

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Anuncio: Anuncio Publicación en Portal<br>Ayuntamiento   | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: AAJ4R-WUF07-0WK7V<br>Fecha de emisión: 28 de Enero de 2026 a las 13:42:06<br>Página 1 de 5 | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 27/01/2026 08:48 |



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 22/01/2026 se ha dictado el siguiente:

### DECRETO Nº 2026/134

#### **« RESOLUCIÓN DESFAVORABLE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA ACERCA DE LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LA EMPRESA, CON ACTIVIDAD DE 6 APARTAMENTOS TURÍSTICOS (MODIFICACIÓN SUSTANCIAL), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE NERJA (EXPTE. 106/21-CA). »**

Visto el Expediente 106/21-CA, iniciado a instancia de **José Antelo Gómez** para la resolución de solicitud de la calificación ambiental para la actividad de apartamentos turísticos (modificación sustancial para añadir un sexto apartamento), 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:**

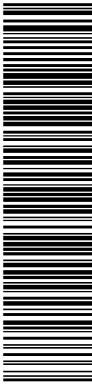
**PRIMERO.** Con fecha 26/10/2021 (NRE 2021/21134) D. José Antelo Gómez y D. Francisco Serrato López (DNI nº \*\*\*\*\*) presentan solicitud de Calificación Ambiental para la actividad de Edificio de 5 apartamentos turísticos con servicio de bar en la calle Rabat de la urbanización Oasis de Capistrano (Ref. Catastral: 3184012VF2638S0001QXD) de Nerja.

**SEGUNDO.** Con fecha 07/diciembre/2022 se emitió Decreto n.º 2022/3000 por el que se califica favorablemente dicha solicitud de Calificación Ambiental.

**TERCERO.** Con fecha 05/12/2024 (NRE 2024/22342) D. José Antelo Gómez (DNI nº \*\*\*\*\*) presenta modificación de la solicitud de Calificación Ambiental para la actividad de Edificio de 6 apartamentos turísticos (sin bar) en la calle Rabat de la urbanización Oasis de Capistrano (Ref. Catastral: 3184012VF2638S0001QXD) de Nerja.

**CUARTO.** Con fecha 09/09/2025 fue emitido informe técnico desfavorable<sup>(1)</sup> por el Arquitecto Municipal cuyo contenido literal es el siguiente:

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Anuncio: Anuncio Publicación en Portal<br>Ayuntamiento   | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: AAJ4R-WUF07-0WK7V<br>Fecha de emisión: 28 de Enero de 2026 a las 13:42:06<br>Página 2 de 5 | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 27/01/2026 08:48 |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

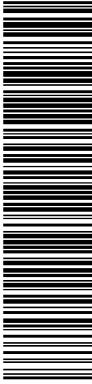
*"Que una vez examinado el proyecto, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Juan Manuel García Andrades, colegiado 1134 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga y a petición de Don José Antelo Gómez con DNI \*\*\*\*\*, para Actividad destinada al uso de establecimiento de 6 Apartamentos Turísticos, catalogada, según expresa la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su Anexo I. Categorías de actuaciones sometidas a Calificación Ambiental y a Declaración Responsable de los efectos ambientales, Apartado 65 Actuación: **Urbanizaciones turísticas, complejos hoteleros y apartamentos turísticos en suelo urbano y construcciones asociadas**, encontrándose sujeta a Calificación Ambiental; asimismo, en lo que se refiere al suelo afectado y su compatibilidad de uso para el actual procedimiento Calificación Ambiental. En lo que se refiere al suelo afectado y su compatibilidad de uso para el actual procedimiento Calificación Ambiental, se comprueba lo siguiente:*

**A) Cumplimiento de las siguientes determinaciones urbanísticas:**

- Clasificación del suelo: El edificio se encuentra situado en Suelo Urbano No Consolidado NC-48.
- Ordenanza de aplicación: Unifamiliar Adosada UAD.2, recogida en el cap. 6.6.
- Uso del suelo: 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.; todo ello según artículo 6.6.5. Condiciones de uso.
- El uso de establecimiento de Apartamentos Turísticos, tal y como se especifica en el proyecto adjunto a este expediente 2021/106-CA, es compatible con el uso Residencial, al venir recogido en la letra b para los usos terciarios del artículo 4.1.4. Clases de usos: Hotelero, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes tales como hoteles, moteles, apartahoteles y en general los del ramo de hostelería con calificación turística, así como las instalaciones anexas complementarias; Igualmente en la letra c para los usos terciarios del mismo artículo se recoge el uso de Hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, etc.
- Como recoge el Ingeniero Técnico Industrial en su informe de fecha 05/03/2025 "se observan discrepancias respecto de lo establecido en la memoria y los planos sobre la afección de las actuaciones a realizar: En la memoria se indica que, con la reforma a realizar, no se afecta a la envolvente ni a los parámetros urbanísticos. Sin embargo, en planos se aprecia un aumento de edificabilidad en 8,97 m<sup>2</sup> totales, distribuidos en los apartamentos D, E y F".

*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*

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Anuncio: Anuncio Publicación en Portal<br>Ayuntamiento   | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: AAJ4R-WUF07-0WK7V<br>Fecha de emisión: 28 de Enero de 2026 a las 13:42:06<br>Página 3 de 5 | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 27/01/2026 08:48 |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

*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 a día de la fecha no se ha producido.*

*Asimismo, no se acredita la disponibilidad de dichos terrenos por la propiedad.*

*- Se deberá aportar nuevo Informe favorable suscrito por el Consorcio Provincial de Bomberos de Málaga, sobre el cumplimiento de las condiciones de Seguridad contra Incendios, así como atender a lo manifestado por el Ingeniero Técnico Industrial.*

*Todo ello sin perjuicio de que conforme al art. 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, en la tramitación de la licencia de obras del establecimiento turístico se deberá de recabar informe de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de turismo, que se pronunciará sobre la adecuación a la normativa turística reguladora.*

#### **B) Observación y análisis del uso:**

*Por consiguiente, este técnico concluye que, aún siendo el uso de apartamentos turísticos compatible conforme a las determinaciones urbanísticas de su ordenanza de aplicación, para el otorgamiento de licencias de ampliación deberá haberse aprobado definitivamente, con carácter previo, los instrumentos de planeamiento y gestión, que al día de la fecha no se ha producido, no quedando acreditada asimismo la disponibilidad de dichos terrenos por la propiedad. Por otro lado, se deberá aportar nuevo Informe favorable suscrito por el Consorcio Provincial de Bomberos de Málaga, sobre el cumplimiento de las condiciones de Seguridad contra Incendios, así como atender a lo manifestado por el Ingeniero Técnico Industrial.*

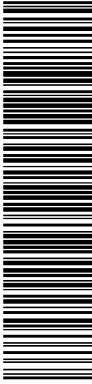
*Todo ello sin perjuicio de que conforme al art. 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, en la tramitación de la licencia de obras del establecimiento turístico se deberá de recabar informe de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de turismo, que se pronunciará sobre la adecuación a la normativa turística reguladora.*

*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."*

**QUINTO.** Con fecha 20/11/2025 fue emitido nuevo informe técnico desfavorable<sup>(2)</sup> por el Arquitecto Municipal cuyo contenido literal es el siguiente:

*"Examinada la nueva documentación presentada —Anexo al proyecto de instalación de 6 apartamentos turísticos en Nerja— redactada por el Ingeniero Técnico Industrial D. Juan*

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Anuncio: Anuncio Publicación en Portal<br>Ayuntamiento   | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: AAJ4R-WUF07-0WK7V<br>Fecha de emisión: 28 de Enero de 2026 a las 13:42:06<br>Página 4 de 5 | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 27/01/2026 08:48 |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

*Manuel García Andrades, se aprecia que dicha documentación justifica y amplía determinados aspectos técnicos conforme a lo señalado por el ingeniero técnico industrial municipal en su informe de fecha 05/03/2025. No obstante, ello no supone modificación alguna de las consideraciones ni del sentido del informe urbanístico desfavorable emitido por este técnico municipal con fecha 09/09/2025. Lo que se informa a los efectos oportunos."*

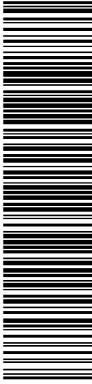
**SEXTO.** Con fecha 03/12/2025 (R.E. 2025/22264) fue emitido, tras un primer informe desfavorable de fecha 05/03/2025 de los Servicios Técnicos Municipales y la aportación de nueva documentación, informe técnico favorable por los Servicios Técnicos de la Mancomunidad de municipios de la Costa del Sol-Axarquía.

**SÉPTIMO.** Por la Letrada de Urbanismo y asesora jurídica de Industria, en fecha 14/01/2026 se emite informe-propuesta jurídica Desfavorable<sup>(4)</sup>, de acuerdo con los informes urbanísticos desfavorables, reflejando en el tercero de los fundamentos de derecho de dicho informe-propuesta que *"como requisito previo a la autorización de una actividad en un inmueble, debe justificarse el cumplimiento de la normativa urbanística, habiéndose comprobado que incumple la condición "sine qua non" de 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 de la zona de suelo urbano no consolidado NC-48 en la que se ubica, que al día de la fecha no se ha producido"*.

Visto cuanto antecede, así como los fundamentos de derecho expuestos en el Informe-Propuesta de Resolución informado DESFAVORABLEMENTE<sup>(4)</sup> en fecha 14/01/2026 por la Letrada de Urbanismo y asesora jurídica de Industria, de acuerdo con los informes urbanísticos desfavorables<sup>(1)(2)</sup> 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 (**modificación sustancial para añadir un sexto apartamento y supresión del bar**), en tramitación del Expt. 106/21-CA, correspondiente al proyecto destinado a la actividad de **apartamentos turísticos** sito en

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>Anuncio: Anuncio Publicación en Portal<br>Ayuntamiento   | IDENTIFICADORES  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: AAJ4R-WUF07-0WK7V<br>Fecha de emisión: 28 de Enero de 2026 a las 13:42:06<br>Página 5 de 5 | FIRMAS<br>El documento ha sido firmado por :<br>1.- Alcalde del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA. Firmado 27/01/2026 08:48 |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA

la Urbanización **Oasis de Capistrano, Calle Rabat** de Nerja, con ref. catastral 3184012VF2638S0001XD, formulada por José Antelo Gómez, de conformidad con los informes técnicos desfavorables emitidos por el arquitecto municipal de fecha 09/09/2025<sup>(1)</sup> y 20/11/2025<sup>(2)</sup>.

**SEGUNDO.** Comunicar la presente Resolución al titular/solicitante, 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 la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia 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**