



**D. Antonio Vargas Yáñez, con DNI 25072821S, y domicilio a efectos de notificaciones en calle Palmeras del Limonar, 31; 29016 de Málaga, Presidente del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, en nombre del colectivo que representa, en el plazo de información al público establecido de la Revisión del PGOU del municipio de Nerja, presenta al documento aprobado inicialmente el siguiente:**

**INFORME - ALEGACIÓN SOBRE AL CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE NERJA**

**Índice**

- 1. Aspectos territoriales**
- 2. Modelo de ciudad. Ordenación estructural propuesta**
- 3. Normas generales y ordenanzas**
- 4. Suelo no urbanizable. Protecciones**
- 5. Estudio económico.**

**1. ASPECTOS TERRITORIALES**

---

**PAPEL DE LA CIUDAD EN EL POTA Y EN EL POTAX**

Vamos a realizar el análisis comparativo entre el modelo regional propuesto por la Comunidad Autónoma y el modelo urbanístico municipal del PGOU.

El municipio de Nerja presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

<b>MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA</b>	<b>NERJA</b>
1. Sistemas de ciudades	Red de Ciudades Medias
2. Jerarquía de ciudades	Ciudad Media 2
3. Dominio territorial	Litoral
4. Unidad territorial	Unidad organizada por redes de Ciudades Medias litorales: Vélez-Málaga y Axarquía



Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía el municipio de Nerja se ubica dentro de la unidad organizada por la red de Ciudades Medias que va desde Vélez-Málaga a la Axarquía:

*“Las Ciudades Medias desempeñan una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía en tanto que nivel intermedio entre los Centros Regionales y las áreas netamente rurales.*

*Son la expresión de un rico patrimonio urbano tanto desde el punto de vista del modelo de ciudad (que responde a las características de la ciudad compacta mediterránea), como desde el punto de vista del valor de su herencia patrimonial y cultural”.*

Según el mencionado planeamiento territorial las ciudades medias del frente litoral, se caracterizan por su intenso dinamismo económico y urbano y por la presencia de sectores productivos innovadores de turismo y nuevas agriculturas.

Éste es el caso del municipio de Nerja, que posee un gran valor arquitectónico y cultural en su planificación urbanística, al haber sabido abordar su crecimiento a lo largo de los años, con un modelo de desarrollo sostenible donde se aunaba el turismo de carácter residencial con la arquitectura tradicional de la zona y sus costumbres populares. El turismo que comienza a ser de carácter estacionario se convierte poco a poco en un turismo de carácter residencial involucrado en la vida diaria del pueblo.

Se propone un crecimiento de ciudad compacta del núcleo urbano de Nerja, formado en su mayor parte por bolsas de suelo ya heredadas del plan anterior, y un fuerte desarrollo de nueva propuesta de carácter extensivo focalizado en la puesta en carga del Área de Dinamización Turística “Playazo” y del Área de Oportunidad Comercial y de Ocio “Chillar”, en su mayor parte. No se tiene en cuenta el grado de desarrollo de los sectores alcanzado ya clasificados por el anterior planeamiento, dando prioridad a los nuevos crecimientos.

Con esto, se puede decir que la propuesta del PGOU, al intentar incluir los aspectos de carácter autonómico establecidos por el planeamiento de rango superior territorial POTAX, desdibuja el carácter de modelo de ciudad media definido en el POTA:

*“En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica”.*

## ZONAS QUE EL POT Y EL POTAX PROTEGE

Se proponen por el Plan de Ordenación Territorial de ámbito Subregional de la Axarquía en su artículo 60 las siguientes zonas sometidas a régimen de protección que deben ser recogidas por el planeamiento urbanístico general:

- **Zonas a proteger por su Interés Territorial**
  - Zonas de Interés Territorial
  - Hitos Paisajísticos
  - Acantilados



- **Zonas de Protección Ambiental**

- Espacios Naturales Protegidos
- Vías Pecuarias
- Dominio Público Marítimo Hidráulico y el Dominio Público Marítimo Terrestre

Según lo graficado en los planos PA-01 y PA-02 de ordenación del PGOU, se cumple con las protecciones tanto de ambientales como de de interés territorial establecidas en el POTAX, como son las Hitos Paisajísticos, los Acantilados, o los Espacios Naturales Protegidos, entre otras.

Se exceptúa de la Recomendación establecida en el artículo 62.2. Zonas de Interés Territorial la propuesta de clasificación del sector “Barranco de la Coladilla” como suelo urbanizable no sectorizado de uso turístico, donde se recomienda al Ayuntamiento de Nerja que en la próxima tramitación de esta Revisión se proceda a desclasificar. La finalidad sería la posterior integración de esos suelos en el Parque Natural Sierras Tejeda, Almijara y Alhama.

DENOMINACIÓN	SECTORES	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
BARRANCO DE LA COLADILLA	SURNS-RDT	R	1.000.180,00	0,1

Las Zonas a proteger por su Interés Territorial tendrán la consideración por los instrumentos de Planeamiento General de suelo no urbanizable de Especial Protección, que tiene como objetivo salvaguardar del proceso urbanizador los espacios naturales de mayor interés ambiental y paisajístico de la Axarquía. Todo esto se contradice con su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado con plan de sectorización en desarrollo en el PGOU vigente.

En el Plano de Clasificación y Categorías de suelo PA-2 aparecen dos categorías de suelo urbanizable de Especial Protección “Zona de Interés Territorial”, la SNUEP-IT y la SNUEP-IT C.

Entre las actuaciones permitidas en la categoría Áreas de Interés Territorial de uso Compatible se encuentra la de campo de golf, ya que según la propuesta del PGOU las zonas de “El Tablazo, Vega de Maro y Tierra Nueva” se consideran apropiadas para la instalación de un campo de golf que puede contribuir a mejorar la calificación de Nerja como destino de excelencia turística, gracias a su suave topografía y condiciones paisajísticas.

El PGOU define en su artículo 5.16 el campo de golf como uso recreativo ligado al turismo, haciendo referencia a los campos de golf de interés turístico al capítulo V del Decreto 43/2008. El artículo 62.3 del POTA permite solo las adecuaciones recreativas que sean compatibles con los valores naturales de la zona, lo que deberá ser tenido en cuenta.

*“Solo se permitirán las viviendas y edificaciones aisladas destinadas a las explotaciones agrarias así como las **adecuaciones naturalísticas y recreativas**, torres y miradores de vigilancia y observación, centros didácticos y de observación y aquellas construcciones e instalaciones de interés público que resulten compatibles con los valores naturales y rurales existentes en estas zonas, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos”.*



## AREAS ESTRATÉGICAS EN EL MUNICIPIO DE NIVEL METROPOLITANO. ZONAS DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA

El PGOU recoge la clasificación de la Zona de Dinamización Turística “Playazo” en los terrenos que ocupan el frente litoral colindante al oeste con el Casco Urbano de Nerja. Según el POTAX esta zona uno de los espacios litorales vacíos susceptible de ser urbanizado, ya que genera una tensión urbanística al ser el punto de unión del núcleo urbano de Nerja y el núcleo urbano de Cañamiel.

Se entiende que el planeamiento de escala territorial tiene como prioridad crear oportunidades para el desarrollo de establecimientos ligados a la industria del turismo en la franja del litoral de la costa andaluza, pero en el caso del municipio que nos atañe, éstos se consolidan en un espacio, que en su momento, fue reserva territorial con protección paisajística agraria, por el ya derogado PEMF de Málaga (el cultivo de la caña de azúcar y las huertas). Este espacio protegido dotaba al municipio de una identidad singular por su gran valor agrícola y paisajístico, estando considerado como reclamo para un turismo residencial ligado a la agricultura tradicional del municipio.

DENOMINACIÓN	SECTORES	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	Nº max VIV
PLAYAZO 1 PT	PL1	R/H	459.001,35	0,22	14	643
PLAYAZO 2 PT	PL2	R/H	359.700,23	0,22	14	504
PLAYAZO 3 PT	PL3	R/H	69.277,84	0,22	14	97

El ámbito que nos ocupa posee una superficie de 116 Ha y propone un desarrollo que se desliga del modelo de crecimiento propuesto por el municipio a lo largo de su trayectoria urbanística, ya que consume una gran extensión de terreno y apuesta por una ocupación de baja densidad.

El crecimiento del ámbito de dinamización turística supone un 36% del suelo urbanizable propuesto por la revisión del Plan y teniendo en cuenta que el propuesto por el municipio está cercano al máximo establecido por el POTA, se podría haber planteado una incorporación parcial del mismo y no en su totalidad como enuncia el artículo en su punto 2:

*“Estas zonas se incorporarán total o parcialmente al planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo de cada municipio”.*

### ADECUACIÓN AL MODELO DE NÚCLEO PREVISTO EN EL POTA

Con carácter general se debe tener en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía el cual fue aprobado mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio, y cuya publicación fue acordada mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

El Plan del Territorio de Andalucía (POTA) establece en su art. 5.4 los siguientes criterios básicos en los modelos de ciudad que deberán proponer los PGOU:

*“La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito”.*



Por su parte la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece lo siguiente:

*“Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puede plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales”.*

Por lo tanto, para el determinar la dimensión del crecimiento propuesto del municipio establecido por el artículo 45.5 del POTA, se computarán los suelos urbanizables en todas sus categorías y usos, así como los sistemas generales incluidos y adscritos, excluyendo los suelos de uso industrial, los correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las correspondientes actuaciones urbanísticas previstas en los planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y las actuaciones declaradas de Interés Autonómico. Así mismo se exceptuarán los suelos urbanizables no sectorizados que prevean su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del Plan.

En los siguientes cuadros se sintetizan los datos generales del municipio del crecimiento urbanístico (en relación con el POTA y con los Decreto 220/2006 y Decreto 11/2008) y los datos de superficie propuestos por el PGOU en función de las distintas clases y categorías de suelo:

<b>POSIBILIDAD DE CRECIMIENTO EN SUPERFICIE SEGÚN POTA</b>	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	3.644.261,25m <sup>2</sup>
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	182.459,75m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>3.826.721,00m<sup>2</sup></b>
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	718.570,00m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	224.947,17m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO POLOS DINAMIZACIÓN TURÍSTICA DEL POTA	887.979,00m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE ÁREAS DE OPORTUNIDAD TERCIARIAS DEL POTA	257.728,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	<b>3.511.867,00m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE A EFECTOS DE CÓMPUTO</b>	<b>943.517,00m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES	309.312,00m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS TERRITORIAL DEL POTA	185.986,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES A EFECTOS DE CÓMPUTO</b>	<b>123.326,00m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUELO A EFECTOS DE CÓMPUTO DE CRECIMIENTO</b>	<b>1.066.843,00m<sup>2</sup></b>
<b>INCREMENTO %</b>	<b>28%</b>

Según la ordenación propuesta por el PGOU el municipio posee 3.826.721 m<sup>2</sup> de superficie de suelo urbano existente de acuerdo a la LOUA, de los cuales son:



- Suelo urbano no consolidado heredado 89.433,75 m<sup>2</sup>
- Suelo urbano no consolidado propuestas 93.026,00 m<sup>2</sup>

Igualmente se clasifican 2.089.224 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable que se presentan con los siguientes usos y categorías:

- Suelo urbanizable ordenado (RT) 718.570,00 m<sup>2</sup>  
 -Comprende las actuaciones con planeamiento aprobado y en régimen transitorio. En esta categoría existen ocho sectores SURO, todos ellos con uso global de carácter residencial-
- Suelo urbanizable sectorizado propuesto 1.370.654,47 m<sup>2</sup>  
 -Dentro del cual se recogen tres Polos de Dinamización Turística y un área de oportunidad Comercial y de Ocio propuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional de la Axarquía (POTAX)-
  - Zonas de Dinamización Turística 887.979,00 m<sup>2</sup>
  - Zonas de Oportunidad Comercial y de Ocio 257.728,00 m<sup>2</sup>
- Suelo urbanizable no sectorizado 3.511.867,00 m<sup>2</sup>

#### POSIBILIDAD DE CRECIMIENTO EN POBLACIÓN SEGÚN EL POTA

POBLACIÓN EXISTENTE	
POBLACIÓN TOTAL A 1 DE ENERO DE 2010	21.957
INCREMENTO RELATIVO DE LA POBLACIÓN 2010	36,28
POSIBILIDAD DE CRECIMIENTO SEGÚN POTA 30%	6.587
TOTAL HABITANTES PROPUESTOS	6.262
<b>INCREMENTO</b>	<b>28,5%</b>

INCREMENTO VIVIENDA	
NUEVAS VIV. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	426
NUEVAS VIV. SUELO URBANIZABLE ORDENADO	1.796
NUEVAS VIV. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	387
<b>TOTAL NUEVAS VIVIENDAS</b>	<b>2.609</b>

Según la nueva ordenación propuesta, el porcentaje de suelo urbanizable que propone el Plan (superficie total de **1.066.843,00 m<sup>2</sup>**) respecto del suelo urbano existente (consolidado + no consolidado superficie total de **3.826.721,00 m<sup>2</sup>**) supone un 29% de crecimiento de suelo existente, cuando lo permitido por el POTA llegaría hasta un 40%.

Así mismo, el incremento de población basado en el número de viviendas propuestas por el PGOU es de un **28,5%**, ya que el número de habitantes propuesto es de 6.262 frente a las permitidas por el POTA que serían 6.587, parámetro que se ajusta igualmente a lo establecido en el mencionado artículo.



Está claro, que el Plan General de Ordenación Urbana propuesto cumple sobradamente con el límite de crecimiento establecido en el artículo 45.4.a) del POTA, que define la dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años.

Pero, hemos de destacar que, este parámetro de crecimiento está supeditado a la inclusión de la mayor parte del mismo en las llamadas Zona de Dinamización Turística “El Playazo” definida por el POTAX y en la Zona de Actividades Comerciales y de Ocio “El Chillar” (excluidos a efectos del cómputo de crecimiento impuesto por el POTAX), que ocupan más del 75% de los suelos urbanizables de nueva propuesta.

## **2. MODELO DE CIUDAD. ORDENACION ESTRUCTURAL**

---

El PGOU que ahora se aprueba inicialmente viene a revisar El PGOU vigente en el municipio de Nerja que fue aprobado definitivamente en abril del 2000 publicándose en el BOP de fecha 11/05/2000 y el Expediente de Cumplimiento en BOP 08/02/2001, y que dimanaba de la revisión de las anteriores Normas Subsidiarias cuya redacción se produjo a principios de los años ochenta.

El municipio de Nerja, ha sabido abordar su crecimiento a lo largo de los años, con un modelo de desarrollo sostenible, aunando el turismo de carácter residencial con la arquitectura tradicional de la zona y sus costumbres populares. El turismo de carácter estacionario se convierte de manera continuada en turismo de carácter residencial, participando así en el crecimiento de la ciudad y participando en sus actividades involucrado en la vida diaria del pueblo.

En el Tomo I “Memoria de Información y Diagnóstico” página 62 del apartado, se enuncia:

*De las 4.820 viviendas previstas por el plan en suelo urbano no consolidado y urbanizable programado, el 95% de ellas se encuentran en ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y, sin embargo, apenas se ha construido el 30-35% de ellas. Quedando por ello por construir el 65% aproximadamente, de las cuales más de la mitad corresponden a los planes parciales aprobados y el resto a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado con diferentes grados de consolidación.*

Es decir el PGOU que ahora se revisa, ha tenido un alto grado de tramitación de sus planeamientos de desarrollo y grado de ejecución bajo, concluyéndose que el que ahora se aprueba inicialmente no tiene esto en cuenta. Los nuevos crecimientos, por su gran extensión, comprometen el equilibrio entre el medio urbano existente hoy y la imagen rural que lo rodea. Un equilibrio que se ha sabido mantener durante las últimas décadas, siendo uno de sus atractivos turísticos.

### **ORDENACION ESTRUCTURAL**

#### **RED VIARIA**

Este Sistema General está basado en los tres ejes viarios que estructuran el espacio urbanizado de Nerja:

- a) La Autovía del Mediterráneo como elemento vertebrador de escala supramunicipal que juega el papel del nuevo acceso al municipio.
- b) La antigua carretera CN-340 donde se han venido apoyando los crecimientos suburbanos desarrollados en el entorno del núcleo de Nerja en los últimos treinta años.



- c) Los nuevos tramos de conexión entre ambos ejes, carretera de Frigiliana como nuevo eje urbano y el ramal de salida de la Autovía a la altura de la Fábrica de Maro.

Se complementa el Sistema General Viario de carácter estructurante con la inclusión del vial intermedio, al norte del sector de El Playazo, en cumplimiento de la ordenación prevista por el POT de la Costa del Sol Orienta y Axarquía, para dar solución de comunicación a los nuevos desarrollos del Playazo y Río Chillar, como Áreas de Oportunidad definidas en el POT.

Conviene destacar que la red viaria propuesta por el Plan constituye un diseño unitario basado en una red mallada en la que los elementos más destacados están constituidos por la antigua carretera N-340 y la Vía Intermedia además de sus conexiones transversales, entre ellas y con la A7.

Se establece en el Tomo II Memoria de Ordenación y Gestión del PGOU: El trazado de la red viaria estructurante, en particular de un sistema intermedio entre la autovía A-7 y la antigua carretera N-340, constituye la propuesta estructurante más importante del Plan en cuanto que configura y resuelve de forma global el modelo de trazado urbano y de una red coherente de infraestructuras. A efectos de una adecuada articulación del municipio en el corredor litoral, se proponen el siguiente viario urbano con carácter de articulación supralocal:

- 1 Conexión de las carreteras MA-101 y MA-105, entre Torrox y Frigiliana, con un trazado intermedio situado entre la autovía A-7 y la carretera N-340.
- 2 Reforzamiento de la capacidad y carácter de la CN-340 a su paso por el municipio mediante su adecuada conexión con los viarios locales.

Desde el punto de vista de la estructura viaria del término municipal de Nerja resulta indispensable plantear una actuación que trata no solamente de cumplir el objetivo de facilitar alternativas de conexión supralocales sino, al mismo tiempo, de dotar al término municipal, en particular a las zonas urbanas y nuevos sectores urbanizables, de una malla viaria más funcional que el actual sistema. La estructura viaria propuesta toma como referencia central la actual conexión de Nerja con la autovía (carretera MA-105 de Frigiliana) que constituye el principal acceso a la ciudad. Se propone el trazado de una red urbana de articulación, que llamaremos "vía intermedia", situada entre la autovía A-7 y la carretera N-340 que cumpla una doble función: por un lado servir de alternativa de conexión intermunicipal, Torrox-Nerja, y por otro facilitar las conexiones viarias internas entre los distintos sectores urbanos y urbanizables de la zona de influencia litoral reforzando la estructura viaria existente. El Plan propone que la ejecución de la Vía Intermedia y las vías transversales propuestas para la conexión de esta con la antigua N-340 se ejecuten en los mismos plazos que los establecidos para el desarrollo de los suelos que requieran sus servicios, siendo vinculante su ejecución para la puesta en carga urbanística de dichos suelos.

Asimismo, de acuerdo con las directrices y recomendaciones de la planificación territorial, el Plan prevé la posible ubicación de la estación ferroviaria-tranvía o centro intercambiador de transporte en la misma localización que la estación de transporte por carretera. El trazado del futuro ferrocarril o tranvía ligero Málaga-Nerja, en fase de estudio, podrá integrarse en la estructura viaria propuesta por el Plan con dos posibles alternativas: la primera, siguiendo el trazado de la vía intermedia propuesta y la segunda siguiendo el trazado de la antigua N-340. En ambos casos, la localización del centro intercambiador de transporte ferrocarril-carretera está garantizada en los suelos para equipamiento comunitario público e infraestructuras que el Plan clasifica como sistemas generales a lo largo de estas vías de comunicación.

La consultora que ha realizado el estudio y diagnóstico de las infraestructuras viarias del PGOU, ha presentado una propuesta que acompaña al documento del PGOU, que realiza un análisis meticuloso, metódico y funcional de la estructura viaria concluyendo en las propuestas, muy acertadas, descritas anteriormente.

Dentro del modelo territorial del corredor costero, se considera fundamental que Nerja cuente



con una estación-intercambiador de transporte público por carretera, que pueda cumplir también funciones como intercambiador entre líneas de largo y medio recorrido (interprovinciales y provinciales) al mismo tiempo que enlaces locales con el resto de la comarca. Se propone ubicar esta estación junto a las intersecciones más importantes de la antigua N-340 o de la Vía Intermedia. En este sentido, el Plan clasifica suelos para equipamiento comunitario e infraestructuras en estas localizaciones. Se considera esta como una posición adecuada en el nuevo centro de gravedad que se crea entre el casco antiguo y las nuevas zonas de crecimiento al oeste del casco. La estación de transporte puede asimismo albergar usos comerciales y terciarios y dotaciones de aparcamiento público.

No obstante creemos que quedan por resolver la conexión al puerto, ubicación propuesta recientemente por la EPA, y la accesibilidad por transporte privado al Centro Urbano de la ciudad, mediante viales alternativos, a la antigua carretera N-340, que posibiliten la entrada y salida del casco urbano.

### INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Las infraestructuras relativas al abastecimiento, depuración y redes energéticas y de telecomunicación se encuentran ampliamente descritas y cuantificadas, en relación con los desarrollos previstos, en el Estudio de Infraestructuras, Tomo X, del PGOU.

De acuerdo con las directrices y recomendaciones del planeamiento territorial en relación a las infraestructuras, se prevén para Nerja las siguientes actuaciones:

- 1 Pasillo para la conducción general de abastecimiento que discurrirá preferentemente siguiendo el trazado de la Vía Intermedia.
- 2 Construcción de una nueva depuradora en la zona oriental.
- 3 Construcción de nueva subestación de transformación eléctrica.

Para estas importantes infraestructuras el Plan hace la necesaria reserva de suelo y prevé los mecanismos para su obtención, gestión y desarrollo.

En cuanto a los recursos hídricos, se desarrolla igualmente en el punto 8 de la Memoria de Ordenación y en el Tomo X del PGOU. Estudio de Infraestructuras de la documentación del PGOU. El Plan realiza importantes propuestas a este respecto en cuanto al aprovechamiento de los recursos incluyendo la propuesta de reutilización de la totalidad de las aguas depuradas en el horizonte de desarrollo del presente Plan.

El problema fundamental que ha tenido Nerja es carecer de una conexión al embalse de La Viñuela, capacidad de regulación en superficie muy importante para toda la Axarquía. Sobradamente notorio y conocido los graves problemas de suministro que sufrió en Nerja en el verano de 1.995 cuando los niveles freáticos de todas las captaciones iban descendiendo hasta límites totalmente alarmantes.

Hasta hace poco, la tubería procedente de la ETAP del Trapiche llegaba hasta la CN-340 en una posición próxima a la margen este del río Torrox. En una obra de reciente ejecución, se ha prolongado dicha conducción hasta el término municipal de Nerja para resolver el problema que estamos planteando.

En el municipio de Torrox discurre por la carretera y en el de Nerja por la implantación que recogen los planos que aportamos. Esta tubería debe tener dos depósitos de regulación "Finales" uno a una cota que permita que el agua procedente de La Viñuela llegue hasta Nerja y el otro con una implantación que permita que el agua de la Almirara llegue hasta Torrox.

El abastecimiento para el desarrollo urbanístico occidental de Nerja, que fundamentalmente tendrá lugar en la zona del Playazo, al norte y sur de la CN-340, la solución que propone el PGOU es implantar un nuevo depósito en el cerro más occidental de los dos existentes en ese entorno. Conscientes de que es una zona que, paisajísticamente, debe ser protegida, es por lo que el depósito se debe plantear casi totalmente enterrado. Este depósito que se planifica con



una capacidad muy importante (8.000 m<sup>3</sup>) es suficiente para el abastecimiento de todo este entorno. Tenemos que tener en cuenta que se ha planificado una nueva tubería que une este depósito del Playazo con la posición en la que ahora se encuentran los depósitos del Cementerio, donde llega la conducción que discurre por el Río Chillar. De esta manera el agua procedente de Viñuela podría abastecer por “gravedad” a todo el espacio sudoeste del futuro casco urbano de Nerja.

## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Los sistemas generales propuestos por el planeamiento anterior no han llegado a obtenerse. Los sistemas generales de espacios libres propuestos en el PGOU que se aprueba inicialmente abarcan una superficie total de 185.986 m<sup>2</sup>, lo cual supone un estándar de **5,9 m<sup>2</sup> por habitante para el total previsto de población en los ocho años de desarrollo del Plan**. Destaca el sistema de espacios libres del Borde Litoral con una superficie de 103.666 m<sup>2</sup> y los Parques Fluviales de los Ríos Seco y Chillar con 38.487 m<sup>2</sup> y 43.833 m<sup>2</sup> respectivamente.

Los espacios libres más importantes que se proponen son aquellos señalados por el Plan de Ordenación Territorial como espacios de especial protección vinculados al litoral y de interés territorial constituidos por los tramos finales de los cauces fluviales de los ríos Seco, Chillar y barranco de la Coladilla así como la franja paralela al borde litoral en la zona del Playazo entre el núcleo urbano de Nerja y Punta Lara. El conjunto de grandes parques fluviales y litorales impuestos por el POT y propuestos por el Plan General abarca una superficie superior a los 797.600 m<sup>2</sup>, correspondiendo 185.986 m<sup>2</sup> (23%) a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado y 611.619 m<sup>2</sup> (el 76%) al suelo urbanizable no sectorizado.

El PGOU distingue los siguientes SGEL:

### Parques litorales:

Corredor litoral franja de 200 m el Playazo  
(SLEL-SURS.PL): segunda franja de 100 m en el sector de el playazo.

### Parques fluviales:

Parque fluvial río Seco (SGEL- RS)  
Parque fluvial río Chillar (SGEL- CH)

### Hitos paisajísticos:

Cerro Sanantona (SGEL-CS) y cerro de Cancharrales (SGEL-CC)

### Parques urbanos:

Huertos del Carabeo.

## EQUIPAMIENTOS

El sistema de equipamiento de carácter estructural para el municipio se diseña, de acuerdo con las directrices de la planificación territorial del POTA de Andalucía y POT Costa del Sol Oriental –Axarquía, para albergar equipamientos comunitarios de interés supramunicipal. En este sentido, se prevén para Nerja más de 180.000 m<sup>2</sup> de suelo en el que puedan ubicarse equipamientos y servicios especializados propios de las funciones de una ciudad media. El Plan prevé para Nerja un total de 115.588 m<sup>2</sup> de suelo para equipamientos y servicios sanitarios, dotaciones culturales, equipamientos y servicios de carácter económico, espacios libres de carácter supramunicipal, equipamientos turísticos e infraestructuras de ocio y equipamientos deportivos.. Los más importantes se ubican junto a las principales vías y nudos de comunicación de la red viaria principal y “vía intermedia” y son la Ciudad Deportiva y sendas localizaciones para equipamiento de carácter comunitario.



SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		DOTACIONES SUPRA MUNICIPALES	DOTACIONES MUNICIPALES	TURÍSTICOS PRIVADO M2 TECHO	COMERCIAL Y OCIO PRIVADO M2 TECHO
SGE-CU (SURNS)	Ciudad Deportiva	92.289			
SGE-TR	Estación transporte Los Pinos	18.660			
SGE-C (SURS)	Nuevo Cementerio		38.678		
SGE-N.1 (SURNS)	Usos Múltiples I	4.673			
SGE-N.2 (SURS)	Usos Múltiples I	18.645			
SGE-N.3 (SURNS)	Social El Molino		555		
SGE-M.1 (SURNS)	Usos Múltiples Maro		4.427		
SGE-M.2 (SURNS)	Social Maro		3.249		
SLE (SURS-PL)	Equipamiento Cívico Los Pinos	8.300			
SLE (SURS-CH)	Equipamientos Área Chillar	17.834			
SLE (SUNC-HC)	Centro Cívico y Cultural Carabeo	2.000			
Privados	Equipamientos en SURS-PL			64.700	
Privados	Equipamientos en SURS-CH				66.000
<b>Superficie total de suelo en m2</b>		<b>160.381</b>	<b>46.909</b>		
Superficie total techo en m2				64.700	66.000

## - Clasificación del suelo propuesta.

### SUELO URBANO.

El suelo urbano no se ha desarrollado tal y como preveía el Plan General de Ordenación Urbana de 2002. La superficie propuesta para esta clasificación (SUC y SUNC) era, según se describe en la pág. 7 del tomo II de la aprobación inicial del PGOU, de **3.544.600 m<sup>2</sup>**, y se preveía un crecimiento de **1.114.680 m<sup>2</sup>**, dispuestos estos terrenos en UE y actuaciones aisladas.

La superficie de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado que refleja la aprobación inicial en su pág. 34 del tomo II, como existente es de **3.826.721 m<sup>2</sup>**.

### SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se proponen **3 actuaciones** en suelo urbano consolidado con uso global residencial y un total de 1592,04 m<sup>2</sup>.

El plan incorpora también, **13 actuaciones aisladas** en el suelo urbano (13.870,39 m<sup>2</sup>) procedentes del planeamiento anterior, que no han llegado a desarrollarse y cuyos objetivos funcionales siguen vigentes. Asimismo, se propone incorporar **5 nuevas actuaciones aisladas** (1.153,92 m<sup>2</sup>) cuya finalidad es la de mejorar el viario en suelo urbano consolidado.

Se refleja en el resumen de la revisión del PGOU un total de **15.024,77 m<sup>2</sup>**, dedicadas a este tipo de actuaciones.

Se han detectado errores de carácter tipográfico o incoherencia de datos entre las fichas correspondientes a las actuaciones AA-10 y AA-26 y el cuadro resumen de actuaciones del tomo II de la memoria; la superficie que se refleja en la ficha AA-10 es 1.474 m<sup>2</sup> en vez de 1.210 m<sup>2</sup>; el uso global correspondiente a la AA-26 reflejado en el cuadro es el correspondiente a espacios libres y viario, mientras que en la ficha urbanística se refleja el uso residencial.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

**Suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado definitivamente.**

La Revisión hereda del plan anterior **59 ámbitos** de planeamiento en el suelo urbano, cuyo planeamiento de desarrollo está supuestamente aprobado definitivamente, son los denominados **Suelos con planeamiento aprobado-régimen transitorio en el suelo urbano no consolidado**. Éstos se definen como suelos que poseen edificación consolidada, pero están pendientes de realizarse obras de urbanización y/o cesiones de viario y dotaciones, y son asumidos en la Revisión con sus mismas condiciones.

Se detectan ámbitos propuestos como suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo ha sido remitido por el PGOU anterior a la figura de Estudio de Detalle pero no se incluye la ordenación pormenorizada en el documento de Revisión.

Según el art. 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto complementar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento, pero en ningún caso ordenarlo.

Asimismo, no se refleja en la memoria ni en las fichas el número de viviendas existentes en cada una de las unidades de ejecución de uso residencial.

Existe un error tipográfico en la página 56 del tomo II de la memoria, ya que se reflejan 58 unidades de ejecución como heredadas y no 59.

**Suelo urbano no consolidado sin planeamiento aprobado.**

Según el apartado 3.2 de la pág. 10 del tomo II de la memoria, la Revisión asume **10 ámbitos** correspondientes a unidades de ejecución que no han llegado a tramitarse y que se incorporan con sus mismas determinaciones. Éstos serían:

DENOMINACIÓN	ZONAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE	Nº max VIV
Mirador de Punta Lara	UE-5	Terciario	3.168,00	0
Acceso Puerto Deportivo	UE-6	Residencial	5.920,00	15
Los Algarrobos 3	UE-18,3	Residencial	10.043,00	25
Bailén 1	UE-30	Residencial	1.360,00	6
Santo Tomás	UE-37	Residencial	29.925,00	90
Maro 1	UE-55	Residencial	2.095,00	16
Ampl. Fuente Badén	UE-58	Residencial	9.197,00	28
Calle Pueblo	UE-61	Residencial	3.247,04	4
Las Palmeras	UE-10	Residencial	8.838,71	29
Mirador del Castillo	UE-20	Residencial	15.640,00	47
<b>TOTAL</b>			<b>89.433,75</b>	<b>260</b>

En el apartado 6.5. "Ordenación del suelo urbano", del tomo II de la memoria de la Revisión, se propone **3 nuevas unidades de ejecución** así como la **ampliación de la antigua UE-20**:

DENOMINACIÓN	ZONAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE	Nº max VIV
Ampl. Mirador Castillo	MC	Residencial	17.855,00	
Ampl. Castillo Alto 3	CA	Residencial	9.230,00	
Puente Nuevo	PN	Residencial	21.070,00	
Huertos de Carabeo	HC	Residencial	38.728,00	
<b>TOTAL</b>			<b>86.883,00</b>	<b>376 aprox</b>



Veamos cada uno de estos pormenorizadamente:

### **AMPLIACION CASTILLO ALTO 3 (SUNC-CA)**

Situada en la zona sur de Castillo Alto y colindante con los sectores SUP-8 y UE-14 del plan anterior, se delimita este ámbito con el objetivo fundamental de completar la estructura viaria de la zona, cerrando un anillo perimetral que mejore la funcionalidad de la red. Se trataría entonces de ordenar el conjunto mediante dos manzanas para uso residencial unifamiliar y un vial de borde que conecte a nivel local, por su extremo este, los viarios estructurantes de los sectores SURO-(SUP.8) y PA.2. Para esta unidad, el trazado viario reflejado en los planos del Plan General es vinculante en cuanto a las propuestas de conexión con el viario urbano existente.

### **AMPLIACION MIRADOR DEL CASTILLO (SUNC-MC)**

Se trata de la reordenación y ampliación de la UE-20 del Plan Vigente para facilitar su gestión y adecuar este borde urbano a los nuevos crecimientos propuestos en la zona, ordenando para uso residencial la manzana colindante con el polígono industrial y obteniendo un espacio libre público. El trazado viario reflejado en los planos del Plan General es vinculante en cuanto a las propuestas de conexión con los viarios urbanos existentes. Mediante esta ampliación, se incrementa en 17.855 m<sup>2</sup> de superficie y 53 viviendas más el ámbito original de la UE-20. Para este ámbito se considera compatible el uso industrial.

### **PUENTE NUEVO (SUNC-PN)**

El ámbito de esta unidad abarca y amplía los terrenos destinados a sistema general de equipamiento comunitario (SG-EC.2) según el planeamiento general anterior, los cuales **se deberían haber obtenido por el sistema de expropiación**. En los años de vigencia del plan no se ha llegado a tramitar la obtención de este suelo y, por ello, la presente Revisión **en base a la existencia de un proyecto de la Consejería de Salud** para la construcción de un centro de salud en los mismos, **delimita sobre ellos una unidad de ejecución a los efectos de obtener mediante el sistema de compensación el suelo necesario para esta dotación sanitaria pública**. Por tanto, se trataría con este proyecto de refachadizar y poner en valor este borde urbano al mismo tiempo que se obtiene el terreno para el centro de salud y una importante zona verde publica que se integre funcionalmente en al Parque Fluvial del Chillar. Se deberá abrir un vial perimetral al conjunto de la actuación que solucione la conexión con la avenida de Pescia y resto de trama urbana. Asimismo se solucionarían adecuadamente las conexiones peatonales que permitan el acceso público al borde fluvial del Chillar. La edificación para usos residencial deberá situarse, obligatoriamente, en el fondo este de la parcela y alineada al vial perimetral según se indica en los planos de ordenación del Plan. Las tipologías a emplear serán coherentes con las de su zona, no obstante, dado el valor de posición de esta actuación y las singulares condiciones topográficas del lugar, durante la fase de redacción del planeamiento de desarrollo se podrá, de acuerdo con criterios municipales, ajustar los parámetros edificatorios y tipológicos de ordenación, para conseguir una solución arquitectónica adecuada y con carácter de excelencia paisajística que produzca un impacto positivo sobre el perfil urbano de las terrazas del Chillar, siempre que no se supere el techo máximo edificable propuesto.

### **HUERTOS DE CARABEO (SUNC-HC)**

El ámbito de esta unidad recoge los terrenos destinados a sistema general de espacios libres (SG-AL.1) según el planeamiento general anterior, los cuales se deberían haber obtenido por el sistema de expropiación. En los años de vigencia del plan no se ha llegado a tramitar la obtención de este suelo y, por ello, la presente Revisión propone sobre él una unidad de ejecución al objeto de obtener mediante el sistema de compensación esta importante zona como espacio libre para la ciudad. Se trata de la ordenación de un ámbito urbano cuya estratégica ubicación, centralidad y accesibilidad le confieren un alto valor y potencialidad de constituirse en un espacio de primer orden dentro del esquema general de la ciudad. El espacio se ordenará mediante la implantación de un equipamiento y espacio libre públicos así como de una importante dotación de aparcamiento bajo rasante también de carácter público. Se ordena asimismo una zona residencial plurifamiliar, compatible con el uso terciario en plantas bajas. El espacio público deberá abarcar el 50% de la superficie del ámbito, será exclusivamente de uso



peatonal y tendrá tratamiento de Parque Urbano. La actuación deberá resolver las conexiones peatonales con la trama urbana en los puntos señalados en los planos de ordenación del Plan. La ordenación del conjunto respetará y se adecuara a la escala urbana del centro histórico tanto en la ordenación de los volúmenes edificados como en el dimensionamiento de la red viaria interior para el acceso a las viviendas. La ordenanza de aplicación será la propia del Casco Histórico de Nerja y las alturas se adaptaran a las de las edificaciones de su entorno. El aparcamiento público situado bajo la plaza, resolverá sus accesos en el borde este paralelo a la Avda. Rodríguez Acosta. Se desarrollara mediante Plan Especial y se deberá considerar la importancia de la correcta inserción urbana de la actuación, la cual configurara una de las áreas más significativas del centro histórico de Nerja. Por ello, se cuidara especialmente la elección de tipologías y la composición de volúmenes. Asimismo, esta actuación deberá, costear y ejecutar las obras de urbanización del espacio público y la construcción de un equipamiento cívico de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Como se reconoce en las directrices de la ordenación de este espacio “Se trata de la ordenación de un ámbito urbano cuya estratégica ubicación, centralidad y accesibilidad le confieren un alto valor y potencialidad de constituirse en un espacio de primer orden dentro del esquema general de la ciudad.”

**Por ello, nos llama poderosamente la atención que, bajo la excusa de obtener equipamientos para la ciudad, la propuesta pretendida sea una plaza dura, se abra una esquina estratégica de la ciudad próxima al Balcón de Europa, no se proponga un acceso por el norte de forma que no se diafance una trama urbana consolidada, y no haya aprendido el ayuntamiento de la intervención reciente en la plaza próxima al Ayuntamiento.**

Por otra parte, tanto en el apartado “Unidades de Ejecución del Plan General anterior en suelo urbano no consolidado” (pág. 55), como en el cuadro nº 4 del capítulo 2 de la memoria de ordenación “Resumen de las actuaciones urbanísticas”, aparecen **dos nuevas unidades de ejecución** recogidas como ámbitos del PGOU anterior. Éstas no estaban contempladas en el cuadro anterior y se recogían en el PGOU 2002 como Actuaciones Aisladas en suelo urbano:

DENOMINACIÓN	ZONAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE	Nº max VIV
Mirador de Punta Lara	UE-5	Terciario	3.168,00	0
Acceso Puerto Deportivo	UE-6	Residencial	5.920,00	15
Los Algarrobos 3	UE-18,3	Residencial	10.043,00	25
Bailen 1	UE-30	Residencial	1.360,00	6
Santo Tomás	UE-37	Residencial	29.925,00	90
Maro 1	UE-55	Residencial	2.095,00	16
Ampl. Fuente Badén	UE-58	Residencial	9.197,00	28
Calle Pueblo	UE-61	Residencial	3.247,04	4
Las Palmeras	LP	Residencial	8.838,71	29
<b>Calle Málaga 3</b>	<b>CM</b>	<b>Espacios Libres</b>	<b>5.116,94</b>	<b>49</b>
<b>Plaza La Marina</b>	<b>PM</b>	<b>Residencial</b>	<b>1.026,07</b>	<b>10</b>
Ampl. Mirador Castillo	MC	Residencial	33.495,56	91
Ampl. Castillo Alto 3	CA	Residencial	9.229,75	7
Puente Nuevo	PN	Residencial	21.069,81	53
Huertos de Carabeo	HC	Residencial	38.727,87	263
<b>TOTAL</b>			<b>182.459,75</b>	<b>686</b>



Éstas son:

### **UE-CM, Calle Málaga 3.-**

La ficha la define como uso residencial.

Actuación procedente de la Actuación Aislada AA-31 del planeamiento general anterior que no se ha desarrollado y cuyo ámbito y condiciones de ordenación se modifican. Se trata de obtener un espacio libre público en la zona del frente litoral próximo a la playa del Salón para su acondicionamiento como paseo peatonal de la cornisa.

Zona afectada por influencia litoral.

### **UE-PM, Plaza La Marina.-**

Unidad procedente de la Actuación Aislada AA-32 del planeamiento general anterior que no se ha desarrollado y cuyo ámbito se modifica.

Se trata de ordenar el ámbito delimitado, garantizando la continuidad de la trama urbana y urbanizar el vial que conecta con calle Castilla Pérez.

Tanto en el cuadro "Grado de cumplimiento del Plan vigente en materia de suelo" (pág. 8 de la memoria de ordenación) como en el de "Datos urbanísticos de la propuesta", la superficie clasificada como suelo urbano no consolidado (UE) sin tramitar, es decir el heredado del Plan 2002, es de **95.577 m<sup>2</sup>** ya que se han incluido los terrenos correspondientes a estas dos Actuaciones Aisladas.

En cuanto al cómputo de las viviendas, existen incoherencias en los siguientes apartados:

- Según se describe en la memoria y en las fichas, las viviendas pendientes en suelos sin tramitar asumidas por la Revisión son **260**. Sin embargo, en el cuadro "Grado de cumplimiento del Plan vigente en materia de vivienda" (pág. 8 de la memoria de ordenación) y en el de "Datos urbanísticos de la propuesta", el número que se refleja es de **270**.

- El número de viviendas propuesto por el Plan para el suelo urbano no consolidado es **646** viviendas. Tras la revisión de las fichas urbanísticas correspondientes a esta categoría de suelo obtenemos un total de **686** viviendas. Para realizar este cómputo se han tenido que incluir las viviendas correspondientes a las dos AA que han pasado a UE, ya que la Revisión **no determina el número de viviendas existentes en estos suelos**.

La capacidad de las nuevas unidades de ejecución, incluida la ampliación de la antigua UE-20, es de **376** viviendas. Este dato no es coherente con la suma de las cantidades reflejados en las fichas urbanísticas (367 viviendas) por lo que suponemos que el Plan sólo da una aproximación.

- El número de viviendas propuesto por el Plan en las nuevas unidades de ejecución, es de **376** aproximadamente. Tras la revisión de las fichas urbanísticas correspondientes al suelo urbano no consolidado obtenemos un total de 686 viviendas.

- Por otra parte existen otros errores tipográficos en el cuadro "Grado de cumplimiento del Plan vigente en materia de vivienda" en el apartado de suelo programado. El número de viviendas en suelos con planeamiento aprobado debería ser 4.550 y no 4.820.

Se hubiera agradecido que el resumen de usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado, estuviese completo, atendiendo al artículo 10.A)d) de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)

El Plan integra en esta categoría de suelo **8 sectores** urbanizables de uso residencial del planeamiento anterior que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente, y por tanto, con ordenación pormenorizada.

Suponemos que el sector industrial SUP-IND "Ampliación Castillo Alto" de 30.360 m<sup>2</sup>, que consta en el cuadro "Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable programado" (pág. 8 de la memoria de ordenación), ha pasado a suelo urbano consolidado, ya que en los cuadros del resumen de actuaciones en suelo urbanizable ordenado con planeamiento aprobado-régimen transitorio no se refleja.

Por lo tanto el suelo urbanizable ordenado propuesto en la Revisión será:

DENOMINACIÓN	SECTORES	USO	SUPERFICIE	TECHO MAX	EDIF.	DEN.	Nº max VIV
Amp. Punta Lara	SUP1	R	158.160,00	47.448,00	0,30	25	395
Amp. de La Noria	SUP2	R	46.680,00	14.004,00	0,30	25	117
Cornisa del Chillar	SUP3	R	84.920,00	25.476,00	0,30	25	212
Pago Fuente del Badén	SUP4	R	170.640,00	51.192,00	0,30	25	427
Las Maravillas	SUP5	R	131.240,00	39.372,00	0,30	25	328
Punta Lara-Río Seco 2	SUP6	R	24.330,00	7.299,00	0,30	25	61
La Pelotica 1	SUP7	R	52.080,00	15.624,00	0,30	<b>25</b>	156
El Romeral	SUP8	R	50.520,00	15.156,00	0,30	25	126
<b>TOTAL SURO</b>			<b>718.570,00</b>	<b>215.571,00</b>			<b>1.822</b>

Se detecta un dato incongruente en el cuadro anterior, en el sector SUP-7, ya que se limita la densidad de vivienda a 25 viv/ha, por lo que **no se podrán realizar** las 156 viviendas que proponen como máximas. En el cuadro de la pág. 8, referente al PGOU anterior, dicha densidad era de 30 viv/ha.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)

Se engloban en esta categoría de suelo los ámbitos definidos por el POTAX como **Zonas de dinamización turística** y **Zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio**, por lo que la creación de los nuevos sectores es coherente con la estrategia del Plan de Ordenación Territorial:

DENOMINACIÓN	SECTORES	USO	SUPERFICIE	TECHO MAX	EDIF.	DEN.	Nº max VIV
Playazo 1 PT	PL1	R/H	459.001,35	100.980,30	0,22	14	643
Playazo 2 PT	PL2	R/H	359.700,23	79.134,05	0,22	14	504
Playazo 3 PT	PL3	R/H	69.277,84	15.241,12	0,22	14	97
Área Terciaria Chillar	CH	T	257.727,88	77.318,36	0,30	0	0
Pago de Imaroga	PI	R	169.294,89	42.323,72	0,25	13	220
VPO	VPO	R	55.652,28	16.695,68	0,30	30	167
<b>TOTAL SURS</b>			<b>1.370.654,47</b>	<b>331.693,23</b>			<b>1.631</b>



Como podemos observar en el cuadro del “Resumen de la capacidad de vivienda en suelo urbanizable” el crecimiento correspondiente a los polos de dinamización supone un 76% del suelo urbanizable sectorizado propuesto por la Revisión y un 36% del suelo urbanizable total.

		USO	SUPERFICIE	TECHO MAX	Nº viv.	Nº máx. VIV
<b>SURO</b>	<b>Total (SUP1-8)</b>	<b>R</b>	<b>718.570,00</b>	<b>215.571,00</b>	<b>26</b>	<b>1.796</b>
<b>SUS</b>	Polos dinamización	R	887.979,42	195.355,47		1.244
	Restos de suelos	R	224.947,17	59.019,40		387
	<b>Total SUS</b>	<b>R</b>	<b>1.112.926,59</b>	<b>254.374,87</b>		<b>1.631</b>
	Área Chillar	T	257.727,88	77.318,36		0
<b>TOTAL</b>			<b>2.089.224,47</b>	<b>547.264,23</b>		<b>3.427</b>

Se incluyen también como suelo urbanizable sectorizado **dos nuevos sectores** residenciales:

- Pago de Imaroga (SURS-PI): Destinado a un uso mixto, residencial e industrial, con el fin de consolidar el borde urbano de la zona de Castillo Alto con residencia de baja densidad y al mismo tiempo facilitar la ampliación de oferta de suelo industrial.

- Residencial VPO (SURS-VPO): Sector exclusivo de vivienda protegida que según el documento de Aprobación Inicial goza de una excelente accesibilidad y una ubicación paisajística singular.

El resto de sectores reservan del 30% de techo edificable para vivienda de protección oficial excepto los urbanizables ordenados, ya que poseen un planeamiento de desarrollo aprobado.

Existe un error tipográfico en la ficha del sector Área de Chillar, ya que se reserva un 30% de techo edificable para viviendas de protección y dicho sector es exclusivamente terciario.

A continuación pasamos a analizar con mayor detenimiento los sectores propuestos:

#### POLO TURISTICO EL PLAYAZO (SURS-PL.1, PL.2 y PL.3)

El PGOU recoge la clasificación de la Zona de Dinamización Turística “Playazo” en los terrenos que ocupan el frente litoral colindante al oeste con el Casco Urbano de Nerja. Según el POTA de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, esta zona uno de los espacios litorales vacíos susceptible de ser urbanizado, ya que genera una tensión urbanística al ser el punto de unión del núcleo urbano de Nerja y el núcleo urbano de Cañamiel.

El planeamiento de escala territorial tiene como prioridad crear oportunidades para el desarrollo de establecimientos ligados a la industria del turismo en la franja del litoral de la costa andaluza, pero en el caso Nerja, éstos se consolidan en un espacio, que fue suelo con protección paisajística agraria, por el derogado PEMF de Málaga (el cultivo de la caña de azúcar y las huertas). Este espacio protegido dotaba al municipio de una identidad singular por su gran valor agrícola y paisajístico, estando considerado como reclamo para un turismo residencial ligado a la agricultura tradicional del municipio.

DENOMINACIÓN	SECTORES	USO	SUPERFICIE	TECHO MAX	EDIF.	DEN.	Nº max VIV
Playazo 1 PT	PL1	R/H	459.001,35	100.980,30	0,22	14	643
Playazo 2 PT	PL2	R/H	359.700,23	79.134,05	0,22	14	504
Playazo 3 PT	PL3	R/H	69.277,84	15.241,12	0,22	14	97



<b>TOTAL SURS</b>	<b>887.979,42</b>	<b>195.355,47</b>			<b>1.244</b>
-------------------	-------------------	-------------------	--	--	--------------

El crecimiento del polo de dinamización turística supone **un 83% del suelo urbanizable propuesto por la revisión del Plan**, a efectos de crecimiento de 1.066.843 m<sup>2</sup>, lo que supone un crecimiento del 28%, próximo al 30% como máximo establecido por el POTA, se podría haber planteado una incorporación parcial del mismo y no en su totalidad como enuncia el artículo 45 en su apartado 2:

*Estas zonas se incorporarán total o parcialmente por el planeamiento urbanístico en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo de cada municipio.*

#### ÁREA TERCIARIA CHILLAR (SURS-CH) SECTOR SURS-VPO.

Se trata de un sector estratégicamente situado y con excelentes condiciones de accesibilidad, tanto desde la autovía como desde la Vía Intermedia y N-340, lo que le dota de una excelente oportunidad para su cualificación **como centro de equipamientos comerciales, servicios de ocio y transportes**. Se trataría, por tanto, de la conformación dentro del ámbito del sector de un **área de centralidad de actividades terciarias**, centro intercambiador de transportes y dotación de equipamientos comerciales, servicios de ocio y estacionamiento destinados a la población residencial y turística.

El ámbito clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, constituye una de las “Áreas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio” señaladas en el Plan de Ordenación Territorial. En este sentido, los objetivos y criterios de ordenación para este sector urbanizable recogen las directrices y recomendaciones del POT para estos espacios. Se permiten las edificaciones e instalaciones destinadas a las actividades comerciales, servicios lúdicos, culturales, deportivos y los usos residenciales y hoteleros. Las zonas verdes de cesión se ubicaran preferentemente en la banda perimetral del sector a fin de crear un frente ajardinado y arbolado en continuidad con el eje viario del sector el Playazo.

El techo residencial será como máximo el 30% del total de techo edificable del sector, según el apartado 3 de artículo 42 del POTA. El techo edificable de 77.318,36 m<sup>2</sup>t, se distribuirá entre el uso terciario y equipamiento (70%) y el residencial (30%) y en este último habrá un 30 % de VPO. **La superficie del sector es de 257.727,88 m<sup>2</sup>s, no se determina el número máximo de viviendas. La superficie destinada a uso terciario y equipamiento es de 54.122,85 m<sup>2</sup>t**, superficie construida que, a priori, parece excesiva para dichos usos, en proporción al área a la que servirá.

La delimitación de la superficie del ámbito del sector SURS-CH, excede con creces de la delimitación que, a priori, hace el POTA de 17 hectáreas, con un 51% de mayor superficie. Dado que el Sector que se propone con SURS-VPO, no nos parece que disponga de la ubicación adecuada, ni la integración en la trama urbana, se podría proponer reducir el ámbito del SURS-CH con las siguientes características: Se propone reducir el ámbito en 55.652,28 m<sup>2</sup> de suelo, que se destinarán a crear un nuevo sector de planeamiento con uso global residencial y destino para VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, en sustitución del ámbito que se pretende crear en las inmediaciones de Maro, no solo por las razones expuestas de sobredimensionamiento del sector SURS-CH, sino porque consideramos que este nuevo ámbito en la zona del río Chillar, está más integrado en la trama urbana de la ciudad, a la ciudad consolidada, mejores comunicaciones y proximidad a equipamientos a nivel ciudad, para acoger la promoción de viviendas protegidas, integradas en la trama urbana, evitando la creación de áreas exclusivas de VPO en aplicación del art. 23 de la Ley 13/2005, que modificó el art. 10 A) b) de la LOUA:

El artículo 23 de la Ley 13/2005, con el fin de fomentar la disposición de suelo para la construcción de vivienda protegidas, favorecer la cohesión social, evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de vida, y asegurar una distribución



equilibrada en el conjunto de la ciudad de este tipo de viviendas, modificó el artículo 10 A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía enunciándose así su último párrafo:

*“Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas”.*

Bajo este criterio, el sector SURS-CH pasaría a tener una superficie de 202.075,60 m<sup>2</sup> de suelo, y una edificabilidad de 60.622,68 m<sup>2</sup>t, de los que el 30%, es decir 18.186,80 m<sup>2</sup>t, se destinarían a uso residencial, es decir 182 viviendas, de las cuales el 30% se destinarían a viviendas de protección oficial, y el 70% del techo, es decir 42.435,87 m<sup>2</sup>t, se destinarían a uso terciario y equipamiento. Consiguiendo de esta manera la integración de las viviendas de protección oficial en la trama urbana de la ciudad y su coexistencia con la vivienda libre y equipamientos, en áreas con mejores comunicaciones.

Específicamente destinado al uso terciario, el Plan incorpora al proceso de desarrollo propuesto una de las áreas identificadas por el Plan de Ordenación Territorial como “**Zonas de Oportunidad para Actividades Comerciales y de Ocio**” que, en realidad, viene a constituir un gran equipamiento de carácter supramunicipal de apoyo a la industria turística del ámbito.

La implantación de actividades netamente terciarias ligadas al uso comercial, de ocio y entretenimiento turístico contribuye a cualificar la oferta de este sector económico. Se trata de un sector estratégicamente situado y con excelentes condiciones de accesibilidad, tanto desde la autovía como desde la Vía Intermedia y la antigua N-340. En esta zona se establece **una limitación al uso residencial, que no podrá superar el 30% de la edificabilidad global del ámbito delimitado**. La puesta en carga urbanística de esta zona dentro del modelo del Plan responde a la necesidad de diversificar la oferta de suelo para usos distintos al netamente residencial de los que actualmente el municipio está necesitado; concretamente la implantación de un complejo comercial y de ocio destinado a la población residencial y turística.

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se incluyen en esta categoría **1 sector de suelo urbanizable no programado** heredado del Plan anterior, correspondiente al ámbito denominado Barranco de la Coladilla, **y 6 nuevos sectores**. Quedando reservado un total de **3.511.867 m<sup>2</sup>** para un futuro desarrollo urbanístico.

La bolsa de suelo reservada para esta categoría es muy elevada, teniendo en cuenta que en el Municipio queda aún mucho suelo por desarrollar.

DENOMINACIÓN	SECTORES	USO	SUPERFICIE
Huertas de Nerja	SURNS-01	R	417.458,07
El Puerto 1	SURNS-02	R	354.775,48
Punta Lara Oeste	SURNS-03	R	116.150,42
El Puerto 2	SURNS-04	R	282.971,96
Loma de Vacas	SURNS-05	R	737.750,90
La Fábrica	SURNS-FA	R	477.815,11
Bco. de La Coladilla	SURNS-RDT	R	1.124.944,87
<b>TOTAL</b>			<b>3.511.866,81</b>

Cuadro nº 7, de síntesis del Plan

Existen errores tanto en la superficie de cada uno de los sectores como en el total del suelo urbanizable no sectorizado. Observando los datos de la página 52, apartado 6.4.4 donde se define el suelo urbanizable no sectorizado, vemos como las superficies indicadas no coinciden



con el cuadro de síntesis del Plan arriba indicado. Además la superficie reflejada como total suma **2.805.373,18 m<sub>2</sub>** y no **3.511.867 m<sup>2</sup>**:

DENOMINACIÓN	SECTORES	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Huertas de Nerja	SURNS-01	R	545.314,00	0,17
El Puerto 1	SURNS-02	R	425.684,00	0,17
Punta Lara Oeste	SURNS-03	R	81.550,00	0,17
El Puerto 2	SURNS-04	R	376.886,00	0,1
Loma de Vacas	SURNS-05	R	897.124,00	0,1
La Fábrica	SURNS-FA	R	477.815,00	0,25
Bco. de La Coladilla	SURNS-RDT	R	1.000.180,00	0,1
<b>TOTAL</b>			<b>2.805.373,18</b>	

Cuadro del apartado 6.4.4.

En cuanto al Sector Barranco de La Coladilla, delimitado por el POT de la Axarquía como zona a proteger por sus valores naturales y culturales, y por su inclusión, en parte, en la Zona de Protección Integral del BIC Cueva de Nerja, así como por la vinculación del conjunto del Barranco y su entorno con el sistema kárstico de la Cueva, se recomendaba por parte del Plan Territorial, en su artículo 62.2 de la sección 2ª, *Zonas a proteger por su interés territorial*, a su preservación de la urbanización y su integración en el Parque Natural.

*Artículo 62. Zonas de interés territorial.*

*2. Se recomienda al Ayuntamiento de Nerja que en la próxima revisión de planeamiento se proceda a la desclasificación de los suelos del Barranco de la Coladilla para la posterior integración en el Parque Natural de los no incluidos en el mismo. (R)*

La Revisión **no ha tenido en cuenta esta recomendación** incluyendo éste ámbito protegido como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Además existen dudas tanto en la superficie del sector como en la capacidad de viviendas:

- Según el planeamiento anterior, la superficie de dicho sector es de 1.000.180 m<sup>2</sup>, y el número de viviendas asignadas al mismo es de 300, según el cuadro de "Previsiones del PGOU 2002".

- Según el cuadro "Grado de cumplimiento del Plan vigente en materia de vivienda", reflejado en la pág. 8 del tomo II de la memoria de la Revisión, el número de viviendas previstas por el Plan de 2.002 para este sector, y que constan como pertenecientes a suelos sin tramitar, es de 1.000 viviendas.

- Por otra parte, tanto en el cuadro 6.4.4 de la pág. 52 de la memoria de ordenación, como en el cuadro número 7, del capítulo 2, correspondiente al "Resumen de las actuaciones urbanísticas", el parámetro de **limitación de viviendas máximas por sector ha desaparecido**. Asimismo, no se fija la densidad de vivienda en ninguno de los sectores correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado y la edificabilidad asignada por la Revisión a este último sector es de 0,1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Con lo que se puede deducir, que el techo edificable sólo en el sector **Barranco de La Coladilla será de 100.000 m<sup>2</sup>t** aproximadamente.

Aunque la LOUA, en su artículo 10.A)d), sólo obliga al PGOU a incorporar el parámetro estructural de densidad para suelos distintos al urbanizable no sectorizado, parece lógico que el número de viviendas sea limitado por la Revisión, ya que se trata de un sector heredado del Plan anterior en el cual se limitaba este crecimiento.



## CUADRO SÍNTESIS CLASES DE SUELO

CLASE	CATEGORÍA	USO	SUPERFICIE	Nº VIV	HABITANTES
<b>URBANO EXISTENTE</b>	Todos	Todos	<b>3.826.721,00</b>		
URBANO propuesto	NO CONSOLIDADO	R/T	182.460,00	686	1.646,40
URBANIZABLE propuesto	ORDENADO	R	718.570,00	1796	4.310,40
	SECTORIZADO	R/T/H	1.370.654,00	1631	3.914,40
	NO SECTORIZADO	R/T	3.511.867,00		
<b>TOTAL SUNC, SURO, SUS propuestos por el Plan</b>		R/T/H	<b>2.271.684,00</b>	<b>4113</b>	<b>9.871,20</b>
SISTEMAS GENERALES	SUS	EL/E	309312		
POLOS DINAMIZACIÓN	SUS	R/H	887979	1244	2.985,60
<b>TOTAL SUNC, SURO, SUS propuestos excluyendo polos</b>		R/T	<b>1.383.705,00</b>	<b>2869</b>	<b>6.885,60</b>

CLASE	CATEGORÍA	USO	SUPERFICIE	Nº VIV	HABITANTES
<b>URBANO EXISTENTE</b>	<b>CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO</b>	<b>Todos</b>	<b>3.826.721,00</b>		
URBANO	NO CONSOLIDADO planeamiento anterior	R/T	95.577,00*	260**	624
	NO CONSOLIDADO propuesto	R	86.883,00	426***	1022,4
URBANIZABLE	ORDENADO planeamiento anterior	R	718.570,00	1.796	4310,4
	SECTORIZADO polos dinamización	R	887.979,00	1.244	2985,6
	SECTORIZADO áreas oportunidad	T	257.728,00	0	
	SECTORIZADO resto	R	224.947,17	387	928,8
	NO SECTORIZADO	R	3.511.867,00	0	
<b>TOTAL URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>R</b>	<b>182.460,00</b>	<b>686</b>	<b>1646,4</b>
<b>TOTAL URBANIZABLE ORDENADO</b>		<b>R</b>	<b>718.570,00</b>	<b>1.796</b>	<b>4310,4</b>
<b>TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		<b>R/T</b>	<b>1.370.654,17</b>	<b>1.631</b>	<b>3914,4</b>
<b>TOTAL URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>		<b>R</b>	<b>3.511.867,00</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL SUNC, SURO, propuestos</b>			<b>2.271.684,17</b>	<b>4.113</b>	<b>9871,2</b>

\* En el suelo no consolidado con planeamiento anterior sin tramitar (95.577 m<sup>2</sup>) se ha los terrenos correspondientes a dos Unidades de Ejecución provenientes de dos Actuaciones Aisladas del Plan de 2002.

\*\* El número de viviendas heredadas del planeamiento anterior tras la comprobación de las fichas urbanísticas es de 260 y no 270.

\*\*\* En el número de viviendas en suelo urbano no consolidado se han computado las correspondientes a las dos AA del Plan 2002, ya que la revisión no constata las viviendas existentes.

### ÁREAS DE REPARTO

Se ha definido un **área de reparto para cada sector de planeamiento heredado** del Plan General anterior (SUP 1-8).



También se define un **área de reparto para cada unidad de ejecución** en suelo urbano no consolidado para facilitar la gestión de dichas áreas.

Para los sectores propuestos por este Plan junto con los sistemas generales propios de estos desarrollos, se define un **área de reparto**, con un aprovechamiento medio asignado de 0.1823.

#### PROGRAMACIÓN

SUELO	SISTEMA	PLAZOS
Urbano consolidado	Expropiación/Compensación	8 Años
Urbano no consolidado (Planeamiento aprobado)	Cooperación/Compensación	4 Años
Urbano no consolidado (Propuesto)	Cooperación/Compensación	8 Años
Urbanizable ordenado	Según PPO	Según PPO
Urbanizable sectorizado	Compensación	8 Años

### 3. NORMAS GENERALES Y ORDENANZAS

---

#### TOMO III NORMATIVA URBANÍSTICA

##### ARTÍCULO 2.87

El Plan General, debería aprovechar su potestad para eximir a aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado provenientes del Plan vigente que se considere conveniente de la previsión de viviendas de protección, ya que el número de viviendas a implantar en cada sector son de escasa entidad y la mayoría de estos ámbitos se encuentran consolidados por la edificación. De no realizar este análisis y establecer sus correspondientes determinaciones, así como de la determinación de la previsión de viviendas de protección para el 30% de la edificabilidad residencial total, varios ámbitos verán muy reducidas sus posibilidades de desarrollo y de mejora de la infraestructura urbana que es el fin prioritario para el que se delimitaron.

#### CAPÍTULO 12. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL

El Plan General establece determinaciones dirigidas para las nuevas actuaciones, debería aprovechar al menos materia de edificación la ocasión para distinguir aquellos impactos paisajísticos o de otra índole como por ejemplo consumo de agua por piscinas y riegos de jardines para establecer medidas a fin de paliar estos las cuales poden ser solicitadas de realizar por la administración en el momento de la concesión de cualquier licencia de reforma, así como en las inspecciones técnicas fijadas por la legislación vigente a realizar a los edificios.

#### TITULO V NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

El Plan General establece el uso Terciario y el uso Turístico, existiendo un solape de usos indicados en sus definiciones que puede conducir a errores o diversas interpretaciones.

El Plan General establece un buen número de determinaciones respecto al uso residencial, como dimensiones mínimas, ventilación, etc., sin que haya esta misma concreción en otros usos como por ejemplo el comercial o la hostelería que permitan elevar de manera específica la calidad del sector servicio del municipio de Nerja.

#### TOMO IV NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

##### ARTÍCULO 1.1.

Debería permitirse una mayor ocupación de la planta sótano en las edificaciones.

##### ARTÍCULO 1.2.

Se establece un criterio de cómputo de la edificabilidad al 50% de las terrazas cerradas por dos o más lados. Cualquier terraza de una vivienda unifamiliar lo cumple.



#### ARTÍCULO 1.4.

##### CRITERIOS DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

No se establece una altura máxima para la cubierta inclinada, pudiéndose dar situaciones de limitación de vistas de las edificaciones de alrededor.

Se establece una altura máxima de petos en cubierta de 1,20 m., lo cual impide ocultar un colector solar para ACS en toda su altura. Aproximadamente 1,80 o más.

##### CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.

No se establece ningún criterio para edificaciones en ladera, que son la mayoría, en los futuros desarrollos, considerando las situaciones de pendientes ascendentes y pendientes descendentes desde el vial de acceso.

#### ARTÍCULO 1.7.

Establece un criterio para el cálculo del número máximo de viviendas, sin considerar este parámetro haya servido en su momento y actualmente para el cálculo para la reserva de dotaciones y equipamientos.

#### ARTÍCULO 1.11.

Se establecen programas mínimos de viviendas que impiden la aparición de lofts.

Se establecen condiciones de ventilación forzadas ya reguladas por el CTE.

#### ARTÍCULO 1.12.

Se establecen condiciones para portales, escaleras y ascensores ya reguladas por legislación estatal o autonómica, como CTE y Accesibilidad. Sería bueno simplificar.

#### ARTÍCULO 1.14.

Se establecen condiciones de ventilación ya reguladas por legislación estatal, como CTE. Sería bueno simplificar.

Control de ruidos? Ya existe normativa.

#### ARTÍCULO 1.15.

Existen contradicciones con relación a la dimensión mínima de las plazas de aparcamiento con lo indicado en el artículo 5.17 del tomo III.

Se establece una dimensión para las plazas de aparcamiento para personas discapacitadas, ya regulada por la legislación autonómica.

No se entiende altura mínima de 2.40 en la meseta, cuando permite en puntos bajo viga de 2,10. Que anchura tiene un viga?

Disposiciones respecto a vestíbulo previo y ventilación ya reguladas por normativa estatal.

#### ARTÍCULO 1.15.

Disposiciones respecto a materiales, pavimentos, etc., ya reguladas por normativa estatal. Sería bueno simplificar.

#### CAPÍTULO 4.

Su título es **CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES**, se considera que todo esto ya está regulado por legislación autonómica y estatal. Sería bueno simplificar.

#### ARTÍCULO 1.21.

Disposiciones respecto a protección de huecos ya reguladas por normativa estatal. Sería bueno simplificar.

#### ARTÍCULO 1.25.

Regula el tratamiento de la cubierta que podrá dar lugar a la imposibilidad de emplear tejas vidriadas u otras soluciones.



Se considera que en este artículo debería tratarse con mayor concreción el problema la ocultación de colectores solares para ACS.

#### ARTÍCULO 1.26.

Se considera que debería regularse con mayor concreción el tratamiento de los muros medianeros, por ejemplo solicitando que en el proyecto venga definido su alzado y diseño.

#### CAPITULO 2

Existe un Plan Especial de sitio de Maro, con unas ordenanzas las cuales deberían ser recogidas por este PGOU.

#### ARTÍCULO 2.6.

Se establecen disposiciones copia del PGOU vigente que conlleva la legalización de nuevas situaciones ilegales posteriores a la aprobación del PGOU vigente.

#### ARTÍCULO 2.18.

Poder adosar la planta destinada a garajes a linderos públicos en caso de edificaciones en ladera.

Se considera sobre regulado la dimensión del casetón de escalera en caso de cubierta plana.

#### ARTÍCULO 2.23.

Se considera que como consecuencia de la topografía del municipio debería disponerse determinaciones en edificaciones conjuntas en parcelas, que permitan la sustitución de la ordenanza de UAD y UAS por PM, manteniendo los parámetros de edificabilidad y número máximo de viviendas de la parcela.

#### GENERALES

Se deberían establecer disposiciones respecto a incentivos como aumento de algunos de los parámetros urbanísticos fundamentales, edificabilidad, ocupación, altura, para la implantación de establecimientos de alojamiento turísticos en parcelas con ordenanza diferente a la de Terciario, así como para la renovación y aumento del nivel o categoría de los establecimientos alojativos turísticos existentes.

Se deberían establecer alguna disposición respecto al color de acabado de las edificaciones a fin de mantener la imagen de "pueblo blanco" del municipio de Nerja o del casco y evitar la aparición de impactos paisajísticos.

#### CONCLUSIONES

Se considera que el Plan General, aprovechando su potestad, debería examinar las determinaciones respecto a la reserva de vivienda de protección en aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado, considerando el número de viviendas a implantar, el grado de consolidación existente por la edificación, sus situaciones, etc., a fin de que no provoque la imposibilidad o falta de interés del desarrollo estos vacíos o semi-vacíos urbanos con necesidad de completar sus infraestructuras.

Se considera que como consecuencia del momento de la redacción de este Plan General, número de edificaciones realizadas similar al número de edificaciones por realizar, las determinaciones del mencionado PGOU, deberían enfocarse igualmente hacia la regulación de lo nuevo como a la mejora y renovación de lo existente, como por ejemplo a fin de paliar los impactos ambientales provocados.

Se considera que con motivo de la gran cantidad de normativa existente actualmente, no deberían de regularse aquellos aspectos ya regulados por legislación sectoriales, de manera que se simplifique la normativa a contemplar.

Se considera que debido a la topografía del municipio de Nerja debe este PGOU reconsiderarse la aplicación de la ordenanza UAD, permitiendo y favoreciendo la sustitución de esta por la ordenanza PM, la cual conlleva una menor ocupación del suelo por parte de la



edificación y una redacción del consumo de diversos aspectos para la construcción del mismo número de viviendas.

Se considera que este PGOU debería estudiar con detenimiento las consecuencias paisajísticas de la implantación de las preceptivas y obligatorias placas solares para la producción de ACS, en un núcleo turístico como el de Nerja, con las pendientes de su topografía y con sus accesos rodados desde la autovía situados en puntos de cota topográfica muy altos con respecto al núcleo, generan que la cubierta de los edificios de Nerja son de lo más vistos por sus habitantes y visitantes.

Se considera que este PGOU debería estudiar con detenimiento y avanzar en las determinaciones de la normativa a fin de adaptar las mismas a la topografía inclinada del municipio, considerando aquellas edificaciones que poseen su acceso por la parte más baja del solar y aquellas que lo hacen desde la parte más alta solar, permitiendo por ejemplo en la primera situación la no existencia de separación a lindero público para la planta destinada a aparcamiento en planta baja, así como la limitación de la altura vista los muros coincidentes con la cimentación bajo las plantas bajas.

Como consecuencia del carácter turístico del municipio de Nerja, se deberían establecer por este PGOU disposiciones respecto a incentivos como aumento de algunos de los parámetros urbanísticos fundamentales, edificabilidad, ocupación, altura, para la implantación de establecimientos de alojamiento turísticos en parcelas con ordenanza diferente a la de Terciario, así como para la renovación y aumento del nivel o categoría de los establecimientos alojativos turísticos existentes.

Se deberían establecer alguna disposición respecto al color de acabado de las edificaciones a fin de mantener la imagen de “pueblo blanco” del municipio de Nerja o del casco y evitar la aparición de impactos paisajísticos.

#### **4. SUELO NO URBANIZABLE. PROTECCIONES**

---

El PGOU que se aprueba inicialmente propone dos bolsas de Suelo No urbanizable, no protegido. Una en las inmediaciones del Río Chillar, clasificada como **Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, SNU-HRD**, y otra al este del núcleo urbano de Maro, como **Suelo NO Urbanizable de carácter Rural, SNU-R**.

##### **HRD SNU HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

El PGOU delimita un **área de hábitat rural** en la zona situada en la margen derecha del Chillar y situada entre este y el término municipal de Frigiliana, por considerar que el tipo de ocupación, uso y explotación que tiene en la actualidad responde a las características propias de este tipo de hábitat. Considera además, el PGOU, que esta zona debe preservarse del desarrollo urbanístico intensivo por constituir un elemento de paisaje que debe ser preservado.

Según el Art.46 de la LOUA la **categoría de Hábitat Rural Diseminado** incluye aquellos terrenos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características sea procedente preservar, atendidas las características propias del municipio.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 50 de la Ley, se puede interpretar que el régimen de utilización de este suelo puede ser el mismo que al del suelo de carácter natural o rural ya que en ambas categorías de suelo se regulan los mismos derechos: la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental. No obstante, la Ley ha diferenciado este suelo como una categoría propia la cual determina en el artículo 52 apartado 1.B). c) que en esta categoría de suelo



pueden realizarse o permitirse las segregaciones, edificaciones construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística, sean consecuencia de las características propias de estos ámbitos.

El Plan asigna condiciones para la edificación acordes con el medio rural sin establecerse desarrollo urbanístico alguno. Esto resulta paradójico tratándose de un ámbito rodeado – con posición de centralidad- por suelos urbanos y urbanizables con los que no establece conexión alguna. No se establece desarrollo urbanístico, tan solo se recoge en la normativa la posibilidad de redactar planes especiales para atender las necesidades pormenorizadas de los habitantes de este ámbito.

Se trata de una pieza de suelo de suficiente entidad estratégica, ya que su inclusión en cualquiera de las categorías de suelo urbanizable, posibilitaría la integración de la trama urbana consolidada de la ciudad de Nerja con los sectores de nueva creación.

En consecuencia no parece lo más acertado clasificar este suelo como No Urbanizable de Habitat Rural Diseminado, ya que por aplicación de la LOUA y en cumplimiento de la normativa del PGOU, que se aprueba Inicialmente, nos podemos encontrar con una parcelación irregular y con mayor número de edificaciones.

Tampoco compartimos el criterio de que esgrime el PGOU para preservar este suelo del proceso del desarrollo urbanístico, por cuanto creemos que no se dan las circunstancias para tal excepción, sino más bien al contrario, el hecho de incluirlo en el proceso urbanístico ayuda a coser la trama urbana de la ciudad.

Con respecto al **suelo no urbanizable de carácter rural**, el PGOU delimita una bolsa al este del núcleo urbano de Maro, y justifica: **La LOUA no ha definido esta categoría de suelo**. No obstante, teniendo en cuenta sus determinaciones, **el Plan incluye en la misma aquellos terrenos que no presentan valores ambientales, paisajísticos, históricos o culturales pero cuya transformación se considera improcedente**. En ellos se permitirán todos los usos que la LOUA considera compatibles en el suelo no urbanizable y con las condiciones establecidas en la misma.

#### SNUEP-IT DE INTERES TERRITORIAL CON USOS COMPATIBLES EN EL ENTORNO DE MARO

En el Planeamiento vigente este suelo está sujeto al régimen de suelo no urbanizable protegido zona de huertos con interés singular, categoría de suelo no urbanizable protegido asignado a las zonas de huertos tradicionales al este y al oeste del núcleo urbano principal, que actualmente son característicos del municipio y son procedentes del PEPMF de Málaga que los denomina AG-9 Huerta de Nerja.

El PGOU propone algunas modificaciones en la categoría de este suelo no urbanizable protegido del planeamiento vigente retocando sus límites e introduciendo la categoría de SNUEP –IT (C) con usos compatibles que se analizan a continuación.

En la delimitación del ámbito del SNUEP-IT( C) destaca la categoría asignada a la bolsa de suelo del entorno del cerro, PIC en la zona oriental del centro histórico de Maro, pasando de ser un suelo protegido por el plan actual vigente a SNU – R, suelo no urbanizable de carácter rural, rodeado por el SNUEP-IT( C) y coronado por el montículo igualmente protegido.

La justificación de dicho cambio no se encuentra en el documento, afectando la nueva clasificación a la protección paisajística del cerro objeto de protección.

La Normativa del PGOU en su Art 9.33 determina que esta clasificación de suelo de interés territorial procedente del planeamiento territorial, persigue preservar los suelos de construcciones no solo como protección de esos suelos ante el impacto de la edificación sino también como forma de proteger los enclaves naturales de su entorno. Se debe entender en



esta zona como espacios de transición hacia los enclaves litorales de los acantilados, y como protección del paisaje de los parques naturales.

Los usos y actividades permitidos en SNUEP-IT(C)son mas restrictivos que los del suelo de su misma categoría SNUEP-IT, si no se considera el punto c) del art 9.34.-Los campos de golf. La protección de esta franja de terreno de huertos protegidos se presenta en el Plan mas bien como una reserva de suelo a la espera de una importante actuación urbanizadora, justificada en una instalación de excelencia turística para el municipio, que como una protección de interés medioambiental, etiológico, paisajística...etc.

Se sugiere evitar la contrariedad detectada entre la actuación autorizada y el carácter de protección que conlleva la clasificación asignada a estos suelos por el Plan.

De nuevo mostramos nuestra disconformidad con dicha clasificación, ya que consideramos que por su posición colindante con el casco urbano de Maro, es la zona de crecimiento natural para la expansión del casco urbano.

#### PROTECCIONES DEL NO URBANIZABLE

El término municipal tiene aproximadamente el 83% de su superficie, protegida por legislación específica o por planificación territorial.

Este dato debe condicionar notablemente el modelo de ciudad y las estrategias de crecimiento del PGOU, que deben estar encaminadas a una valoración del municipio como municipio turístico con alto interés medioambiental.

Son objetivos del PGOU para estos suelos, el preservarlos de la urbanización y la edificación, mantener las señas de identidad del municipio y potenciar los usos naturalísticos, se les otorga la clasificación de Suelo especialmente protegido.

Los suelos protegidos por legislación específica:

- Parque natural LICs, suelos protegidos por el PEMF.

- Cauces fluviales.

- Vías pecuarias.

- Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

- Dominio marítimo terrestre. Con las siguientes características.

- El borde litoral municipal tiene 15km de longitud.

- La protección definida es la de una franja de 200 m libre en el suelo no urbanizable, y en los suelos urbanizables previstos.

Los suelos protegidos (recursos y riesgos) señalados por planificación territorial, POTAX, que deben ser incluidos en el planeamiento general como suelos protegidos si están en el suelo no urbanizable o como sistemas generales áreas libres si afectan al suelo clasificado como urbanizable:

- Zonas de interés territorial, suelos limítrofes del Parque natural Tejeda Almirajara

- Hitos paisajísticos, lugares singulares que deben preservarse.

- Acantilados, delimita una franja continua de 100m como suelo especialmente protegido con la que se amplía la protección existente dando continuidad a la zona de protección de los acantilados entre Burriana y Maro.

Riesgos hídricos y zonas cautelares por inundación, cauces de arroyos Seco Y Chillar que se incorporan como sistemas generales o como suelos de especial protección según el tramo que se trate.

La red de espacios libres de interés comarcal derivada de la planificación territorial.



Red de espacios libres de interés comarcal derivado de la planificación territorial, constituye una red muy importante en el municipio para el ocio y las actividades naturalísticas, trazada sobre el sistema de vías pecuarias y la abundante red de drenaje de arroyos, ríos, etc.

Parques fluviales, en las desembocaduras de los ríos Chillar y Seco, que el Plan territorial señala de interés comarcal se integran en el PGOU a la red de los espacios verdes y se clasifican como sistemas generales.

Parques litorales: Corredor marítimo terrestre de 200m, ha sido incorporado al PGOU en la zona occidental en dos franjas de 100m cada una, la primera de cómo sistema general de áreas libres, la segunda paralela como sistema local de áreas libres de los suelos de desarrollo proyectados. En la zona oriental, acantilados del Tablazo y de Maro, la franja de 200 m se clasifican como suelos de especial protección.

Criterios de la delimitación de los SNU protegidos:

Los suelos protegidos del Plan General proceden por lo general de la legislación específica vigente o por planeamiento territorial que afecta al municipio POTAX, dejando un reducido campo de innovación al redactor del Plan, que se limita a incorporarlos al plan.

A continuación se procede a analizar en que medida el Plan se sirve de las potencialidades medioambientales y singulares del territorio para determinar el crecimiento del municipio en la próxima década.

#### SOSTENIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS DEL PGOU

El PGOU menciona a los compromisos adquiridos por los estados miembros en la conferencia de Río de Janeiro 1992, recogidos en la Convención marco sobre el cambio climático y el Convenio sobre la diversidad biológica.

Destaca la siguiente idea que resume objetivos perseguidos por el planeamiento:

1. En el S. XX se legitima la urbanización en aras del bienestar social.
2. En el S. XXI se legitima la urbanización siempre que no exista afección del medioambiente.

A lo anterior siguen objetivos y criterios medioambientales que sustentan el planeamiento actual.

- Fomentar biodiversidad y mitigar los efectos del cambio climático.
- Considerar cualquier actuación sobre el paisaje y especialmente las consecuencias de la edificación.

Propuestas de actuación sobre el medio natural.

Entre las propuestas de actuaciones en el medio natural destacan las siguientes:

- Creación de arrecifes artificiales.
- Certificación de las playas de Nerja.
- Restauración vegetal y paisajística.
- Vías pecuarias. Trazados alternativos para las que cruzan por el núcleo urbano para conectarlas con los SGEL del municipio y convertirlas en corredores eco-turísticos.

Propuesta de la Carta Arqueológica del municipio de Nerja.

Es adecuada la propuesta del Plan en cuanto a la necesidad de redactar una Carta Arqueológica que clarificaría no sólo a nivel de inventario el patrimonio de interés histórico y



cultural del municipio, sino que marcaría las pautas de las actuaciones y la puesta en valor de dicho patrimonio y complete la oferta cultural, limitada actualmente a las actividades de la Cueva de Nerja y acantilados de Maro como máximos exponentes de las características históricas y naturales del municipio, respectivamente.

Propuestas en el medio urbano y sostenibilidad.

Propuestas energéticas: implantación de las energías alternativas en alumbrado público y en viviendas nuevas. Fomentar la instalación de energía solar y fotovoltaica.

No se hace mención a las formulas de implantación de parques eólicos o solares, tampoco sobre la implantación de instalaciones de generación de energía con biomasa o la geotermia.

Sin embargo se anota que los instrumentos de planeamiento de desarrollo introduzcan los criterios para la instalación de energías renovables y ahorro energético, a través de la normativa de edificación.

Lo anterior puede generar muestrario de soluciones poco recomendables para el paisaje del municipio por lo que el Plan debería desarrollar criterios generales que unifiquen las instalaciones por otra parte tan visibles y en su caso impactantes.

En la escala de la arquitectura, no se contempla la integración arquitectónica de captadores solares obligatorios por norma en la edificación. Tampoco se reservan suelos específicos para estas infraestructuras. Es todo un capítulo pendiente de desarrollo y estudio.

Reciclado y utilización de aguas-

El PGOU propone para el ahorro en recursos hídricos, pasa por la ejecución de un doble sistema de canalización para las aguas recicladas desde la EDAR que se instalara en corto plazo en la zona oriental del municipio y sus correspondientes depósitos distribuidos por el municipio para distribución y consumo de aguas recicladas no potables.

Parece adecuada la proposición, no obstante no se grafía en plano de abastecimiento de agua ningún ramal o indicación al respecto por lo que se cuestiona la viabilidad real de esta propuesta de la memoria.

La intervención en el patrimonio existente como actuación mas sostenible.

No se hace mención como fórmula más sostenible de intervención en la ciudad la rehabilitación y reformas de inmuebles existentes.

Sin embargo, acertadamente, se anota desde el PGOU la oportunidad de redactar un Catalogo urbanístico, que recogería en un documento todo los elementos patrimoniales de interés, natural, etnológico, arqueológico, histórico, cultural, arquitectónico, etc y marcaría las pautas de actuación sobre dicho patrimonio y la explotación y puesta en valor del mismo para cualificación de la oferta turística y para el propio conocimiento del ciudadano nerjeño.

Circulaciones no motorizadas.

No se concretan soluciones o criterios de actuación para ordenar los flujos de circulaciones motorizadas ni los de circulaciones peatonales, ni las bicicletas tan frecuentemente utilizada en ciudades turísticas y todo el sistema que los acompaña como aparcamientos, estacionamientos, carriles especiales, etc.

Impactos medioambientales en el medio urbano y en el medio natural.

Seria acertado ampliar el capítulo de afecciones medioambientales con un documento en la recogida de información y en las propuestas del documento de aprobación provisional



relacionadas con impactos medioambientales, tanto en el medio urbano como en el medio natural del municipio, para lo cual sería clarificador la elaboración de un plano donde se recojan aquellos puntos de conflictos de diversa índole como son los de circulación, los usos inadecuados, volúmenes edificados agresivos, cableados e infraestructuras a la vista con notable impacto como palcas solares mal ubicadas, torretas de infraestructuras, paisaje natural o paisaje urbano deteriorado por descuido de edificaciones, ruinas, solares y almacenes, inaccesibilidad de espacios públicos, recogida de residuos, malos olores, humos, concentración de ruidos y gases, etc, que afectan notablemente a la calidad medioambiental del medio y que en municipios y ciudades turísticas deben ser objeto de propuestas concretas de planeamiento en aras de mitigar y resolver dichos impactos o conflictos.

## PATRIMONIO HISTÓRICO Y PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL MUNICIPIO Y LEY 14 2007 DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

### PLAN ESPECIAL SITIO DE MARO

El Plan Especial del Sitio histórico de Maro, redactado en cumplimiento de lo dictado por la legislación vigente para los Parajes pintorescos declarados, como es el de Maro por decreto 1288/1968, esta aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en noviembre de 2005.

El PGOU, en memoria el capítulo 7.Tomo II, Patrimonio Histórico de Nerja, expone que los límites de los bienes Cueva de NERJA y Sitio de MARO se solapan, dejando por esto fuera del documento el ámbito y las determinaciones del PE que en encuentra en tramite de aprobación inicial, sin perjuicio de propuestas urbanísticas concretas en su ámbito delimitadas en unidades de ejecución.

El planeamiento urbanístico que incida sobre bienes integrantes del patrimonio histórico puede establecer la ordenación compatible con su protección (es decir se pueden asumir desde el propio plan general las determinaciones urbanísticas de protección, para lo que es obligatorio entre otros, como el obligado estudio arqueológico del municipio, y la incorporación de un documento independiente denominado Catalogo Urbanístico).

En el caso de que el propio plan asuma las determinaciones para los bienes integrantes del patrimonio histórico debería ser claramente expuesto en la memoria, y de no asumirlo se remitirá desde el propio plan al documento del Plan Especial correspondiente, en seguimiento de los art. 29, 30 y 31 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### BIC CUEVA DE NERJA Y ENTORNO

Analizados los planos de Ordenación Estructural y los de Ordenación General del documento del plan se anotan las siguientes observaciones:

No se encuentra grafiado ámbito del Plan Especial encontrándose no obstante, el límite del BIC y el limite de su entorno declarado.

El ámbito del Plan Especial incorporará al menos el del BIC y su entorno. LPHA LPPH.

El PGOU puede delimitar dicho ámbito para posterior desarrollo.

La clasificación de suelo no urbanizable en distintas categorías afecta al ámbito del BIC y del entorno.

Es decir por zonas el ámbito esta sujeto a las determinaciones de diferentes tipos de suelos clasificados, concretamente el BIC esta sujeto a las determinaciones de las siguientes categorías de suelos no urbanizables:

-SNU-R suelo no urbanizable de carácter rural.



- SNUEP-EN suelo no urbanizable de especial protección de espacios naturales excepcionales.
- SNUEP-IT suelo no urbanizable de especial protección de espacios de interés territorial.

También está afectado por la delimitación del BIC y su entorno el sector de suelo urbanizable no sectorizado SURNS de uso residencial.

Se sugiere para ser coherentes con los significados de las limitaciones de ámbitos y entornos de BIC (que conllevan en si una protección de suelo) que la superficie de suelo no urbanizable de carácter rural que esta afectada por el Bien de interés cultural pase a Suelo no urbanizable protegido, en la categoría de SNUEP-IT, por ejemplo.

Para el sector urbanizable no sectorizado afectado por este BIC y su entorno se propone que entre las determinaciones del plan general estuvieran las justificaciones del desarrollo urbanístico la de su obligada vinculación al entorno monumental de las cuevas y los yacimientos arqueológicos circundantes como por ejemplo alguna propuesta para la instalación de un parque arqueológico de interés supramunicipal. Además de que en la ficha urbanística correspondiente se recojan las determinaciones en materia de patrimonio arqueológico y de protección del BIC.

## CONCLUSIONES

Analizados los suelos no urbanizables del término municipal y pormenorizadamente los especialmente protegidos, exponemos las siguientes conclusiones:

- \* Alto porcentaje de suelos protegidos por legislación sectorial o por planeamiento territorial que alcanza hasta un 83% del territorio municipal.
- \* Entre los objetivos del plan destacan los de protección del medioambiente y la sostenibilidad del desarrollo urbanístico.
- \* Destaca el esfuerzo del plan por elevar la categoría del municipio hasta la excelencia con actuaciones concretas de interés turístico aunque a cambio se transformen notablemente los espacios hasta ahora especialmente protegidos singulares como son los espacios conocidos como Huerta de Nerja tanto en su ubicación oriental, en los que autoriza la instalación de un campo de golf en su caso y EN LA occidental donde se propone una zona turística en las proximidades del recientemente aprobado puerto deportivo en el limite del municipio con Torrox.
- \* Como sugerencia:  
Se podría incrementar el interés turístico del municipio costero en el ámbito cultural y medioambiental potenciando el patrimonio arqueológico, el de sitios o lugares pintorescos y el de los enclaves naturales singulares concentrados en gran medida en la zona oriental del termino municipal.

En esta zona oriental del núcleo urbano la presencia de restos y elementos patrimoniales declarados y conocidos son tan numerosos en un enclave natural tan diversificado, donde se hallan la Cueva de Nerja y otras, yacimientos arqueológicos, el asentamiento histórico del Sitio de Maro, la Huerta oriental de Nerja (SNUPE-IT (C)), los Acantilados...etc, que se propone desde este informe y para todo el ámbito delimitar un PLAN ESPECIAL único, que proteja los diversos bienes integrantes y potencie y ordene las actuaciones de calidad y excelencia turística planteadas para el desarrollo del municipio desde el propio plan general.

De lo anterior resultaría, que la zona occidental del municipio se identificaría con la ciudad turística costera, hoteles, residencias, apartamentos, club deportivos náuticos, etc, y la zona oriental se identificaría con el turismo cultural y natural de la mas alta calidad.



## 5. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN

---

### ANÁLISIS Y CRÍTICAS AL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO TOMO IX.

En este capítulo se definen es:

Pasivo financiero es un préstamo bancario.

Gasto de capital es una inversión.

Transferencias de capital: ingresos procedentes de otras Administraciones.

1) El estudio económico financiero que realiza el PGOU estudia la capacidad presupuestaria del Ayuntamiento en los años 2000 a 2005, en pleno *boom* del ladrillo. Se debería ampliar el periodo, incluyendo años más próximos al actual. No sirve la excusa de que el texto se redactase en el 2005 y haya estado guardado 6 años.

En la página 42 hay un cuadro de proyección de la inversión municipal para el periodo 2006-2012. No se explica de dónde sale los valores de las filas de gastos e ingresos totales. Se parte de incrementos de 4% respecto a las inversiones de 2000 a 2005, pero esto no es creíble en un contexto de crisis. Y además esos datos deben existir ya: se podría contrastar esas previsiones con la realidad de los años 2006 a 2010.

Además esta previsión de inversión municipal no casa con la tabla de la página 34 o la de la página 40, sobre la capacidad de ahorro para inversiones que tiene el Ayuntamiento. En ella se refleja una media de ahorro de un millón de euros anuales, y en la 40 de unos 3 millones para inversiones. Sin embargo en la de la 42 se habla de cifras de 30 a 40 millones. No se comprende esa diferencia.

2) El Estudio económico financiero dedica la mayor parte de sus páginas al estudio de la capacidad presupuestaria del Ayuntamiento, como hemos dicho en el punto anterior. Sin embargo en las pág. 57 y 58 aparecen los cuadros donde se encaja la viabilidad del PGOU, es decir, la distribución de la atribución de la financiación de las infraestructuras, en los que todos los gastos aparecen financiados solo por el sector privado. Las inversiones de las distintas administraciones, que aparecen en las columnas de la derecha, están todas a cero, a excepción del coste del puerto, que es un presupuesto cerrado y aprobado por la Agencia de Puertos Andaluces, que es la encargada de financiarlo y ejecutarlo, así como la red de saneamiento y elementos de depuración. La inversión del Ayuntamiento es de cero euros. ¿Para qué sirve entonces el estudio de la capacidad presupuestaria del Ayuntamiento, que ha centrado casi la totalidad del tomo IX de la memoria?

4) Por otro lado, la citada tabla de las páginas 57 y 58 divide la financiación privada en dos columnas, llamadas "Nuevos desarrollos" y "sectores implicados directamente". Esta división se refiere a que determinadas infraestructuras se atribuyen a los sectores que las van a utilizar con exclusividad, mientras que el resto se atribuyen al conjunto de los sectores del área de reparto. Sin embargo, no está concretado a qué columna pertenece cada sector. En la tabla de las páginas 7 y 8 del tomo X-5 aparecen los mismos valores, pero con una columna nueva de observaciones donde se esbozan esas atribuciones en algunas filas, pero se ve inacabada.

El capítulo 3 del tomo II se reconoce que la atribución de la financiación está falta de concreción, de modo que las tablas mencionadas son tablas incompletas. Este capítulo dice literalmente:

"Para el reparto de estos costos el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de Infraestructuras que será el que se encargará de repartir estos costes a los distintos sectores de planeamiento, y justificadamente, a los sectores del Régimen Transitorio y a las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano no Consolidado".



En nuestra opinión, un documento incompleto no puede recibir aprobación. Falta atribuir financiación a las administraciones, y concretar en el caso de la financiación privada, a qué sectores están atribuidas las distintas infraestructuras. En el caso de los sistemas generales sí aparece atribución a sectores en el capítulo 3 del tomo II. Luego lo estudiamos.

Y por supuesto, en el caso de la financiación de administraciones supramunicipales, con una media de transferencias de capital de un millón de euros anual según la tabla de la página 40, habrá que hacer un esfuerzo para convencerlas de que unten más (estamos hablando de un costo total de infraestructuras de 202.104.931 euros), cosa que en la época actual de crisis va a ser difícil.

#### Análisis y críticas al estudio de gestión realizado en el capítulo 3 del Tomo II.

Existen sistemas generales adscritos a suelos urbanizables no sectorizados. Nos parece un error ya que este tipo de suelos tarda mucho tiempo en desarrollarse.

En el suelo urbanizable sectorizado, existe una única área de reparto, llamada AR-1, a la que están adscritos una serie de sistemas generales. Podemos hacer el ejercicio de calcular la repercusión que tiene por cada unidad de aprovechamiento subjetivo, el coste de dichos sistemas generales (suponiendo una financiación exclusivamente privada):

	COSTE (euros)	U.A.sub.	repercusión
SGE-C	1.432.647,00		
SGE-N2	690.599,00		
SGEL-RS1	1.021.212,00		
SGEL-RS2	1.056.985,00		
SGEL-PL	5.597.727,00		
SGEL-CH1	298.779,00		
SGEL-CH2	1.398.510,00		
SGEL-CH3	320.959,00		
SGEL-CH4	348.512,00		
SGV-2	8.926.896,00		
SGV-5	1.115.889,00		
SGV-9	1.686.881,00		
SGV10	1.632.621,00		
	<b>25.528.217,00</b>	275.649,22	92,61

El importe de 92,61 euros por metro cuadrado de repercusión solo de los sistemas generales es una cifra elevada, si tenemos en cuenta que el precio de venta en Nerja está en 2000 euros. Es necesario elevar el aprovechamiento medio del PGOU.

#### ANÁLISIS DEL ESTUDIO ECONÓMICO DE LOS COSTES DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS EN LA REVISIÓN DEL PGOU. TOMO X-5.

Como ya dijimos, en la pag 7,8 aparecen las mismas tablas de la página 57 y 58 del tomo IX, pero con una nueva columna donde en algunas filas, muy pocas, aparecen esbozadas las asignaciones de algunas infraestructuras a determinados sectores. Creemos que si está incompleta, pues mejor no hacer nada.

En cuanto al estudio del coste de las distintas infraestructuras, nos parece muy serio, minucioso y cuidado. Para ver si es caro o barato, vamos a compararlo con el cuadro de precios de la construcción que nos facilita el Colegio de arquitectos, y que calcula el precio por metro cuadrado de suelo, de la urbanización.



Según el capítulo 2 del tomo II, la superficie sobre la que se actúa en este PGOU es la siguiente:

	m2	EUROS	EU/M2
A SU consolidado	1.242,44		
A ASU consolidado	15.024,77		
A UE SU no consoli	182.460,00		
A SURO	718.570,00		
A SURS	1.370.654,47		
A SURNS	3.511.866,81		
SG	309.312,00		
	<b>6.109.130,49</b>	<b>202.104.931,00</b>	33,08

Dando por tanto un coste de urbanización por metro cuadrado de suelo de 33,08 euros.

Según el cuadro del colegio, sobre costes de la construcción para 2011, el precio de una urbanización es de 31 euros/m<sup>2</sup> como máximo de PEM, que incrementado por los costes generales y beneficio industrial, viene a salir aproximadamente o incluso más de 33.08 euros/m<sup>2</sup>, por lo que los cálculos nos acertado.

Lo que se informa a los efectos oportunos en Málaga, 8 de abril de 2011.

Antonio Vargas Yáñez.