



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

ANUNCIO

RESOLUCIÓN DE LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDAD

Por el Concejal delegado de Apertura de Establecimientos de este Ayuntamiento, el día 20/11/2025 se ha dictado el siguiente:

DECRETO Nº 2025/3093

« **RESOLUCIÓN DESFAVORABLE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA ACERCA DE LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LA EMPRESA, CON ACTIVIDAD DE QUIOSCO BAR, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE NERJA (EXPTE. 091/24-CA).**

Visto el Expediente 091/24-CA, iniciado a instancia de **José Antelo Gómez y Francisco Serrato López** para la resolución de solicitud de la calificación ambiental para la actividad de Quiosco bar, emplazada en la Urbanización **Oasis de Capistrano, Calle Rabat** de esta villa; de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental y estando incluida la referida actividad en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, debiendo someterse a calificación ambiental (art. 41 de la referida Ley 7/2007); en base a los siguientes,

ANTECEDENTES:

PRIMERO. Con fecha 24/09/2024, con Registro de Entrada número 2024/17207, D. José Antelo Gómez y D. Francisco Serrato López presentan solicitud de Calificación Ambiental para la actividad de **Quiosco Bar para apartamentos turísticos** en la calle **Rabat de la urbanización Oasis de Capistrano** (Ref. Catastral: 3184012VF2638S0001QXD) de Nerja.

SEGUNDO. Con fecha 26/09/2024 fue emitido informe técnico desfavorable por el Arquitecto Municipal, cuyo contenido literal es el siguiente:

*"Que una vez examinado el proyecto, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Juan Manuel García Andrades, colegiado 1134 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga, y, a petición de Don José Antelo Gómez con DNI **** y Francisco Serrato López con DNI **** en relación a la Solicitud de Calificación Ambiental para el ejercicio de instalación de actividad de bar (establecimiento de hostelería sin música), catalogada, según expresa la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su Anexo I. Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, en el apartado 13.32. Actuación: **Restaurantes, cafeterías, pubs y bares**, se encuentra sujeta a Calificación Ambiental; asimismo, en lo que se refiere al suelo afectado y su compatibilidad de uso para el actual procedimiento Calificación Ambiental, se verifican los apartados desarrollados a continuación.*

A) Cumplimiento de las siguientes determinaciones urbanísticas:

- *Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado NC-48 (antigua UE-24). La zona de suelo urbano no consolidado NC-48 según documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA,*



proveniente del suelo urbano en la unidad de ejecución UE-24, no ha sido desarrollada. Por ello, en la normativa urbanística es condición "sine qua non" que para el otorgamiento de licencias de obras de nueva planta o ampliación deberán haberse aprobado definitivamente, con carácter previo, los instrumentos de planeamiento y gestión, que al día de la fecha no se han producido.

- Ordenanza de aplicación: Unifamiliar Adosada UAD, recogida en el cap. 6.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Nerja.

Según el art. 6.6.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Nerja, en cuanto al condiciones de la edificación:

1. Separación a linderos públicos. La distancia mínima de la edificación al lindero de la parcela que presenta frente al vial será para cada Sub-zona la siguiente:

Sub-zona Separación mínima (mts) UAD-1 3,0 UAD-2 4,0

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

El volumen planteado, objeto de solicitud de calificación ambiental de actividad, no respeta la separación mínima a lindero público.

Conforme al art. 6.6.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Nerja, en cuanto a la edificación conjunta de parcelas: 1. Para las dos Sub-zonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 2.000 m². y cuya actuación consista en la edificación de un conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como se indicará, en su caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de dividir la parcela neta de actuación por la superficie de parcela mínima de la Subzona que le corresponda.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m.como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle, debiendo en cualquier caso separarse un mínimo de 3,0 mts.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

e) Serán de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

No consta tramitado instrumento de ordenación urbanística al respecto.

Según art. 6.6.5. sobre las condiciones de uso: El Uso principal es el Residencial en sus modalidades de vivienda unifamiliar y bifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del Art. 4.1.4 designados con las letras a,b,c,d,f,g,h y j., así como el equipamiento comunitario designado con las letras a,b,c, y e. El uso industrial sólo se permite en Primera Categoría, siendo necesario además



del cumplimiento de la reglamentación vigente, la presentación de la autorización mediante acta notarial, de los vecinos de las viviendas colindantes ó en su caso de la Comunidad de Propietarios del conjunto edificado. Son usos prohibidos los usos industriales de segunda y tercera categoría.

El uso de establecimiento de bar (hostelería sin música), tal y como se especifica en el proyecto adjunto a este expediente 2024/91-CA, sería compatible con el uso residencial, al venir recogido en la letra c para los usos terciarios del artículo 4.1.4. Clases de usos: Hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, casinos, etc.

B) Observación y análisis del uso:

*Por consiguiente, este técnico concluye que, aún siendo el uso de bar (establecimiento de hostelería sin música) compatible conforme a las determinaciones urbanísticas de su ordenanza de aplicación, la zona de suelo urbano no consolidado NC-48 (antigua UE-24) según documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, no ha sido desarrollada, resultando en la normativa urbanística condición "sine qua non" que para el otorgamiento de licencias de obras de nueva planta o ampliación deberán haberse aprobado definitivamente, con carácter previo, los instrumentos de planeamiento y gestión, que al día de la fecha no se han producido, no respetando asimismo el volumen planteado la separación mínima a lindero público; por lo que se informa urbanísticamente **DESFAVORABLE** la solicitud de calificación ambiental de la actividad, todo ello sin perjuicio de las consideraciones de otra índole, ni de los contenidos de los informes de las diferentes áreas municipales. Lo que se informa a los efectos oportunos."*

TERCERO. Con fecha 16/10/2024 (R.E. 2024/18814) se presenta escrito por D. José Antelo Gómez y D. Francisco Serrato López, en respuesta al informe emitido por el técnico municipal en fecha 26/09/2024, para proseguir con el trámite de Calificación Ambiental del Quiosco Bar.

CUARTO. Con fecha 17/06/2025 fue emitido informe técnico desfavorable por el Arquitecto Municipal, cuyo contenido literal es el siguiente:

"1.- ANTECEDENTES: - Con fecha 26/09/2024 se emitió INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA EN EL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL sobre el PROYECTO DE INSTALACIÓN DE QUIOSCO BAR PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS, concluyendo el técnico municipal que "aún siendo el uso de bar (establecimiento de hostelería sin música) compatible conforme a las determinaciones urbanísticas de su ordenanza de aplicación, la zona de suelo urbano no consolidado NC-48 (antigua UE-24) según documento de Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, no ha sido desarrollada, resultando en la normativa urbanística condición "sine qua non" que para el otorgamiento de licencias de obras de nueva planta o ampliación deberán haberse aprobado definitivamente, con carácter previo, los instrumentos de planeamiento y gestión, que al día de la fecha no se han producido, no respetando asimismo el volumen planteado la separación mínima a lindero público; por lo que se informa urbanísticamente DESFAVORABLE la solicitud de calificación ambiental de la actividad, todo ello sin perjuicio de las consideraciones de otra índole, ni de los contenidos de los informes de las diferentes áreas municipales".

- Con fecha 16/10/2024 (R.E. 2024/18814) se presenta escrito por José Antelo Gómez y Francisco Serrato López, en respuesta al informe emitido por el técnico municipal en fecha 26/09/2024, para proseguir con el trámite de Calificación Ambiental del Quiosco Bar.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

2.- INFORME: *Se informa que, una vez revisado el escrito presentado, se reitera en todos sus términos lo expresado en el informe técnico emitido con fecha 26 de septiembre de 2024. En virtud de lo anterior, se mantiene el pronunciamiento urbanístico desfavorable respecto de la solicitud de calificación ambiental de la actividad proyectada; todo ello sin perjuicio de las consideraciones de otra índole, ni de los contenidos de los informes de las diferentes áreas municipales. Lo que se comunica a los efectos oportunos."*

Visto cuanto antecede, así como los fundamentos de derecho expuestos en el Informe-Propuesta de Resolución informado DESFAVORABLEMENTE en fecha 20/11/2025 por la Letrada de Urbanismo, de acuerdo con los informes técnicos desfavorables referidos anteriormente que constan en el expediente, y de conformidad con lo regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y en el vigente Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental; correspondiendo a los ayuntamientos la resolución de los procedimientos de calificación ambiental (art. 43 Ley 7/2007 GICA) y en virtud del Decreto de Alcaldía número 1713 de fecha 21 de junio de 2023 y el Decreto nº 2096 de fecha 21 de julio de 2023, este Concejal Delegado de Apertura de Establecimientos, **RESUELVE:**

PRIMERO. De acuerdo con la propuesta anteriormente expresada, **CALIFICAR DESFAVORABLEMENTE** la solicitud de Calificación Ambiental, en tramitación del Expt. 091/24-CA, correspondiente al proyecto destinado a la actividad de **Quiosco bar** sito en la Urbanización **Oasis de Capistrano, Calle Rabat** de Nerja, con ref. catastral 3184012VF2638S0001XD, formulada por José Antelo Gómez y Francisco Serrato López, de conformidad con los informes técnicos desfavorables emitidos por el arquitecto municipal de fecha 26/09/2024 y 17/06/2025.

SEGUNDO. Comunicar la presente Resolución al titular/solicitantes, con la advertencia de que **no tiene autorización para la puesta en marcha de la actividad** objeto de la presente resolución desfavorable de la calificación ambiental. »

Lo que se informa al público en general, conforme con lo regulado en el art. 44 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), indicando que contra la Resolución transcrita, que es definitiva en vía administrativa, puede interponerse, dentro de los dos meses contados desde inclusive el día siguiente a la práctica de esta notificación mediante publicación en el Portal del Ayuntamiento, recurso ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Málaga; ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar el previo y potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano municipal que ha adoptado dicho acuerdo, en el plazo de un mes, o cualquier otro que pueda estimarse procedente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE