Costas, se ha elaborado por esta última un proyecto de obras sobre el ámbito del Paraje, cuya finalidad es resolver el acceso público a las playas y proyectar los servicios y equipamientos necesarios para su uso.



Esta cuestión ya se planteó por el Plan General en su fase de Avance, como desarrollo de un Plan Especial de Ordenación de Usos y Gestión, que debiera redactarse por el municipio con objeto de regular las diferentes actuaciones que en dicho ámbito pudieran proponerse. El proyecto planteado avanza sobre esta propuesta, aunque se adapta básicamente a lo previsto por el Plan General.

## Capítulo 2.

### MARCO DEMOGRAFICO Y EVOLUCION URBANA

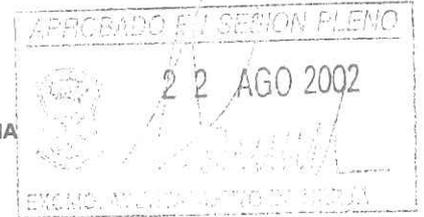
#### 2.1 La población: características y evolución del crecimiento

La población es el elemento que asentado en el territorio objeto de planificación, ha sido y será el protagonista y ejecutor de una continua transformación del medio, cuya creciente complejidad está íntimamente relacionada con la evolución de nuestras sociedades hacia modelos de mayor bienestar, pero también de mayor racionalidad en el uso y gestión de los recursos de que disponemos.

Hablar hoy en día exclusivamente en términos de "crecimiento o desarrollo", no bastaría para definir una opción de futuro válida, porque los problemas son efectivamente más complejos y no basta ya con habilitar suelo suficiente para que el desarrollo no se pare, sino que es necesario planificar para que ese desarrollo sea equilibrado, se mantenga en el sentido que nos interesa, no provoque procesos degradatorios indeseables y no permita transformaciones ajenas a los intereses de la población.

Los datos, investigaciones y estudios de población son en nuestro país muy escasos, sobre todo fuera de las grandes aglomeraciones urbanas, por lo que apenas se disponen de otros datos que los que aportan los censos nacionales. Esta situación hace muy difícil desde la redacción de un Plan General, el realizar la verificación de determinadas hipótesis, debiendo reducir el diagnóstico de la situación de la población a lo que es posible deducir de las fuentes disponibles.

No obstante, aun sólo con ellas, y renunciando a los matices, podemos de todas maneras sintetizar los aspectos que a nuestros efectos resultan más esenciales, habiendo dispuesto para ello del estudio "La población de la provincia de Málaga" realizado por la Excm. Diputación Provincial a partir de los resúmenes estadísticos de los padrones municipales.



12 NOV 2002

### - Evolución Demográfica

La evolución de la población del municipio de Nerja, se mantuvo con cierta estabilidad, rondando los 7.000 habitantes en todo el período de 1900 a 1960, con los clásicos descensos de las crisis de los años 20 en los municipios rurales, y el tirón emigratorio de los 50 y 60, en los que la población queda estacionaria, lo que equivale a decir que efectivamente existió por entonces un fenómeno de emigración, ya que la tasa de natalidad no disminuyó pero ese crecimiento vegetativo no tuvo repercusión en el incremento de población.

Es a partir de los años 60, cuando se produce en Nerja el gran salto poblacional, con incrementos decenales del 121% en los años 60 y hasta del 136% en los años 70, que de manera más moderada, se ha prolongado a nuestros días, con un incremento decenal en el último período, del 117%, para llegar en 1991 a una población aproximada de 13.500 habitantes, un 190% superior, es decir casi el doble, de la que hemos tomado como base en 1900, pero también casi el doble de la población que tenía Nerja en 1960, hace exactamente 30 años.

Está claro que en cuanto a población residente, o al menos "oficialmente residente", la situación de la expansión turística produjo una notable transformación en los años del despegue, no tan traumática o exagerada como en otros municipios costeros, pero totalmente característica del comportamiento de este tipo de municipios turísticos, y que desde luego se sostuvo con una componente importante de inmigración hacia Nerja, probablemente por motivos de trabajo en los sectores de la construcción y turístico.

Esta situación se ha mantenido con signo positivo, pero ya con un ritmo menor en la última década, aunque es en ésta cuando se ha producido el mayor incremento poblacional en el núcleo de Maro. Es posible que el crecimiento se siga manteniendo positivo en el futuro, pero desde luego con un ritmo que difícilmente podría resultar superior al de éste último decenio. Las proyecciones de población que se realizarán por el Plan General, considerará estos factores, sobre todo la inflexión de la curva de crecimiento que tuvo lugar aproximadamente por el año 1977, que es a partir del momento en que el crecimiento empieza a moderarse, estabilizándose con un ritmo prácticamente continuo.

Hay desde luego factores que pueden explicar esa punta de expansión poblacional en los años 60, y 70, que se reflejó en la atracción de población foránea, como son la implantación de las urbanizaciones turísticas y el generalizado freno a la emigración exterior en los últimos años de la década de los 70. Por otra parte hay elementos para



12 NOV 2002

entender la reconducción a una moderación en la última década, como el efecto retardado de la crisis energética global, que en Nerja se empezó a manifestar sólo en los primeros años 80, el descenso de la natalidad y su efecto en la media familiar con una menor incidencia en el crecimiento poblacional y la estabilización de los movimientos migratorios andaluces de carácter interior, que había llevado a desplazamientos de la población desde los municipios serranos e interiores hacia los costeros.

- **La población adicional supuestamente residente**

Existe otro factor difícil de valorar, que es la población procedente de otros países europeos, que incluso traspasando la primera fase de estancia no activa por motivos de ocio turístico a veces muy prolongado, e implicándose progresivamente en la estructura productiva local, no acaba de hacer oficial su residencia, con lo que no aparece en las estadísticas oficiales, y no da cuenta del efectivo incremento de población residente que se está produciendo.

Más adelante se intentará acotar los distintos contingentes de población flotante de carácter turístico, pero respecto a la cifra de los que pudieran ser considerados propiamente como residentes no incluidos en los censos, es bien difícil de definir, por cuanto además se da todo un abanico de situaciones diversas, con un grado variable de implicación de esta población que puede conducir a su definitivo asentamiento o a desistir del mismo.

Es posible que esta población adicional con incidencia en la actividad local a un nivel similar que la residente, se sitúe entre las 1.000 y las 1.500 personas, poniendo la población realmente residente en la actualidad en torno a las 16.000 personas, pero esta estimación es realmente una hipótesis sin posibilidad de confirmación por el momento. Hay una referencia que pudiera tener cierta relación con este dato, y es la de la Población de Hecho, que en el momento, no coincidente con la temporada turística, de realizar el censo en 1991 era de 14.473 hab., 941 habitantes más que la Población de Derecho. Desde luego no serían todas personas en las circunstancias reseñadas más arriba puesto que puede tratarse de residentes temporales, pero también es cierto que en los censos de localidades no turísticas las diferencias entre la población de hecho y la de derecho, son realmente muy inferiores.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

- Estructura interna de la población

En base a datos del Censo de 1991, que fundamentalmente podemos considerar válidos en la actualidad, y analizando la Pirámide de Población, se puede concluir sin ningún género de dudas, que la componente de población joven es muy importante, casi de un 37%, con una progresión muy gradual hacia los estratos de más edad, por lo que el comportamiento interno de esta población se presenta favorable a una normal evolución demográfica, matizada ésta con los nuevos hábitos sociales de menor tamaño familiar, prolongación de la época de celibato, etc.,. La salud de la población nerjeña es buena, y la capacidad de autorreproducción sólo estará condicionada por factores económicos o sociales pero no debido a una incapacidad estructural.

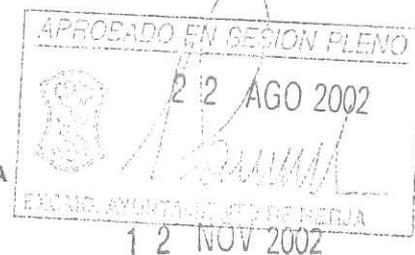
Es posible que una pirámide de población tan regular pudiera desequilibrarse un tanto si añadiésemos los supuestos residentes de otros países, por su previsible mayor edad media, con lo que determinadas previsiones dotacionales podrían verse algo modificadas. Si a ello añadiéramos además la población turística en ningún caso residente, pero temporalmente presente en el municipio, desde luego la modificación de la pirámide sería radical, ensanchándose por la parte central y alta, en favor de mayores porcentajes de personas adultas y de edad avanzada.

## 2.2 El proceso del desarrollo urbano-turístico

Una de las cuestiones claves que se plantean en el dimensionado de la clasificación de suelo de un Plan General en un municipio turístico es conocer las tendencias de ocupación de suelo de la población estacional turística, ya que ésta constituye el motor del proceso inmobiliario que ha surgido en estos municipios al margen de los crecimientos demográficos y de las necesidades de vivienda de la población residente.

El fenómeno turístico ha ido evolucionando gradualmente y se ha caracterizado, desde el punto de vista de las ordenaciones urbanísticas, por constituirse en un "devorador de territorio", sobre la base de unas expectativas de ocupación fundamentadas en la segunda residencia, cuya proyección en el tiempo difícilmente puede racionalizarse, desde técnicas objetivas similares a las que se utilizan para definir las proyecciones demográficas.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



No obstante nos parece oportuno plantear la definición del crecimiento considerando ambas cuestiones, esto es, la proyección de la población residente y las tendencias de crecimientos urbanos generados por la población estacional turística.

En este sentido, en el documento de Información y Diagnóstico, Cap. II, ya indicábamos que hablar hoy en día exclusivamente en términos de "crecimiento o desarrollo", no bastaría para definir una opción de futuro válida, porque los problemas son efectivamente más complejos y no basta ya con habilitar suelo suficiente para que el desarrollo no se detenga, sino que es necesario planificar para que ese desarrollo sea equilibrado, se mantenga en el sentido que nos interesa, no provoque procesos degradatorios indeseables y no permita transformaciones ajenas a los intereses de la población nerjeña.

Como en todo municipio turístico donde no se cuentan con demasiados mecanismos de control y seguimiento de la población realmente presente en determinadas épocas, por ejemplo en la temporada vacacional, existe un indicador que nos permite acotar el tamaño de la población turística en base a la capacidad de acogida de las viviendas de segunda residencia y por el número de plazas hoteleras.

En ese sentido hay que precisar que el número de viviendas de segunda residencia en 1981 ascendía a 4.257 unidades de alojamiento, mientras que en 1991 esa cifra se había elevado hasta 8.145, lo que supone un incremento del 100% en sólo diez años.

Por otra parte la capacidad de la oferta hotelera calificada se encuentra alrededor de 2.750 plazas, lo que sumado a la capacidad de acogida residencial que puede alcanzar entre 16.000 y 25.000 personas, según el ratio que estimemos por vivienda turística (2 ó 3 pers/vda), podríamos establecer una cifra alrededor de 22.500 personas la capacidad de alojamiento temporal en los meses de la temporada turística alta.

#### - La evolución del crecimiento residencial

Si observamos los datos correspondientes a 1981 y calculamos el ratio entre Vivienda secundaria/Vivienda principal, nos encontramos que en dicha fecha esta relación era de 1,35 viviendas de segunda residencia por cada vivienda principal, en 1991 este índice se ha elevado a 1,89.

Esto supone en principio que el desarrollo urbanístico del municipio ha supuesto un incremento importante de la vivienda de segunda residencia en relación a la vivienda permanente.

12 NOV 2002

Si observamos la evolución de las viviendas promovidas entre 1986 y 1995, que incluye el periodo más dinámico de los últimos quince años (1986-1989), se pueden extraer algunas conclusiones:

- El número aproximado de nuevas viviendas entre 1986 y 1991 asciende a 1.896 vdas., lo que supone una media anual de 379 vdas. En los últimos cinco años este número se ha reducido hasta 462 viviendas, lo que supone que la media apenas alcanza la cifra de 100 vdas/año.
- Unicamente en los años 1987 y 1988, coincidentes con la última cresta económica, se superó la media indicada, existiendo al inicio de los años noventa una clara desaceleración del crecimiento, más acentuada en el año 1992.
- Desde 1987 el tipo de vivienda que más se desarrolla es la que corresponde a la vivienda unifamiliar, bien aislada, agrupada ó adosada, y unicamente a partir de 1990 existe una modificación de esta tendencia hacia el pequeño apartamento en un conjunto con servicios comunes y jardines.
- El 65% de la oferta actual de viviendas turísticas lo constituyen viviendas unifamiliares con programas de 2 y 3 dormitorios, consecuencia de la existencia de una sobresaturación de la oferta que no ha encontrado un mercado adecuado, debido a la crisis económica pero también a los elevados precios de las viviendas por el proceso especulativo del suelo.

### 2.3 Proyección de población y viviendas del Plan.

El Plan General de Nerja plantea una serie de actuaciones urbanísticas tanto en suelo urbano como en el urbanizable, que se traducen fundamentalmente en creación de suelo residencial y turístico. La cantidad de suelo disponible para estos usos está en relación directa con el incremento previsto de la demanda, tanto residencial como de carácter turístico.

Por esta razón, es necesario evaluar la proyección de la evolución de población por un lado y del incremento de viviendas por otro, estando ambas cantidades relacionadas entre sí. Partimos de las reflexiones que se hicieron en su día en el Capítulo II del Documento de Información urbanística del Plan, en el que dentro del Encuadre Socioeconómico se realizaba un análisis de la Evolución de la población en el pasado.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



A partir de los datos entonces analizados e incorporando las actualizaciones pertinentes con datos y/o estimaciones para el año 1996, fecha de partida de la puesta en marcha del nuevo Plan, se han realizado las correspondientes estimaciones de Proyección para los años horizonte de programación del Plan que son los correspondientes al Primer Cuatrienio 1996-2000 y los del Segundo Cuatrienio 2000-2004, según se pasa a exponer a continuación.

**- Estimación de la Población en el horizonte de programación del Plan.**

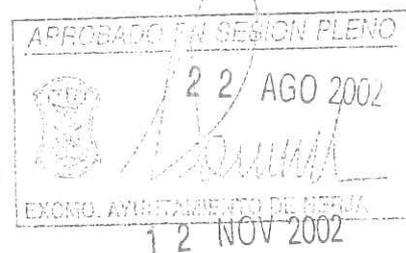
Para evaluar la proyección más probable de la población en los próximos 8 años, que corresponden a la programación obligada del Plan General, se ha partido de los datos censales decenales a partir de 1970, tal como ya se había presentado en la Información Urbanística.

Se ha estimado la población base para 1996 en la cifra de 15.000 habitantes, pues si bien actualmente las rectificaciones padronales arrojaban ya una cifra de 15.009 habitantes para 1995, es muy probable que la población de derecho sea ligeramente inferior por el conocido hecho de bajas no notificadas frente a las altas que suelen figurar todas las que realmente se producen, lo que suele incidir en un saldo un poco superior al real.

Por otro lado se han tenido en cuenta las tasas medias de incremento de la población de derecho, que si bien fueron del 2,1% anual en el decenio 1960-1970, se elevó hasta el 3,3% en el decenio desarrollista de 1970-1980, para luego descender hasta un 1,7% en el siguiente decenio 1980-1990 y volver a incrementarse hasta un 2,8% en el último quinquenio 1990-1995.

Este comportamiento enormemente irregular que va aparejado a las crisis y los movimientos expansivos del desarrollo turístico, nos ha obligado a ser relativamente cautos a la hora de realizar las proyecciones, eligiendo un incremento poblacional progresivamente decreciente pero partiendo de un valor ligeramente inferior al de 1990-1995, con una tasa del 2,4% anual en el próximo primer cuatrienio y del 2,2% en el segundo. Ambos valores resultan no obstante superiores a los del decenio de los años 80, pues no se es lógico prever desde el Plan una situación tan negativa como en esos años sino más bien una situación de equilibrio con la tendencia del último quinquenio en cuanto a la atractividad poblacional de Nerja en los próximos 8 años de ejecución del Plan.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Esta moderación en las estimaciones parece bastante aceptable, siempre que por otro lado se clasifique suelo con suficiente amplitud como para que no se agoten las posibilidades de edificación en un plazo al menos el doble del de programación obligada del Plan, es decir un plazo de unos 16 años, lo que supondría contemplar desarrollos capaces de albergar como mínimo 2 veces la población estimada.

Con esta salvedad, y según figura en el Cuadro más abajo, la proyección de la población de derecho, es decir, la población residente de forma permanente en el municipio, podría alcanzar en torno a los 18.000 habitantes al término de los próximos 8 años, cifra que va a servir a su vez de pauta para los posteriores cálculos de su vivienda.

CUADRO DE ESTIMACION DE POBLACION

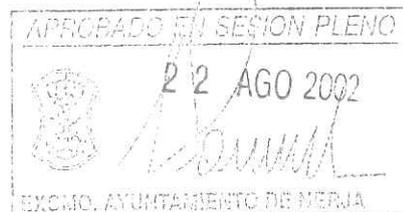
AÑOS:	1981	1991	1996	2000	2004
POBLACION:	11.600 h.	13.500 h.	15.000 h.	16.490 h.	17.990 h.
TASA ANUAL:	3,3% año	1,7% año	2,8% año	2,4% año	2,2% año

- Estimación de la Vivienda en el horizonte de programación del Plan.

El intento de evaluar el número de viviendas que serían necesarias para las necesidades de Nerja se basa en dos estimaciones complementarias: la de viviendas para la población residente y la de viviendas turísticas para la población estacional.

Si analizamos el comportamiento de los dos tipos de viviendas en el pasado reciente, haciendo la reducción de tomar las viviendas ocupadas como viviendas para la población residente y las viviendas desocupadas como viviendas destinadas fundamentalmente al uso turístico, tenemos que la proporción de las turísticas respecto a las principales pasó de significar un 135 % en la década 1970-1980 a incrementarse enormemente en la siguiente década 1980-1990, con un 180 %. Sin embargo esta situación claramente desproporcionada y debida sobre todo al boom turístico con un ritmo hoy impensable de 500 viviendas construídas al año, se ha empezado a corregir en los últimos cinco años, habiendo empezado ya a descender esta proporción a un valor de 175 % y esperándose nuevos descensos que permitan adecuar mejor el parque de viviendas turísticas a la demanda real de compra.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



En la hipótesis de seguir el proceso de equilibrio entre la vivienda turística y la principal, se propone una proporción de este tipo de viviendas respecto de las residenciales, que continúe amortiguándose a ritmo constante hasta alcanzar en el año 2.004 una proporción más razonable del 160% respecto a las viviendas principales.

Por otro lado la demanda de viviendas para la población residente no aumenta solamente con el incremento neto poblacional, sino con un paulatino descenso del número de Habitantes por Vivienda, que en 1981 todavía estaba por encima de los 3,5 hab./viv. pero que en 1991 ya había descendido a 3,14 hab./viv. y aunque la crisis y el estancamiento económicos han frenado la evolución de este parámetro en toda Andalucía, es de esperar una paulatina disminución, que para las hipótesis de disponibilidad del Plan se ha establecido en aproximadamente -0,01 h/viv. cada año, lo que nos llevaría a alcanzar los 3,04 hab./viv. en el año 2.004.

Con estas Hipótesis de partida, primero se calculan automáticamente las viviendas que serán necesarias para los residentes, y después, a estas cifras se les aplica el porcentaje previsto de viviendas turísticas. La suma nos dará el total de nuevas viviendas que serán necesarias en los ocho años de programación del Plan General.

El resultado arroja un incremento medio anual de viviendas del orden de las 265 nuevas viviendas por año. Esta cifra resulta ligeramente superior a la que se ha producido en el reciente quinquenio 1990-1995, y pasa de 240 en 1996-2000 a 290 en 2000-2004, lo que es lógico y esperable, una vez aprobado el Plan General. (Ver cuadro de estimación de la proyección de viviendas)

MUNICIPIO DE NERJA  
 TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



CUADRO DE ESTIMACION DE VIVIENDAS

AÑOS:	1981	1991	1996	2000	2004
HABITANTES POR VIVIENDA PRINC.	3,6 h/v	3,14 h/v	3,11 h/v	3,07 h/v	3,04 h/v
VIVIENDAS PRINCIPALES (OCUPADAS)	3.149 v.	4.309 v.	4.823 v.	5.370 v.	5.920 v.
PORCENTAJE VIVIENDAS TURIST./PRINCIP.	135 %	180 %	175 %	166 %	160 %
VIVIENDAS TURISTICAS (DESOCUPADAS)	4.257 v.	8.145 v.	8.440 v.	8.860 v.	9.470 v.
TOTAL DE VIVIENDAS:	7.406 v.	12.454 v.	13.263 v.	14.230 v.	15.390 v.
INCREMENTO ANUAL DE VIVIENDAS		500 v/año	175 v/año	240 v/año	290 v/año



12 NOV 2002

### Capítulo 3.

## MARCO SOCIOECONOMICO

### 3.1 Situación sociolaboral de la población

De la información disponible a partir del estudio sobre "La población de la provincia de Málaga" realizado por la Diputación Provincial de Málaga, a partir de los resúmenes estadísticos de los padrones municipales de 1986, se han deducido los datos más relevantes. El Nivel de Instrucción de la población nerjeña es aún insuficiente, como era de esperar en un núcleo que en el pasado estaba bastante aislado y tenía una fuerte componente rural. Casi un 42% de la población no supera los estudios de primaria, con una incidencia ligeramente mayor en las mujeres que representan el 53% de este colectivo, frente a los hombres que son el 47%, diferencia que afecta exclusivamente al primero de los niveles de instrucción (no sabe leer, no sabe escribir), estando después igualados ambos sexos en los niveles 2 y 3.

La escolarización es total, extendiéndose el nivel de los que han llegado hasta el ciclo elemental al 49% de la población, con igualdad de estudios por sexos, y el nivel de enseñanza secundaria y profesional abarca a un sector importante de la población que ha superado la fase escolar elemental, casi un 7%. Es escaso sin embargo los dos últimos niveles, correspondientes a titulados de grado medio y superior, que sólo representan un 2% y un 1% respectivamente.

Respecto de la Ocupación laboral de la población, el porcentaje del contingente teórico de activos es bastante bajo, de un 34,3%, afectando a poco más de 4.000 habitantes, lo que habría que interpretarlo en parte debido a una población con gran porcentaje de niños y jóvenes (un 33% del total de la población), y en parte a un sector femenino de amas de casa (un 20,7% del total de la población), que no tienen un lugar en el mercado de trabajo, ya que el porcentaje de jubilados o retirados, del 10%, es normal para un colectivo social como el nerjeño.

Analizando el Tipo de Ocupación de la población que trabaja, es muy destacable el hecho del Trabajo Eventual, que corresponde al casi 40% de la población activa que trabaja, lo que supone una gran inseguridad laboral, por tratarse fundamentalmente de trabajos estacionales como el de hostelería ó de trabajos de duración limitada como el de la construcción.



El Trabajo Fijo, a sueldo o por cuenta ajena, ocupa al 31,5% de la población activa que está trabajando. Los trabajadores que son Empresarios individuales o autónomos con empresa, suponen el 25%, debiendo tenderse en un futuro a incrementar este sector, que sería el que mejor garantizara una estructura económica estable para el futuro.

12 NOV 2002

Respecto de la Ocupación por Sectores Productivos, destaca entre todos el Sector Terciario, que ocupa un 51% de la población que trabaja, con proporción de 1 mujer por cada 3 hombres, donde la Hostelería representa casi la tercera parte de los Servicios y el Comercio una quinta parte, siendo por tanto la primera la responsable del alto porcentaje que corresponde a este Sector.

El Sector Secundario, ocupando a un 25% de la población activa, está bien diferenciado entre el subsector de la Construcción y el resto de sectores industriales, relacionados con la alimentación, transformaciones metálicas, textil, etc, estando este tipo de actividades muy poco desarrolladas con respecto a la construcción.

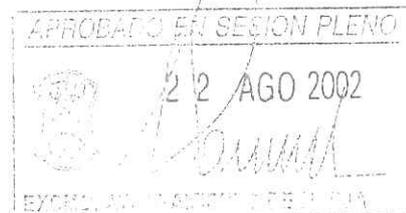
El Sector Primario o agropecuario - forestal, representa un 20% de la población activa, lo que es un índice relativamente alto en comparación con el nivel del resto de municipios costeros, siendo reflejo de una actividad sobre todo agraria, que actúa como base económica que defiende su rentabilidad consolidando su importancia y que en parte sirve de fuente económica complementaria para economías familiares plurisectoriales. La pesca no representa apenas una proporción relevante de este sector beneficiando realmente a pocos trabajadores.

### 3.2 Las actividades productivas

Nerja como núcleo, no llega a tener la dimensión suficiente para desarrollar un nivel de servicios y equipamiento público que le permitan una cierta autonomía, y sin embargo se sitúa en una posición equidistante pero a la vez alejada, entre dos cabeceras de comarca (Vélez Málaga y Motril), lo que condiciona un cierto aislamiento y una tendencia a la autosuficiencia en lo posible, al menos en cuanto a las necesidades primarias, comercio diario, educación básica, y poco más.

El inicial desarrollo de Nerja se basó en principio en la productividad agrícola orientada a los cultivos tempranos y de huerta, para su comercialización, (regadíos, y posteriormente invernaderos y cultivos subtropicales en las antiguas laderas de secano aterrazadas y regadas con el agua relativamente abundante de la sierra). La actividad pesquera que

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



nunca fue importante, ha ido disminuyendo lentamente debido a la escasez de recursos, teniendo hoy un caracter casi exclusivamente familiar. Las actividades ganaderas están muy disminuídas manteniéndose algo en municipios de sierra como Frigiliana, y las actividades forestales están prácticamente paralizadas.

La incidencia del desarrollo turístico, es la que ha transformado realmente el mercado laboral, al igual que en otros municipios de la costa de la Axarquía; primero Rincón de la Victoria, y Torre del Mar en Vélez, para el turismo nacional y más tarde Nerja y Torrox más enfocados al turismo europeo, pero conservando una cierta componente nacional. Merced a la evolución turística, se han ido desarrollando primero los subsectores de la construcción y la hostelería, como apoyo directo y necesario a la actividad turística. Después se han ido reforzando otros subsectores, como el del comercio y servicios en general. La actividad propiamente industrial es muy escasa.

De la información facilitada en el Ayuntamiento sobre las actividades económicas censadas, se deduce el siguiente cuadro:

GRUPO	ACTIVIDAD	NERJA	MARO	Total municipio
I	Electrodomesticos, Muebles y sonido.	4,7%	- -	4,5%
II	Bares, Restoran- tes, Pizzerías...	26,8%	32,0%	26,9%
III	Alimentación y limpieza.	16,2%	36,0%	16,8%
IV	Entretenimientos.	5,3%	4,0%	5,2%
V	Belleza y Moda.	15,1%	12,0%	15,1%
VI	Almacenes, Talleres Garajes y Construc.	17,9%	8,0%	17,6%
VII	Servicios Públicos.	1,4%	4,0%	1,5%
VIII	Otros comercios.	12,6%	4,0%	12,4%
<b>TOTALES</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

En el mismo se puede apreciar la importancia que tiene la actividad de restauración como servicio en directa relación con la población turística, que supone casi el 27% del total. El sector de alimentación ocupa asimismo un lugar relevante con un 17%, y llama la atención el subsector dedicado al "vestir" con un 15%. Estos tres grupos de actividad

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



ocupan el 60% del conjunto de servicios, lo que confirma la hipótesis de que las actividades existentes se encuentran dirigidas hacia una población estacional de recursos económicos de "tipo medio", si observamos que el porcentaje de actividades comerciales destinadas a cubrir el ámbito de confort doméstico y mobiliario es bastante bajo, aunque este dato también nos indica que en este aspecto se depende de otras poblaciones, y quizás de la capital de provincia.

Por último, cabe indicar que los servicios de taller y garajes constituyen una de las actividades más desarrolladas, después de la hostelería, lo que posiblemente suponga una cierta influencia de servicio sobre los municipios de su entorno.

#### **Capítulo 4.**

#### **MARCO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO**

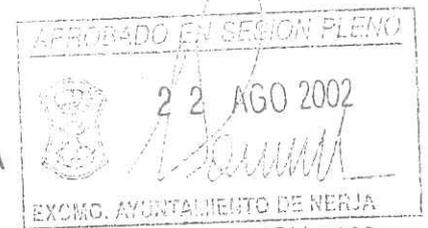
##### **4.1 El modelo urbano-territorial de las Normas Subsidiarias**

El documento de planeamiento que sirve de antecedente a la redacción del presente P.G.O.U. lo constituyen las Normas Subsidiarias Municipales, tipo "b", que fueron aprobadas por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 15.Enero.1985, siendo publicada dicha aprobación en el BOP de fecha 9.Febrero.1985.

Posteriormente y con motivo de un contencioso jurídico administrativo que se planteó contra el acuerdo de aprobación definitiva, en el año 1991 el Documento, tal y como fué aprobado en 1985 fué tramitado nuevamente, obteniendo la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo en Julio de 1992, sin que se planteara ninguna modificación al Documento original, siendo publicado en el BOP 31/08/92.

Con referencia al modelo urbanístico planteado por las Normas Subsidiarias debemos indicar que la ordenación general se realiza siguiendo las pautas de las tendencias de crecimiento que se están desarrollando a principios de los años ochenta en la mayor parte de los municipios de la costa, como consecuencia de las tensiones inmobiliarias y de un nuevo entendimiento del plan como marco jurídico necesario para canalizar los procesos urbanísticos.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



La clasificación de suelo tiene su justificación en la previsión de crecimiento de la población turística estacional, por lo que se considera que el ritmo de construcción de nuevas viviendas turísticas se mantendrá, proyectándose una población punta de 40.000 personas. Las cifras globales son las siguientes:

-Suelo Urbano:	1.822.500 m2
-Suelo Urbanizable:	2.226.770 m2
Total del suelo clasificado	4.049.270 m2

**-Número de Viviendas con el suelo colmatado:**

Suelo urbano	7.500 vdas.
Suelo urbanizable	3.944
Total	11.444 vdas.

Se clasifica suelo suficiente para construir 4.244 nuevas viviendas, teniendo en cuenta que en el censo de 1980 se contabilizaban 7.200 viviendas existentes.

El documento de las Normas Subsidiarias desarrolla una estrategia urbanística, que incluye operaciones puntuales sobre los suelos vacantes existentes en el suelo urbano, para la obtención de algunos equipamientos y áreas libres públicas, salvo en los denominados "Huertos de Carabeo", que por su clasificación como "suelo no urbanizable" parece tener un carácter de reserva ante la presión inmobiliaria que sobre los mismos se estaba produciendo.

Sobre los sectores de suelo urbanizable se plantea por un lado la obtención de suelos para equipamientos y áreas libres que equilibren la escasez de dotaciones públicas del núcleo urbano consolidado, y por otro la cesión de suelo correspondiente al 10% AM, para la construcción de viviendas de promoción pública, se pretendía obtener suelo para 650 vdas. como desarrollo del Plan.

En la regulación del suelo no urbanizable, la protección del carácter agrícola de las huertas, así como el valor paisajístico y medioambiental de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo, son las propuestas más destacadas como áreas a proteger de los desarrollos urbanos.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



1 2 NOV 2002

**SUELO URBANO**

En el suelo urbano, se delimitan en las distintas zonas una serie de "áreas de actuación", cuyos objetivos son básicamente la ordenación de los vacíos existentes, y la obtención de los suelos destinados a equipamientos, áreas libres y a operaciones de mejora de la red viaria, siendo los sistemas de "compensación" y expropiación, las formulas de gestión propuestas.

Se han desarrollado básicamente operaciones de edificación y cesión de pequeñas áreas libres, equipamientos y viales, mediante Estudio de Detalle en las zonas NE y RU, mientras que en las zonas NC y RM existe sólo algún caso aislado. No consta que se hayan realizado expropiaciones para ejecutar las Actuaciones Aisladas contempladas en las distintas zonas.

**SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO ESPECIAL**

Los terrenos correspondientes a la antigua urbanización "Punta Lara" que se delimitan como suelo urbano, al ser un área semiconsolidada, se le fijan determinadas condiciones de cesión y urbanización, debiendo tramitarse un Plan Especial de Reforma Interior, lo que se ha producido aunque sin alcanzar su aprobación definitiva.

En el caso del sector PE.1 "Paseo Nuevo", existe un PERI, de iniciativa mixta entre los propietarios del sector y el Ayuntamiento, que se encuentra actualmente aprobado definitivamente. El Plan Especial plantea algunas cuestiones que entendemos se deben indicar, y que se enumeran a continuación:

1. El PERI ajusta su delimitación al ámbito real de la actuación, y resuelve la obtención de un "gran espacio público central", aunque se cambia el carácter de "espacio verde", al situarse bajo el mismo el sótano de aparcamientos.
2. Se proyecta una operación de "gran escala" con el aparcamiento bajo rasante, donde se incluyen 474 plazas de dominio público, además de las 278 previstas para el área residencial del propio sector.
3. El Plan se plantea más como "proyecto urbano unitario", que necesitaría de una actuación global de urbanización y edificación conjunta, que dentro de un proceso gradual de consolidación urbana.

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



**SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO APROBADO**

Los terrenos comprendidos en sectores con planeamiento parcial aprobado y en ejecución, como es el caso de los sectores PP-1 "El Capistrano", PP-2 "Fuente del Badén" y PP-3 "Ladera del Aguila", mantienen sus propias ordenanzas de uso y edificación y se adaptarán a la normativa de rango superior.

Actualmente el grado de consolidación de estos sectores es prácticamente del 100%, y su nivel de urbanización es aceptable, salvo en la "Fuente del Badén", que mantiene aproximadamente un 30% de su red viaria en mal estado.

**EL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO**

Las Normas Subsidiarias incluían los terrenos comprendidos en los sectores denominados: PP-4 Litoral, PP-5 Chimenea, PP-6 Almijara II, PP-7 La Noria y PP-8 El Chaparil, en el denominado Suelo urbanizable "transitorio", donde se debían tramitar sendos "Expedientes de Regularización" al objeto de adaptar su ordenación a las determinaciones de la Ley del Suelo de 2.Mayo.1975 , incluyendo la cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector.

De los cinco expedientes que debían tramitarse, unicamente se ha desarrollado el correspondiente al sector PP-8 "El Chaparil", que más adelante comentaremos. Del análisis realizado se deduce que se ha producido un proceso importante de consolidación de dichos sectores, llegando en algunos casos al 100%, lo que determina que las estrategias de actuación sobre dichos suelos previstas en las Normas Subsidiarias sean hoy día de difícil gestión.

**EL SECTOR PPO-8 "EL CHAPARIL"**

El Plan de Adaptación actualmente vigente trata de dar respuesta por una parte al mandato legal de ajuste del antiguo Plan Parcial a las determinaciones de las NNSS, y por otra diseña una "estrategia de gestión", que facilite al Ayuntamiento la puesta en funcionamiento del Plan.

El Plan confía en la capacidad del Ayuntamiento para gestionar la financiación de las obras de urbanización que aún quedan por realizar, sin embargo, el propio Plan permite la actuación asistemática en distintas zonas, sin que se haya completado la urbanización, condicionada a la presentación de garantías por parte del promotor.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Actualmente, el grado de desarrollo de los distintos polígonos es bastante desigual, mientras el sub-sector 1 se encuentra consolidado por la edificación en casi un 75% y se ha ejecutado la urbanización de un 65% de los viales proyectados.

Los sub-sectores 2 y 3 se encuentran consolidados apenas en el 20% lo que supone y su grado de urbanización es sólo alcanza un 30%, destacando los viales de penetración de la calle Antonio Millón y la prolongación de Castilla Perez.

Así pues, nos encontramos con un sector recientemente ordenado, con un grado de urbanización desigual y con un potencial de desarrollo residencial que se encuentra alrededor de las 1.000 viviendas, además del suelo calificado de uso hotelero situado en el sub-sector 3 próximo al Hotel Mónica, sobre el cual se ha tramitado recientemente una modificación de cambio de uso de hotelero a residencial.

#### EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

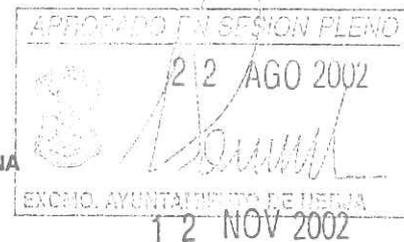
La capacidad de desarrollo urbano de este suelo suponía la posibilidad de edificar unas 3.900 viviendas, para un horizonte de cuatro años, supuesta la previsión de crecimiento residencial turístico que en el momento en que se redactan las Normas Subsidiarias es de una quinientas viviendas anuales.

El desarrollo urbanístico de estos sectores suponía para el Ayuntamiento, la obtención de suelo para la construcción de unas 390 viviendas de promoción pública, la cesión de unos 72.000 m<sup>2</sup> de suelo para uso docente, 42.000 m<sup>2</sup> para usos social y deportivo, y unos 130.000 m<sup>2</sup> de áreas libres públicas.

Todo ello hubiera sido posible de producirse en Nerja las condiciones de gestión del desarrollo urbano que tienen sus fundamentos en dos principios básicos del urbanismo:

1. El respeto del proceso de aprobación de los distintos planes sectoriales, previo a la acción de edificar y urbanizar.
2. El control de la disciplina urbanística como garantía del cumplimiento del Plan.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



La situación urbanística que se ha producido entre los años 1985 a 1990, se ha caracterizado por un proceso urbano que ha ido ocupando el suelo de los distintos sectores, en su mayor parte al margen del planeamiento parcial que se encontraba en tramitación, en una situación de gestión urbanística municipal contradictoria.

Así mientras que por parte de la Oficina Técnica de Urbanismo se procedía a informar los distintos planes que se presentaban para su tramitación de una manera "exhaustiva" y en algún caso poco resolutiva, por otro se producía una "dejación de la disciplina urbanística", a veces consentida ante un auge inmobiliario que superaba el nivel de gestión municipal.

Este proceso ha dado lugar a la consolidación de algunos sectores, que al margen de presentar problemas respecto a la gestión urbanística de los mismos, reparto equitativo de cargas y beneficios del proceso urbanizador y cesiones de suelo público, también tienen graves problemas de infraestructura por discontinuidad del sistema viario local e intersectorial, dotación garantizada del abastecimiento de agua y evacuación del saneamiento con problemas de contaminación.

La situación urbanística de los suelos residenciales "aptos para la urbanización" de las NNSS, se puede sintetizar en los siguientes datos:

**Grado de planeamiento**

Sup. suelo UR con plan aprobado	213.481 m2 (16%)
Sup. suelo UR con plan en tramitación	992.636 m2 (74%)
Sup. suelo UR sin tramitar	148.762 m2 (10%)

**Grado de consolidación**

Suelo con plan aprobado	23%
Suelo con plan en tramitación	56%
Suelo sin tramitar	90%

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



**EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL**

En este sector se han desarrollado durante la última década actuaciones marginales de asentamientos industriales que coexisten con una pequeña área residencial situada principalmente en la margen occidental de la carretera.

El Ayuntamiento promueve un expediente de Plan Parcial del Suelo industrial, con el ámbito territorial que fijan las Normas Subsidiarias, al objeto de regularizar una situación urbanística compleja con un grado de consolidación importante y unos problemas de infraestructuras graves, que impiden normalizar el desarrollo de los usos industriales del municipio.

El Plan Parcial plantea una ordenación de los usos industriales reconociendo la edificación residencial existente, que se incluye en la ordenación". El trazado de la red viaria reconoce la importancia que en el futuro puede tener la carretera a Frigiliana, como principal vial de entrada-salida de Nerja desde la Autovía.

El Plan determina un retranqueo de la alineación de las nuevas edificaciones a dicha carretera, sin embargo no plantea en las margenes de la carretera la definición de una ordenación urbana más unitaria del sector, mediante elementos de urbanización que cualificarán la imagen de asentamiento marginal que ahora existe.

**EL SUELO URBANIZABLE DEPORTIVO TURISTICO**

El Ayuntamiento sensibilizado por lograr una oferta turística que incluya dotaciones deportivas, (campo de golf, centro de hípica, centros de entrenamiento, etc.), así como equipamientos hoteleros y de usos sanitarios especializados, que complementen la actividad turística cultural de las Cuevas, acuerda en fecha 3.Abril.1991 encargar a la entidad Sociedad de Planificación Turística de la Provincia de Málaga, la redacción del Plan Parcial del sector UR-D, ampliado en 300.000 m<sup>2</sup> que no quedaran afectados de ningún incremento de volumetría, respecto a la prevista en las Normas Subsidiarias. Este Plan no alcanza a terminarse de redactar, ya que en un momento determinado se ve la conveniencia de que la misma entidad realice un Estudio de Viabilidad Económica del proyecto, el cual fue realizado y constituye la última referencia además de la reflexión realizada en el Avance del PGOU sobre las posibilidades de desarrollo de este suelo.

12 NOV 2002

#### AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El proceso de cumplimiento de las distintas tramitaciones del planeamiento parcial que no han completado su ciclo de aprobaciones, ha conducido a que las reservas de suelo destinadas a equipamientos y áreas libre públicas de los distintos sectores, no hayan sido cedidas en la mayor parte de los casos.

La reserva de equipamientos y áreas libres de los suelos proyectados alcanza a 261.739 m2., que supone un 20% de la superficie total de los sectores urbanizables residenciales.

Dentro del suelo urbano las reservas principales de suelo para los usos públicos indicados, se encuentran en la Unidad de Actuación PE.1 "Paseo Nuevo" con 8.536 m2, y el sector del PP-8 "El Chaparil" con 54.331 m2. destinado a áreas libres, en ambos casos.

#### EL SUELO NO URBANIZABLE

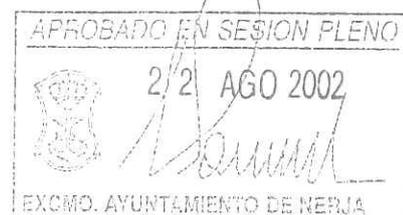
Con la entrada en vigor del Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Málaga, las protecciones de los suelos que determinaban las NNSS se ven reforzadas y ampliadas en determinadas áreas.

Ello ha dado lugar a que actualmente el 90% del término municipal tiene algún tipo de afección que determina la regulación de actividades en el mismo. Las zonas más importantes son el espacio agrícola de las huertas de Nerja y Maro, el yacimiento arqueológico de las Cuevas, el espacio natural de los acantilados de Maro-Cerro Gordo y el Complejo Serrano de la Sierra Tejeda-Almijara.

La limitada capacidad municipal para ejercer el control urbanístico ha dado lugar a la aparición de construcciones en algunos "suelos protegidos", este es el caso de la zona de huertas del Playazo así como del entorno de la antigua Ermita de San Isidro, al tratarse de suelos que comienzan a sufrir "tensiones de crecimientos marginales", que deberían regularse y controlar para evitar que se produzca una devaluación del espacio protegido.

#### EL SUELO VACANTE

El proceso urbano que se ha producido en Nerja durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, ha dado lugar a una ocupación del "suelo de desarrollo" que se caracteriza más por su extensión que por su intensidad, aunque existen sectores que se encuentran totalmente consolidados por la edificación.



1 2 NOV 2002

En el suelo urbano se encuentran entre las piezas vacantes más importantes, los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación PE.1 "Paseo Nuevo", donde actualmente se encuentra sin ejecutar las previsiones de un Plan Especial de Reforma Interior, y gran parte de los polígonos de actuación sub-sectores 2 y 3 del Plan Parcial "El Chaparil", cuyas capacidades residenciales actuales suponen un desarrollo de algo más de 1.000 viviendas.

En el suelo urbanizable residencial las capacidades de aprovechamiento que fijaban las Normas Subsidiarias, se concretan en las 3.716 viviendas que según los distintos planes se podían desarrollar en estos sectores, de las que únicamente se han edificado un 50%, mientras que las ocupaciones de suelo residencial se encuentran alrededor del 65%. Esto supone que resta una capacidad teórica de desarrollo residencial de 1.850 vdas. sobre un 35% del suelo residencial previsto en el planeamiento parcial.

Por último cabe indicar los dos sectores no residenciales previstos en las Normas Subsidiarias, por una parte el sector UR-D no desarrollado, y por otra el suelo industrial que conserva aún aproximadamente un 70% del suelo vacante.

#### 4.2 El proceso de gestión urbanística

Si observamos las fechas de las aprobaciones iniciales de los distintos Planes Parciales, se comprueba que desde el año 1985 hasta 1987 inclusive, más del 50% de estos suelos inician el proceso de tramitación de su planeamiento parcial.

Este es el caso de los sectores UR-1, UR-2, UR-3, UR-6, UR-7, UR-10, UR-11 y UR-14, lo que supone que en principio existió por parte de los particulares e incluso por parte del Ayuntamiento, una clara intención de regular el proceso de desarrollo urbanístico dentro del marco legal definido en la Ley del Suelo y en sus Reglamentos.

Sin embargo posteriormente, se inicia una doble dinámica, por un lado "se permite" edificar sobre la base del planeamiento en trámite, y en algunos casos sin ello, y por otra se realiza una labor de "control técnico-jurídico" tan escrupolosa como ineficaz, que termina dejando la mayor parte de los Planes en "vía muerta".

Parece evidente que si el Ayuntamiento no ejercía el control y la disciplina del proceso urbanístico, la eficacia del planeamiento parcial como marco legal donde se produzca la distribución equitativa de cargas y beneficios "entra en crisis".



Así pues la situación jurídico-urbanística es compleja, ya que salvo los sectores UR-1, UR-6, UR-11 y UR-I (Industrial) cuyos procesos de desarrollo se encuentran regularizados dentro de una dinámica de gestión urbanística normal, en el resto de los sectores urbanizables se producen situaciones que invalidan la eficacia del planeamiento parcial, incluso aunque éste alcanzara su aprobación definitiva.

Y ello es así, porque nos encontramos con un grado de consolidación por la edificación importante, donde los promotores han sido sustituidos en gran medida por comunidades de propietarios, porque la distribución de cargas y beneficios dentro de un mismo sector puede suponer una gestión jurídico-administrativa casi imposible de llevar a cabo con los medios con que se cuenta, y porque el Ayuntamiento con el proceso iniciado de "permitir" la edificación "pero con condiciones", exigía a los promotores el depositar la compensación económica del 10% AM y aportar avales que cubrieran la parte de obras de urbanización que le correspondiera de un Proyecto de Urbanización "parcial".

#### LA EJECUCION DE LA EDIFICACION EN LOS SECTORES URBANIZABLES

El proceso de edificación en los suelos que son clasificados como "aptos para la urbanización" por el planeamiento general del municipio, conlleva en primer lugar el cumplimiento inherente a la tramitación y aprobación de su planeamiento parcial y posteriormente a la justa distribución de cargas y beneficios a través del proyecto de compensación ó del expediente de reparcelación, que viene determinado por el sistema de actuación correspondiente.

Cuando este proceso no se ha cumplido, es evidente que aquellas edificaciones que hayan sido construidas dentro de los distintos sectores tienen al menos una legalidad cuando menos dudosa.

Desde la perspectiva del P.G.O.U., hemos creído conveniente aproximarnos al conocimiento del proceso edificatorio que se ha producido, al objeto de comparar las tipologías que se han desarrollado con las propuestas de ordenación del planeamiento parcial, que al menos hubiera alcanzado la aprobación inicial.

Del análisis realizado se puede afirmar que salvo en el sector UR-9 y UR-15, cuyo grado de consolidación excede las previsiones de las Normas Subsidiarias, en el resto de los sectores las zonas ocupadas por edificación se ajustan a las distintas zonificaciones con algunos cambios de tipologías e invasión parcial de suelos reservados a áreas libres y equipamientos.

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



1 2 NOV 2002  
Esto supone que aunque no se producido la necesaria distribución de cargas y beneficios, sí al menos ha existido un cierto respeto de los suelos previstos para áreas libres y equipamientos locales, lo que permite que sea posible desde el P.G.O.U. integrar estos suelos vacantes en la estructura urbana consolidada. En cualquier caso la obtención de los mismos para el municipio supondrá una labor de gestión municipal muy importante.

**PROBLEMATICA GENERAL**

La problemática general de estos suelos se caracteriza por las siguientes cuestiones que en mayor ó menor grado, son comunes a todos ellos:

1. Ausencia de regulación del proceso edificatorio a través del correspondiente Plan Parcial, que unicamente alcanza diversos grados de aprobación a nivel municipal.
2. Como consecuencia del proceso que siguen los Planes Parciales, existe una ausencia de aprobaciones de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que son "sustituidos" en algunos casos por "Proyectos parciales de obras de infraestructuras".
3. Aunque el sistema de actuación que determinan las NNSS es principalmente el de "Compensación" para los sectores de iniciativa particular, existe una carencia casi total de los mecanismos legales que regulan la gestión urbanística por este sistema.
4. Al no desarrollarse la gestión del suelo a través del sistema de actuación previsto, no se ha realizado la justa distribución de cargas y beneficios, ni se han efectuado las cesiones de suelo público correspondientes.
5. El desarrollo urbano de estos suelos, en ausencia de un control reglado del proceso de urbanización, ha supuesto la consolidación por la edificación de sectores con un grado de urbanización muy deficiente.

**4.3 La necesidad de un nuevo marco legal que regule la situación existente.**

El vigente documento de planeamiento municipal que ahora se está revisando (Normas Subsidiarias), apenas se ha desarrollado en los últimos tiempos según sus previsiones,

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



habiendo tenido que proceder a sentar otras reglas urbanísticas mediante una gestión diferente de las piezas urbanizables, basada en una serie de procesos de regularización, como solución alternativa a la situación irregular de dichos suelos.

Parte de la responsabilidad de este escaso desarrollo procede de la debilidad en aquel documento de un modelo de gestión real, con una falta de determinaciones y precisiones técnicas para su desarrollo, pero sobretodo de un importante desajuste entre el modelo urbanístico proyectado y la realidad del proceso de crecimiento que se estaba produciendo, durante la redacción de las Normas Subsidiarias.

Entendemos que los aspectos de gestión son prioritarios en el Urbanismo y por tanto deben abordarse como un mecanismo instrumental al servicio de los criterios que se quieren implantar, pues se trata de proponer un determinado "cambio de rumbo" del municipio a partir de ahora, que debe ser debatido en las instancias políticas y ciudadanas, en base a ciertos planteamientos que lo hagan viable.

En este sentido el Plan General plantea un modelo de ocupación de suelo por una parte deseable pero por otra también posible, que parte de lo actuado y comprometido hasta la fecha, proyectando hacia el futuro una estrategia que cualifique el modelo territorial de Nerja.

**Capítulo 5.**  
**MARCO JURIDICO**

**5.1 La nueva Ley del Suelo / 92 y el RD 5/96: su incidencia en el Plan**

El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Nerja se considera en tramitación a la entrada en vigor del R.D.-ley 5/1996, de 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, al encontrarse redactado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Avance, aprobado por el Ayuntamiento en Mayo de 1993, así como por adaptarse a las directrices municipales. En base a ello la tramitación se acoge a la Disposición Transitoria, manteniendo los sectores ya previstos de Suelo urbanizable programado y no programado, que no obstante podrán desarrollarse con arreglo a lo previsto en el citado Real Decreto.

**El Plan General tendrá rango de Ley, y como tal contendrá una serie de normativas de carácter preceptivo en toda actuación urbanística que se vaya a ejecutar en el ámbito**

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

municipal que nos ocupa. La citada Normativa se implanta de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/92 de 26 de Junio. Esta Ley se encuentra vigente para todo el territorio nacional, pero su ámbito de aplicación tiene cuestiones específicas en función del número de habitantes del Municipio, siendo de **aplicación parcial en aquellos Municipios de población inferior a 25.000 habitantes**, según estipula la disposición Adicional Primera punto 3 de la citada Ley. Ello significa, trasladado al Municipio de Nerja cuyo número de habitantes es inferior a la cifra indicada, que el PGOU se redactará de conformidad con dicha Ley, a excepción de la aplicación en Suelo urbano de las Normas relativas a delimitación de áreas de reparto, calculo de aprovechamiento tipo, y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación de conformidad con lo dispuesto en el art. 27-1 y 2 de la Ley, salvo que la Comunidad Autónoma, por sí ó a instancia del Ayuntamiento, disponga lo contrario. Igualmente **no será de aplicación**, según la citada disposición, **la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar**, salvo que el Ayuntamiento, para su totalidad o parte del término Municipal, acuerde su aplicación con carácter general. Al no haberse pronunciado la Comunidad Autónoma al respecto, ni haber instado el Ayuntamiento de Nerja la aplicación general de la Ley, es por lo que, en atención a lo expuesto, **se aplicará la misma parcialmente** en los términos señalados.

Ello supone indudablemente **una simplificación en la gestión del Planeamiento** que se apruebe, teniendo en cuenta los medios técnicos y humanos con que cuentan este tipo de Municipios, si bien conlleva la pérdida de algunos instrumentos puestos a disposición de los mismos por la Ley, como es el caso de la expropiación o Régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos. No obstante creemos que dicha pérdida es compensada con la agilización en la gestión ya expuesta.

## 5.2 La legislación sectorial aplicable

El carácter del Plan General como instrumento de ordenación integral del territorio municipal (Art. 70 TRLS), se contrapone a la incidencia sobre el mismo ámbito de diferentes normativas sectoriales que el Plan debe respetar ó incluso incorporar. La incidencia de la legislación sectorial aparece a veces bajo la determinaciones de obligado cumplimiento e incorporación al planeamiento municipal, y en otra ocasiones bajo la forma de informe vinculante de la Administración competente en la materia sectorial de que se trate.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Por otra parte, el largo proceso de redacción de los Planes Generales, produce a veces, que se incorporen obligaciones de cumplimientos de determinadas leyes sectoriales que ni siquiera se habían tramitado cuando se había presentado y aprobado el Avance del PGOU, este es el caso de Nerja con la Ley Medioambiental de la Comunidad Andaluza, la de Vía Pecuarias ó la de Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía. A continuación se expone un resumen de las afecciones más relevantes de estas leyes sectoriales en el municipio de Nerja.

a) Ley de Patrimonio Histórico (13/85 de 25 de Junio)

Esta ley está completada por la Ley 1/1991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, (Decreto 4/1993 de 26 de Enero y Decreto 32/1993 de 16 de marzo) Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Los bienes inmuebles (monumentos, conjuntos, jardines históricos, zonas arqueológicas, Lugares de Interés Etnográfico) pueden llevar aparejada la delimitación de un entorno (Art. 28 y 29 de la Ley de Andalucía).

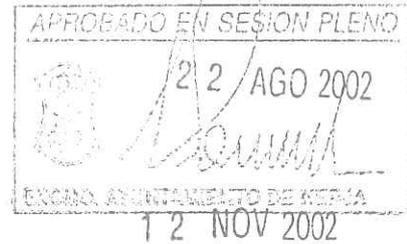
La competencia sobre declaración de bienes de interés cultural ó inclusión en el Catálogo general del patrimonio Histórico Andaluz corresponde a la Administración de Cultura. Se establece, aparte de las técnicas de coordinación (art. 31.3), un informe preceptivo y vinculante previo a la aprobación definitiva (art. 32.4)

b) Ley de Aguas (29/1985 de 2 de Agosto)

La inexistencia de un Plan Hidrológico definitivamente aprobado hace innecesario el informe preceptivo del Consejo Nacional del Agua. No obstante si un Plan ó proyecto no ha sido informado previamente por el Organismo de Cuenca, las obras en la zona de policía de los cauces han de obtener su autorización (art. 78.1 Reglamento de Dominio Público Hidráulico)

Las afecciones más importantes que contiene la legislación de aguas para la planificación urbanística son las normas de protección de cauces, lagunas, embalses, acuíferos subterráneos y zonas húmedas (arts. 2 al 12 y 103 de la Ley; arts. 6 al 9 del RDPH)

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



**c) Ley de Costas (22/1988 de 28 de Julio)**

En la legislación de costas existe un trámite de informe preceptivo previo a la aprobación inicial del Plan (art 117.1 de la Ley y 210.1 del Reglamento), además de otro previo a al aprobación definitiva (117.2 y 210.2 respectivamente). La necesidad de enviar un ejemplar completo del Plan tendría un ajuste más adecuado, una vez que éste tiene ya la aprobación del Ayuntamiento. No obstante se han realizado consultas previas con la Demarcación de Costas y se ha trasladado al Plan General el deslinde que se nos ha facilitado del Dominio Público Marítimo Terrestre, a escalas 1/2.000 y 1/5.000.

La legislación de Costas contiene principalmente limitaciones de uso e intensidad del planeamiento municipal en las zonas de servidumbre y protección, que el Plan no puede transgredir, ni incorporar expresamente ya que las limitaciones de uso para esas zonas vienen especificadas en la Ley y el Reglamento. El Plan General incluye el trazado de la línea marítimo-terrestre de acuerdo con la información facilitada por los Servicios Técnicos de la Demarcación de Costas.

Además el planeamiento municipal debe considerar las Directrices Regionales de Litoral Andaluz, aprobadas por Decreto 118/1990 de 17 de Abril, que han sido tenidas en cuenta en las determinaciones del Plan General.

**d) La ley de Carreteras (25/1988 de 29 de Julio)**

Esta ley somete a informe preceptivo y vinculante del MOPTMA, con anterioridad a su aprobación inicial los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a carreteras estatales. Este informe deberá emitirse en el plazo de un mes, y se entenderá conforme si no se ha emitido en otro mes más. En el caso del Plan General de Nerja el documento ha incorporado los trazados aprobados por el MOPTMA de la Autovía de Málaga a Motril, tanto en el tramo que tiene proyecto de trazado Torrox-Frigiliana-Maró, como del estudio informativo del resto que llega hasta el término de Almuñecar.

Son de interés para el planeamiento los arts. 20 y 55 que establecen las limitaciones a la propiedad - y en concreto a la edificación- en las margenes de las carreteras clasificadas. En el caso de rondas ó variantes es de especial interés fijar la aplicación de la línea límite de la edificación y la eventual prohibición de áreas de servicio.

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



- e) **Ley de Conservación de los espacios naturales y de la Flora y fauna Silvestres (4/1989 de 27 de Marzo) y Ley de Andalucía 2/ 89 de 18 de Julio (Inventario de Espacios Protegidos)**

La ley de Andalucía incluye entre sus espacios especialmente protegidos el Paraje Natural de Maro-Cerro Gordo. Recientemente se ha iniciado por la Consejería de Medio Ambiente el proceso de delimitación del futuro Parque Natural de la Sierra de Almijara y Tejeda, que afecta asimismo en parte al municipio de Nerja.

- f) **Decreto de la Junta de Andalucía 119/1990 de 17 de Abril y ley 2/1992 de 15 de Junio de Ordenación Forestal.**

Esta Ley contempla la necesidad de un informe preceptivo de la Administración forestal cuando el planeamiento urbanístico prevea alterar la clasificación de los suelos forestales para su conversión en suelo Urbanizable ó categoría análoga, correspondiendo al Consejo de Gobierno la resolución, en caso de disenso, entre las observaciones de la Administración forestal y el órgano a quien corresponda la aprobación definitiva del Plan General.

- g) **Real decreto legislativo 1302/1986 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental y el reglamento aprobado RD 1131/1988 de 30 de Septiembre. La Ley de Protección Ambiental de Andalucía 7/1994 de 18 de Mayo y sus reglamentos aprobados: EIA 28/12/95, Calificación Ambiental 1/96 e Informe Ambiental 6/96 .**

Conforme a esta Ley y sus reglamentos, los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como sus revisiones y modificaciones están sometidos al requisito de evaluación del impacto ambiental. Dado la reciente aprobación del Reglamento de la Ley andaluza, y el nivel de redacción del Plan General, se deberá incorporar a la documentación del Plan previamente a su aprobación inicial un documento sobre el Estudio de Impacto ambiental, de acuerdo con el contenido previsto en el Art. 12 del Reglamento y se tramitará de acuerdo con lo previsto en dicha legislación.

- h) **Ley 1/1994 de 11 de Enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

Dado que no existe marco supramunicipal, del tipo de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y dado que se han considerado las Directrices del Litoral, el Plan General incorpora un apartado en la memoria informativa denominado "Encuadre Territorial", donde se describe la posición de Nerja en la comarca de la Axarquía y en la provincia de Málaga.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



i) Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

12 NOV 2002

El Plan General de Nerja, a escala 1/10.000, incorpora el trazado de las Vías pecuarias, cañadas, veredas y cordeles, que están clasificadas en el término municipal de Nerja, de acuerdo con la información facilitada por el Organismo competente de la Comunidad Autónoma. No se han incluido la descripción de cada una de ellas, ya que entendemos que la misma forma parte de una clasificación ajena a los órganos que aprueban el planeamiento urbanístico, y que cualquier modificación deberá tramitarse de acuerdo con la legislación vigente.



### TITULO III MEMORIA DE LA ORDENACION

#### Capítulo 1.

#### EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO PROPUESTO POR EL PLAN

##### 1.1 Bases y criterios para un Plan General en el municipio de Nerja

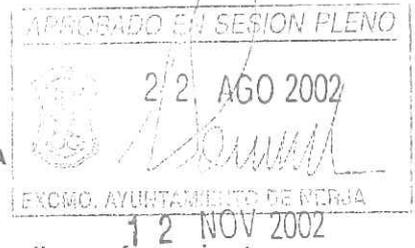
El Documento de "Objetivos y Criterios de la Ordenación del Territorio" aprobado por el Pleno Corporativo en Julio de 1992, a instancias del Equipo redactor, constituyó la directriz que permitió desarrollar las propuestas de ordenación contenidas en el Avance del Plan General. Dicho documento tenía como objetivo centrar las cuestiones básicas de la estructura territorial del Plan, siendo una referencia general de intenciones que ha tenido su posterior ajuste en el documento del Plan General de Ordenación Urbana que se propone a la aprobación inicial y en el resto de la tramitación.

Así pues, el Plan se proyecta con un carácter selectivo y por tanto estratégico de sus propuestas, confiando a determinadas "operaciones estrella", que tienen su justificación en la cualificación del modelo turístico, el papel de modificar las tendencias del desarrollo urbanístico de Nerja.

En este sentido el Plan propone mediante esta concepción una gestión municipal de dos velocidades, que supone por una parte **"un compromiso de control y disciplina urbanística"** sobre aquellas áreas donde se establecen simplemente regulaciones normativas, y por otra **"un importante esfuerzo para impulsar las operaciones urbanísticas seleccionadas"**, donde el dialogo para una concertación con los agentes privados y con otras Administraciones Públicas es una de las bases que sustentan una gestión municipal eficaz.

Así el modelo urbanístico y territorial del Plan General se desarrolla sobre la base de los siguientes **Objetivos Generales**, que sirven de soporte a la estrategia territorial del Plan, esto es:

1. El mantenimiento del carácter del Casco urbano de Nerja, mediante el adecuado tratamiento tipológico a través de las ordenanzas de edificación, evitando su densificación y regulando la accesibilidad peatonal y viaria.
2. La articulación de un nuevo punto de atracción y centralidad urbana de suficiente calidad para que actúe como alternativa y complemento a la zona de El Balcón de Europa.
3. El desarrollo de áreas para instalaciones y equipamientos que sirvan de soporte de actividades de carácter cultural, recreativo, deportivo, etc.



4. La necesidad de interconexión entre las urbanizaciones y desarrollos más recientes, de forma que mejoren progresivamente su integración en el sistema urbano, infraestructural y dotacional de Nerja.
5. El planteamiento de un modelo diferente de nuevos desarrollos turísticos, que evitando la masificación constructiva, mejore la calidad del espacio urbano, se integre adecuadamente en el paisaje y favorezca la penetración hacia un mercado de demanda turística más cualificado y selectivo.
6. La adopción de una serie de medidas que hagan efectivamente viable el uso público con el mantenimiento y protección de las playas y el espacio litoral.
7. El tratamiento específico que debe aplicarse al núcleo de Maro y terrenos adyacentes, salvaguardando su elevado interés urbano y paisajístico.

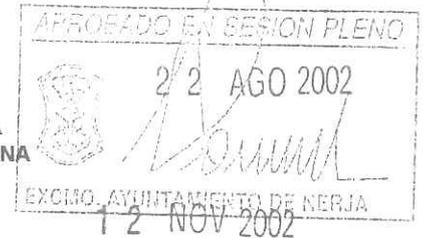
A partir de estas primeras intenciones el Plan General se plantea la posibilidad de intervención desde la valoración que se produce de los distintos ámbitos espaciales del territorio municipal, que se desarrolla pormenorizadamente en cada uno de los siguientes apartados.

## 1.2 El Turismo como recurso para una economía frágil

Cuando en los años setenta el potencial atractivo del turismo de masas lo constituía la oferta de "sol y playa" de nuestras costas, muchos municipios apostaron por un "urbanismo de concentración" en la primera línea del litoral, que ha ido ocupándose progresivamente con muy poco orden y con un cierto abuso para obtener los mayores rendimientos a la inversión.

En los años ochenta el fenómeno turístico favorece el último gran desarrollo inmobiliario que aunque se fundamenta en un "urbanismo más controlado", sólo ha supuesto ir completando la ocupación del litoral con modelos que reproducen los asentamientos periurbanos de las grandes ciudades, provocando un **desequilibrio en las economías municipales** obligadas a dimensionar los servicios para las ocupaciones temporales.

El comienzo de la década de los noventa, que ha coincidido con una importante recesión económica de los "países occidentales", tradicionales exportadores de turistas, cuyo reflejo más importante se reconoce en la actividad inmobiliaria y en el sector hotelero convencional, así como en una reorientación de los gustos por el lugar y el tiempo de ocio, nos conduce a un **replanteamiento del "Urbanismo en los Municipios turísticos"** que debe responder a esta nueva situación de carácter estructural y que va a incidir claramente sobre las economías locales.



Se hace pues necesario que los municipios cuyas economías se fundamentan en el "sector servicios" con referencia al fenómeno turístico como motor de las actividades laborales de la población, entiendan que la implantación de nuevos usos tanto en el territorio "no urbanizado" como en las áreas en proceso de consolidación urbana no es una cuestión banal, sino una decisión que conlleva definir un modelo espacial y económico que debe ser lo más equilibrado y estable posible.

Hay una cuestión importante que debe indicarse, muchos municipios han basado su crecimiento económico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria que ha considerado el territorio como "mero soporte físico de la edificación", sin ninguna otra valoración y adecuación al entorno, con la implantación casi exclusiva del uso residencial para el "alojamiento temporal" y cuyo excesivo desarrollo ha supuesto una competencia desleal para los servicios turísticos tradicionales.

En este sentido, cuando se habla de la importancia de la crisis en el sector turístico, hay que ser rigurosos para descifrar las claves que producen un gran desequilibrio en las economías locales, esto es, una oferta hotelera y de servicios no renovada en muchos casos y poco competitiva en cuanto a la relación calidad/precio, y un exceso de oferta de "alojamiento temporal" encubierta en las urbanizaciones residenciales turísticas.

Estas consideraciones nos conducen a entender que la apuesta por el Turismo como motor de la economía, conlleva a un replanteamiento de los criterios sobre la ordenación espacial de los usos en el territorio y a definir un nuevo papel del sector inmobiliario que debe conjugarse con la implantación de servicios turísticos que generen empleo estable.

Así pues el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja es una buena oportunidad para reorientar la política urbanística del municipio hacia una estrategia que identifique las cualidades intrínsecas de su territorio y las conjugue con un modelo turístico más competitivo.

### 1.3 Los espacios naturales y agrícolas: un valor potencial del municipio turístico

En los últimos treinta años y en lo que hoy denominamos "municipios turísticos", se ha producido un proceso urbanizador tan intenso al margen de los crecimientos naturales de la población residente, que muchos de ellos han perdido sus señas de identidad no sólo en su forma urbana sino también en su territorio, con la expulsión de los usos tradicionales que lo caracterizaban.

Desde hace algunos años se está detectando una modificación importante de las tendencias de atracción del fenómeno turístico, al existir una mayor oferta en el mercado hacia territorios más vírgenes donde la relación calidad/precio es muy competitiva y que conservan una configuración paisajística y natural de su medio físico que les identifica frente a otras opciones.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



La fuerza con que está influyendo la imagen del "turismo rural" en los nuevos mercados turísticos, produce al menos una cierta reflexión sobre la estimación positiva de los espacios singulares del territorio, bien por sus valores naturales intrínsecos ó bien por el mantenimiento de las actividades agrícolas tradicionales.

En este sentido parece lógico que algunos espacios naturales deban protegerse íntegramente de cualquier otra "utilidad" ajena a las que se derivan de sus propias características geomorfológicas, biológicas ó forestales.

Esta protección sin embargo debe entenderse desde una posición más positiva, alejada del simple planteamiento normativo conservación/prohibición, que ha supuesto indudablemente un primer paso para evitar la degradación del medio físico, pero que no conduce por sí sola al uso racional de los recursos naturales.

Es por ello que se deben articular políticas de gestión, mediante programas marco entre las Administraciones Públicas, que hagan posible la regeneración, ordenación y mantenimiento de aquellos espacios naturales que constituyan una marca identificativa del municipio turístico.

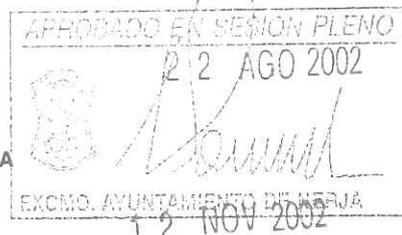
Por otra parte, los espacios agrícolas tradicionales constituyen en los municipios turísticos de la costa malagueña una excepción, que al margen de su rentabilidad intrínseca tienen un potencial paisajístico y medioambiental importante frente al monocultivo de las urbanizaciones residenciales turísticas.

Estos "paisajes" encuentran una forma adecuada de protección en la conjugación ó complementariedad de usos, cuando coexisten con "productos turísticos" singulares, donde la implantación de la operación urbanística conlleva una valoración positiva del entorno rural.

Estas consideraciones tienen una importante incidencia en el planteamiento estratégico del Plan General, ya que han constituido uno de los fundamentos del entendimiento territorial del municipio y de las posibilidades de cualificación de la oferta turística existente.

#### 1.4 La importancia estratégica del territorio: oportunidad de las intervenciones

El Urbanismo de los municipios turísticos se ha caracterizado, en general, por valorar casi exclusivamente la oferta de "sol y playa" del litoral, como soporte intensivo de las actividades generadas por el turismo, sin atender apenas al entendimiento de que el territorio es un recurso limitado, y que la evolución del concepto de ocio en la sociedad urbana actual conduce a un replanteamiento del enfoque del Plan Urbanístico.



Por otra parte, la experiencia del planeamiento y su posterior gestión municipal, demuestra que **conviene realizar una selección rigurosa de las operaciones urbanísticas que cualifican un modelo**, sobre la base de las oportunidades que el propio territorio nos ofrece.

**Este planteamiento estratégico implica un compromiso del Ayuntamiento para gestionar dichas operaciones**, no sólo en su papel institucional del mantenimiento de la disciplina urbanística, sino en algo más importante que conduce a impulsar los procesos de concertación de dichas actuaciones, tanto con otras Administraciones públicas como con los particulares.

En este sentido el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, parte de **una identificación de aquellas áreas del territorio**, que bien por su proximidad a los núcleos urbanos ó bien por su situación en la estructura territorial, sus características físicas y topográficas, ó su valoración desde un punto de vista paisajístico y medioambiental, tienen la consideración de **"Áreas de Oportunidad" dentro de un nuevo modelo territorial**.

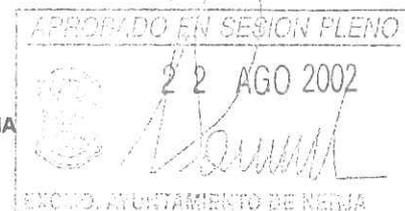
La apuesta que se hace por la consolidación del Turismo como principal recurso económico, tiene un reflejo directo sobre el diseño del Plan General, ya que ante un modelo urbanístico simplemente basado en la consideración del territorio como soporte de las "Urbanizaciones turísticas" convencionales, **se propone que los nuevos crecimientos deben incidir en una alternativa cualificada del modelo actual**, seleccionando una serie de "operaciones estratégicas" y aumentando el nivel de calidad y oferta complementaria en los ensanches propuestos.

### 1.5 La estructura territorial propuesta

El Plan General propone una estructura territorial que tiene sus claves en las siguientes cuestiones:

1. La valoración especial que se realiza del medio físico como elemento equilibrador de los desarrollos urbanos, y la consideración de los espacios protegidos como piezas integradoras del modelo territorial.
2. El reconocimiento de las tramas urbanas tradicionales como elementos identificativos de un lugar de especial atractivo turístico.
3. La necesidad de instrumentar operaciones de reforma interior en los suelos de ensanche turístico de las NNSS, cuya escaso nivel de dotaciones y urbanización obliga a una ordenación de detalle.
4. La obtención de nuevos suelos que refuercen y cualifiquen el actual nivel de equipamientos y zonas verdes.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



5. La proyección de los nuevos ensanches como piezas que deben completar las tramas inconexas de las ordenaciones de las urbanizaciones turísticas. 22 NOV 2002
6. El entendimiento de que las operaciones estratégicas de "gran escala" deben servir para cualificar el modelo territorial y la oferta de ocio.
7. La influencia que la futura autovía Málaga-Nerja tendrá en las relaciones intercomarcales y la necesidad de adecuar los nuevos accesos al núcleo urbano de Nerja.

Así pues el modelo territorial propuesto se fundamenta en la lectura que se hace de la carretera nacional CN-340 como cordón de relación entre los distintos asentamientos urbanos así como con los nuevos ensanches.

La relación básica que se establecerá entre la futura Autovía y la CN-340 tiene sus soportes en la actual carretera a Frigiliana y en el nudo que se proyecta a la altura de la Cueva.

El eje de entrada principal desde la Autovía lo constituirá la carretera a Frigiliana, que deberá rectificarse y reurbanizarse, resolviendo el encuentro con la CN-340, ya que será la primera imagen que se tenga del municipio.

La valoración que se hace desde la percepción visual que se tendrá, desde los ejes anteriormente citados, de los espacios agrícolas (verdes) y de su alta calidad paisajística y medioambiental, nos conduce a situar los ensanches en los ámbitos espaciales que han quedado como intersticios de los actuales desarrollos, evitando la desagregación y la discontinuidad del proceso urbanizador, que en cualquier caso está limitado por las condiciones orográficas del territorio.

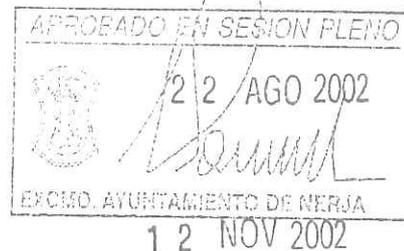
Mantener el equilibrio territorial entre la zona de Punta Lara hasta la vega de Maro, supone entender que las zonas agrícolas juegan el papel de "pulmones verdes" que descogestionan los asentamientos urbanos y son la base identificativa de la imagen turística de Nerja.

Las tramas urbanas tradicionales de Nerja y Maro se valoran como piezas identificativas que deben conservar sus trazas y sus proporciones, evitando los procesos de aumentos de densidad que ha conllevado la introducción de tipologías edificatorias inadecuadas.

Los suelos de desarrollo previstos en las Normas Subsidiarias, se encuentran con procesos de consolidación desiguales y con una escasa dotación de equipamientos y falta de urbanización, constituyendo sin embargo la base del futuro crecimiento sobre las actuaciones de reforma interior que deben proyectarse y gestionarse.

Los nuevos ensanches se proponen como piezas de "cosido" de tramas con unas condiciones de ordenación que deben elevar el nivel de equipamientos turísticos especializados, y por tanto la oferta de ocio.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Las principales dotaciones de equipamientos se sitúan en torno al eje de la CN-340, como elemento de conexión viaria común a la mayor parte de los recorridos urbanos, mientras que los nuevos parques urbanos se proyectan en situaciones contrapuestas, con el objetivo de que por una parte se dote al núcleo de Nerja de ese parque (Carabeo) tan necesario en el centro de la ciudad y por otro se disponga de un área libre, Fábrica de Maro, a modo de parque de una hacienda rural, alejado de lo urbano, pero próximo a elementos identificativos de la historia del municipio, como es el caso del Acueducto del Aguila ó de la propia fábrica de Maro.

Por último, las piezas de gran escala que constituyen las operaciones urbanísticas más importantes (Sector RDT del Barranco de la Coladilla, Puerto Deportivo y Acondicionamiento del espacio litoral en el Playazo y en Maro-Cerro Gordo), se integran en este modelo pero tienen un tratamiento diferenciado, por entenderse que son procesos de mayor complejidad, y cuyo desarrollo debe realizarse con la perspectiva de futuro que supone cualificar el actual modelo turístico.

## Capítulo 2.

### EL TRATAMIENTO DEL MEDIO FISICO NATURAL

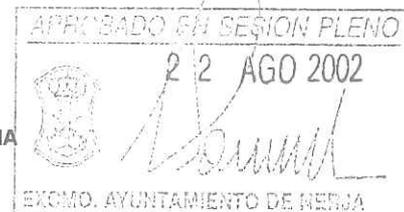
#### 2.1 La necesidad de una regulación del Suelo No Urbanizable

En los últimos tiempos, el concepto de Medio Físico, tradicionalmente conocido como suelo rústico o como lo denomina la Ley del Suelo, "Suelo No Urbanizable", ha tenido un tratamiento en el planeamiento urbanístico municipal, que ha ido evolucionando desde un enfoque casi residual en los Planes Generales, en comparación al detalle aportado a la ordenación de las áreas urbanas y urbanizables, hasta un entendimiento de su importancia como espacio que introduce las claves del equilibrio medioambiental del territorio, y que por tanto debe también "ordenarse" para evitar su devaluación y degradación.

Es por ello que el Documento del Plan General, en consonancia con la valoración que se ha realizado en los capítulos anteriores, y siendo sensible al potencial medioambiental que posee el Medio Físico del municipio de Nerja, ha identificado aquellas áreas que bien por sus condiciones naturales y paisajísticas, agrícolas o forestales y arqueológicas, o bien por los problemas que se han detectado, deben de ser sometidas a una regulación normativa específica que determine las pautas de ordenación y regule los usos que pueden desarrollarse.

Respecto a esa regulación del Medio físico, el presente Plan General, ha pretendido propiciar la conservación del conjunto territorial y muy particularmente de aquellas zonas que tienen características de relevante excepcionalidad, en las mejores condiciones posibles de equilibrio medio ambiental con el ecosistema, y ello como parte de un todo acorde con lo previsto por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga y los Espacios catalogados en el Anexo al mismo, complementando y definiendo al suficiente nivel de detalle para el territorio municipal, las determinaciones que al respecto se señalan

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



en los mencionados documentos.

12 NOV 2002

Conviene recordar que las Normas Subsidiarias, determinaban dentro del Suelo No Urbanizable una serie de áreas sometidas a protección especial en base a su interés agrícola, paisajístico ó medioambiental, destacando entre estas zonas las vegas de Nerja y de Maro así como el complejo litoral Maro-Cerro Gordo, donde la actividad constructiva se encuentra especialmente prohibida, así como el hecho de la autorización de la vivienda unifamiliar sobre parcelas de superficies diferentes según se trate de secano o regadío en los suelos no protegidos, siempre que tengan relación con la explotación de la finca.

Con la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, las protecciones de los suelos que determinaban las NNSS se vieron reforzadas y ampliadas en determinadas áreas. Ello dió lugar a que el 90% del término municipal dispusiera ya de algún tipo de afección que determinaba la regulación de actividades en el mismo.

Los Espacios Catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (PEMPF) son los siguientes:

- **Protección Integral:**

Complejo Litoral Excepcional Acantilados de Maro  
Yacimiento Arqueológico de las Cuevas de Nerja

- **Protección Especial Compatible:**

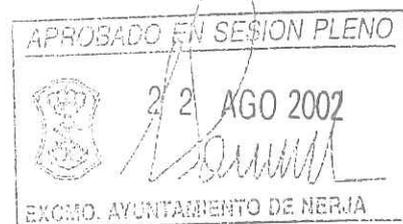
Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-4,  
Sierras de Tejeda y Almijara  
Espacio Agrícola Singular AG-9,  
Huertas de Nerja y Maro

- **Protección Cautelar: (Espacios No Catalogados)**

Barranco de la Coladilla y frente litoral entre  
Burriana y playa de Maro

Posteriormente la Ley de Espacios Naturales de Andalucía, 2/89 de 18 de Julio, declaró "Paraje Natural" el espacio litoral de los Acantilados de Maro-Cerrogordo.

Ante todos estos antecedentes, y viéndose el Plan General en la obligación de respetar el mencionado Plan Especial de Protección y su Catalogación, surge la necesidad de definir y detallar a la escala propia del Plan General, el **régimen de regulación urbanística del Suelo no Urbanizable**, teniendo en cuenta cada una de las particularidades del territorio y creando para ello una normativa específica de regulación del Suelo No Urbanizable, que se incorpora a la Normativa del Plan.



12 NOV 2002

## 2.2 Normativa de regulación de usos y actividades en el Suelo No Urbanizable

El Documento del Plan General regula el territorio del término municipal que no está clasificado en suelo urbano o urbanizable, clasificándolo como suelo no urbanizable, dividiéndolo en Categorías con matices y diferencias en el régimen de regulación, y definiendo los usos y actividades permitidos y su específico régimen en cada caso.

Como el medio físico se ha mantenido sin apenas cambios, se recogen básicamente los mismos espacios de características susceptibles por un tratamiento homogéneo que ya se proponían en el documento de Normas Subsidiarias anteriormente vigente, si bien ahora más ajustados en su delimitación y con un gran detalle en cuanto a la definición del Régimen.

A ello se añade la importante novedad de incorporar una serie de directrices constituidas por medidas de actuación positiva sobre el territorio, que corresponderán materializarse mediante un desarrollo posterior de Instrumentos y actuaciones.

Las Categorías de Suelo no Urbanizable utilizadas para la regulación por el Plan General son las siguientes:

- Suelo de Protección Integral
- Suelo de Protección Especial
- Resto de Suelo no Urbanizable

El suelo no urbanizable se divide en diversas Categorías, en función de las razones específicas de protección y de las características propias del territorio. Las Categorías se agrupan de la siguiente manera:

### a) Suelo no urbanizable con Protección Integral - (PI)

- PIL - Protección Integral Litoral
- PIY - Protección Integral Yacimiento Arqueológico
- PIC - Protección Integral Cerros

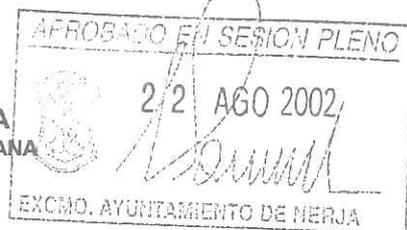
### b) Suelo no Urbanizable con Protección Especial - (PE)

- PES - Protección Especial Complejo Serrano
- PEA - Protección Especial Agrícola en zonas de Huertos
- PEC - Protección Especial de Márgenes del Río Chillar

### c) Resto de Suelo no urbanizable - (NU)

- NUC - Suelo no Urbanizable Común
- NUR - Zonas de Reordenación de Asentamientos diseminados

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



La **delimitación** de todas estas áreas por Categorías, viene reflejada en el Plano de Regulación del Suelo no Urbanizable, a escala 1:10.000. 12 NOV 2002

Se hace a continuación una **referencia resumida** de cada una de estas grandes Categorías de Suelo No Urbanizable consideradas:

#### EL SUELO DE PROTECCION INTEGRAL

En primer lugar se ha establecido la Protección Integral, que tiene un carácter fundamentalmente conservador de los excepcionales valores ecológicos medioambientales y geológicos, en aquellos terrenos que poseen los máximos y principales valores ecológicos, paisajísticos o forestales, y que se caracterizan además por la prácticamente nula presencia de asentamientos humanos de tipo permanente.

Comprende las siguientes Categorías:

PIL - Protección Integral Litoral, que abarca el Paraje Natural de los Acantilados de Maro hasta el arroyo de Cantarriján, extendiéndolo con la inclusión de los acantilados del Tablado de Nerja hasta el comienzo de la playa de Burriana, así como del barranco de la Coladilla en su sector más próximo a la costa, territorio que correspondía a parte de Complejos Litorales catalogados de manera cautelar por el Plan Especial provincial. Desde el punto de vista de la regulación del Plan General, todos estos espacios tienen características geográficas y ecológicas similares y son por tanto merecedores de un nivel de protección idéntico.

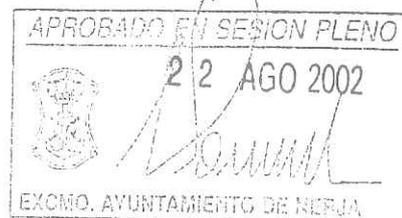
PIY - Protección Integral Yacimiento Arqueológico, que abarca el conjunto de espacios que han sido considerados como interdependientes con el fenómeno geológico de constitución de las Cuevas de Nerja, superando por tanto el mero concepto de recinto arqueológico, y cuya protección integral se justifica para garantizar la conservación de las Cuevas.

PIC - Protección Integral Cerros, que se refiere a pequeños recintos que enmarcan pequeñas elevaciones situadas al interior de espacios protegidos por su valor agrícola, que por su gran visibilidad desde las zonas habitadas próximas, deben ser excluidos de toda actividad transformadora de los mismos y de su peculiar fisonomía.

#### SINTESIS DE LA NORMATIVA APLICABLE

En esta categoría se autorizan exclusivamente aquellas **actuaciones propias de las labores de conservación de los recursos naturales**, así como las labores agrarias que no interfieran o resulten contradictorias con los objetivos prioritarios de conservación, prohibiéndose toda instalación de carácter residencial o edificaciones e instalaciones de cualquier otro tipo que pudieran autorizarse, así como en general del resto de actividades, incluso si fueran de iniciativa pública, al menos hasta tanto no se redacte un Plan Rector de Uso y Gestión de cada zona, donde se defina la específica ordenación y las tolerancias de uso específicas.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

EL SUELO DE ESPECIAL PROTECCION

En segundo lugar se ha establecido el regimen de la Protección Especial, que tiene ciertos aspectos de compatibilidad de usos, y que interesa a suelos que poseyendo valores ecológicos, paisajísticos o forestales, y caracterizándose también por la escasa o nula presencia de asentamientos humanos de tipo permanente, tiene posibilidades de acoger un normal aprovechamiento rústico, ya sea de carácter agrario (agrícola, ganadero o forestal), como incluso en algunas Categorías, de carácter turístico fundamentalmente de iniciativa pública.

Se incluyen en este régimen de protección una serie de zonas catalogadas por las particulares aptitudes para el desarrollo de la actividad agrícola en régimen de regadío, constituidas en la actualidad por huertos y vegas destinadas de manera intensiva a dicha finalidad, hecho que es necesario preservar y mantener.

Comprende las siguientes Categorías:

PES - Protección Especial Complejo Serrano, que incluye prácticamente el Complejo de la Sierra de Almijara, tal como ha sido delimitado en el Catálogo de Espacios Naturales del PEPMF de la provincia, así como pequeñas porciones del territorio circundante del Complejo Serrano en la medida en que dichos espacios comparten características similares a las de los territorios que fueron catalogados, formando un conjunto de destacada homogeneidad.

PEA - Protección Especial Agrícola en zonas de Huertos, que recoge la práctica totalidad de los Espacios catalogados de huertos de Maro y huertos de Nerja, donde el alto rendimiento de las explotaciones agrícolas obliga a extremar las condiciones que garanticen el mantenimiento de las mismas.

PEC - Protección Especial Márgenes del Río Chíllar, que abarca el espacio que configuran los márgenes del citado río en los suelos al norte de la antigua CN-340, tal y como se configura en los planos de protección.

SINTESIS DE LA NORMATIVA APLICABLE

En estas Categorías se autorizan aquellas actuaciones propias del mantenimiento y normal explotación de los recursos naturales prohibiéndose toda instalación de carácter residencial privado que no tenga una relación directa con la explotación agraria, y en algún caso como en las áreas de Protección Agrícola, prohibiendo toda edificación, sometiéndose las actividades e instalaciones autorizables a un estricto control.

EL RESTO DE SUELO NO URBANIZABLE

Una vez hechas las reservas del suelo rústico de todos aquellos espacios que por sus especiales circunstancias son merecedoras de un tratamiento de protección integral o especial, quedan aquellos que no requiriendo dichas cautelas, pueden permitir los usos

**agropecuarios** sin limitación, lo que implica la normal explotación de los mismos pues se trata en general de terrenos de cultivo.

El resto de Suelo no urbanizable ha sido dividido en las siguientes Categorías:

NUC - Suelo no Urbanizable Común, que corresponde a la mayor parte del suelo restante, y cuyas condiciones de regulación de usos, más flexibles, se adaptan fundamentalmente a las características típicas de los suelos que por el momento quedan fuera de los presupuestos de programación urbanística.

NUR - Zonas de Reordenación de Asentamientos diseminados, que se refieren a dos pequeños sectores en el entorno del suelo urbanizado, (Loma de las Vacas y Pago de Imaroga), que por la presencia de conflictos provocados por la existencia de ocupaciones de suelo y fenómenos parcelatorios, merecen ser analizados más en profundidad por un Plan Especial de Mejora Rural.

#### SINTESIS DE LA NORMATIVA APLICABLE

Por corresponder a categorías de Suelo Rústico que no requieren un régimen de especial protección pueden implantarse en esta clase de suelo los diversos **usos y actividades** relacionados con la explotación de los recursos, si bien en el caso de las Zonas de Reordenación de Asentamientos Diseminados, se impone la realización de un Plan Especial de Mejora Rural.

### 2.3 Directrices para la intervención sobre el territorio

Con independencia de la Regulación normativa del territorio, el Plan General se ha querido pronunciar más detalladamente sobre las Intervenciones que son necesarias en el territorio a fin de garantizar además la actuación positiva sobre el mismo, abriendo la posibilidad a la realización de mejoras y adecuaciones por parte de los Organismos y Entidades responsables.

Se trata de una serie de intervenciones que es necesario realizar, para lo cual será preciso en cada caso, que se analicen en detalle, se busque la financiación adecuada y se inserte en los programas y planes de actuación de los Organismos correspondientes. Es por ello que el Plan General ha querido darle un carácter de Directrices para la posterior intervención, sin querer fijar por tanto una vinculación estricta a lo previsto aquí, sino más en la idea de orientar una serie de propuestas.

Realizadas estas consideraciones se expone a continuación una aproximación a la descripción, delimitación y caracterización de cada una de las áreas donde el Plan General ha establecido Directrices de Intervención:



12 NOV 2002

## SUELO LITORAL INTEGRALMENTE PROTEGIDO

### Características del territorio.

El espacio delimitado incluye el Paraje de Maro - Cerro Gordo, que con una superficie de 232 Has. se encuentra situado en la zona oriental del litoral del municipio, al que se le ha incorporado la franja litoral más estrecha, que va desde la Playa de Burriana hasta la de Maro y que por tener idénticos valores medioambientales, forma una total continuidad con el Paraje Natural.

Sus formas se caracterizan por un conjunto de escarpes con formaciones de terrazas y de pequeñas calas, con playas flanqueadas, siendo sus cualidades paisajísticas así como de flora y fauna las que le aportan una singularidad cuyo reconocimiento le valió la catalogación del Paraje Natural, de que fué objeto por la Ley de Espacios Naturales de Andalucía.

El área se encuentra surcada por pequeños arroyos que descienden de la Sierra de Almirajara, presentando pequeñas terrazas de cultivo de regadío, así como una variada e irregular vegetación, siendo la formación arbórea más importante la que existe en las proximidades de la Torre de Maro.

El acceso a las playas se realiza a través de senderos que llegan hasta algunas de ellas, desde las antiguas plataformas que han quedado abandonadas con la ejecución de la actual carretera CN-340.

La propiedad del suelo es en su mayor parte privada, salvo las franjas de expropiación de la carretera y la Zona marítimo terrestre, que incluye las playas y caletas.

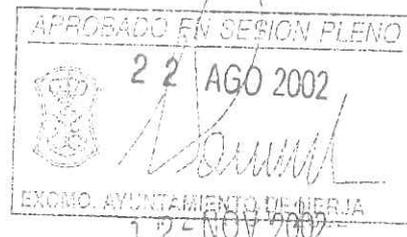
### Afecciones jurídicas

En la propuesta de Ordenación del PEPMF se propone la elaboración de un "Plan Especial", así como la gestión del uso del mismo, una vez que hubiera sido declarado Espacio Protegido por la Ley de Espacios Naturales, como así ha sido.

Por otra parte las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía, aprobadas en abril de 1990, indican expresamente que "el planeamiento urbanístico así como los proyectos sectoriales deberán garantizar que no se producirán actuaciones que puedan suponer alteración de los perfiles de los acantilados ó interferir en sus procesos geodinámicos".

También se indica que se recomienda a la Administración del Estado, en relación con el dominio público marítimo-terrestre, la adopción de medidas para garantizar la conservación de los acantilados y evitar el deterioro de sus condiciones naturales.

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



El espacio delimitado se encuentra catalogado en el Plan Especial del Medio Físico como Complejo Litoral Excepcional CL-1, con protección especial integral, y como Espacio de Protección Cautelar el sector hasta la playa de Burriana y Barranco de la Coladilla.

El espacio Maro - Cerro Gordo, está incluido en el catálogo de Espacios Naturales de Andalucía como "Paraje Natural" por sus características geomorfológicas excepcionales.

Las anteriores Normas Subsidiarias municipales lo clasificaban como Suelo No Urbanizable de Protección, prohibiendo cualquier actividad constructiva que modificase negativamente los valores de dicho espacio.

#### **Problemática detectada**

La existencia de esta múltiple normativa jurídico administrativa de protección para el espacio natural, no ha sido suficiente para salvaguardarlo de las agresiones que se producen por las actividades constructivas no controladas y por el uso intensivo que se hace del mismo sobre todo en los meses de verano.

La invasión que se produce durante gran parte del año por "caravanas" que utilizan las playas como "zona de acampada" indiscriminada, con los efectos negativos que la falta de servicios sanitarios produce sobre la contaminación de las aguas y de la propia playa, serían de por sí suficiente motivo para que se tomaran de forma urgente las medidas oportunas.

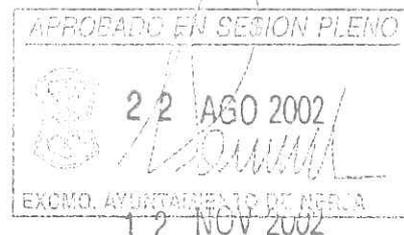
La existencia de algunas edificaciones aisladas de uso residencial, realizadas en algún caso en los últimos años, así como la aparición de construcciones fijas a pie de playa, como es el caso de la playa del Cañuelo, son ejemplos de procesos de degradación ambiental realizados y consentidos al margen de la normativa urbanística.

Por otra parte la inexistencia de tratamiento específico de los taludes que se realizaron cuando se ejecutó la la actual CN-340, y el abandono que presentan actualmente las plataformas que resultaron de su trazado y de las cuales parten un buen número de senderos para acceder a las playas, son todavía una muestra de los impactos negativos producidos en un espacio natural excepcional, que no han sido corregidos aún, cuando está próxima la realización de la nueva Autovía.

#### **Directrices para la intervención**

La legislación actual que regula la protección de los espacios naturales reconoce a la Agencia del Medio Ambiente, Organo dependiente de la Junta de Andalucía, la competencia de la administración y gestión de dichas zonas, pero tambien es cierto que el Ayuntamiento es competente para proponer regulaciones de orden urbanísti-

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



co, que sin ir en contra de normas de rango superior, pueda conducir a procesos de colaboración interadministrativa.

Por otra parte, siendo el Consejo de Gobierno de Andalucía quien, a propuesta de la Agencia del Medio Ambiente (actualmente la Consejería de Medio Ambiente), acordará la elaboración de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y los aprobará definitivamente, es por lo que corresponde a dicho Organismo la elaboración de un Plan de dichas características.

Esta propuesta de coordinación de acciones tiene su base conceptual en el entendimiento de la corresponsabilidad administrativa en las actuaciones de incidencia territorial sobre tres tipos de decisiones:

1. Ordenación del Area de Intervención
2. Programación de Inversiones públicas
3. Regulación del Uso y Gestión del Area

En este sentido las recomendaciones incluidas en las Directrices Regionales del Litoral Andaluz, sobre las intervenciones en este tipo de espacios, así como algunos criterios de actuación propuestos por el Avance de Ordenación del Litoral de Nerja, Mayo de 1990, realizado por encargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, constituyen la base de los Objetivos que deberá presidir la Ordenación y la Regulación del Uso y Gestión de este Paraje natural.

Así tenemos que como el Plan General de Ordenación Urbana de Nerja establece como Directrices para este Suelo de Protección Integral, la realización de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) con su correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, con el **objetivo general** siguiente:

La conservación y preservación del medio natural, estimulando la diversidad funcional, consolidando el litoral como una reserva de espacio natural de alta calidad, controlando los impactos de origen artificial, e impulsando el uso correcto del dominio público, garantizando su plena accesibilidad y evitando las formas encubiertas de privatización.

**Los objetivos concretos** de la actuación podrían ser los siguientes:

- La ordenación de los Acantilados deberá contemplar en especial los aspectos relativos a las infraestructuras de Uso Público (sendas marítimo litorales, reacondicionamiento de accesos peatonales a las playas, áreas de descanso, miradores, señalización), evitando la alteración de los valores naturales y paisajísticos.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



- Establecer las determinaciones adecuadas para el control de la erosión, mediante el uso de técnicas acordes con la geodinámica del acantilado, textura y vegetación existente.
- Mejorar las posibilidades de uso público de las playas, garantizando al mismo tiempo las condiciones sanitarias de tal uso, mediante el establecimiento de Instalaciones de Unidades de Servicios de Playa como servicios estacionales y desmontables, adaptados al medio natural mediante un diseño integrado.
- Recuperar el dominio público y establecer la definición física del mismo contemplando no sólo el D.P.M.T. sino también la unidad física de cada playa.
- Creación de áreas de aparcamientos y miradores en las plataformas degradadas junto a la CN-340.
- Regulación pormenorizada de usos permitidos.
- Establecimiento de un Programa de Inversiones que avale las propuestas de actuación, y que sirva de base para la intervención de las Administraciones.

#### Algunas propuestas orientativas

Con objeto de contribuir a la definición de algunas de las propuestas concretas de intervención, se retoman a continuación las posibles actuaciones que ya se señalaban en el documento del Avance de este Plan General sobre algunas áreas del espacio protegido integralmente.

#### En la Torre de Maro y Molino de Papel

- Área de descanso con acceso desde la CN-340 para la ubicación de posible instalaciones de recreo relacionadas sólo peatonalmente con la masa de pinos, con carácter de parque litoral de acceso exclusivamente peatonal.
- Posibilidad de rehabilitación del antiguo edificio como Albergue turístico.
- Acondicionamiento de las plataformas de la antigua carretera para la creación de aparcamientos.

#### En la Playa de Torre de la Miel

- Eliminación de acceso rodado hasta la playa, creando una plataforma de aparcamientos próxima a la carretera, a partir de la cual se acceda peatonalmente.
- Utilización de la explanada junto a la CN-340 para uso de aparcamiento y mirador.
- Acondicionamiento paisajístico del terraplenado.

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



**En la Playa de las Alberquillas**

- Plataforma de aparcamientos y mirador junto a la CN-340, con un paseo lineal de borde.
- Adecuación de senderos de acceso peatonal a la playa en los extremos del paseo.
- Instalación de servicios y posible restaurante mirador.

**En la Playa del Cañuelo**

- Eliminación del acceso rodado hasta la playa con mejora del camino existente.
- Situación de aparcamiento entre el arbolado de chopos y creación de una plataforma estable de acceso peatonal a la playa.
- Instalación temporal de servicios de playa.
- Posible creación de instalaciones para el deporte de la vela.
- Canalización de infraestructura básica a través del camino de acceso.

**SUELO ARQUEOLOGICO DE PROTECCION INTEGRAL**

**Directrices para la intervención**

La Cueva de Nerja se encuentra considerada como Monumento Histórico-Artístico Nacional por decreto de fecha 26 Mayo de 1961, siendo el espacio interior un ámbito de una calidad naturalística singular.

La zona donde se encuentra el yacimiento arqueológico de la Cueva se encuentra incluido en el Catálogo de espacios protegidos, con una superficie de unas 20 Has., siendo un autentico punto de Interés Geológico y arqueológico a nivel nacional.

En la justificación de la protección se indica expresamente, que "el riesgo de actuaciones incontroladas en superficie es importante", ya que se pueden producir modificaciones en el regimen hídrico de las aguas, vibraciones ó cargas excesivas que produzcan daños irreparables al proceso de modelado kárstico que se produce en el interior.

Por otra parte y dentro de los estudios que se están promoviendo por el Patronato de la Cueva, se solicitó al Ayuntamiento la ampliación de la protección, al objeto de que ésta se contemplara en el Plan General.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



En este sentido pues, el Documento del PGOU no sólo recoge estrictamente el espacio catalogado, sino que amplía la delimitación de los terrenos sometidos a la protección de la normativa de Yacimientos de Interés Científico, tal y como se indica en el plano, ajustando convenientemente los límites del Complejo Serrano CS-4 en esta zona, aplicándole al conjunto una normativa estricta de régimen de usos, que tiene un carácter fundamentalmente cautelar, y proponiendo al Organismo Competente la realización de un Plan Especial del Yacimiento, que defina y detalle las actuaciones pertinentes.

**SUELO DE COMPLEJO SERRANO CON PROTECCION ESPECIAL**

**Características del territorio y Problemática detectada.**

El **substrato del macizo de la Sierra de Almirajara** es de carácter rocoso y está formado por calizas y micaesquistos que aparecen sobre todo por encima de la curva de nivel de los 500 m., estando todavía en plena fase erosiva, razón por la que se forma un relieve muy accidentado con pendientes abarrancadas y abruptas, de difícil aprovechamiento incluso para uso forestal, habiéndose realizado en el pasado explotaciones mineras de plomo en la cabecera del río Chillar, hoy abandonadas, y existiendo canteras de calizas en diversos puntos de entrada a los valles.

En la Sierra propiamente dicha la mayoría de las áreas a media ladera, situadas por debajo de las zonas donde la roca aflora de forma contundente, han estado cubiertas por bosquetes muy aclarados de encinas, algún acebuche en las partes más bajas, y más recientemente resinosas de repoblación, (pino pinaster).

En alguna zona alta con topografía no excesivamente pendiente y en torno a los 1.400 m., se encuentran **bosquetes de pinares** con algún ejemplar de quejigo que habría que proteger eficazmente de posibles futuros embates del fuego. En puntos muy aislados de las zonas altas, se pueden encontrar también ejemplares de Espino de alta montaña, y también algunos Tejos aislados, Arces y Rebollos, todas ellas especies pertenecientes a lo que sería la vegetación climática ideal que correspondería a lo que se denomina como "piso mediterráneo subhúmedo".

Las prolongadas sequías y la presión turística, han revelado la **fragilidad de la cobertura de pinares de repoblación**, habiendo sido éstos varias veces pasto del fuego, como el más reciente que se produjo en 1990, o el más importante de hace apenas una década, habiéndose limitado mucho en la actualidad la extensión de la masa boscosa, apenas compensada con un lento proceso de regeneración natural con ejemplares aún muy pequeños.

**El monte está en general muy desprovisto de cubierta vegetal de porte**, debido en parte a la aridez de la roca, pero sobre todo a los incendios, tras los cuales sólo se

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



regenera la etapa serial anterior, esto es, el monte bajo, existiendo algunas Masas<sup>m2</sup> de arbolado, sobre todo pinares, en torno al valle alto del Chillar, en zonas casi inaccesibles, en las altas cumbres del Barranco del Pino, en la cabecera del barranco de Cazadores, en la cabecera y algunos puntos muy dispersos del valle del río de la Miel, y en una zona junto a la costa próxima a los arroyos de Colmenarejos y Campillo, así como en el entorno de las Cuevas, pero que en total no alcanzan al 10% del territorio, por lo que es preocupante la situación forestal claramente deficiente.

#### Directrices para la intervención

Dentro del ámbito que podríamos denominar como propiamente serrano, existen sectores cuyo único destino productivo de caracter primario en principio sería el uso forestal mientras otros, por la excesiva pendiente o la presencia de afloramientos rocosos, no serían aptos para la colonización arbórea, debiendo quedar en su estado agreste natural. La mayor parte de los terrenos propuestos como "zonas preferentes de forestación" son suelos públicos lo que facilita enormemente la intervención.

Se proponen por tanto que el Organismo competente establezca un Plan de Reforestación y de lucha contra la erosión, señalando áreas de forestación preferentes, dentro de un plan de Recursos Primarios que desarrolle una política de regeneración del Bosque, con el doble objetivo de incrementar y enriquecer la cubierta vegetal, y detener el proceso de erosión progresiva que se está produciendo en el espacio de las sierras de Nerja. Con ello se mejorarán asimismo las condiciones de hábitat biológico para las especies que habitan las sierras y de reproducción y mantenimiento de especies vegetales endémicas y autóctonas.

Por otra parte, la Ley Forestal de Andalucía 2/92 de 15 de Junio establece la posibilidad de la suscripción de Convenios de Cooperación entre las Corporaciones Locales y la Comunidad Autónoma.

Dicha Ley establece que se propondrán como zonas preferentes de forestación aquellos suelos que se clasifiquen como No urbanizables, y que según lo dispuesto en el art. 1 de la citada Ley no estén dedicados a siembras o plantaciones características de cultivo agrícolas, ni tampoco a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

Así pues el Plan General propone que se intervenga básicamente sobre las zonas de ladera que delimitan las cuencas principales, realizando sobre todo repoblaciones selectivas en las partes bajas de las laderas montañosas y en las zonas que han sido objeto de aterrazamientos excesivos o indebidos, empleando para ello especies de arbolado autóctono, aclimatable a la zona como el "Pino Carrasco", o incluso otros arbustos con idénticas condiciones.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Esta reforestación introduciría una "banda verde" en la fisionomía de la sierra, que no sólo tendría efectos positivos sobre la erosión del suelo, sino que produciría una mejora del paisaje más próximo al litoral.

Complementariamente, se proponen además la instalación de **recorridos e itinerarios peatonales y ecuestres**, éstos últimos compatibles con los primeros, que podrían ubicarse en gran parte coincidentes con los carriles y senderos existentes, con la posibilidad de diversos puntos de partida y diversas combinaciones de recorrido.

También se propone la adecuación de **Terrazas - Miradores** que podrían estar situados tanto a media ladera como en el borde costero. Su función sería la de servir de **punto de atracción** a los itinerarios peatonales, y de ayudar a crear un hito que realce las posibilidades del territorio. Por ello no es necesario realizar más que los imprescindibles trabajos de acondicionamiento, reduciendo al máximo los movimientos de tierra e instalando la necesaria señalización/información.

#### SUELO AGRICOLA CON PROTECCION ESPECIAL

##### Características del territorio y Problemática detectada

Los espacios destinados al cultivo agrícola de las vegas de Nerja y Maro han constituido en el pasado, con una extensión superior a la actual, la base económica tradicional de la población nerjeña.

A partir de los años sesenta con la aparición del fenómeno turístico y el desarrollo inmobiliario que se produce en paralelo, comienza un proceso de sustitución progresiva de los usos agrícolas en la periferia del núcleo de Nerja como consecuencia de la presión urbanizadora. En la actualidad estos espacios están sometidos a múltiples tensiones tanto en sus bordes como en los usos que se implantan.

Las Normas Subsidiarias reconocían ya el valor agrícola y medioambiental de estos cultivos por lo que proponían normas de protección de dichos espacios, para evitar cualquier proceso constructivo en los mismos.

Posteriormente el PEPMF incluye dichos suelos en el catálogo de espacios protegidos por sus condiciones agrícolas y paisajísticas, denominándolos AG-9 Paisaje Agrario Singular, Huertas de Nerja, abarcando una superficie aproximada a 402 Has.

Estos territorios así delimitados, se encuentran distribuidos en el municipio en dos grandes áreas, una de ellas denominada Huertas de Nerja se encuentra delimitada por las cuencas del Río Seco y Río Chíllar, llegando hasta el mar en una zona situada al Sur de la carretera CN-340, conocida popularmente como el Playazo.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



La segunda de estas grandes áreas cultivadas se encuentra situada a ambos lados del Barranco de la Coladilla, denominándose Tablazo a la que se encuentra al Oeste, y Tierras Nuevas a las huertas del entorno de Maro.

#### Directrices para la intervención

Tanto en las Huertas de Nerja como en las de Maro, el Plan General ha optado por el **mantenimiento de la protección agrícola y paisajística** prevista en el PEPMF con la ampliación en el primero de los ámbitos al Norte de la CN-340, con una definición de nuevos límites en la cuenca del Río Seco y un **ajuste de los límites existentes** en la zona Norte para adecuarlo al uso real de las fincas.

En el ámbito de las Huertas de Maro, se propone también un **ajuste de límites en la zona Norte del Tablazo**, en el entorno a la Fábrica por constituir un suelo no agrícola, actualmente desprovisto de vegetación, que por su parte se incluye en una operación de regeneración paisajística y medioambiental para la ubicación de un parque público.

En el espacio de huertas situado **en la zona denominada el Playazo**, se mantiene la **protección agrícola y paisajística**, en tanto no exista una ordenación urbanística motivada por el desarrollo y ejecución del Puerto Deportivo, actualmente en tramitación, ó bien se modifiquen las condiciones socioeconómicas del municipio. En este caso se deberá proceder a tramitar un "Expediente de Descatalogación" de este espacio.

El Organismo responsable podrá en todo caso dictar las normas oportunas para mejorar la calidad de los recursos agrarios y facilitar su explotación, teniendo en cuenta la fragilidad de este territorio escaso en toda la provincia y favoreciendo por tanto su conservación y su disponibilidad íntegras.

#### ZONAS DE REORDENACION DE ASENTAMIENTOS DISEMINADOS

##### Características del territorio

En la parte occidental de la carretera a Frigiliana existe una zona de suelo rústico a la que se accede a través de la Cañada Real, situada en el paraje denominado "Loma de las Vacas". El área que se ha delimitado tiene una superficie aproximada de 19,8 Has. Los terrenos son en su mayor parte de monte bajo, mezclado con algunas zonas de frutales y con parcelas que mantienen una cierta actividad agrícola de regadío.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Su situación topográfica por su elevada cota respecto a la zona de <sup>12 NOV 2002</sup>vega, le proporciona buenas perspectivas paisajísticas. Esta zona presenta analogías, en cuanto su orografía y tipo de asentamiento diseminado, que los terrenos próximos del municipio de Frigiliana, denominados Galera.

Por otra parte, se ha delimitado también otra zona situada en la parte oriental de la carretera a Frigiliana, colindante con Castillo Alto, en el paraje denominado Pago de Imaroga. El área delimitada tiene una superficie aproximada de 10 Has. Los terrenos son de monte bajo y conforman una vaguada con dos lomas donde se asientan construcciones residenciales unifamiliares, a las que se accede a través de la Cañada Real y por caminos terrizos. Se trata no tanto de un conjunto diseminado sino de un asentamiento de viviendas aisladas sobre parcelas pequeñas con huerto ó jardín, alineadas en los bordes superiores de la vaguada, siendo en su mayor parte anteriores a las actuales Normas Subsidiarias.

#### Afecciones jurídicas

Las dos áreas delimitadas se encontraban clasificadas en las anteriores Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable simple, sin protección especial.

Las condiciones de parcela mínima vigentes no se ajustan a la parcelación rústica existente en las zonas delimitadas, lo que unido a la proximidad del núcleo de Nerja y a la tendencia aparecida en los últimos años de compatibilizar la vivienda unifamiliar permanente con el pequeño huerto, y por tanto con un modo de vida que se aproxime al medio rural, ha producido la aparición de procesos constructivos al margen de la normativa urbanística.

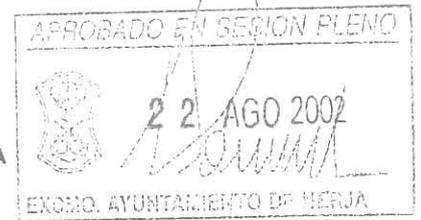
#### Problemática detectada

En el área de Loma de las Vacas se ha ido consolidando un asentamiento diseminado, como respuesta de un sector de la población que valora el concepto de "vivienda rural" en relación a la opción de la urbanización residencial.

La parcelación rústica existente es heterogénea en cuanto a forma y superficie, aunque puede comprobarse que existen agrupaciones de viviendas aisladas sobre parcelas cuyas superficies varían entre 1.500 y 2.500 m<sup>2</sup>. Sin embargo la mayor parte del parcelario corresponde a parcelas superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.

El caso del área del Pago de Imaroga es distinto, ya que existe un asentamiento de viviendas aisladas, sobre una parcelación que no supera en algunos casos los 1.500 m<sup>2</sup>, y que por tanto correspondería más a una ordenación de <sup>1</sup>suburbanización residencial.

Sin embargo, y dado que la mayor parte de este conjunto son el resultado de una antigua parcelación, que la situación y la orografía de la zona así como el grado de



consolidación no aconsejan su clasificación como suelo urbanizable,<sup>2</sup> ya que supondrían una presión innecesaria sobre la zona de huertas, es por lo que se entiende que la solución debe abordarse desde los mecanismos de la legislación del suelo para los asentamientos situados en el medio rural.

#### Directrices para la intervención

Los mecanismos de intervención sobre este tipo de procesos que no son capaces de autoregularse por sí solos, deben de proceder de la iniciativa pública, ya que es la única fórmula operativa para garantizar el cumplimiento de las determinaciones que se fijen en la ordenación, impulse los procesos de mejora de las infraestructuras "mínimas" de que deben dotarse estos asentamientos y controlar a través de la disciplina urbanística la desviación de la regulación del proceso.

Así pues en ambos casos se propone la redacción de sendos Planes Especial de Mejora del medio rural, de acuerdo con lo previsto en el Art. 89 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que tengan como objetivos básicos los siguientes:

- Reorganización de la parcelación existente sobre la que se asientan usos residenciales.
- Reconocimiento de los espacios agrícolas y de aquellas zonas de vegetación, espacios verdes, huertos ó jardines, que deben protegerse.
- Regulación de los usos permitidos sobre la base de admitir la compatibilización de la vivienda rural con huerto sobre una parcela mínima.
- Someter a regulación normativa específica la adaptación de las construcciones al medio rural.
- Fijar las "condiciones mínimas de infraestructura" que garanticen al acceso rodado a las parcelas y las dotaciones de agua y electricidad.

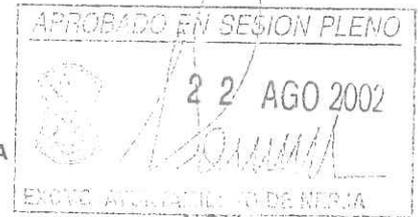
#### ZONA DE RESTAURACION Y ACONDICIONAMIENTO DE LA AUTOVIA

##### Problemática detectada

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes tiene previsto, dentro del Plan de Carreteras que incluye completar el denominado "Corredor del Mediterráneo", realizar dos tramos de autovía que afectan en su trazado al municipio de Nerja.

El primer tramo incluido en el Estudio Informativo de la Autovía Málaga-Nerja, clave EI-1-E-23, contempla el trazado de las diferentes opciones estudiadas en el objeto del documento, fijándose el punto origen en la Ronda Este de Málaga,

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



recientemente ejecutada, y el punto final a la altura de la Cueva de Nerja, sobre la actual CN-340 de forma coordinada con el siguiente tramo entre Nerja y Motril.

Por otra parte, el Estudio Informativo, clave EI-1-E-30, contempla las obras correspondientes a la Autovía del Mediterráneo, tramo Nerja-Motril. Este tramo en cuanto al municipio de Nerja, contempla la traza que va desde el acceso de la Cueva hasta el límite del término municipal con la provincia de Granada, atravesando la parte Sur del Complejo Serrano Sierras de Tejeda-Almijara, no existiendo ningún nuevo enlace hasta el municipio de Almuñecar.

#### Directrices de Intervención

Es indudable la importancia que desde un punto de vista territorial de escala nacional, tiene la continuidad del corredor viario del Mediterráneo, pero también es cierto la fragilidad de ciertos terrenos por su dificultad orográfica para ser atravesados por secciones de autovías que necesitan radios amplios.

Además la presencia de la huella que aún puede observarse de un inadecuado tratamiento de adaptación de la antigua carretera nacional CN-340 a la franja litoral de Maro-Cerrogordo, donde los taludes y desmontes sin tratar son hoy un impacto negativo para ese espacio catalogado, conducen a mostrar ciertas cautelas sobre la traza propuesta en el Estudio Informativo.

El Documento del PGOU incorpora las trazas de la Autovía aprobadas, sin que ello presuponga una aceptación sin condiciones de las mismas y considerando las siguientes consideraciones:

- Al objeto de que se puedan realizar los ajustes del trazado que sean necesarios, se propone una **reserva de suelo** de una anchura de 100 mts, donde se prohíbe expresamente la construcción de cualquier edificación, salvo las que estuvieran ligadas a los usos de servicio de carreteras.
- Este corredor deberá ser objeto de "**regeneración del paisaje**", en aquellas zonas del territorio municipal, que sean afectadas por desmontes y taludes, que deberán ser tratadas mediante vegetación autóctona en la zona expropiada por el MOPTMA.
- Respecto de la solución final de los **enlaces** de Frigiliana y la Cueva de Nerja, el Ayuntamiento deberá coordinar con la Demarcación de Carreteras del MOPT la solución que se proponga en los proyectos de ejecución, principalmente en el **nudo de la Cueva**, dadas las **consecuencias negativas** que pudiera tener la inexistencia de una solución que conlleve un tratamiento paisajístico de dicho acceso.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



El informe emitido por la Agencia del Medio Ambiente sobre el Estudio Informativo de la Autovía en fecha 12 Febrero de 1993, recomienda expresamente el estudio con mayor detalle de la afección de la traza propuesta en la zona de la Cueva, así como las limitaciones que deben imponerse a la utilización durante las obras de explosivos ó maquinaria inadecuada que afecte al entorno de las mismas ó al yacimiento arqueológico.

- Debe considerarse y exigirse por parte municipal, que existan partidas concretas en el presupuesto de las obras que atiendan la **regeneración del paisaje y tratamiento de los impactos negativos** que deberán estar contenidos en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

### Capítulo 3.

#### LA ORDENACION DEL MEDIO URBANO

##### 3.1 La ordenación del suelo urbano calificado: pautas de intervención.

El Plan General realiza la calificación del suelo en las zonas consolidadas que se encuentran clasificadas como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Transitorio por las Normas Subsidiarias mediante el reconocimiento de las distintas tramas urbanas identificadas por sus tipologías edificatorias. El criterio establecido para realizar esta calificación de suelo responde a las siguientes cuestiones:

- Reconocer las tipologías existentes en los diferentes ámbitos del suelo consolidado.
- Relacionar el tipo de edificación existente con la división parcelaria catastral.
- Dividir el suelo no por zonas homogéneas continuas espacialmente, sino por piezas desagregadas que responden a la misma tipología urbana y que han desarrollado las mismas condiciones de edificación.

##### 3.2 Límites de densificación

En el documento de Información y Diagnóstico se analizaron las densidades globales (nº vdas/ha) por zonas, donde se disponían de datos que relacionaban el número de viviendas existentes y la superficie de la zona. Este análisis dió lugar a identificar aquellas áreas que mantenían un alto grado de densidad, y por tanto se encontraban al límite de cualquier modificación al alza.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



En este sentido los núcleos tradicionales de Nerja y Maro, así como el ensanche hacia el Chaparil presentan índices que no pueden ser rebasados, y que marcan claramente el límite de su densidad.

Asimismo el ensanche hacia la Avda Rodriguez Acosta y "Nueva Nerja" mantiene índices de acuerdo con las tipologías de vivienda unifamiliar, que en general son ámbitos urbanos consolidados, lo que desaconseja su modificación.

No obstante hay que indicar que la densidad de un área está fuertemente relacionada con la topografía del terreno, el diseño de la trama urbana, las condiciones de edificación, y las relaciones funcionales y de movilidad urbana dentro de la estructura general que se proponga, y que este conjunto de factores dan como resultado la imagen urbana del asentamiento y las pautas de funcionalidad dentro del mismo.

Así pues, el Plan General mantiene el criterio de no elevar las densidades actuales, para lo cual respeta las ordenaciones urbanas consolidadas, y ajusta las ordenanzas en el sentido de mejorar la imagen urbana y funcional de los núcleos consolidados.

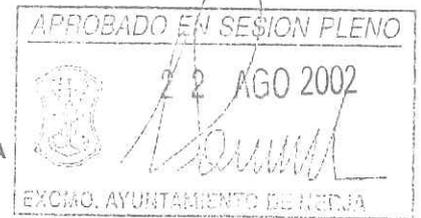
### 3.3 Edificios y ámbitos urbanos de especial protección

El núcleo urbano de Nerja no se caracteriza por poseer una arquitectura civil de gran calidad, ni siquiera la religiosa que en muchos lugares ha sobresalido respecto al conjunto edificado, constituye en este caso un ejemplo singular, sino fuera por su valor de permanencia histórica y de referencia ciudadana.

Sin embargo parece de mayor interés identificar aquellas áreas urbanas que constituyen "ámbitos singulares" de la imagen de Nerja, y que están formados por esa adecuada mezcla de espacios urbanos, hitos arquitectónicos y referencias culturales que definen el carácter y la escala urbana del municipio de Nerja.

En este sentido son claros ejemplos de estos ámbitos, la secuencia de espacios del entorno del Balcón de Europa y Plaza de Cavanás en Nerja, así como la escala urbana doméstica del núcleo de Maro.

Así pues el Plan General propone la redacción de sendos Planes Especiales de Reforma y Protección en los cascos históricos de Nerja y Maro, cuyo objeto será profundizar en el conocimiento de la trama urbana y las tipologías, así como en la regulación específica de los ámbitos singulares, de tal forma que se mantengan las condiciones de "vida urbana" que identifican a dichos núcleos.



12 NOV 2002

### 3.4 Operaciones de reforma interior: Paseo Nuevo y Carabeo.

Dos operaciones de reforma de la ordenación existente en el núcleo principal de Nerja constituyen las intervenciones sobre las que se confía la recualificación del espacio urbano central, al contener la construcción de una gran plaza, a modo de ágora, y un aparcamiento de gran escala ("Paseo Nuevo"), así como la realización de un parque urbano central en los huertos de Carabeo.

La primera de estas actuaciones se encuentra ya en fase de gestión por parte del Ayuntamiento, al haber sido aprobado su planeamiento especial, y el Plan General la incluye en la ordenación general del mismo.

La segunda se define por el Plan General, y será objeto de un desarrollo específico a través de un Plan Especial, que defina en detalle las soluciones de sus accesos y usos posibles en el interior del parque, así como la solución pormenorizada de los problemas de sus límites con la estructura urbana existente.

### 3.5 MARO: Definición de una intervención especial para un asentamiento urbano singular.

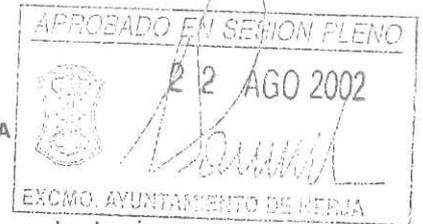
El núcleo urbano de Maro constituye una pieza de excepcional singularidad en el frente litoral malagueño, donde el proceso urbanizador ha ido modificando, y en muchos casos destruyendo, los elementos identificativos que caracterizan la memoria histórica de un lugar.

La imagen de núcleo compacto y rodeado de zonas agrícolas, le confiere un fuerte carácter rural, que es fiel reflejo de la economía que ha sido la base de sus habitantes; ello unido al escaso crecimiento urbano producido en los últimos cincuenta años permite proponer que este asentamiento debe continuar preservandose de los crecimientos turísticos de segunda residencia que desvirtuen la trama urbana existente y tensionen los suelos agrícolas de su entorno.

La protección que establece el Plan Especial del Medio Físico sobre las huertas de Maro, espacio catalogado AG-9, permite centrar las intervenciones en el propio núcleo y sus bordes, estableciéndose la posibilidad de una pequeña operación de "mirador" en un montículo de monte bajo, que se incluye dentro de la "protección integral" donde actualmente existen unas ruinas, como pieza externa sin edificación alguna. Las actuaciones que se proponen van dirigidas a conseguir los siguientes objetivos:

- Mantener la trama y la escala urbana de la edificación existente, a través de las ordenanzas de Centro Histórico.
- Completar la ordenación de la edificación de borde en las zonas donde no se ha desarrollado según las Normas Subsidiarias.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



- Ampliar la delimitación de suelo urbano, incluyendo la Casa de Larios, con su tipología de vivienda unifamiliar, y protegiendo el jardín privado.
- Recuperar y rehabilitar las ruinas del antiguo Ingenio como equipamiento público histórico-cultural.
- Obtener los terrenos para la realización de un parque urbano que sirva de ampliación al Balcón de Maro.
- Construir en la calle Virgen de las Maravillas un pequeño mirador que resuelva la composición urbana de las edificaciones existentes en relación a las huertas.

Así pues, se valora especialmente el conjunto arquitectónico en relación a las huertas, y se identifican los elementos que caracterizan el perfil del asentamiento. En este sentido, se hace una lectura de sur a norte en una imagen desde el posible mirador de "Tierras Nuevas", que valora especialmente el perfil vegetal del jardín de la Casa de Larios, las ruinas del antiguo Ingenio, la plataforma del Balcón de Maro, la Iglesia y el conjunto residencial compacto que en una secuencia visual constituye una imagen identificativa del lugar.

En cuanto a la ordenación urbana se realiza una propuesta donde se indican las intervenciones básicas, destacando la obtención del suelo para un nuevo parque urbano con una superficie de 3.920 m<sup>2</sup>, junto al equipamiento que constituyen las actuales ruinas del Ingenio.

Finalmente, cabe indicar que el mantenimiento de la protección agrícola del entorno es una de las claves básicas para evitar la devaluación de este singular asentamiento que no tiene analogía posible con otra zona de la costa de Málaga, y por tanto supone también un atractivo turístico que debe valorarse en su justo término.

### 3.6 PUNTA LARA:

#### **Definición de los límites del núcleo urbanizado y sus relaciones de borde con los espacios protegidos de las huertas de Nerja.**

El núcleo urbano de Punta Lara constituye una pieza de extensión de los desarrollos inmobiliarios turísticos que han ido consolidándose en los últimos años. Su situación en límite occidental del término municipal le ha dotado de un cierto carácter de autonomía, no exento de una clara escasez de dotaciones para equipamientos y áreas libres.

Su relación funcional respecto a la carretera nacional CN-340, donde se apoyaron los primeros crecimientos y su proximidad a las huertas de la vega de Nerja, en el ámbito de la margen occidental del Río Seco, todo ello unido a la posible implantación del Puerto Deportivo conduce a la necesidad de resolver los límites del suelo urbanizado y acotar las tendencias de crecimiento.

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



El ajuste de límites propuesto en el Capítulo del Medio Físico para el espacio catalogado como "Huertas de Nerja" AG-9 en esta zona, supone entender que se deben preservar del proceso urbanizador aquellos terrenos situados en las margenes del Río Seco, que actualmente mantienen la actividad agrícola.

Así pues, el Plan General propone que los posibles crecimientos urbanos se produzcan hacia el norte, sobre la zona de ladera, protegiendo de esta forma la vega y evitando un proceso de tensión sobre dichos suelos, que al menos de momento mantendrán la actividad agrícola contribuyendo al equilibrio medioambiental del conjunto asentamientos turísticos-huertas.

### **3.7 CASTILLO ALTO: El nuevo acceso a Nerja desde la futura Autovía**

La antigua carretera a Frigiliana constituyó en los años setenta el soporte de algunos desarrollos residenciales, Urbanización "la Noria" y su posterior ampliación, así como el intento de consolidar un área de suelo industrial, sin planeamiento previo, que ha dado lugar a una imagen degradada de sus bordes.

El proyecto del MOPTMA sobre el trazado de la futura Autovía plantea en el cruce con la carretera de Frigiliana uno de los dos accesos al núcleo de Nerja. Aunque en el periodo de información pública del Estudio Informativo, el Ayuntamiento propuso la realización de un nuevo acceso por el Río Seco, sin embargo la solución final pasa por mantener el acceso por la carretera de Frigiliana, sometiendo el actual trazado a una remodelación que dado el grado de consolidación de los bordes por usos urbanos, parece claramente insuficiente.

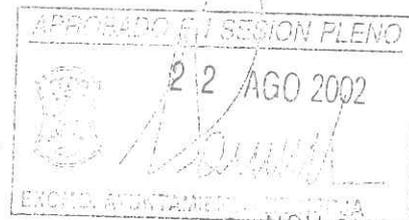
Es por ello, que el Plan General plantea unos crecimientos urbanos muy limitados, que tienen el objetivo, por una parte, de reconducir la ocupación por naves en el suelo no urbanizable de las actuales Normas Subsidiarias situado a la altura de la urbanización "La Noria", mediante un uso residencial que cualifique la imagen existente, y por otra parte, crear un pequeño ensanche del área industrial hacia el oeste, que permita desarrollar al menos un área de almacenaje y talleres de nueva planta, ya que la gestión municipal sobre el suelo industrial semiconsolidado se ha demostrado ser muy compleja y lenta.

## **Capítulo 4.** **LAS PROPUESTAS DEL SUELO URBANIZABLE**

### **4.1 Los nuevos crecimientos: una alternativa al modelo existente**

Los suelos a los que denominamos ensanches corresponden a aquellos terrenos que por su situación periférica ó intersticial entre los últimos procesos urbanísticos se han convertido en piezas capaces de admitir desarrollos de extensión dentro de una lógica de economía de recursos infraestructurales y de tendencias del proceso urbanizador que actúa sobre el territorio nerjeño.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Así pues atendiendo a la distribución espacial de los distintos asentamientos, los posibles suelos de ensanche se disponen en relación a los suelos con procesos de urbanización en marcha ó consolidados.

En este sentido se plantean ensanches en la zona de Punta Lara, ambas márgenes de la carretera a Frigiliana que incluye la ampliación del Suelo Industrial, al Norte de carretera CN-340 en el núcleo de Nerja y hasta el Monte de Propio.

Por otra parte operaciones turísticas de cualificación, aquellas propuestas por el Plan General, que constituyen bien por su escala ó bien por su significado en cuanto a la recuperación de valores identificativos de Nerja, las operaciones-estrella del Plan y que tienen por objetivo elevar la calidad del modelo turístico existente.

Bajo este concepto se incluyen tres operaciones, una se refiere a la recuperación de la antigua Fábrica de Maro, dentro de una actuación que respete el entorno agrícola y mejore el medio físico, a través de la creación de un parque, de características rurales en el interior del recinto de la Fábrica y rehabilitando la edificación aún existente para usos culturales, de proyección turística. La segunda se refiere al antiguo sector denominado UR-D de las Normas Subsidiarias, con objeto de ajustar sus límites al uso de Campo de Golf, compatible con el uso residencial y complementario turístico, de acuerdo con los deseos del Ayuntamiento sobre estos terrenos. Asimismo, debemos hacer mención al proyecto del Puerto Deportivo como una operación singular que cualifica el modelo turístico actual del municipio de Nerja, aunque en este caso al igual que en el primero no se plantean desarrollos urbanos, que no sean los propios de apoyo a los servicios portuarios y una zona comercial en el interior del puerto.

#### 4.2 El concepto de "producto turístico"

La evolución en el entendimiento de la actividad turística y del concepto de ocio, ha producido que algunos profesionales que han intervenido en trabajos de planeamiento urbanístico en Comunidades Autónomas, como Baleares y Canarias, hayan tratado de aportar algunas definiciones conceptuales sobre las implantaciones turísticas desde la perspectiva de un Urbanismo más actual. En este sentido nos parecen de interés algunas de las cuestiones planteadas por el equipo de urbanistas Quero-Leira en dichos trabajos:

- a/. *La implantación del alojamiento turístico ó de ocio, se puede asimilar a los "productos industriales", cuya caracterización -y cualificación- vendrá dada por lo que en este caso se ofrezca, además del alojamiento.*
- b/. *La demanda masiva y la existencia natural de los atributos de "sol y playa" han supuesto una oferta turística, reducida en gran parte a ofrecer alojamiento, esto es "sólo camas", sin otros atributos ó complementos.*



- c/. *La aparición de nuevas modalidades de alojamiento de ocio: apartamentos, bungalows, villas,... que se ofertan acompañadas de algún atractivo complementario, comienzan a responder al concepto de "producto", esto es a una oferta turística más compleja.*
- d/. *La dotación de servicios complementarios exige su mantenimiento posterior, y coloca la responsabilidad en los empresarios (¿industriales?) inmobiliarios-turísticos, como agentes preferentes para la explotación de los "productos turísticos".*
- e/. *La definición de las actuaciones turísticas como "productos turísticos" determina una regulación específica, no sólo sectorial (hotel y apartamentos), sino urbanística al incluir los "complementos" del alojamiento en función de la densidad, regulada como parámetro urbanístico fundamental.*

Cabe indicar asimismo que el concepto moderno de ocio en la sociedad urbana actual, es una clave de primer orden para entender las nuevas opciones turísticas que pivotan sobre tres criterios base, esto es: *calidad, inversión adecuada e innovación continua.*

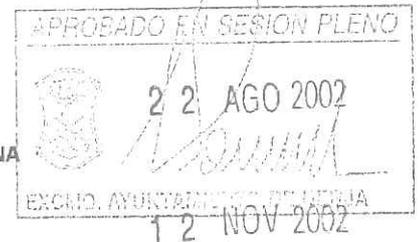
En este sentido nuestro entorno turístico presenta una escasa oferta de equipamientos especializados para el ocio y la cultura, y por tanto debe realizarse un gran esfuerzo tanto desde las Administraciones Públicas como desde la iniciativa privada para cualificar el producto turístico que es una base importante de nuestra economía. La introducción del concepto "equipamiento turístico" como una reserva obligada en los nuevos desarrollos, conduce a entender que desde el Plan urbanístico se puede modificar la situación actual, en la medida que exista rigurosidad por parte de la Administración Pública para corregir las tendencias de ocupación del territorio municipal sobre la única base del monocultivo residencial, que por sí sólo es incapaz de generar atractivos turísticos.

#### 4.3 El alojamiento temporal y la oferta complementaria

De las ideas expuestas anteriormente es fácil deducir que nos encontramos ante una disyuntiva conceptual que apenas se había considerado hasta ahora en el planeamiento urbanístico de los municipios turísticos. Y esto es que el "alojamiento temporal de ocio", ya sea en alquiler ó en propiedad -y en su caso en la modalidad hotelera-, requiere unas condiciones de implantación distintas a los de la "residencia permanente".

También se entiende que los "complementos" del alojamiento temporal sean diferentes a los productos conocidos de "segunda residencia", donde en el mejor de los casos el pequeño jardín, la piscina y a veces una pista de tenis constituirían la única oferta agregada.

En una primera aproximación al significado del "complemento al alojamiento", debe distinguirse entre aquel que se encuentra en la misma parcela del conjunto edificado, ya sea en los tipos regulados por el régimen hotelero ó bien en los conjuntos residenciales convencionales, y aquellos otros que no se encuentran directamente vinculados al



alojamiento y constituyen una oferta individualizada que proyecta su influencia sobre un área más amplia de alojamiento turístico.

Este tipo de "oferta complementaria" que pueden ser de tipo deportivo, cultural, asistencial sanitario, etc..., es la que cualifica de mejor manera el espacio turístico ya que otorga una identificación de calidad a un lugar respecto a otros dentro de los circuitos comerciales.

Por último cabe indicar otra opción de la "oferta complementaria" que se entiende como elemento de primera atracción incluido en un complejo de alojamiento turístico, desarrollándose en operaciones de cierta escala y con tamaños que las distingue del resto de la oferta del municipio, y que constituyen nuevos "productos turísticos" que incentivan la imagen global del mismo. A modo de ejemplos, cabe citar los campos de golf, los puertos deportivos, los parques temáticos, etc..., que se convierten en el aglutinante de una operación más compleja que cualifica la oferta de ocio del municipio turístico.

#### 4.4 La oportunidad del Urbanismo Concertado

La experiencia del planeamiento general en los municipios turísticos durante la última década nos demuestra que los instrumentos utilizados -Planeamiento General y Planes Parciales de usos residenciales con ejecución "poligonal" y reservas de suelo convencionales-, resultan inadecuados para plantear ordenaciones de productos turísticos novedosos, así como para regular las actuaciones singulares promovidas desde la óptica inmobiliaria.

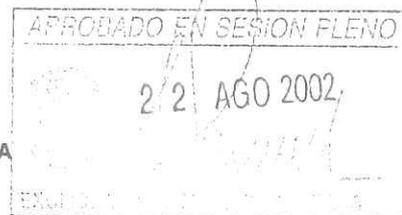
Por otra parte la nueva legislación del Régimen jurídico del Suelo introduce fuertes rigideces a la programación y edificación del suelo urbanizable, que indudablemente se encuentra fuera de toda lógica de mercado dentro del proceso competitivo e innovador de los circuitos turísticos, donde los crecimientos urbanísticos no responden a demandas sostenidas y previsibles de las poblaciones.

Es por ello que se necesita avanzar en la utilización de otros instrumentos, contemplados en la Ley del Suelo, pero que permiten mayor flexibilidad para la adecuación al mercado, dentro de un marco de concertación transparente y ágil entre la iniciativa privada y la Administración Pública, donde se evite la arbitrariedad y se contemplen garantías de la oportunidad de las operaciones.

La categoría de "Suelo Urbanizable No programado", mejor entendido como un "suelo de reserva", responde más claramente a las opciones de adecuar el desarrollo urbanístico a las demandas específicas del mercado turístico, frente al modo en que se produce el crecimiento urbano de las ciudades que, en cambio, admite en mejor medida la programación de suelo para la residencia permanente.

Las condiciones de gestión vendrán definidas por el Plan General para ámbitos espaciales determinados a través de una regulación específica de parámetros urbanísticos, -esquema

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



y condiciones de ordenación general, densidad, techo edificable, usos preferentes y usos no admitidos, regulación de la ocupación de la edificación en relación con el espacio libre, alturas máximas, etc...- que suponga el encaje del desarrollo de esos suelos en la estructura territorial del municipio.

La figura del Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) y la regulación del planeamiento parcial de Usos Terciarios, serán los mecanismos para el desarrollo de estos suelos, y permitirá al Ayuntamiento y a la iniciativa privada consensuar la operación urbanística, así como comprometer a otras Administraciones Públicas en inversiones concretas que cualifiquen el modelo turístico dentro de un programa marco de referencia.

Sin embargo debemos señalar que indudablemente en cualquier municipio turístico no todo el suelo de desarrollo puede quedar "sin programar", ni siquiera que no se contemple la oportunidad de que se clasifique suelo para el desarrollo de "urbanizaciones turísticas de 2ª residencia", que en gran medida servirá para completar los tejidos urbanos periféricos donde los condicionantes de crecimiento impiden pensar en nuevas alternativas.

Ahora bien, esta cuestión supone **ser rigurosos con la programación de nuevo suelo**, que deberá ser considerado dentro de la estrategia general del Plan, como única fórmula positiva para **no hipotecar el destino de los suelos por meros procesos especulativos**, que destruyen las posibilidades de futuro.

#### 4.5 Ordenación de las áreas de desarrollo urbano: Los ensanches

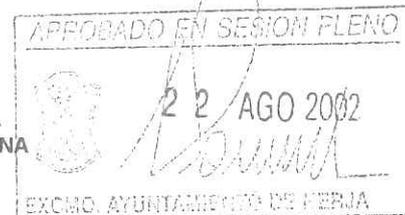
Los suelos que se han considerado de posible desarrollo se han estudiado como piezas, que en algunos casos completan la estructura urbana existente y en otros constituyen áreas de ampliación de las asentamientos periféricos.

El Plan General define los parámetros referentes a aprovechamientos, número máximo de viviendas, usos admitidos, equipamientos y áreas libres públicas, y trazado del viario básico, así como los sistemas de planeamiento y gestión para el desarrollo del mismo, y las cargas externas al sector que en su caso tuvieran que soportar.

En consonancia con lo expuesto anteriormente, los nuevos desarrollos correspondientes a **las urbanizaciones de segunda residencia turística deben mejorar sus condiciones de habitabilidad y su adecuación al medio físico del entorno**, así como introducir **una oferta complementaria** dirigida a un mercado cada vez más exigente y selectivo.

En este sentido, el Plan General introduce en estos suelos algunas cuestiones cuya finalidad es responder al objetivo antes indicado. **Se propone como esquema general** fijar unas cesiones de áreas libres y equipamientos públicos con un total del 20% con referencia a la superficie de suelo del sector; se reservará asimismo un 10% del sector urbanizable para uso de Equipamiento turístico como "oferta complementaria" y se deberá destinar también otro 10% del sector a zonas de jardín privado y mancomunado.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



La disposición de los usos anteriormente indicados se establecerán en principio de acuerdo con la ordenación del Plan Parcial. No obstante, se deberán disponer las parcelas destinadas a equipamientos públicos en situación próxima ó colindantes con las áreas libres públicas. A continuación se describen los distintos sectores de posible desarrollo, como suelos de ensanche:

**SECTOR: Ampliación de Punta Lara**

**Descripción**

Se trata de los terrenos situados al Norte de la antigua urbanización de Punta Lara, que constituyen la única expansión de ese núcleo sobre las laderas de la Sierra de Macaca. La orografía que presenta es análoga al del asentamiento existente, siendo su topografía más pronunciada en la zona de cresta. La superficie delimitada alcanza unas 15,3 Has.

**SECTOR: Ampliación de la Noria**

**Descripción**

Se trata de los terrenos situados al Este de la carretera a Frigiliana y al Norte de la Cañada Real. Es una zona que ha sido afectada por procesos de instalación de usos diversos (naves de almacenamiento, viviendas unifamiliares..) al margen de la normativa vigente, quedando sin embargo en una posición por el trazado de la nueva Autovía que le confiere un carácter de "primera imagen" de Nerja. La topografía es similar a la de la antigua Urbanización La Noria, situada al otro lado de la carretera, variando sin embargo la orientación de los terrenos. La superficie de suelo delimitada es 4,6 Has.

**SECTOR: La Cornisa del Chíllar**

**Descripción**

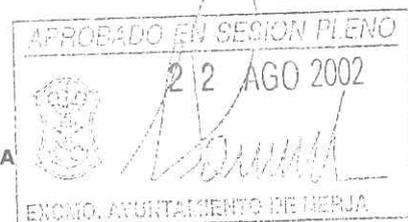
Los terrenos así denominados se sitúan al oeste de San Juan de Capistrano, y ocupan los últimos tablazos que restan de suelo hasta llegar a la cuenca del Río Chíllar. Tienen una topografía aterrazada que va incrementando su pendiente en el sentido Sur-Norte en cuanto nos aproximamos a las primeras estribaciones de la Sierra y presenta una fachada de cornisa hacia el oeste. Por el sur queda separado del sector UR-1 de las NNSS por un camino rural, constituyendo la última pieza de la extensión de la cornisa del Chíllar hacia el Norte. La superficie de suelo delimitada alcanza las 7,4 Has.

**SECTOR: Pago de Fuente del Badén**

**Descripción**

Los terrenos así denominados se encuentran situados entre los Algarrobos y el sector norte de la antigua urbanización de Fuente Badén. Por el Norte quedan limitados por las estribaciones de la Sierra de Tejada-Almijara llegando por el Sur hasta la Colada de Fuente del Badén. Es un área que aún mantiene algunas

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



parcelaciones agrícolas de frutales y olivar con edificaciones rurales dispersas. Su topografía presenta una pendiente que se incrementa paulatinamente en el sentido Sureste-Noroeste. La superficie del área delimitada alcanza a 17,4 Has.

SECTOR: Las Maravillas

**Descripción**

Se designan de esta forma los terrenos colindantes con la Urbanización de Fuente Badén, que constituyen el borde del suelo de extensión turística al Norte de la CN-340. La zona que se propone como sector corresponde a terrenos de erial que constituyen una pequeña loma junto al sector norte de la Urbanización Fuente Badén. La superficie del área delimitada alcanza a 5,75 Has.

SECTOR: Ampliación del Polígono Industrial

**Descripción**

Los terrenos situados al Oeste del sector que delimita el Polígono industrial Castillo Alto, constituyen una zona de topografía homogénea con pendientes en el sentido suroeste-nordeste, actualmente ocupadas por algunas fincas dedicadas a las actividades agrícolas y por algunos conjuntos de frutales. El área delimitada alcanza una superficie de 3,03 Has.

**4.6 Las operaciones turísticas**

Las intervenciones que bien por su escala ó por considerar la recuperación de elementos identificativos del paisaje de Nerja, se proponen como piezas que sirven para cualificar un modelo territorial, caracterizado por un determinado desarrollo turístico-inmobiliario intensivo y monótono, y tratan de ser alternativas al mismo.

A continuación se describen las tres operaciones turísticas que se mantienen en el Documento de Aprobación Inicial del PGOU, esto es: a/. el área de desarrollo urbano del nuevo sector RDT "Barranco de la Coladilla" que amplía y modifica el antiguo sector del UR-D, b/. el proyecto del Puerto Deportivo, c/. La ordenación del espacio litoral del Playazo y d/. La recuperación y rehabilitación de la Fábrica de Maro.

**a/. Sector Residencial Deportivo Turístico RDT "Barranco de la Coladilla"**

El antiguo sector UR-D de las Normas Subsidiarias, constituye una de las piezas que integran la estrategia de cualificación del modelo territorial y turístico del Plan General para el municipio de Nerja. Su situación próximo a la Cueva de Nerja, apoyado en la traza de la futura Autovía y configurado por un entorno natural de un valor medioambiental y naturalístico singular, le lleva a jugar un papel importante en el modelo de nueva oferta turística que se desea para Nerja.

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



Dado la existencia de todo un proceso de estudio sobre las posibilidades de promoción de estos terrenos, a través de un Plan Estratégico realizado por la Sociedad de Planificación y Desarrollo (SOPDE), a quien el Ayuntamiento encomendó en 1991 la redacción del Plan Parcial y el estudio de viabilidad económica del mismo, el Plan General propone desmadrar el complejo entramado de afecciones jurídico urbanísticas que afectan a dichos suelos, y realizar una propuesta de delimitación del sector y ordenación de usos acorde con las condiciones topográficas del terreno y respetuosa con los valores mediambientales y arqueológicos que existen en su entorno, recogiendo al mismo tiempo la aspiración del Ayuntamiento de dotarse de una infraestructura turística deportiva (un campo de golf) de la que actualmente carece el municipio de Nerja.

Así pues, la propuesta del Plan General es clasificar estos terrenos como "Suelo Urbanizable No Programado", a desarrollar mediante un Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) de iniciativa municipal, siendo la delimitación global del mismo la de 100 Has., tal y como se indica en los planos de "Clasificación del Suelo", y estableciendo como usos básicos compatibles: el deportivo para un campo de Golf de 18 hoyos, el terciario-turístico y el residencial, limitándose el techo de edificación del sector del PAU a un máximo de 100.000 m<sup>2</sup> construidos.

La delimitación propuesta para el sector del SUNP-RDT tiene su fundamento en el reconocimiento de las condiciones mediambientales, arqueológicas y topográficas de los terrenos de propiedad pública que definen el barranco de la Coladilla y su entorno próximo, que permiten realizar, de acuerdo con lo admitido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, un ajuste de límites del espacio del Complejo Serrano CS-4 en dicha zona, así como en la traza de la futura Autovía Málaga-Motril, que constituye un límite evidente por el Sur.

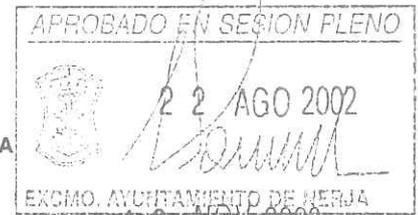
El sector delimitado supone un ajuste y, al mismo tiempo, una ampliación del considerado en las Normas Subsidiarias, de acuerdo con la resolución judicial recaída en fecha 01/06/92 por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que permitía al Ayuntamiento ampliar el suelo urbanizable clasificado de 70 a 100 Has., No obstante el Plan General ha tenido en cuenta, por una parte la topografía del terreno para una mejor adecuación de la oferta deportiva, evitando impactos innecesarios sobre las laderas orientales, próximas a la Cueva, y por otra la superficie de suelo necesaria para desarrollar los usos previstos de manera que produzcan el menor impacto negativo posible.

En este sentido, los estudios para la ampliación de la zona de protección del yacimiento arqueológico desaconsejaban la clasificación de esa zona, que sí lo estaba por las Normas Subsidiarias.

b/. Puerto Deportivo Pesquero de Nerja

El proyecto del Puerto deportivo - pesquero, actualmente en fase de tramitación, a efectos de la concesión administrativa, promovido por la entidad PUERTO EUROPA S.A., constituye una aspiración del municipio que ha sido reiteradamente expresada en acuerdos

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



plenarios y en las gestiones municipales que se han realizado tanto ante el Organismo de la Comunidad Autónoma que gestiona los puertos deportivos en Andalucía, como ante la demarcación de Costas del MOPTMA.

En este sentido el Documento del PGOU, de acuerdo con los intereses municipales, incluye entre sus propuestas urbanísticas la implantación del Puerto deportivo, como una de las ofertas que cualifiquen el modelo turístico de Nerja.

La propuesta del Puerto que se plantea, respeta la situación del proyecto en tramitación, aunque propone una reducción del número de atraques, se proyectan unos 460, así como del conjunto comercial, manteniendo sin embargo los servicios de Invernaje y talleres y la lonja de pescadores, que nos parece que no debieran reducirse respecto a lo previsto en el proyecto inicial en cuanto a la función económico y social que dichos usos pueden suponer para un sector de la población.

Las modificaciones que se proponen afectan también a la ordenación interna del Puerto, ya que se trata de valorar una mejor ordenación de la edificación en relación con los espacios públicos y las visuales de la zona de mar abrigada, con un paseo que enlaza las dos entradas del Puerto y que permite situar suficientes áreas de aparcamientos para la zona comercial, así como respetar el cantil trasero con un tratamiento vegetal en la base del mismo, al objeto de que se convierta en la fachada de carácter "naturalística" del recinto portuario.

Los datos básicos de la propuesta del PGOU para el Puerto deportivo, de acuerdo con las cifras que se conocen del proyecto en tramitación, supone una superficie de actuación de 191.000 m<sup>2</sup> desde el límite de la Z.M.T., con una superficie de agua abrigada de 62.250 m<sup>2</sup> y una superficie de tierra de 128.500 m<sup>2</sup>. Los usos básicos serán los de apoyo a la actividad deportiva y pesquera, con un club náutico y una lonja de pescadores, talleres y naves de invernaje, que se complementan con un conjunto comercial que apoye las actividades del Puerto.

El Plan General contempla el Puerto como un "sistema general portuario", y propone la redacción de un Plan Especial que ordene los usos interiores del mismo, introduciendo una serie de cargas externas en relación con las adecuadas conexiones con las infraestructuras básicas.

**c/. La ordenación del espacio litoral del Playazo**

En el documento de Avance del PGOU el ámbito delimitado entre los Ríos Seco y Chíllar, la carretera CN-340 y el mar, denominados popularmente como el Playazo fueron objeto de una propuesta de ordenación para producir el debate público en torno al futuro de este espacio que alcanza una superficie de unas 50 Has. Es evidente que los terrenos del Playazo constituyen una pieza territorial de un valor estratégico indudable, donde se identifican tres características básicas:

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



1. Es el espacio de conexión natural del centro urbano de Nerja con el futuro puerto y la zona urbana de Punta Lara.
2. Constituye la última oportunidad que tiene el municipio de Nerja de ordenar y recuperar una playa de "gran escala", 1.200 mts de longitud, próxima a los asentamientos urbanos.
3. Los usos agrícolas que en origen se establecieron en dicho zona han creado un "paisaje verde", valorado especialmente en el Plan Especial del Medio Físico, como "paisaje agrario singular" (AG-9, Vega de Nerja), que ha entrado en proceso de devaluación medioambiental por el progresivo abandono de la actividad agrícola y la aparición de usos espúreos.

En este sentido debe indicarse que los usos agrícolas que aún mantienen su actividad en esta zona se encuentran sometidos a procesos especulativos, que han dado lugar en algunos casos al abandono de la actividad ó bien al intento de implantaciones de servicios, tipo camping, ó a la aparición de construcciones ilegales, principalmente en la zona de protección de 100 mts. del dominio público marítimo terrestre, que sin duda hipotecarán en el futuro cualquier intento de ordenación global de la zona

Es por ello que el Plan General en su documento de Avance definía los siguientes objetivos para el desarrollo posible de la globalidad del ámbito. Dotar a Nerja de una "Zona integrada de equipamiento recreativo turístico" con objeto de :

- Ampliar la oferta de playa, con una actuación de regeneración de la misma, apoyada en la ordenación de amplios espacios de zonas verdes, dotaciones públicas y servicios turísticos.
- Resolver adecuadamente el enlace marítimo peatonal entre los núcleos urbanos de Nerja y Punta Lara - futuro Puerto Deportivo.
- Contribuir efectivamente a la recuperación del último tramo del barranco del Chillar como frondoso Pasillo Verde y Parque Fluvial, en una posición ideal por su proximidad al área más congestionada de Nerja, hoy sin zonas verdes.
- Ofrecer una verdadera alternativa de espacio turístico de calidad, que no se puede encontrar en otras zonas costeras, a través de una dotación de alojamiento y espacio deportivo, de carácter privado. de dimensiones y características adecuadas al posible mercado de demanda en esta zona.
- Y por último resolver el cierre del borde oeste del núcleo de Nerja, con una actuación edificatoria de calidad que compense las grandes deficiencias urbanísticas y de imagen que tiene el Chaparil como primera visión del casco urbano de Nerja desde el acceso por la carretera, según se llega de Málaga.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

De los debates posteriores y como consecuencia del proceso de participación pública se consideró la conveniencia de mantener la calificación del suelo como "espacio agrícola con protección paisajística", pero intervenir obteniendo los suelos correspondientes a la banda de protección de los 100 mts., calificándolos como "Sistema General de Areas Libres", unas 12 Has., sometido a un Plan Especial que permita ordenar los usos admitidos por la Ley de Costas en esta franja, resuelva los accesos a la playa y se pueda proceder a la regeneración de la playa junto a la ordenación de un parque litoral, que evite la degradación y ocupación clandestina de esta zona, que impida cualquier actuación en el futuro.

d/. Antigua Fábrica de Maro

En la zona denominada Pago de las Mercedes se encuentra situado un antiguo Ingenio, construido en el siglo XIX, delimitado por un muro a "modo de tapia", que define el espacio privado del edificio.

El conjunto de la edificación y la chimenea presiden la zona de huertas que se extiende hacia el sur hasta la carretera CN-340, y constituye un hito identificativo de una singularidad excepcional, que refleja una parte de la historia del municipio de Nerja. Actualmente el abandono en que se encuentra el edificio, donde únicamente la solidez de sus muros permite que al menos el volumen exterior se mantenga en pie, junto con la chimenea, nos conduce a tratar de intervenir desde el Plan General para recuperar este conjunto para el patrimonio histórico de Nerja.

Siendo conscientes de las consecuencias que una intervención de este tipo pudiera tener para los suelos del entorno, y considerando que esta actuación tiene justificación en la medida en que se mantengan los usos actuales del suelo agrícola, como elementos básicos del paisaje rural que el conjunto tiene, es por lo que se plantea una intervención estratégica desde la óptica de la oferta turística, un equipamiento social y cultural junto a un parque rural en el interior del recinto amurallado, como complemento de la oferta turística de la Cueva.

Así pues, la actuación se incluye en las operaciones turísticas de cualificación, como parte de una estrategia global, donde la **valoración de los conceptos -Medio ambiente, Paisaje, Ocio, Calidad y Singularidad del producto turístico-** son fundamentales para entender la intervención.

El área del recinto que contiene el antiguo ingenio se encuentra situada en el Pago de las Mercedes, accediéndose a la misma a través de los caminos rurales que atraviesan las huertas desde la carretera nacional CN-340. En el ámbito delimitado se incluyen el Ingenio y su recinto con una superficie de 36.520 m<sup>2</sup>.

El área de actuación delimitada constituye una pieza de menor escala que las otras dos grandes operaciones turísticas que se proponen, pero no por ello juega un papel de menor interés dentro del modelo territorial propuesto por el Plan General. Así pues, la intervención tiene como objetivos básicos:



- Recuperar la edificación del Ingenio para el patrimonio histórico de Nerja, rehabilitando el conjunto adaptándolo al nuevo uso de equipamiento público de carácter social y cultural.
- Adaptación del espacio libre del interior de la Fábrica como "Parque Rural", como parte del sistema de espacios verdes públicos del municipio y ordenación de paseo que relacione la Fábrica con el Acueducto del Aguila.
- Instalación de un equipamiento cultural, tipo museo, que integrado con el conjunto Cueva-Acueducto-Fábrica, constituya un circuito turístico cultural que muestre una parte importante de la historia de Nerja.
- Solución de la accesibilidad al área de actuación a través de uno de los caminos rurales existentes, que deberá mejorar sus condiciones de rodadura, manteniendo no obstante su carácter de camino y respetando la zona de huertas del entorno.

## Capítulo 5.

### LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

#### 5.1 El nuevo equipamiento dotacional

Los equipamientos colectivos constituyen, en general, los elementos estructurantes de la ciudad, y definen la configuración funcional de la misma así como acotan el nivel de calidad de la vida urbana.

Su localización y su relación con el entorno delimitan su valor para el conjunto de los ciudadanos, y su proyección como elementos identificativos de las partes de la ciudad le confieren un papel singular en la estructura del modelo urbano y territorial del municipio.

Nerja tiene una población de derecho, que en el periodo de los dos cuatrienios del Plan General, se encontrará alrededor de 17.000 habitantes. Este techo poblacional da lugar a establecer una serie de equipamientos para satisfacer las necesidades de dicha población, existiendo umbrales de ciertos equipamientos que no permiten su ubicación por no existir población suficiente.

No obstante el carácter turístico del municipio, con una población estacional que puede alcanzar los 20.000 habitantes en épocas estivales, conduce a replantear el dimensionado de los equipamientos generales.

Ahora bien, no todos los equipamientos sirven a dicha población y ni siquiera los que lo hacen necesitan ser dimensionados para tal fin. En este sentido, es evidente que los equipamientos educativos, asistenciales, sociales y culturales, básicamente sirven a la población residente; mientras que el equipamiento sanitario, deportivo y los parques urbanos y áreas libres sirven en general a todo tipo de población.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

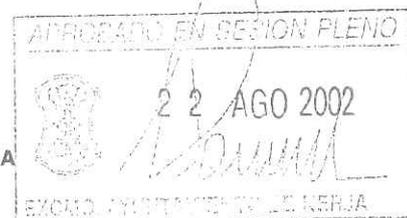


Así pues, y de acuerdo con el documento de Diagnóstico presentado en su día, <sup>matizado</sup> posteriormente con "Los Criterios y Objetivos del Avance", la propuesta del Plan General para el nuevo Equipamiento General responde al siguiente enunciado de objetivos:

- Necesidad de ubicar **un nuevo Centro Docente**, que incluya todos los niveles de enseñanza. Reforma, ó modificación de situación en un área próxima, del Colegio existente en la Barriada de "los Poetas".
- Localización de **un segundo Centro Asistencial** en el núcleo de Nerja ó sus proximidades (Alhamar). Determinación de condiciones adecuadas en los nuevos desarrollos turísticos para que se pueda instalar un Complejo asistencial de 3ª edad.
- Localización de **una nueva ubicación del Centro de Salud**, ante las limitaciones de ampliación y cobertura que presenta el que actualmente existe.
- **Complementar la oferta cultural de la Cueva con un equipamiento tipo museo** en el área del edificio de la antigua fábrica del Ingenio (Maro). Rehabilitación del antiguo Cuartel de la Guardia Civil como escuela-taller destinado a la enseñanza de hostelería.
- **Localización de un Conjunto deportivo**, que incluya una pista de competición y un equipamiento complementario cubierto, en la zona central de los últimos desarrollos urbanos y accesible desde la Avda. de Pescia.
- **Localización en los huertos de Carabeo de un Parque urbano** que se encuentre relacionado funcionalmente con la zona de el Balcón de Europa, compatible con la operación de reforma y apertura de la manzana existente.
- Localización de terrenos en Montes de Propio para la ubicación **un nuevo Cementerio Municipal**.
- Localización en el Chaparil de **un área libre que se destine a Recinto Ferial permanente**, compatible para otros usos alternativos.

El Plan General establece las reservas de suelo necesarias para satisfacer tales demandas y desarrollaba en su fase de Avance, un ensayo sobre las posibilidades de su ordenación, con objeto de que se compruebe su función configuradora del modelo urbano propuesto y su influencia sobre los suelos del entorno. Se trata de las operaciones del parque de Carabeo, la zona del ferial en el Chaparil y el estadio deportivo en el sector norte de la Avda de Pescia junto a las Gaviotas.

El resto de los equipamientos y áreas libres se han situado estratégicamente, siguiendo como criterio general su proximidad a la carretera CN-340, verdadero eje estructurante de los desarrollos urbanos de Nerja, completándose con algunas piezas de equipamiento local en los nuevos desarrollos, y que tratan de tener una "función de sistema general", ante la



escasez ó inexistencia de dotaciones en las urbanizaciones turísticas.

12 NOV 2002

## 5.2 Justificación del cumplimiento de la reserva de Areas Libres

Por último se debe realizar una especial referencia al cumplimiento por el Plan General de la reserva del Sistema General de Areas libres, establecida en 5 m<sup>2</sup>/hab. por la Ley del Suelo. El calculo se ha realizado sobre una población media estimada en el periodo de ochos años del Plan General, alrededor de 17.000 habitantes, que supone una reserva para el Sistema General de Areas libres que alcanza una superficie de 85.000 m<sup>2</sup>. Las áreas libres y zonas verdes que se han contabilizado para cumplir tal reserva son las siguientes:

### Areas Libres Públicas

-	Parque rural de la Cueva	44.500 m <sup>2</sup>
-	Parque fluvial del Chillar	85.265
-	Parque litoral del Playazo	132.620
-	Parque rural Los Pinos	16.680
-	Parque rural de Fábrica de Maro	31.080
	Total	310.145 m <sup>2</sup>

### Parques y plazas urbanas

-	Jardín junto la CN-340	7.700 m <sup>2</sup>
-	Plaza junto al Cementerio	1.700
-	Paseo del Balcón de Europa	4.000
-	Plaza Cavana	600
-	Plaza de Cantarero	1.400
-	Plaza de la Ermita	2.200
-	Plaza Rodríguez Acosta	1.800
-	Plaza de Maro	1.000
-	Parque de Carabeo	36.040
	Total	56.440 m <sup>2</sup>

La superficie total que forma parte del Sistema General de Areas Libres asciende a 366.585 m<sup>2</sup>, que nos conduce no sólo a cumplir con lo previsto en la Ley para la población residente, sino a llegar a alcanzar un buen nivel de dotación verde respecto a la población estacional, que indudablemente mejora la calidad turística del municipio.



1 2 NOV 2002

## Capítulo 6. LA RED VIARIA Y LA MOVILIDAD INTERNA

### 6.1 Las relaciones con el Corredor del Mediterráneo

La Autovía constituye el elemento territorial de primer orden para "acercar Nerja" a los centros de recepción de viajeros de Málaga y Granada, y supone superar el "aislamiento histórico" que en cierta medida ha tenido por la fragilidad de sus comunicaciones, tanto a través de la costa como hacia el interior.

El Plan General establece una franja de reserva de una anchura de 100 metros sobre las trazas propuestas por el MOPT en los Estudios Informativos correspondientes, con objeto de que los proyectos de ejecución, actualmente en fase de redacción, puedan ajustarse de la mejor forma posible a las topografías diversas y esta afección se tenga ya en cuenta en las clasificaciones del Suelo.

El Plan General únicamente ha incluido, de acuerdo con el proyecto de trazado el primer tramo de la Autovía que afecta al municipio de Nerja, y que comprende desde el límite con el municipio de Torrox hasta el nudo de la Cueva, en Maro.

En el resto del trazado hasta la provincia de Granada, dado las cuestiones de impacto que se producirán de no ajustarse la traza, sólo se propone en el Plan General la afección del espacio de la reserva, de acuerdo con el Estudio Informativo aprobado por el MOPTMA.

### 6.2 Operaciones de conexión con la Autovía: acceso por carretera de Frigiliana / acceso por las Cuevas-Maró

La futura Autovía va a modificar sustancialmente la forma de acceder al municipio de Nerja, pero sobre todo va a crear una "nueva entrada" a través de la actual carretera a Frigiliana, que va a suponer una visualización con la que no se contaba, hace tan sólo unos años, cuando en Castillo Alto comienzan a aparecer las primeras edificaciones de talleres y almacenes.

El futuro acceso principal a Nerja, es hoy una carretera de escasa anchura sometida, no sólo al tránsito de paso hacia Frigiliana sino también al Polígono Industrial.

Por otra parte, el hecho de que el **acondicionamiento previsto de este tramo de carretera sea escaso**, así como que no se haya considerado la solución de su encuentro con la carretera nacional CN-340, supone dejar al Ayuntamiento ó a la Diputación Provincial, en su caso, la solución de un tramo que unirá dos carreteras nacionales (Autovía y CN-340) y que debiera tener su encaje en el proyecto global de la Autovía. Es por ello que el **Plan General plantea una solución de nudo entre la actual carretera de Frigiliana y la CN-340**, que supere la situación actual que no la entendemos adecuada para convertirse en el acceso principal a Nerja.



12 NOV 2002

Por otra parte, el nudo que se proyecta a la altura de la Cueva de Nerja, provoca algunas cuestiones que no parecen estar resueltas en el proyecto de trazado. Esto es, los problemas de acondicionamiento paisajístico de las estructuras que deben realizarse, así como la continuidad de la Autovía hacia la provincia de Granada, en una zona muy próxima a la Cueva de Nerja, que podría afectar a las condiciones naturales del interior. En este sentido y dado que algunos de estos problemas sólo tienen solución desde el detalle del proyecto de ejecución, se propone al Ayuntamiento establecer un diálogo fluido con el MOPTMA, a efectos de ajustar la solución final a las mejores condiciones posibles.

### 6.3 La función de la carretera CN-340

El trazado de la futura Autovía permitirá modificar la vocación de eje estructurante de los desarrollos urbanos que actualmente tiene la carretera nacional CN-340, lo que supone una redefinición de su papel que de alguna forma ya tiene con las intervenciones sobre la Avda de Pesca.

Los tramos que unen los asentamientos de Punta Lara y Maro-Cueva con el núcleo urbano de Nerja, debieran tener un tratamiento de ampliación de arcenes que permita delimitar "zonas de paseo", ó de paso de vehículos lentos (carril-bici) que suponga una cierta adaptación de la función actual.

El Plan General únicamente apunta algunas cuestiones, que podrán ser planteadas con mayor rigor una vez que se ejecute la Autovía, y se compruebe la nueva funcionalidad de este eje viario.

#### - Posibles accesos al Puerto deportivo en proyecto

Una de las cuestiones que a raíz de conocer el Proyecto de Puerto Deportivo han suscitado una cierta reflexión por parte del Plan General, ha sido su integración en la estructura general del modelo territorial del municipio.

Al venir impuesta su situación en el límite occidental del término municipal, por los estudios que sobre la dinámica litoral se habían realizado, la solución que desde el Proyecto se proponía para los accesos no parecía adecuada ni ajustada a la topografía del terreno en el acceso oriental desde Nerja.

No ocurría así con el acceso desde el municipio de Torrox, donde se establecía una solución de tercer carril, que en principio no debe presentar problemas.

En el caso del acceso desde Nerja, el Plan General proponía en su fase de Avance dos soluciones, que en cualquier caso son complementarias, ya que una corresponde a la opción de Paseo Marítimo en el Playazo, que constituye la solución natural de relación entre Nerja y el Puerto.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



No obstante, en la fase actual de Aprobación Inicial del PGOU se ha optado por acceder a través de la zona urbana de Marinas de Nerja, que supondría la ampliación de la actual carretera CN-340 con tercer carril a la altura del acceso actual a dicha zona.

#### 6.4 La movilidad interna

El crecimiento urbano de los últimos años ha puesto en evidencia la fragilidad de una estructura viaria que tiene su fundamento en el eje que constituye la carretera nacional CN-340, como elemento de relación de unas áreas con otras, y que tenía cada vez una función de "calle urbana" en los ensanches que van más allá del nudo de bajada a Burriana.

Así mientras que la actual Avda. de Pescia se ha ido convirtiendo en el eje de penetración viaria de los flujos procedentes de las urbanizaciones turísticas (Capistrano, Fuente Badén,...) hacia el núcleo tradicional, y juega el papel de organizador de la movilidad entre las áreas urbanas colaterales, el resto del tramo hacia Maro de la carretera presentaba problemas de solución de accesos a las urbanizaciones turísticas. Esta cuestión ha quedado solventada en gran medida, una vez que se ha ejecutado el proyecto de nuevos accesos a Capistrano, Fuente del Badén y Nerja Golf, redactado por el MOPTMA.

Por otra parte tanto la zona occidental, Punta Lara, como la oriental Maro-Cueva, constituyen asentamientos que quedan ligados al núcleo de Nerja a través de la CN-340, y por tanto se apoyan en la misma para sus relaciones funcionales, sin que pueda existir otra alternativa.

De igual forma ocurre con los desarrollos urbanos de Castillo Alto y la Noria, que se apoyan en la actual carretera a Frigiliana, siendo este eje viario una de las claves del futuro acceso a Nerja, una vez que se construya la Autovía.

Así pues, el Plan General valora especialmente el papel que juega la carretera nacional como elemento básico de la estructura urbana, y trata de apoyarse en dicha traza para completar y mejorar la estructura viaria existente.

En este sentido, en las zonas de Punta Lara y Maro-Cueva se proponen soluciones alternativas de tercer carril en el primer caso, cuya función es al menos dotar de seguridad vial a los accesos actuales, ó de remodelación completa del nudo actual como es el caso de Maro, debido a las obras proyectadas de la Autovía.

Por otra parte, el deficiente viario de las urbanizaciones turísticas situadas al norte y al sur de la CN-340, Capistrano, Fuente del Badén, San Juan de Capistrano, Nerja Golf..., ha supuesto una difícil, cuando no imposible, relación viaria interna. Es por ello que el Plan General propone un "viario estructurante" que relacione dichos asentamientos con la CN-340.



Para conseguir esta mejora de la relación funcional, la propuesta de ordenación viaria se apoya en los nuevos nudos previstos por el MOPTMA, así como en la estructura existente. No obstante las condiciones geométricas de la trama urbana de Nerja, conllevan una limitación del acceso a la misma con el vehículo privado, cuestión ésta que se trata de solucionar a través de las dos operaciones de "aparcamiento público" que se plantean en Paseo Nuevo y Carabeo.

#### 6.5 El área central del núcleo urbano de Nerja: propuesta de ordenación viaria y aparcamientos

En el documento de Información y Diagnóstico se estudió la movilidad urbana generada en el núcleo urbano de Neja, por los problemas derivados de la centralidad de usos comerciales, turísticos y recreativos, así como se contabilizaron el número de aparcamientos posibles en calle, y los existentes provisionalmente en el área de Paseo Nuevo.

Se delimitó un ámbito espacial que tenía como referencias al Oeste, la calle Castilla Pérez, al Norte la calle San Miguel, al Este la Avda Rodriguez Acosta, siendo el límite Sur el eje Hernando de Carabeo-Balcón de Europa-Cavana y la calle Barrio.

Como ya se indicó en dicho documento, los accesos al núcleo tradicional de Nerja, se producen bien a través del nudo de plaza de Cantarero, bien a través de la calle San Miguel por Castilla Pérez ó por calle La Cruz, ó bien por la Avda Rodriguez Acosta en la zona oriental.

El Plan General realiza una propuesta de organización de los circuitos de movilidad, definiendo las siguientes zonas que tendrían una regulación diferente:

- "Area de peatonalización integral", que abarca la zona de Balcón de Europa hasta Plaza de Cavana y calle Hernando de Carabeo. En esta zona estaría prohibida el acceso de vehículos privados, salvo los de "carga y descarga de mercancías" en horarios predeterminados, así como aquellos de los Servicios públicos que deban acceder a la zona definida.
- "Area peatonal con paso de vehículos residentes", abarcaría las calles Barrio, Pintada hasta el cruce con la calle La Cruz, Almirante hasta Arropiero y la calle Hernando de Carabeo. En esta zona se permitiría únicamente el acceso de vehículos de residentes, así como el de los Servicios públicos.
- "El resto del viario delimitado", sería de libre circulación con las limitaciones de aparcamiento establecidas actualmente, a las que se añaden las modificaciones introducidas en el sentido único de las calles que se determinan en el plano de propuesta.

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

A esta zonificación se añaden sendas propuestas de organización de los nudos de acceso al núcleo tradicional, esto es, Plaza de Cantarero y Avda Rodriguez Acosta, siendo este último la solución acabada de la situación actual. En el primer caso, la solución de rotonda multidireccional podría plantearse una vez que la Autovía estuviera ejecutada, y por tanto la carretera CN-340 pasara a tener una función más urbana.

Esta organización viaria, entendemos que es la más ajustada al tipo de distribución viaria existente y a las posibilidades de acceso al núcleo central desde los ejes viarios principales, y supone al menos alcanzar un grado de peatonalización aceptable para el área urbana más representativa desde el punto de vista institucional y de imagen turística del municipio de Nerja.

Las zonas de aparcamiento situadas en Paseo Nuevo y Carabeo, incluyen los aparcamientos de la operación urbanística, lo que supone en cualquier caso una posibilidad de ubicar entre ambos de unas 600 plazas públicas ó en alquiler a tiempo parcial, que de llevarse a cabo supondrían elevar las posibilidades de aparcamiento en la zona delimitada en algo más de un 35%.

No obstante hay que indicar finalmente, que en el caso de que se realizaran propuestas de "nuevos edificios de aparcamiento", éstos deberían situarse en los viales periféricos principales, con objeto de evitar la congestión que se produciría en el viario de la zona central, dada la escasa anchura del mismo, y en cualquier caso deberían aportar un estudio de la movilidad en su entorno como justificación de su integración en la estructura existente.

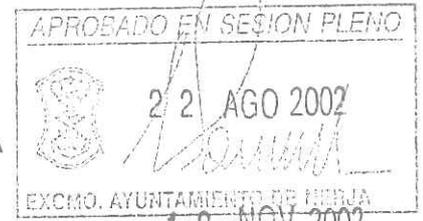
## Capítulo 7. LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

El desarrollo urbanístico producido en Nerja en estos últimos años, **ha sido un tanto desacompañado respecto al nivel de infraestructuras generales**, que desde una gestión municipal más rigurosa debían haberse construido al mismo tiempo que se iba produciendo la consolidación de los suelos de extensión.

**El concepto de desarrollo urbano** no sólo va ligado a la planificación de los sectores de nuevos suelos que son el soporte de los futuros asentamientos, sino también a la ejecución de las infraestructuras urbanas que hacen posible la integración de los crecimientos en la estructura general del municipio.

En ese sentido la situación existente es un claro ejemplo de que, **no exigir la contribución de los nuevos desarrollos a la mejora y ampliación de las infraestructuras generales municipales**, supone para el Ayuntamiento una fuerte carga que posiblemente no pueda sufragar en el tiempo necesario.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



De los cuatro servicios básicos, esto es, red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica; a los que se pueden unir la red telefónica y la eliminación de residuos sólidos, los tres primeros y el último son funciones que tradicionalmente pertenecen a los servicios municipales.

De éstos, la red viaria supone la infraestructura básica para desarrollar nuevos suelos, sin embargo, la inexistencia de gestión municipal en los procesos de consolidación que se han producido, ha supuesto que dicha red viaria tenga un nivel de ejecución irregular y en algunas áreas bastante escaso.

Ahora bien, mayor gravedad tiene la solución del ciclo hidrológico de estos sectores "urbanizables", ya que la mayor parte de los mismos se abastecen, bien de pozos privados ó bien a través de la Comunidad de Regantes de Fuente del Badén, desconociéndose las mallas de las redes existentes, al no contemplarse las mismas en ningún documento de planeamiento parcial, ni existir control municipal de dicha infraestructura.

Por otra parte, la ausencia en el documento de las Normas Subsidiarias de una solución general al sistema de depuración y saneamiento, permitiéndose los vertidos a cauce público, "previa depuración", ha conducido a la aparición de vertidos descontrolados y contaminantes por no funcionar la depuradora ó por no existir.

No obstante siendo el Ayuntamiento consciente de estos déficits, se han realizado sendos proyectos sobre la red general de saneamiento y abastecimiento de agua, así como se ha podido ejecutar el emisario de la playa de Burriana, como parte de un programa de actuación municipal que trata de ir solucionando los problemas existentes.

Hay que hacer constar sin embargo que las dificultades de gestión para conseguir las contribuciones económicas de los propietarios afectados, así como la debilidad del presupuesto de inversiones municipal, produce que dichas obras se realicen con mayor lentitud de lo que requieren las circunstancias.

### 7.1 La Red de Abastecimiento de Agua.

La cuestión del Abastecimiento de Agua en Nerja radica fundamentalmente en los antiguos sectores de Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias, donde se abastecen por el derecho que les confiere pertenecer a la Comunidad de Regantes Fuente del Badén, mientras que en el Suelo Urbano el agua llega mediante diversos sondeos realizados en el Río Chillar, que abastecen a los distintos depósitos reguladores de la red municipal. En Maro, el abastecimiento del depósito se produce mediante impulsión desde el Nacimiento de Agua de Maro.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Simultáneamente, debido a la riqueza de agua en el subsuelo del término municipal gran cantidad de parcelas se abastecen de pozos de propiedad privada que se explotan no sólo para el regadío propio, sino también mediante diversos sistemas y grados de potabilización para el consumo doméstico.

- Distribución del agua desde la Red Principal Municipal.

Existen actualmente en Nerja cuatro depósitos además de otro en Maro, de propiedad municipal, con las siguientes capacidades:

Depósito de la Maquinilla Cementerio	3.000 m3
Depósito de Almiar	3.000 m3
Depósito de San Juan de Capistrano	2.200 m3
Depósito de Central Electrica	5.000 m3
Depósito de Maro	1.500 m3

El depósito de la Almiar junto al nuevo de la Central Electrica es el que actualmente distribuye agua a más población de las zonas central y ensanches de Nerja, ya que permitirá acumular 8.000 m3 de agua, con lo que se puede apoyar la demanda que pueda presentar el depósito de La Maquinilla.

Los depósitos de Nerja reciben el agua mediante sondeos e impulsiones del Río Chillar, como la de Bolicheros que abastece el depósito de La Maquinilla, apoyado por un pozo próximo a dicho contenedor.

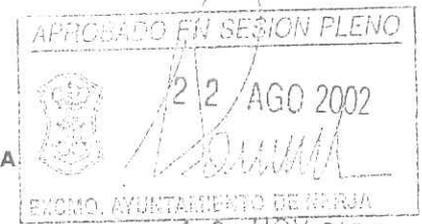
En Maro la distribución del agua no presenta problema salvo en el caso de los pozos privados que abastecen a las urbanizaciones del entorno de las Cuevas.

Actualmente el casco urbano de Nerja recibe agua de la propia red municipal, pero las urbanizaciones desarrolladas en fincas pertenecientes a la Comunidad de Regantes reciben el agua mediante convenio privado con los propietarios de la Red, se han construido depósitos reguladores privados con los que se consigue una distribución local del sector.

Existe una previsión de iniciativa pública para municipalizar la red de distribución interna en las urbanizaciones, llevando el agua desde los depósitos municipales bien por gravedad ó a través de impulsiones hasta los de propiedad privada.

El abastecimiento de agua a las urbanizaciones situadas al oeste del término municipal se prevé realizarlo con una conducción que parte desde el Chaparil y por gravedad llega a la red de distribución interna de Punta Lara, Tropicana, Torre Macaca, Casablanca y Ladera del Mar, donde se distribuye desde los distintos depósitos reguladores. Actualmente estas urbanizaciones captan el agua, al igual que Marinas de Nerja y Rio Marina, desde pozos privados.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



El abastecimiento de agua a la Noria y Castillo Alto se producirá mediante impulsión desde el depósito de la Maquinilla y el pozo cercano, de forma que se construirá un nuevo depósito municipal de 1.476 m<sup>3</sup>, situado en la Urbanización La Noria, y cuya capacidad permitirá abastecer toda la zona. Actualmente existe un pozo de propiedad particular, en litigio con el Ayuntamiento, y que sirve a pequeños depósitos acumuladores o aljibes para las distintas fases de la urbanización.

Las urbanizaciones turísticas: Badén Alto, Alhamar, las Gaviotas, la Pelotica, San Juan de Capistrano y los Algarrobos reciben el agua de la red de la Comunidad de Regantes, mediante distribución y regulación propia a través de diversos depósitos acumuladores, la municipalización de la red interna es uno de los objetivos previstos para resolver el problema de potabilidad y caudales en períodos de estiaje que padecen actualmente.

El sector de Burriana recibe agua de la propia red municipal mientras que Nerja Golf, Ampliación de Litoral y Puente Aguila reciben el agua a través de pozos privados, aunque también parte del sector Nerja Deportiva se abastece de la Red de la Comunidad de Regantes. El problema de los pozos de Nerja Golf y Ampliación de Litoral es la posible salinización de los mismos, por su proximidad al mar.

En cuanto al abastecimiento de agua en las antiguas urbanizaciones de la Noria, Almijara, el Capistrano, Fuente del Badén ó Chimenea, también tienen una recepción y distribución del agua autónoma de la red municipal.

- Soluciones previstas de municipalización de las redes internas de abastecimiento de agua.

La previsión de municipalizar la red interna se adecuará en lo posible a las posibilidades propias de cada sector, por ello en San Juan de Capistrano se distribuirá el agua desde el actual depósito de 530 m<sup>3</sup>, que toma el agua de la tubería de d=400 mm. de la Comunidad de Regantes que atraviesa el sector, en el futuro, por tanto, se prevé hacer llegar el agua desde el depósito general de 2.200 m<sup>3</sup> situado en la propia urbanización mediante dos impulsiones de d = 150 mm.

En la zona Sur del sector de Alhamar, Urbanización Paraíso Blanco existe un depósito de 75 m<sup>3</sup>, además de doble previsión de acometida de agua. Una de la Comunidad de Regantes que lo abastece y otra que aunque está ejecutada espera la legalización del Sector para poder realizar la injerencia a la Red Municipal.

Los Sectores Fuente del Badén, Los Algarrobos, La Pelotica, Nerja Golf Norte y Las Gaviotas podrán abastecerse a través de una ampliación de la red municipal que mediante impulsión en los casos que fuese necesario por motivos de cota partiría del depósito actual de San Juan de Capistrano.

La zona Sur de Nerja Golf podrá abastecerse mediante las conducciones actuales que parten del Depósito de Almijara hasta la red de distribución interna actual.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



La solución de Ladera del Aguila/Puente Aguila pasa por la distribución a partir del Depósito municipal de Maro. 1.2 NOV 2002

## 7.2 La Red de Saneamiento, depuración y vertidos.

Todo el saneamiento del núcleo de Nerja (tanto casco como suelo urbanizable) se desarrolla en función del esquema que se describirá a continuación.

Actualmente existe en funcionamiento un emisario submarino que parte de la desembocadura del río Chillar y que vierte las aguas residuales sin depurar a 1.500 m. de la costa y 36 m. de profundidad, dejando la misión orgánica a la capacidad de depuración del mar. La impulsión es posible realizarla gracias a la estación de bombeo de la Torrecilla. La capacidad de este emisario de 400 o 500 mm. de diametro con la población actual se encuentra al límite, sobre todo si consideramos que es fundamental evacuar las urbanizaciones situadas al oeste del término municipal y que actualmente vierten tras dudosa depuración al mar en la zona de Torre Macaca o al Río Seco tras recorrido por las acequias existentes.

Del mismo modo deberá asumir la capacidad de evacuar las aguas residuales de las urbanizaciones de la Noria y el futuro polígono industrial en Castillo Alto. Tanto la problemática de estos suelos al oeste y noroeste se estudiará posteriormente cuando se analicen las distintas zonas de suelo edificado en el casco y alrededores de Nerja y Maro.

En la zona oriental del casco de Nerja existe un emisario submarino y estación de bombeo en la Playa de Burriana, aunque no existe estación depuradora. Este emisario de características similares al anterior en cuanto a longitud y profundidad (1.500 m. y 36 m.), que es de 500 mm. de diametro, permitirá el saneamiento de la zona oriental y norte del suelo edificado en urbanizaciones e incluso de parte correspondiente al casco y su actual ensanche.

### - Descripción de la red primaria de saneamiento.

Desde la Urbanización Ladera del Mar, es decir desde donde acaba su saneamiento (depuradora en mal estado) hasta el colector que pasa por el Chaparil se extiende el proyecto existente de saneamiento de las urbanizaciones de la zona Oeste, del cual una parte importante del colector principal se encuentra ejecutada.

El proyecto consta de un colector de fecales cuyo origen hemos descrito y que evacua por gravedad hasta la central de bombeo situada en la desembocadura de Río Seco, se prevé recoger el saneamiento, por tanto, de las urbanizaciones Ladera del Mar, Punta Lara, y la ampliación de Punta Lara con las urbanizaciones Tropicana y Casablanca, mediante la conexión con nuevos ramales de fecales que deberán ser construidos.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Actualmente en la margen Sur de la Carretera Nacional se encuentran edificados el Apart-Hotel Marinas de Nerja además de la urbanización Río Marina, que si bien el problema del saneamiento no es excesivamente notorio se deben conectar a la red municipal cuando ésta entre en funcionamiento.

Desde la Central de Bombeo del Río Seco se prolonga el colector general de impulsión de fecales, que se encuentra ejecutado parcialmente, a falta de poner de acuerdo a los propietarios de las parcelas de suelo agrícola que se verán afectados por su ejecución.

El otro grupo de edificación de futuro vertido a través del emisario de la Torrecilla es el que corresponde a la zona de La Noria/Castillo Alto, en cuyo proyecto de dotación de infraestructura se prevee el colector de fecales que ingiere al del Chaparil, tras recoger el vertido mediante los ramales correspondientes de las urbanizaciones afectadas bien por impulsión como en la ampliación de la Noria y el sector de suelo industrial, ó por gravedad como en el resto de los usos.

Para el saneamiento de la zona oriental de Nerja, que acabará en la estación de bombeo de Playa de Burriana se han proyectado diversos ramales de los cuales algunos están finalizados o se encuentran en ejecución y otros aún no han comenzado a utilizarse. A la estación de bombeo llegan caudales a través de dos conducciones, el denominado Ramal del Arroyo de la Fuente del Badén y el llamado Ramal de la Playa de Burriana.

El 1º que no se encuentra ejecutado recogerá el saneamiento de las Urbanizaciones Fuente del Badén 2ª Fase y Ampliación Fuente del Badén y a través de otro ramal recibe el saneamiento de las depuradoras del Capistrano Village y de la 1ª Fase de la Fuente del Badén, un poco más abajo vierte el cauce depurada de Capistrano Oasis. El ramal de la Playa de Burriana le llegará el caudal a partir de los siguientes que se encuentran ejecutados en su totalidad o en estado de previsión de ejecución.

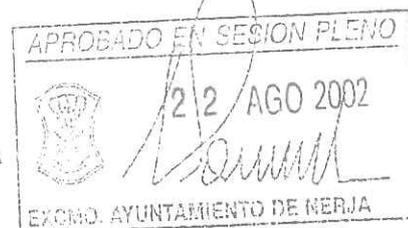
El ramal de la Barriada de los Poetas va a permitir conectar el saneamiento de parte de La Pelotica, Los Algarrobos y San Juan del Capistrano. El nuevo ramal de la Almirara va a aliviar la situación del emisario de la Torrecilla y permitirá un mayor saneamiento del Badén Alto, Almirara y parte norte de Alhamar.

El ramal que discurre por la margen izquierda de la CN-340 recoge el vertido depurado de parte de la Urbanización Capistrano Village, y Las Gaviotas, además del futuro desarrollo del Sector Norte de Nerja Golf (UR-3).

El Ramal de Bajada a la Playa de Burriana se le van incorporando diferentes injerencias de las diversas urbanizaciones que actualmente vertían al barranco del Miso, siendo el más importante el ramal que se acerca desde Nerja Golf.

Se proyecta por último el ramal de Prolongación de calle Frigiliana, mientras que cambian el sentido los ramales de calle Carabeo y el ramal del Parador Nacional. Para superar las diferencias de cota encontramos una cota roja de más de 4 m. como única solución viable

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



y que es la que se acometerá en plazo breve para su ejecución. Por lo tanto el actual albañero de la Playa de Carabeillo tendrá funcionamiento único para las pluviales.

En Maro al ser pequeña la cantidad de población es menor el problema; actualmente existe un colector principal que bordea el casco y viene desde las Cuevas y al que se le incorpora otro que atraviesa la carretera. Tanto el suelo urbanizable como el urbano encuentran un vertido común en el borde de las Tierras Nuevas en el encuentro del límite del casco con la carretera local MA-138. El vertido se hace al arroyo que pasa por allí, tras depuración previa.

- El Estudio de Alternativas del Saneamiento Integral

En octubre de 1994 el MOPTMA a través de la Confederación Hidrográfica del Sur realizó un "Estudio de Alternativas del Saneamiento Integral en el municipio de Nerja", cuya finalidad era abordar definitivamente un modelo de infraestructura general de saneamiento que resolviera las precariedades de la situación que anteriormente hemos descrito. En dicho estudio se evaluaban hasta un total de cinco soluciones. Para los calculos estimativos de la población a la que servir, dicho estudio consideró la evolución de la población de derecho, la estimación de la población flotante en base a los datos aportados por el Consorcio Provincial de Residuos Sólidos para el municipio de Nerja desde Julio de 1993, y las previsiones de crecimiento urbano consideradas en el Avance del Plan General.

De las conversaciones establecidas con el Ayuntamiento de Nerja, se concluyó que la segunda alternativa, que correspondía a disponer una única estación depuradora al norte de la playa de Burriana, era la de mayor interés debido a que la generación del efluente de aguas depuradas se producía en las proximidades de la vega agrícola de Maro, lo que permitiría el reciclaje del agua una vez tratada.

Es por ello que el Plan General ha previsto una reserva de suelo en la zona donde se ubicaría la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) junto a la finca "Las Maravillas", al norte de la CN-340.

### 7.3 El Alumbrado público.

La red de alumbrado público abarca a la totalidad del Núcleo Urbano, mediante tendidos subterráneos. No ocurre lo mismo con el 60% de las zonas de urbanizaciones ejecutadas, que igual que carecen de otros servicios (abastecimiento de agua municipal, alcantarillado) también presentan déficit de alumbrado público.

En la mayoría de los casos los viales quedan insuficientemente iluminados por las luminarias propias de entrada y señalización de recintos privados, y en el menor número de veces, se presenta un alumbrado de viales de iniciativa y mantenimiento privado. Como ejemplo del 1º de los casos se encuentra en el Sector Nerja Golf, los Pueblos Azahara y Alhama, mientras que como muestra del 2º ejemplo es la Urbanización San Juan del



Caspitrano.

- La distribución de Energía Eléctrica, subestaciones.

En la actualidad el Servicio de Energía Eléctrica lo propociona la Compañía Sevillana de Electricidad con la particularidad que no siempre distribuye en Baja Tensión, sino en Media lo que provoca la necesidad de Centros de Transformación.

En el casco los Centros de Transformación son propiedad de la C.S.E., pero en urbanizaciones y medio rural no se ha producido la cesión de titularidad a favor de la suministradora permaneciendo la gran mayoría de estos centros a cuidado y mantenimiento de los propios usuarios.

En la documentación gráfica que acompaña a la presente memoria, se sitúan la relación de Centros de Transformación existentes facilitada por los Servicios Técnicos Municipales, así como las líneas aéreas de transportes de AT que atraviesan el entorno urbano de Nerja.

#### 7.4 Los vertidos sólidos. El tratamiento de basuras.

Desde el mes de Julio de 1993 el tratamiento de las basuras en el municipio se realiza a través del vertedero comarcal de la Axarquía Norte situado en Viñuela. La gestión de este vertedero se lleva a cabo por el Consorcio Provincial de Residuos Sólidos Urbanos.

Nerja, Enero de 2002

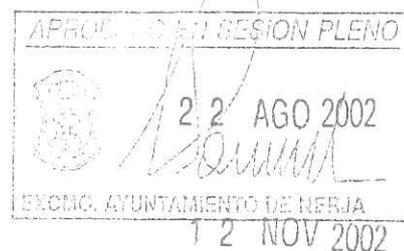
**M U N I C I P I O D E N E R J A**  
**TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**



**ANEXO A LA MEMORIA DE ORDENACION  
DEL PLAN GENERAL DE NERJA**

**RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL PLAN**

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



SINTESIS DE LA CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE NERJA

SUELO URBANO		354,46 Has.
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		74,89 Has.
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		100,02 Has.
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION INTEGRAL	PIL PIY PIC	265,60 Has. 61,10 9,70
DE PROTECCION ESPECIAL	PES PEA PEC	6.742,92 Has. 425,79 Has. 68,60 Has.
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	NUC	312,42 Has.
DE REORDANACION DE ASENTAMIENTOS DISEMINADOS	NUR	24,50 Has.
	<b>TOTAL SUPERFICIE MUNICIPIO</b>	<b>8.440 Has.</b>

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

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

**PREVISIONES DE SUELO, VIVIENDAS, AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE NERJA**

	Superficie de Suelo en m2	Número de Viviendas	Areas Libres superf. en m2	Equipamiento Comunitario superf. en m2
<b>SUELO URBANO</b>				
UNIDADES DE EJECUCION (UE)	1.074.277	2.998	169.114	39.789
ACTUACIONES AISLADAS (AA)	40.403		14.146	560
<b>SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</b>				
RESIDENCIAL	718.570	1.822	71.857	71.857
INDUSTRIAL	30.360		3.036	1.214
<b>SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b>				
	1.000.180	300	100.018	100.018
<b>TOTAL</b>	<b>2.863.790</b>	<b>5.120</b>	<b>358.171</b>	<b>213.438</b>

**MUNICIPIO DE NERJA**  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

APROBADO EN SESION PLENO  
12 AGO 2002  
*[Firma]*  
12 NOV 2002

**ANEXO A LA MEMORIA DE ORDENACION  
DEL PLAN GENERAL DE NERJA**

**ESTABLECIMIENTO DE AREAS DE REPARTO  
EN EL SUELO URBANIZABLE**

## ANEXO A LA MEMORIA DE ORDENACION

### ESTABLECIMIENTO DE AREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE

#### 1.- LA DEFINICION DEL CONCEPTO DE AREAS DE REPARTO

Las Areas de Reparto (AR), son según el art. 94 TRLS, y para los municipios de menos de 25.000 habitantes, los recintos en que se ha de dividir la totalidad del Suelo Urbanizable, para **hacer efectiva la igualdad de repartos de cargas y beneficios** por zonas, estableciendo al interior de las mismas una cantidad de derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo, igual por metro cuadrado para todo propietario dentro de la misma Area de Reparto, el denominado **Aprovechamiento Tipo**, concepto clave al servicio del cual están concebidas las Areas de Reparto.

El Plan General tiene por tanto que señalar las Areas de Reparto que resulten, una para cada Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado, vinculando a todos los sectores incluidos en cada uno de dichos Cuatrienios, y tantas otras Areas de Reparto como Sectores de Suelo Urbanizable No Programado se hayan previsto, de forma que en este segundo caso, los Sectores serán contemplados de forma independiente.

#### 2.- DEFINICION DE CONCEPTOS DE APROVECHAMIENTO

A continuación, y para que resulte más fácil la lectura e interpretación de los conceptos referidos al Aprovechamiento Tipo y las Areas de Reparto, se hace una breve referencia de los distintos conceptos de Aprovechamiento que se emplean en este Plan, tal y como han sido entendidos desde la lectura de la Ley.



12 NOV 2002

## 2.1 Aprovechamiento Real

Se define como Aprovechamiento Real la **edificabilidad e intensidad de un uso concreto** que ha sido establecida por el planeamiento en un determinado Sector, esto es, la superficie físicamente edificable que existe o es posible construir en cada uno de los Usos, -calificación Global de un Sector de suelo Urbanizable tal como debe venir definida por un Plan General-, o de cada uno de los Usos y Tipologías, si se trata de calificación pormenorizada tal como la que deben establecer los Planes Parciales.

Los Aprovechamientos Reales se miden en **m<sup>2</sup>c (metros cuadrados construidos o construibles)** de los diversos tipos de superficie edificada real, y no son por tanto sumables directamente entre sí, a no ser que pertenezcan a un mismo Uso Global o Uso/Tipología. La única forma de poderlos adicionar es mediante su homogeneización, aplicando el o los correspondientes Coeficientes de Ponderación entre Usos.

## 2.2 Aprovechamiento Computable

El Aprovechamiento Real que define el Plan General se referirá siempre al **aprovechamiento edificatorio construible sobre rasante**, pues éste es el que se considera como **Aprovechamiento Computable** a los efectos de aplicación de la Normativa, y el que servirá de referencia después para el Aprovechamiento Lucrativo. No se considerarán computables, sino asociados al Aprovechamiento Real Computable, los aprovechamientos derivados de la edificación bajo rasante u otros aprovechamientos complementarios asociados al Aprovechamiento Real que pudieran establecerse en su momento en cada Ordenanza.

## 2.3 Aprovechamiento Lucrativo

Se considera Aprovechamiento lucrativo a todo aprovechamiento de carácter urbanístico que sea susceptible de ser valorado en el mercado. A partir del Aprove-

chamamiento Real, que tiene un caracter físico, es posible obtener el Aprovechamiento<sup>2002</sup> Lucrativo, considerándose como tal los Aprovechamientos Reales medidos y referidos en base a un Uso Global o a un Uso y Tipología determinados que tengan un determinado valor de mercado.

Los Aprovechamientos Lucrativos se medirán en **m<sup>2</sup>c (metros cuadrados construidos o construibles)** de un Uso o Uso/Tipología. En los Aprovechamientos Lucrativos que contempla la Ley se excluyen todos los servicios y las dotaciones públicas por no tener éstas aprovechamiento monetarizable ni vendible en el mercado (art.98.2).

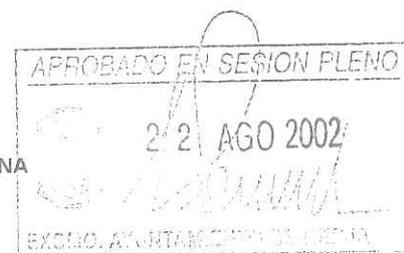
#### 2.4 Coeficientes de Ponderación

Se denominan coeficientes de Ponderación a los valores que aplicados a un Índice de Aprovechamiento Real de un Uso Global o de un Uso/Tipología, lo convierten en un **Índice de Aprovechamiento equivalente** medido en otro Uso Global o Uso y Tipología. La equivalencia se entiende como el cálculo necesario para igualar ambos Usos en los mismos términos de beneficio global de materialización del aprovechamiento.

Los Coeficientes de Ponderación relacionan generalmente Usos o Usos/Tipologías y no tienen unidades, pues pasan a multiplicar directamente los Índices de Aprovechamiento o el Aprovechamiento Total. No obstante, y en la consideración de localización de los distintos Sectores Urbanizables Programados de un mismo Cuatrienio, se pueden también considerar **Coeficientes de Ponderación de Zona**, cuando la dificultad, distancia u otras circunstancias específicas, sean tales, que aconsejen considerar los terrenos de forma diferenciada.

#### 2.5 Aprovechamiento Homogeneizable

Se llama Aprovechamiento Homogeneizable al Aprovechamiento Lucrativo referido siempre a un mismo Uso Global o Uso y Tipología, mediante la conversión a través de los Coeficientes de Ponderación. Se medirá en **m<sup>2</sup>ut (metros cuadrados de un uso global determinado)** o bien en **m<sup>2</sup>utc (metros cuadrados de un uso y tipología determinados)**.



12 NOV 2002

## 2.6 Uso Global o Uso/Tipología Característico

A los efectos de los cálculos que prevé la Ley, se considera Uso Global Característico o Uso/Tipología Característico, al que resulte **mayoritario** dentro de un Area de Reparto. En nuestro caso será aquel que resulte predominante en cada Cuatrienio o Sector de Suelo Urbanizable No programado, es decir con mayor Aprovechamiento Real construído, (mayor número de m<sup>2</sup> superficie construíble o construída, independientemente de los m<sup>2</sup> de suelo ocupado o destinado a tal Uso/Tipología).

## 2.7 Aprovechamiento Tipo

Cuando el Aprovechamiento Lucrativo venga referido al Uso Global o Uso/Tipología característicos del Area de Reparto, pasará a denominarse **Aprovechamiento Tipo** del Area de Reparto de que se trate, y se medirá en m<sup>2</sup>uc (metros cuadrados del uso global característico) o en m<sup>2</sup>utc (metros cuadrados del uso y tipología característico).

El Aprovechamiento Tipo será el que determine el **derecho al aprovechamiento en cada Area de Reparto**, es decir en cada Cuatrienio o para cada Sector de Suelo Urbanizable No Programado.

## 2.8 Aprovechamiento Patrimonializable

El Aprovechamiento Patrimonializable o Apropiable es el que corresponde a la propiedad de los terrenos, que según la Ley resulta ser un determinado **porcentaje del Aprovechamiento Tipo**, y que en Suelo Urbanizable Programado vale:

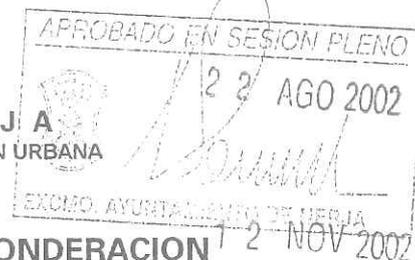
Por regla general	90 % Ap. Tipo
Sistemas Generales a expropiar	50 % Ap. Tipo
Unidades de Ejecución a expropiar	50 % Ap. Tipo

3.- METODO DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE UN AREA DE REPARTO

Para calcular el Aprovechamiento Tipo de un Area de Reparto se suman todos los Aprovechamientos lucrativos previstos por el Plan en cada Sector de Suelo Urbanizable Programado de un Cuatrienio, y se divide por la superficie de suelo privado inicial aportado dentro de la delimitación del Area de Reparto.

Se considera como **suelo privado inicial** a los terrenos de propiedad privada independientemente de la calificación que tuvieran, y a los de propiedad pública que no estuvieran afectos a usos dotacionales o viarios de uso público. Igualmente se consideran, aquellos suelos que siendo anteriormente privados se destinen por el Plan a dotaciones y otros usos públicos.

En el **suelo urbanizable** el Aprovechamiento Tipo de los Sistemas Generales adscritos habría resultado ser el que hubiera correspondido al Cuatrienio en que estuvieran incluidos, pero debido a las especiales características de los Sistemas Generales definidos por el Plan General de Nerja fuera del Suelo urbano, no ha podido ser incluido en programación ninguno de los mismos, por lo que su obtención habrá de realizarse por expropiación, aplicando entonces la valoración que corresponda según marca la Ley.



#### 4.- METODO DE CALCULO DEL COEFICIENTE DE PONDERACION

La **Ley estatal de Regimen Local y Valoraciones**, establece en su artículo 96.3 que los Planes Generales deberán fijar los **coeficientes de ponderación relativa** entre el uso y tipología característico y los restantes usos y tipologías posibles para cada Area de Reparto. En el caso de municipios de menos de 25.000 habitantes, los coeficientes se referirán exclusivamente a los Usos Globales que se definan para los Suelos Urbanizables.

El coeficiente **se aplica** de forma que en cada Area de Reparto, es decir, en cada Cuatrienio o Sector de Suelo Urbanizable No programado, al **Uso característico** corresponde el valor de la unidad, y el resto de Usos Globales tendrán un coeficiente que le relacionarán con el del Uso Característico.

La **posterior conversión de la Calificación Global** al nivel de la calificación pormenorizada que establezca en su día el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales), y la ponderación de los Usos/Tipologías pormenorizadas, corresponderá exclusivamente a ese Instrumento de planeamiento y deberá realizarse en el momento en que éste se formule.

En ningún caso el documento de Planeamiento de Desarrollo podrá superar con las edificaciones resultantes la cantidad total de **metros cuadrados físicamente constructibles** señalados en la correspondientes Fichas por Sectores del Plan General, con independencia de los usos o tipologías de las edificaciones y de los posibles resultados que se deriven de los mecanismos de conversión a aplicar, de forma que se seguirá el principio de ajustarse a las condiciones básicas de regulación del aprovechamiento edificatorio establecidas por el Plan General.

Al realizarse el **Plan Parcial**, sería necesario definir el o los Usos/Tipologías característicos y entonces se introducirían las calificaciones pormenorizadas particulares del Plan Parcial, a las que éste tendría que asignar en cada caso sus propios Coeficientes de ponderación que podrán calcularse por un método de cálculo de coeficientes similar al empleado por el Plan General contemplando al menos los conceptos utilizados aquí.



5.- ESTUDIO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS GLOBALES PARA EL SUELO URBANIZABLE

12 NOV 2002

Los valores de los Coeficientes han sido obtenidos mediante el **Estudio de Coeficientes de Ponderación en base a la repercusión del valor del suelo y el beneficio de promoción**, realizado específicamente para el caso de Nerja y de los terrenos incluidos como Urbanizables Programados, conforme se explica más adelante y según figura en el Cuadro adjunto. Con los valores resultantes de los Coeficientes de Ponderación se han calculado posteriormente los Aprovechamientos Tipo de cada Area de Reparto.

La filosofía de la Ley sería que los Coeficientes de Ponderación se expresasen en función del supuesto mayor o menor **valor añadido** que tiene cada m<sup>2</sup> de edificación destinado a un determinado Uso (en el caso de Nerja para un Uso Global de los definidos para el Suelo Urbanizable), lo que reflejado sobre el suelo bruto vendría afectado por el índice de aprovechamiento o la densidad de uso.

Es ciertamente **complejo** tratar de reflejar fielmente un valor de mercado para una determinada combinación de Uso o de Uso y Tipología, e incluso una vez fijado de forma que pudiéramos considerarlo razonablemente fiable, podría rápidamente experimentar variaciones absolutas o variaciones relativas en relación a cambios imprevistos del mercado, variabilidad de la demanda de unos u otros usos, materialización o no de los usos asociados como complementarios a cada Calificación Pormenorizada, etc, etc.

Por otra parte influyen **diversos factores** a tener en cuenta, como la calidad real de la construcción, la mayor o menor amplitud de orientación de la oferta, la valoración catastral etc, siendo todos estos elementos difícilmente medibles y objetivables, muchos de ellos variables en el tiempo y en general muy específicos de cada actuación concreta.

Así, puesto que el establecimiento de los Coeficientes de Ponderación (que en el fondo son de Homogeneización), podría llegar a ser una operación extraordinariamente compleja si hacemos intervenir muchos factores, se ha preferido evitar valoraciones subjetivas y atenerse exclusivamente al **criterio de la repercusión**

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



sobre el suelo y al beneficio de promoción del conjunto de la actuación urbanística en base a las características propias del Uso Global de que se trate.

Para evaluar lo más ajustadamente posible los valores de los Coeficientes de Ponderación aplicables, se ha supuesto que su **variabilidad** dependerá fundamentalmente de la repercusión final del beneficio conjunto obtenido por el suelo y por la ejecución de la actuación, por lo que el cálculo que se realiza a continuación y que figura en los cuadros más abajo, se hace en base al mantenimiento de un beneficio conjunto en condiciones similares.

Para ello se han considerado los dos Usos Globales que figuran en los Sectores de Suelo Urbanizable Programado: el Uso Residencial Turístico y el Uso Industrial.

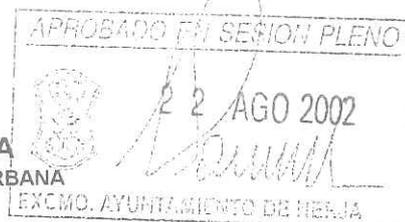
Ya desde el punto de vista técnico, se ha manejado el cálculo del beneficio global de la operación a partir de la descomposición de los factores que intervendrán en el **Precio de venta final** del producto (vivienda, nave industrial, etc.), habiendo diferenciado previamente los sumandos que intervienen en esa venta final, esto es: la ya mencionada **Repercusión del Valor del Suelo**, los **costes de Urbanización**, los **costes de Construcción** de la edificación, el **Beneficio de Promoción** y finalmente los **Gastos generales y costes financieros** debidos al conjunto de la operación.

De esta forma, se han podido por un lado **fijar independientemente** los valores o los porcentajes de algunos de estos conceptos, que lógicamente van a ser distintos para cada Uso Global considerado, lo que lleva a introducir lo que denominamos **DATOS PREDETERMINADOS**.

Entre éstos, se fija un valor del suelo que para el caso de los Sectores de un mismo Cuatrienio, puede tener una valoración diferente en función de su localización, lo que viene directamente relacionado con el **Coeficiente de Ponderación de Zona**, cuya aplicación directa mayor o aminorada el valor de repercusión del suelo tomado como referencia.

Igualmente se fijan los **Costes de Urbanización** del conjunto del suelo afecto a la operación y los **Costes de Construcción** de los edificios, viviendas o naves.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

Por otra parte se fija un porcentaje determinado para el **Beneficio de Promoción**, lo que para el cálculo nuestro nos ha llevado a un valor promedio del 18%, que parece razonable, teniendo en cuenta que este Beneficio corresponde al operador urbanístico y es completamente independiente de la repercusión del valor del suelo aportado.

Igualmente se fija en un valor promedio del porcentaje de **Gastos Generales y Financieros** del conjunto de la operación, que se ha situado en un margen razonable del 7%.

De esta forma se producen unos **DATOS RESULTANTES**, que incluyen el **Valor del Suelo**, tanto en su valor bruto por hectárea de actuación, como en su cálculo de repercusión por metro cuadrado construido. Igualmente sucede para el **Coste de Urbanización**, que figura calculado por Hectárea y como repercusión por metro cuadrado construido.

La suma de ambos valores nos da el valor total del **Suelo Urbanizado** que es ya uno de los componentes claves del precio final de venta.

A este valor es preciso añadir el **Beneficio de Promoción**, que asciende a la cantidad correspondiente al porcentaje del total del precio de venta previamente señalado, ocurriendo de la misma manera con el valor de los **Gastos Generales y Financieros**, calculándose todos estos valores tanto por Hectárea como repercutidos sobre el metro cuadrado construido.

La suma de los cuatro conceptos da el **Precio Final de Venta**:

COSTE SUELO URBANIZADO  
COSTE CONSTRUCCION  
BENEFICIO PROMOCION  
GASTOS GENERALES Y FINANCIEROS

-----  
TOTAL = PRECIO FINAL DE VENTA

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



A continuación se adjuntan los Cuadros correspondientes a los dos Usos Globales considerados. El cuadro del Uso Residencial Turístico, al que por resultar el Uso característico en los dos Cuatrienios, asignamos de entrada el valor la unidad (1,00) para los Coeficientes de Ponderación de Usos y de Zona. El Cuadro del Uso Industrial, donde los Coeficientes son a su vez un resultado comparativo de las características comparadas respecto al Uso característico.

Para el caso del **Coeficiente de Ponderación de Zona**, se ha debido introducir una diferenciación en los terrenos de Castillo Alto, coincidentes con los del Sector SUP-IND, de Uso Industrial, pues por su situación y accesibilidad, tenían una valoración catastral inferior a la general de los terrenos pertenecientes a los otros Sectores, valoración que ha resultado ser inferior en un porcentaje del 59%, lo que da un Coeficiente Zonal de 0,59.

Para el Suelo Urbanizable No Programado, los Coeficientes de Ponderación son siempre la unidad, pues se ha previsto un sólo Uso Global, el Uso Residencial-Deportivo.

MUNICIPIO DE NERJA  
 TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



PLAN GENERAL DE NERJA  
 ESTUDIO DE COEFICIENTES DE PONDERACION EN BASE A LA REPERCUSION  
 DEL VALOR DEL SUELO Y EL BENEFICIO DE PROMOCION

12 NOV 2002

USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL TURISTICO

0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

DATOS PREDETERMINADOS:

VALOR DEL SUELO	8.500 pts/m <sup>2</sup> s
COSTE URBANIZACION	6.500 pts/m <sup>2</sup> s
COSTE CONSTRUCCION	90.000 pts/m <sup>2</sup> c
% BENEFICIO PROMOCION	18 %
% GASTOS GENERALES/FINANCIE.	7 %
COEF. PONDERACION DE USO	1,00
COEF. PONDERACION DE ZONA	1,00
APROVECHAMIENTO TIPO	0,30 m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s
APROVECH. HOMOGENEIZADO	0,30 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

DATOS RESULTANTES:

	Datos por Hectárea	Repercusión por m <sup>2</sup> construido
	(por cada 10.000 m <sup>2</sup> s)	(por cada 1 m <sup>2</sup> c)
(VALOR DEL SUELO)		
	85.000.000 pts.	28.333 pts. 15,2%
(COSTE DE URBANIZACION)		
	65.000.000 pts.	21.667 pts. 11,6%
COSTE SUELO URBANIZADO		
	150.000.000 pts.	50.000 pts. 26,8%
COSTE CONSTRUCCION		
	270.000.000 pts.	90.000 pts. 48,2%
BENEFICIO PROMOCION		
	100.800.000 pts.	33.600 pts. 18,0%
GASTOS GENERAL/FINANCIEROS		
	39.200.000 pts.	13.067 pts. 7,0%
PRECIO FINAL DE VENTA		
	560.000.000pts.	186.667 pts.

**MUNICIPIO DE NERJA**  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



UNIDADES EMPLEADAS:

m<sup>2</sup> s - metros cuadrados de suelo

m<sup>2</sup> c - metros cuadrados construidos de uso y tipología Residencial Turístico

m<sup>2</sup> uc - metros cuadrados del uso característico: Residencial Turístico

NOTA.- Todas las valoraciones del cuadro corresponden a cantidades teóricas, válidas a los efectos del cálculo de coeficientes de ponderación, pero no aplicables automáticamente a cada caso en concreto sin previa redacción del planeamiento parcial.

MUNICIPIO DE NERJA  
 TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

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

PLAN GENERAL DE NERJA  
 ESTUDIO DE COEFICIENTES DE PONDERACION EN BASE A LA REPERCUSION  
 DEL VALOR DEL SUELO Y EL BENEFICIO DE PROMOCION

USO: INDUSTRIAL

DATOS PREDETERMINADOS:

VALOR DEL SUELO	5.000 pts/m <sup>2</sup> s	
COSTE URBANIZACION	3.000 pts/m <sup>2</sup> s	
COSTE CONSTRUCCION	45.000 pts/m <sup>2</sup> c	
% BENEFICIO PROMOCION	18 %	
% GASTOS GENERALES/FINANCIE.	7 %	
COEF. PONDERACION DE USO	0,51	
COEF. PONDERACION DE ZONA	0,59	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s
APROVECH. HOMOGENEIZADO	1,00	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

DATOS RESULTANTES:

	Datos por Hectárea (por cada 10.000 m <sup>2</sup> s)	Repercusión por m <sup>2</sup> construido (por cada 1 m <sup>2</sup> c)
(VALOR DEL SUELO)	50.000.000 pts.	16.667 pts. 17,4%
(COSTE DE URBANIZACION)	30.000.000 pts	10.000 pts. 10,5%
COSTE SUELO URBANIZADO	80.000.000 pts.	26.667 pts. 27,9%
COSTE CONSTRUCCION	135.000.000 pts.	45.000 pts. 47,1%
BENEFICIO PROMOCION	51.600.000 pts.	17.200 pts. 18,0%
GASTOS GENERAL/FINANCIEROS	20.066.667 pts.	6.689 pts. 7,0%
PRECIO FINAL DE VENTA	286.666.667 pts.	95.556 pts.

**MUNICIPIO DE NERJA**  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



12 NOV 2002

UNIDADES EMPLEADAS:

m<sup>2</sup> s - metros cuadrados de suelo

m<sup>2</sup> c - metros cuadrados construidos del uso y tipología concreto: Industrial

m<sup>2</sup> uc - metros cuadrados del uso característico: Residencial Turístico

NOTA.- Todas las valoraciones del cuadro corresponden a cantidades teóricas, válidas a los efectos del cálculo de coeficientes de ponderación, pero no aplicables automáticamente a cada caso en concreto sin previa redacción del planeamiento parcial.



## 6.- LAS AREAS DE REPARTO DEFINIDAS EN EL PLAN DE NERJA 1 2 NOV 2002

En el Plan de Nerja, se han establecido dos Cuatrienios, el Primero que consta de cuatro Sectores de Suelo Urbanizable Programado, tres de los cuales tienen asignado un Uso Global Residencial-Turístico y el cuarto de Uso Industrial. El Segundo Cuatrienio consta de dos Sectores, ambos con Uso Global Residencial-Turístico. Para cada Cuatrienio se ha definido un Area de Reparto.

Además existe un único Sector de Suelo Urbanizable no Programado, el denominado RDT, que constituye por su parte un Area de Reparto independiente. Se ha preparado un **Cuadro independiente** para cada Area de Reparto

En lo que respecta al **Primer Cuatrienio**, resulta que la combinación de los Coeficientes de Ponderación de Uso y de Zona para el Uso Industrial respecto del Uso Característico Residencial-Turístico, hacen que el aprovechamiento real asignado al Uso Industrial que es de  $1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , resulte **idéntico en términos de Aprovechamiento Homogeneizado** al aprovechamiento real del Uso Residencial-Turístico, que es de  $0,30 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , razón por la cual ambos Aprovechamientos homogeneizados medidos en  $\text{m}^2$  del uso característico coinciden entre sí y por tanto con el Aprovechamiento Tipo del Sector, que resulta ser de  $0,30 \text{ m}^2\text{uc}/\text{m}^2\text{s}$ .

Por otra parte los cinco Sectores Residenciales ofrecen el mismo Uso Global con la misma intensidad y además tienen unas características zonales de localización prácticamente idénticas, por lo que no existe tampoco diferencia entre ellos.

Estas circunstancias, cuya razón está plenamente justificada más arriba, y el hecho de que no existan Sistemas Generales asociados al Cuatrienio, permite gestionar cada uno de los Sectores del Primer Cuatrienio de forma independiente, pues no se producen diferencias de aprovechamiento que sea necesario transvasar de unos sectores a otros, estando todos ellos "equilibrados" en cuanto a derechos de aprovechamiento.

En lo referente al **Segundo Cuatrienio**, al tener los tres Sectores el mismo Uso Global y la misma intensidad, quedan automáticamente equilibrados, no existiendo aquí tampoco Sistemas Generales asociados, razón por la cual también podrán gestionarse independientemente cada uno de los dos Sectores.

MUNICIPIO DE NERJA  
TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



Finalmente, en lo referente al **Sector RDT de Suelo Urbanizable No Programado**, su aprovechamiento real computable coincide con el Aprovechamiento Tipo, y su gestión dependerá exclusivamente de la formulación del Programa de Actuación. Figuran a continuación los Cuadros por cada una de las Areas de Reparto.

MUNICIPIO DE NERJA  
 TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

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

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS  
 DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO

NOMBRE del SECTOR	SUPERFICIE Sector m <sup>2</sup> s	INDICE Edific. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE Constr. m <sup>2</sup> c	COEF. Ponder. Uso	COEF. Ponder. de Zona	APROVECH. Homogeneiz. m <sup>2</sup> uc	APROVECH. Patrimonializ. m <sup>2</sup> uc
SUP-1	158.160	0,30	47.448	1,00	1,00	47.448	42.703
SUP-3	84.920	0,30	25.476	1,00	1,00	25.476	22.928
SUP-5	131.240	0,30	39.372	1,00	1,00	39.372	35.435
SUP-6	24.330	0,30	7.299	1,00	1,00	7.299	6.569
SUP-7	52.080	0,30	15.624	1,00	1,00	15.624	14.062
SUP-IND	30.360	1,00	30.360	0,51	0,59	9.135	8.221
TOTAL	481.090		165.579			144.354	129.918

**MUNICIPIO DE NERJA**  
 TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

APROBADO EN SESION PLENO  

 22 AGO 2002  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

12 NOV 2002

APROVECHAMIENTO TIPO:

NOMBRE de l SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO	
	Suma Ap. homogen. /	Sup. suelo
1er. CUATRIENIO	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-1	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-3	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-5	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-6	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-7	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-IND	0,30	m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
	(1,00)	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s (Industrial)

MUNICIPIO DE NERJA  
 TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

APROBADO EN SESION PLENO  
 212 AGO 2002  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS  
 DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL SEGUNDO CUATRIENIO 1 2 NOV 2002

NOMBRE del SECTOR	SUPERFICIE Sector m <sup>2</sup> s	INDICE Edific. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE Constr. m <sup>2</sup> c	COEF. Ponder. Uso	COEF. Ponder. de Zona	APROVECH. Homogeneiz. m <sup>2</sup> uc	APROVECH. Patrimonializ. m <sup>2</sup> uc
SUP-2	46.680	0,30	14.004	1,00	1,00	14.004	12.604
SUP-4	170.640	0,30	51.192	1,00	1,00	51.192	46.073
SUP-8	50.520	0,30	15.156	1,00	1,00	15.156	13.640
TOTAL	267.840		80.352			80.352	72.317

APROVECHAMIENTO TIPO:

NOMBRE del SECTOR	APROVECHAMIENTO TIPO
	Suma Ap. homogen. / Sup. suelo
2°. CUATRIENIO	0,30 m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-2	0,30 m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-4	0,30 m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)
SUP-8	0,30 m <sup>2</sup> uc/m <sup>2</sup> s (Residencial Turístico)