

ANEJO 4: CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LA ANCHURA DE LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCION Y TRÁNSITO. –

En las disposiciones transitorias 8, 9 y 10 del Reglamento de Costas aprobado mediante Real Decreto de 876/2014 de 10 de octubre por el que se desarrolla la Ley 22/88 de 28 de Julio, de Costas, se establece que la anchura de la zona de servidumbre de protección se extiende a cien metros tierra adentro en suelos clasificados como no urbanizable, urbanizable no programado y urbanizable programado sin plan parcial aprobado definitivamente a la entrada de la ley de costas y veinte metros en terrenos clasificados como urbano o urbanizable programado con plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de dicha Ley. Si bien la disposición transitoria decima ha sido modificada por el RD 668/2022 de 1 de agosto, no lo ha hecho en la parte en la que a este anejo interesa, manteniéndose en el punto 3 de la misma el mismo texto que antes de la citada modificación.

Concretamente se establece en la disposición transitoria décima punto 3 que *"a los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/88, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter"*.

Tal y como consta en el proyecto conservado, con fecha 20 de noviembre de 2008, el Ayuntamiento de Nerja emitió escrito en el que informaba que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, el planeamiento vigente en el término municipal de Nerja eran las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 15 de enero de 1985 publicadas en el B.O.P el 9 de febrero de 1985.

Por otro lado, en el proyecto de deslinde conservado se incluye una copia del documento de Clasificación Urbanística Costera de la Demarcación de Costas de Málaga elaborado en noviembre de 1988 y que recoge las clasificaciones urbanísticas establecidas en dichos instrumentos de planeamiento urbanístico de Nerja y que conformaba el planeamiento urbanístico a la entrada en vigor de la Ley 22/88, de Costas.

Al respecto se cita en dicho documento que, tras la publicación en el B.O.P de las normas subsidiarias anteriormente citadas en donde se señalaba que quedaba supeditada la eficacia de las mismas a una serie de modificaciones y excepciones, con fecha 9 de enero de 1986 el Ayuntamiento remite el texto refundido con las modificaciones pertinentes, aprobándose definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión 3/86 de 22 de abril de 1986.

Con los datos existentes en dicho proyecto conservado y los datos de urbanismo que se han podido recabar desde entonces (y que se incluyeron en la propuesta de delimitación del deslinde para la autorización de incoación de este expediente), se han establecido las servidumbres de tránsito y protección en los terrenos colindantes al dominio público marítimo-terrestre propuesto en este proyecto.

De este modo se ha establecido una anchura de servidumbre de protección de veinte metros entre los vértices en los que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, los terrenos colindantes con el DPMT estaban clasificados como suelo Urbano.

Por otro lado, se establece una servidumbre de protección de 100 metros en aquellas zonas en las que en dicha fecha los suelos estaban clasificados como no urbanizable, urbanizable no programado y urbanizable programado sin plan parcial aprobado definitivamente.

Teniendo en cuenta lo anterior, se establecen las siguientes anchuras para la zona de servidumbre de protección, contadas a partir del límite interior de la ribera del mar, las cuales figuran reflejadas en los citados planos y que a continuación se indican, de manera aproximada, a título informativo:

- Servidumbre de protección con una anchura de veinte metros entre los vértices **M-1 a M-114** al estar clasificados como suelo urbano a la entrada vigor de la Ley 22/1988, de Costas.
- Entre los vértices **M-114 a M-124** se establece igualmente una servidumbre de protección de 20 metros al estar estos terrenos clasificados como suelo urbanizable con plan parcial aprobado y ejecutado a fecha 17 de julio de 1985.
- La zona comprendida entre los vértices **M-124 a M-126** se establece una servidumbre de protección variable de entre 20 y 100 metros, tal y como se desprende de los planos que se adjuntan, por el límite del suelo urbano, al tratarse de terrenos clasificados como no urbanizables.

Respecto a la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo expresado en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de Costas y en el artículo 52 del Reglamento de Costas que desarrolla esta Ley, la zona de servidumbre de tránsito se extiende sobre una franja de seis metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y en aquellos lugares de difícil tránsito, dicha anchura podrá ampliarse lo necesario hasta un máximo de 20 metros.

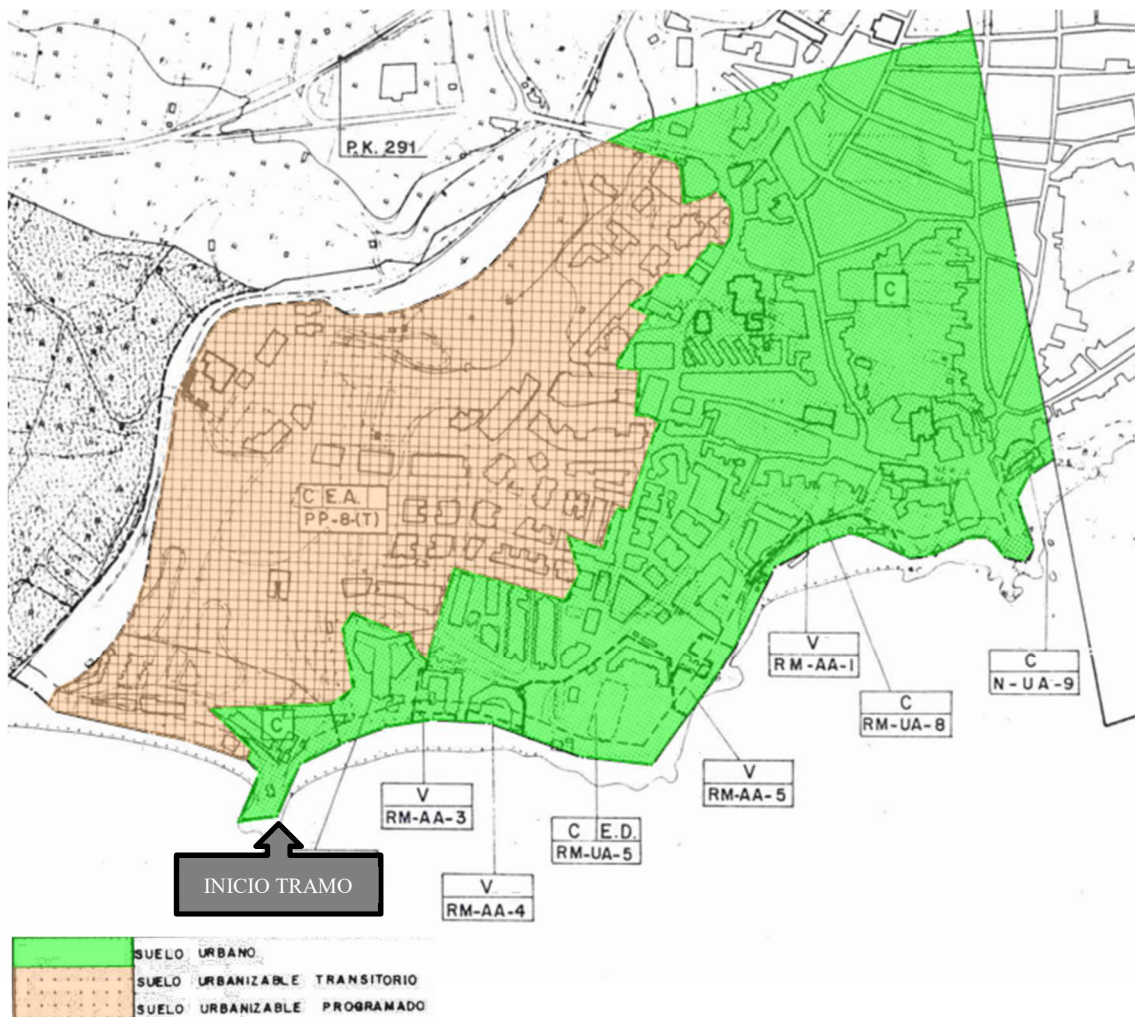
En todo el tramo del deslinde propuesto en este proyecto se ha considerado que la anchura de esta servidumbre sea de 6 metros, siendo innecesario según las características actuales de la costa su ampliación hasta los 20 metros, aunque este extremo podrá variarse y ampliarse si la costa, en los sectores en los que los temporales infringen mayores daños, evoluciona a un estado peligroso, inseguro o difícil para el tránsito de las personas.

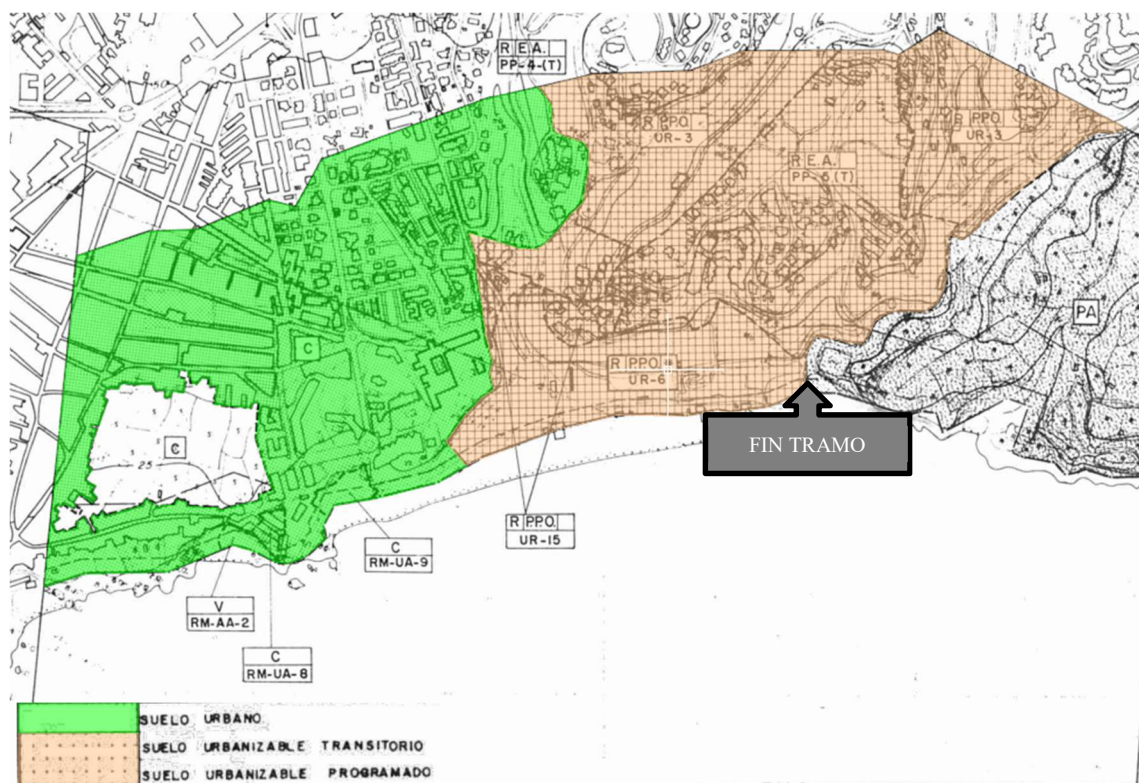
A continuación, se aporta, en orden correlativo la documentación más representativa tenida en cuenta para dicha delimitación y que ya estaban contenidas en el proyecto conservado, todo lo cual se encuentra en los archivos de esta Demarcación.

1. Plano de agosto de 1985 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativo a: *"Ordenación: clasificación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Documento IV.2.2"*
2. Plano de agosto de 1985 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativo a: *"Ordenación: suelo urbano y urbanizable, sectores en suelo urbanizable. Documento IV.2.3"*
3. Plano de octubre de 1985 de Clasificación del Suelo incluido en el plan de ordenación de las playas y de la zona de servidumbre de la costa en el TM de Nerja. Expte 733-14-15.

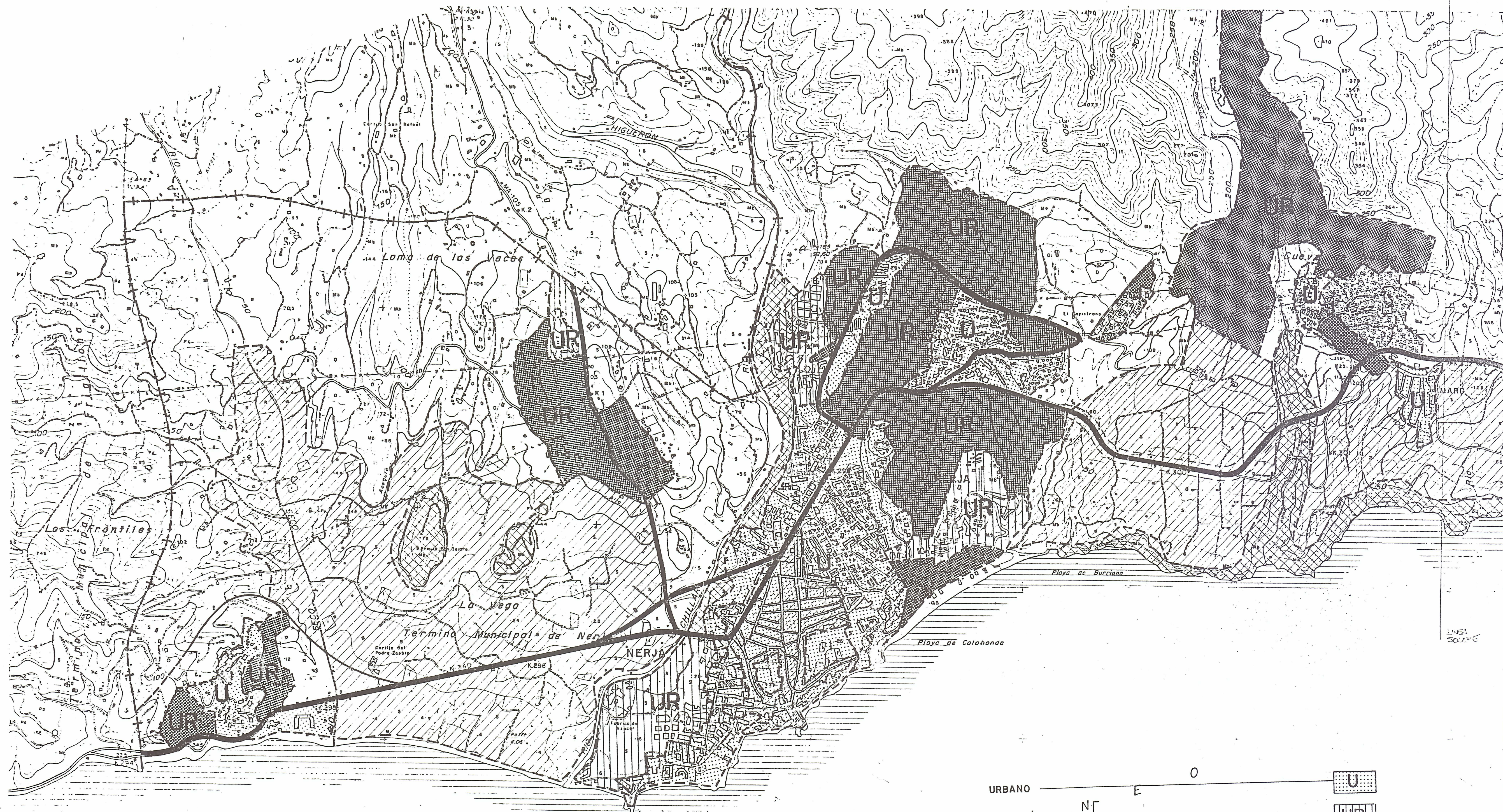
4. Plano C de clasificación del suelo del PGOU del TM de Nerja fechado en junio de 1999, Texto refundido.
5. Planos llevados a cabo por la Dirección General de Puertos y Costas del MOPU en noviembre de 1988.

Respecto a este último punto y a efectos meramente ilustrativos se ha realizado una captura del plano ese último plano realizado, coloreando aquellas zonas que se clasificaron en ese momento como suelo urbano o urbanizable (en este caso se definía como suelo apto para urbanizar conforme la legislación del momento), que tal y como se puede observar en la siguiente imagen en el tramo que nos ocupa es homogéneo en todo el recorrido excepto al final del tramo, lo cual coincide además con los planos aportados por el organismo autonómico competente.





PLANOS ANEJOS



URBANO	U
URBANIZABLE	UR
TRANSITORIO	UR
SUELO APTO PARA LA URBANIZACION	UR
SISTEMAS GENERALES	SG
CARRETERAS Y SUS ZONAS DE PROTECCION	SG
PARQUES Y ZONAS DEPORTIVAS	SG
NO URBANIZABLE	NU
SUELO AGRICOLA PROTEGIDO	NU
PROTECCION DEL PAISAJE	NU



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL
DE MALAGA

URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

NERJA

ORDENACION: CLASIFICACION DEL SUELO Y
SUELO NO URBANIZABLE

ORDENACION: CLASIFICACION DEL SUELO Y
SUELO NO URBANIZABLE

MODIFICACIONES	FECHA	FECHA	FECHA
1	2	3	4
1	2	3	4
1	2	3	4
1	2	3	4

ESCALA: 1:10.000

FECHA

AGOSTO

1985

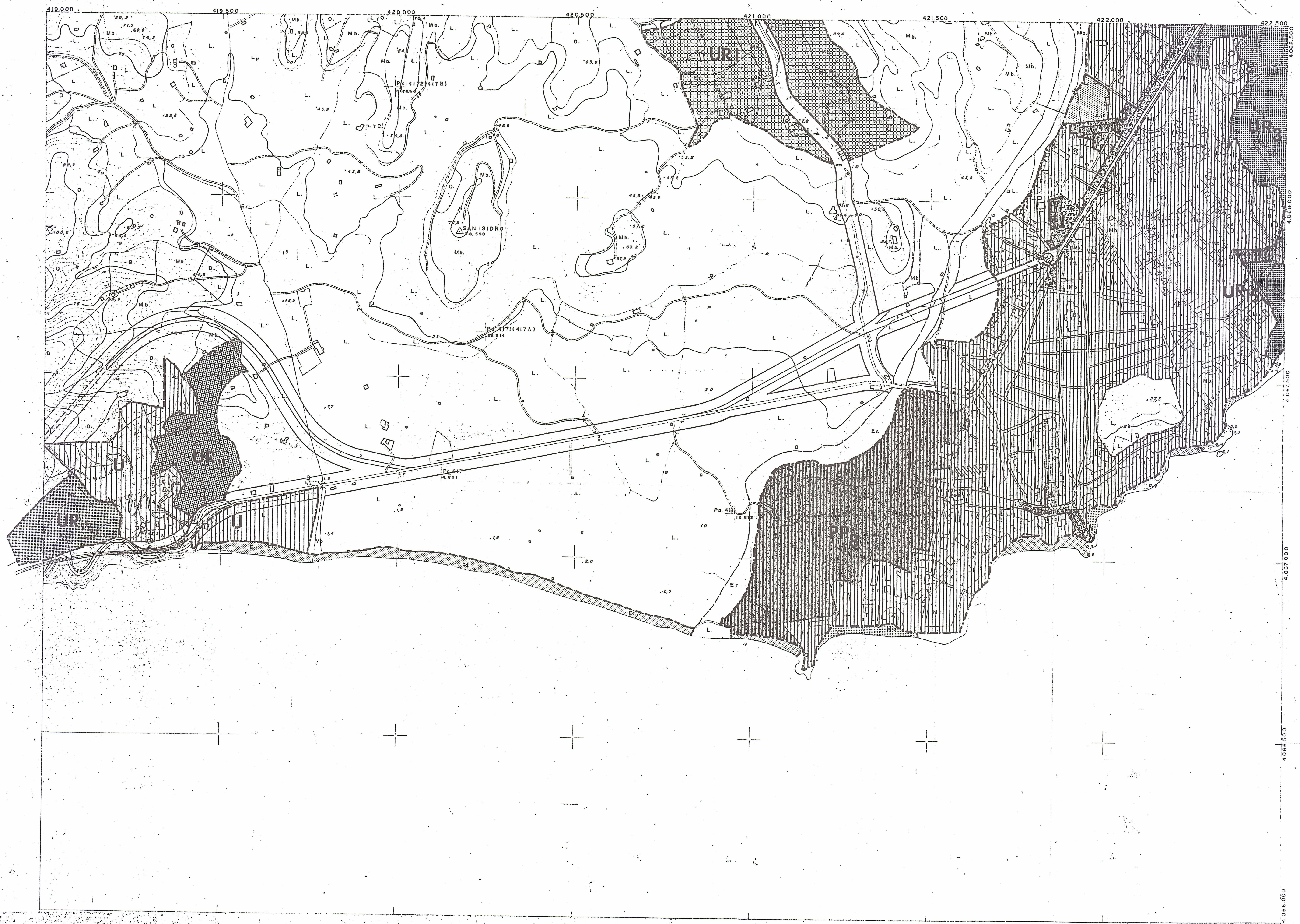
ANEXO

DOCUMENTO

IV.2.2

HOJA Nº 4/5

ANEXO



**EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL
DE MALAGA**

URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

NERJA

ORDENACION: SUELO URBANO Y URBANIZABLE
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

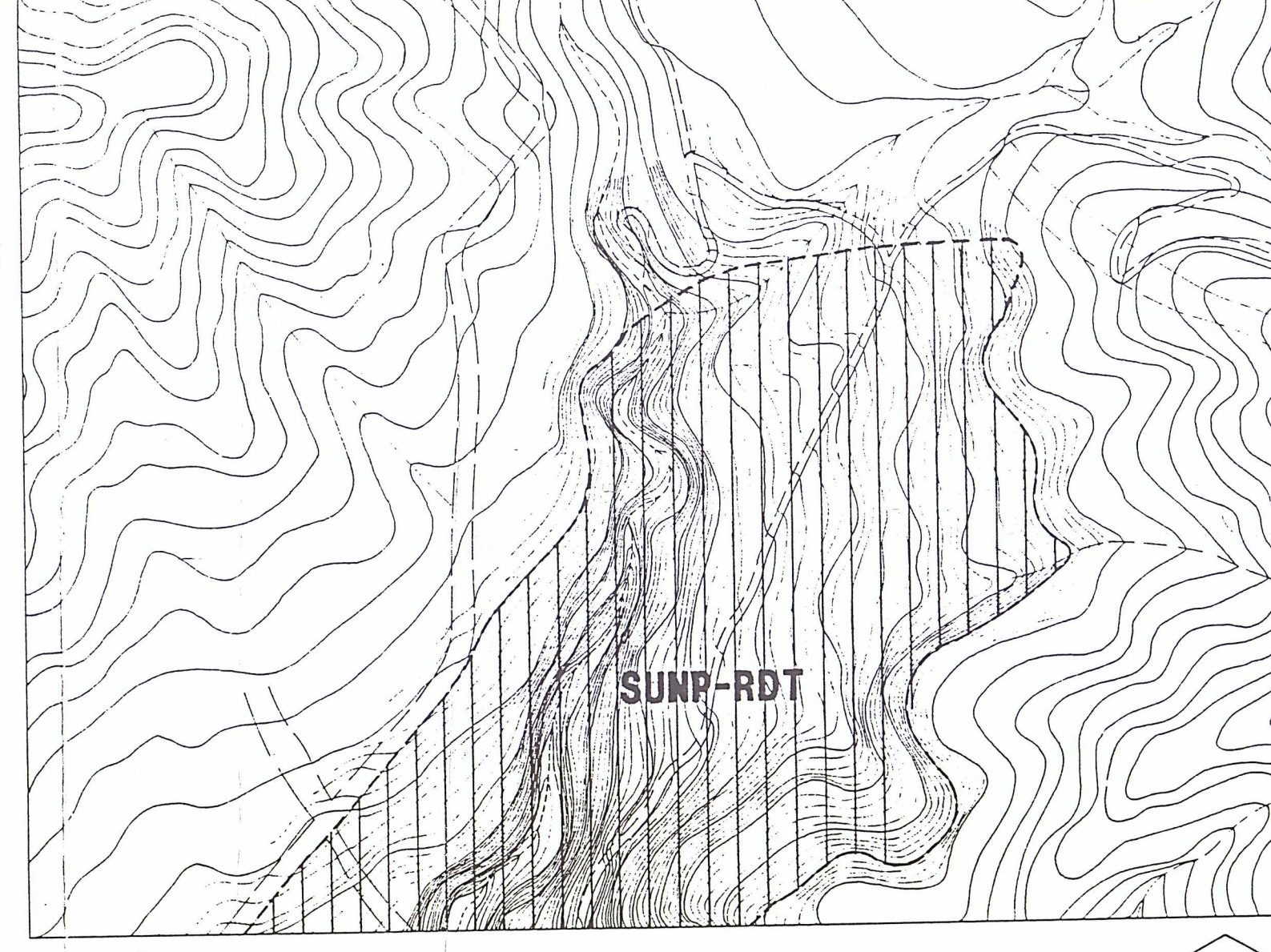
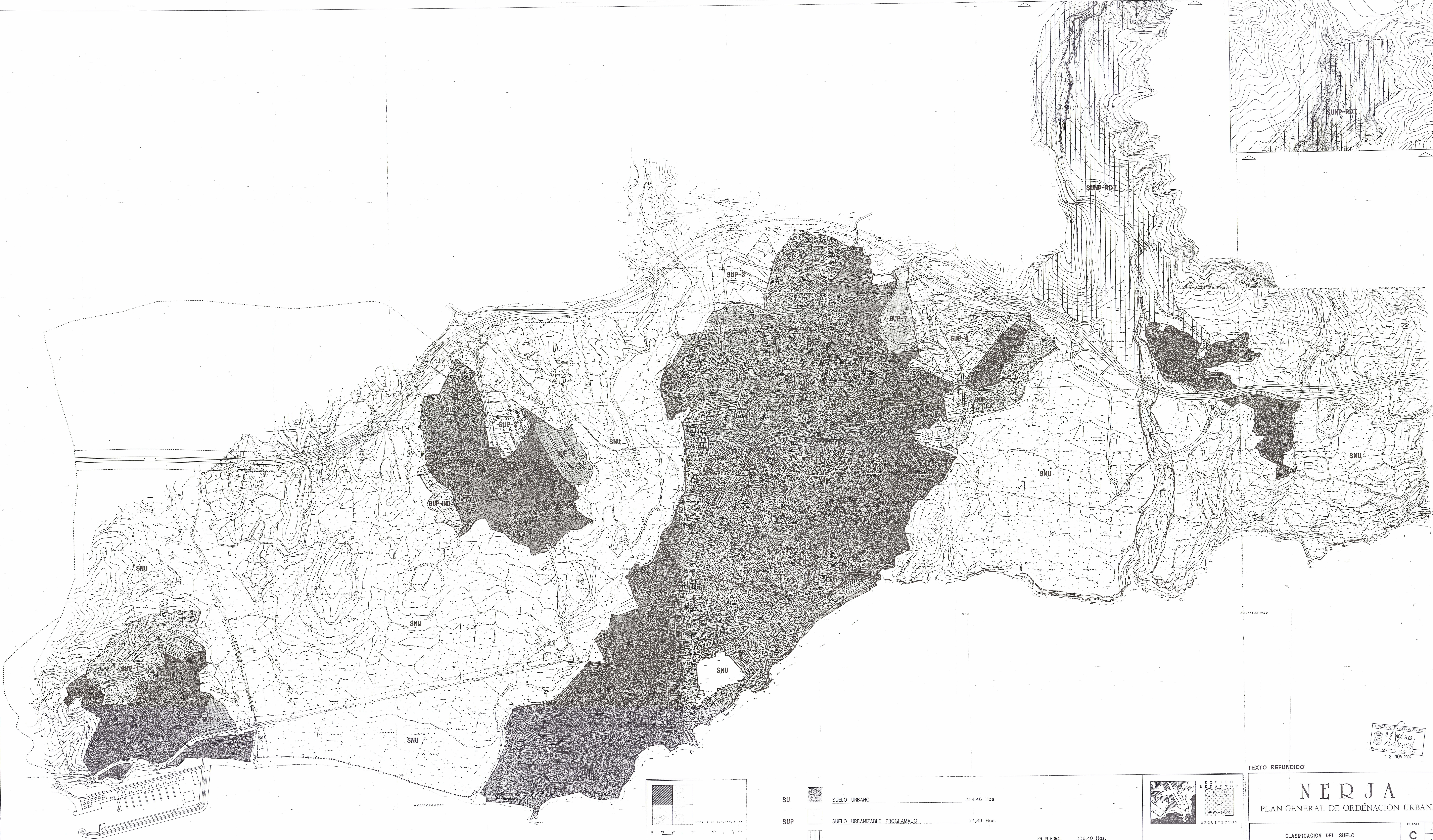
ORDENACION:		SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE		1:5000		25		125		DOCUMENTO	
EQUIPO REDACTOR		EQUIPO DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO		FECHA		AGOSTO 1985		HOJA Nº 3/4		IV.2.3	
DIRECTOR		LUIS VIALBA SANTACRUZ		AUTOR		RAFAEL MARTIN DELGADO		ANULA A		ANULADO POR	



LEYENDA

- SUELO APTO PARA URBANIZAR
- SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO AGRICOLA PROTEGIDO
- PROTECCION DEL PAISAJE
- PARQUES Y ZONAS DEPORTIVAS

NOTA : LA PRESENTE CLASIFICACION DEL SUELO SE HA OBTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO APROBADAS PROVISIONALMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE NERJA EN OCTUBRE DE 1984



BASE CARTOGRAFICA
CENTRO DE ESTUDIOS TERRITORIALES Y URBANOS

SU	SUELO URBANO	354,46 Has.
SUP	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	74,29 Has.
SUNP	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	100,02 Has.
SNU	SUELO NO URBANIZABLE	7.910,53 Has.
TOTAL		8.440,00 Has.

PR. INTEGRAL	336,40 Has.
PR. ESPECIAL	7.237,31 Has.
SIMPLE	336,92 Has.

EQUIPO
REDACTOR
ARQUITECTOS

TEXTO REFUNDIDO

NERJA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

CLASIFICACION DEL SUELO	PLANO C	FECHA JUNIO-99 ESCALA 1/25.000
AYUNTAMIENTO DE NERJA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES JUNTA DE ANDALUCIA		

APROBADO EN SESION PLENA
27 Mayo 2002
FACED. ANTOLOGIA DE DECISIONES
12 NOV 2002

M. O. P. U.

**DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS.
DEMARCACION DE COSTAS DE MALAGA**

**CLASIFICACION URBANISTICA COSTERA.
NOVIEMBRE 1988**

NERJA

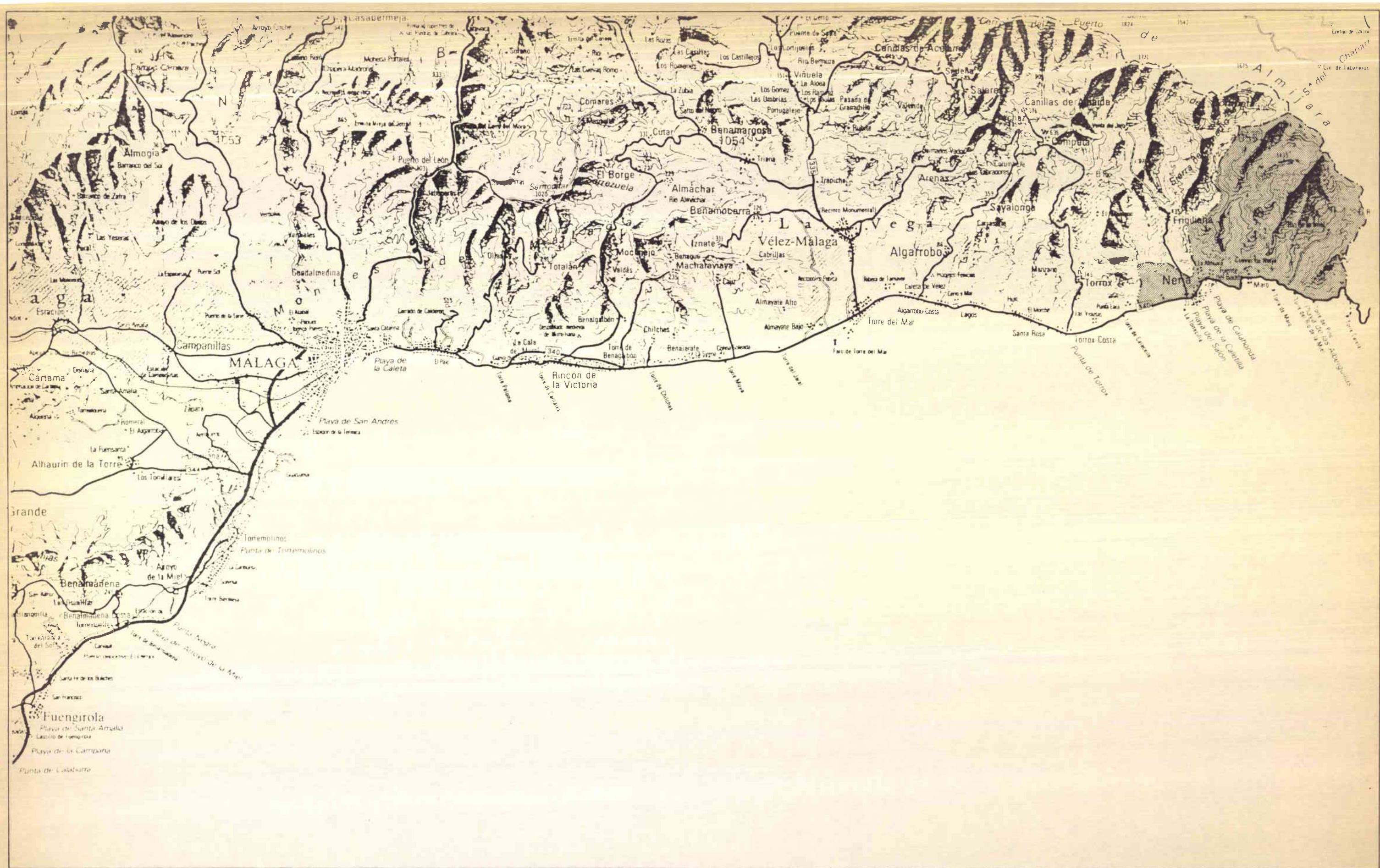
CLASIFICACION URBANISTICA COSTERA
M. O. P. U.

D.G. DE PUERTOS Y COSTAS. DEMARCACION DE COSTAS DE MALAGA

P L A N O S .

I N D I C E

<u>Nº HOJAS</u>	<u>D E N O M I N A C I O N</u>	<u>ESCALA</u>
1	SITUACION DEL TERMINO MUNICIPAL	1:200.000
2	SITUACION DE LOS TRAMOS DE COSTA A ESCALA 1:5.000	1:25.000
8	CLASIFICACION	1:5.000
8	DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA PROVINCIA DE MALAGA	1:5.000



SITUACION DEL TERMINO MUNICIPAL

SITUACION.

NERJA

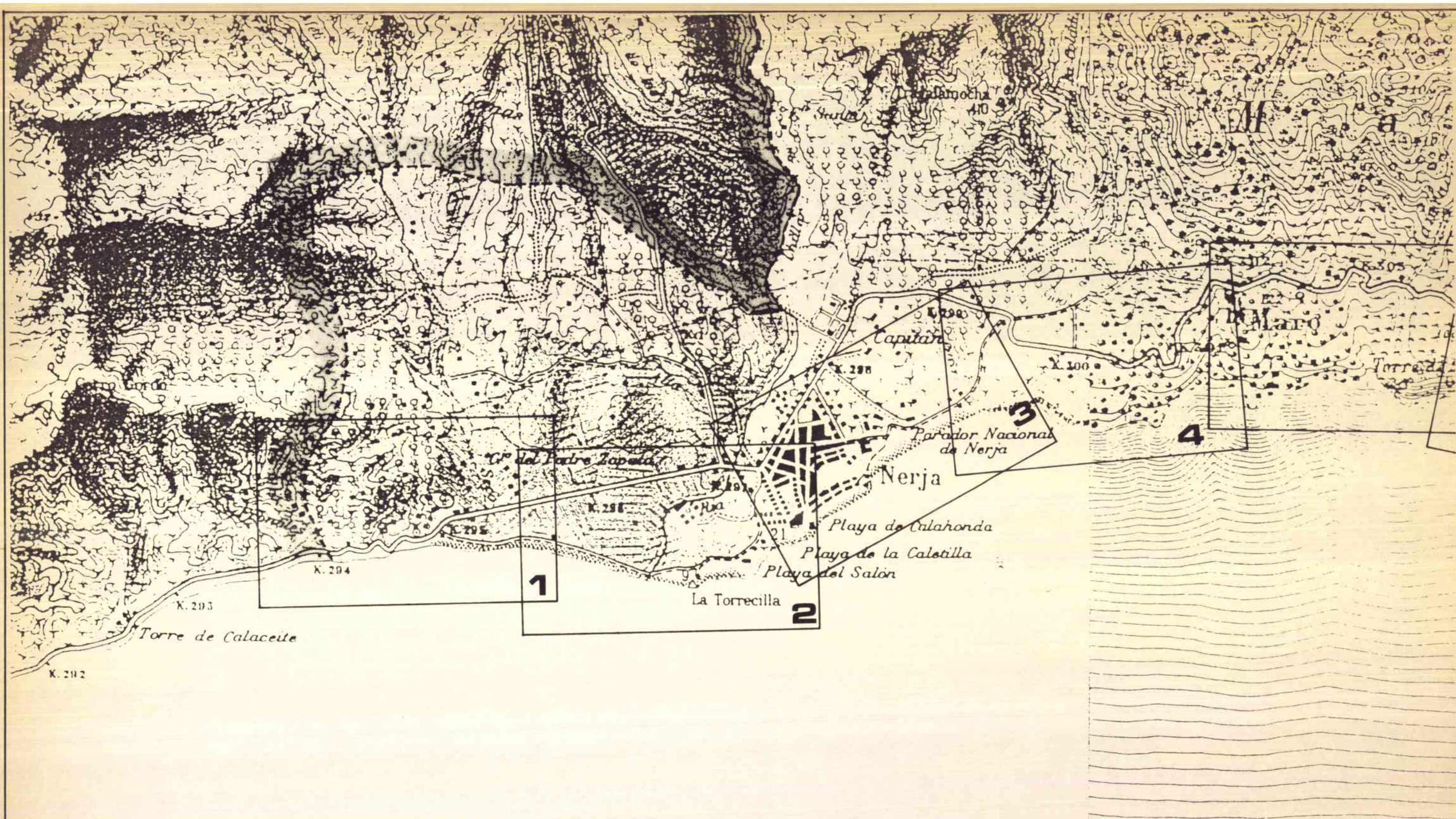
HOJA N° 1 del

0 2.000 4.000 6.000 8.000 10.000
ESC. 1/200.000



M. O. P. U.
D.G. DE PUERTOS Y COSTAS
DEMARCAACION DE COSTAS
DE MALAGA

NOVIEMBRE 1.988



**SITUACION DE LOS TRAMOS DE COSTA
A ESCALA 1:5.000**

SITUACION.

NERJA

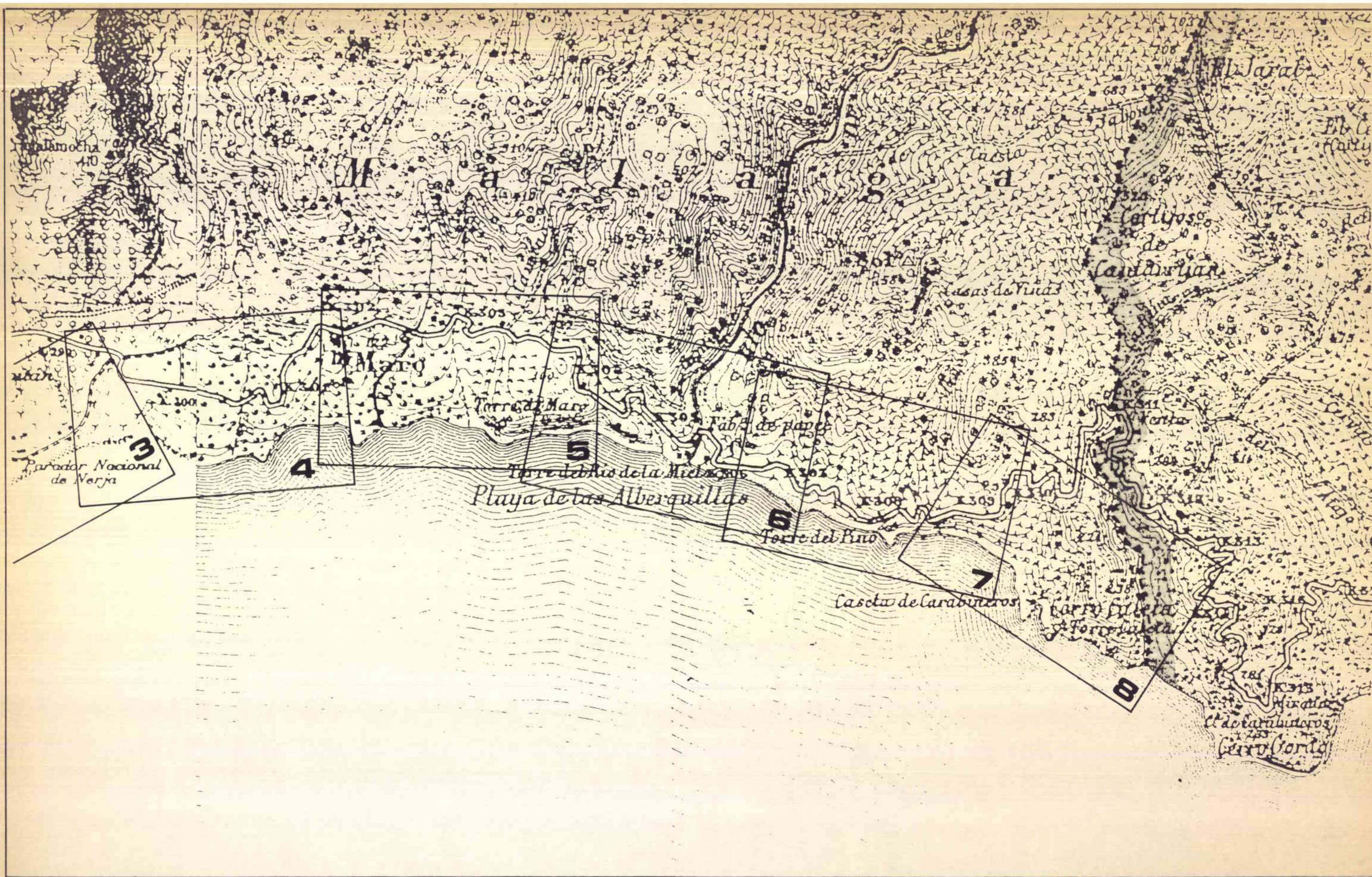
HOJA N°1 de 2

0 250 500 750 1.000 1.250
ESC. 1/25.000



M. O. P. U.
D.G. DE PUERTOS Y COSTAS
DEMARCAACION DE COSTAS
DE MALAGA

NOVIEMBRE 1.988



**SITUACION DE LOS TRAMOS DE COSTA
A ESCALA 1:5.000**

SITUACION.

NERJA

HOJA Nº2 de 2

0 250 500 750 1.000 1.250
ESC. 1/25.000

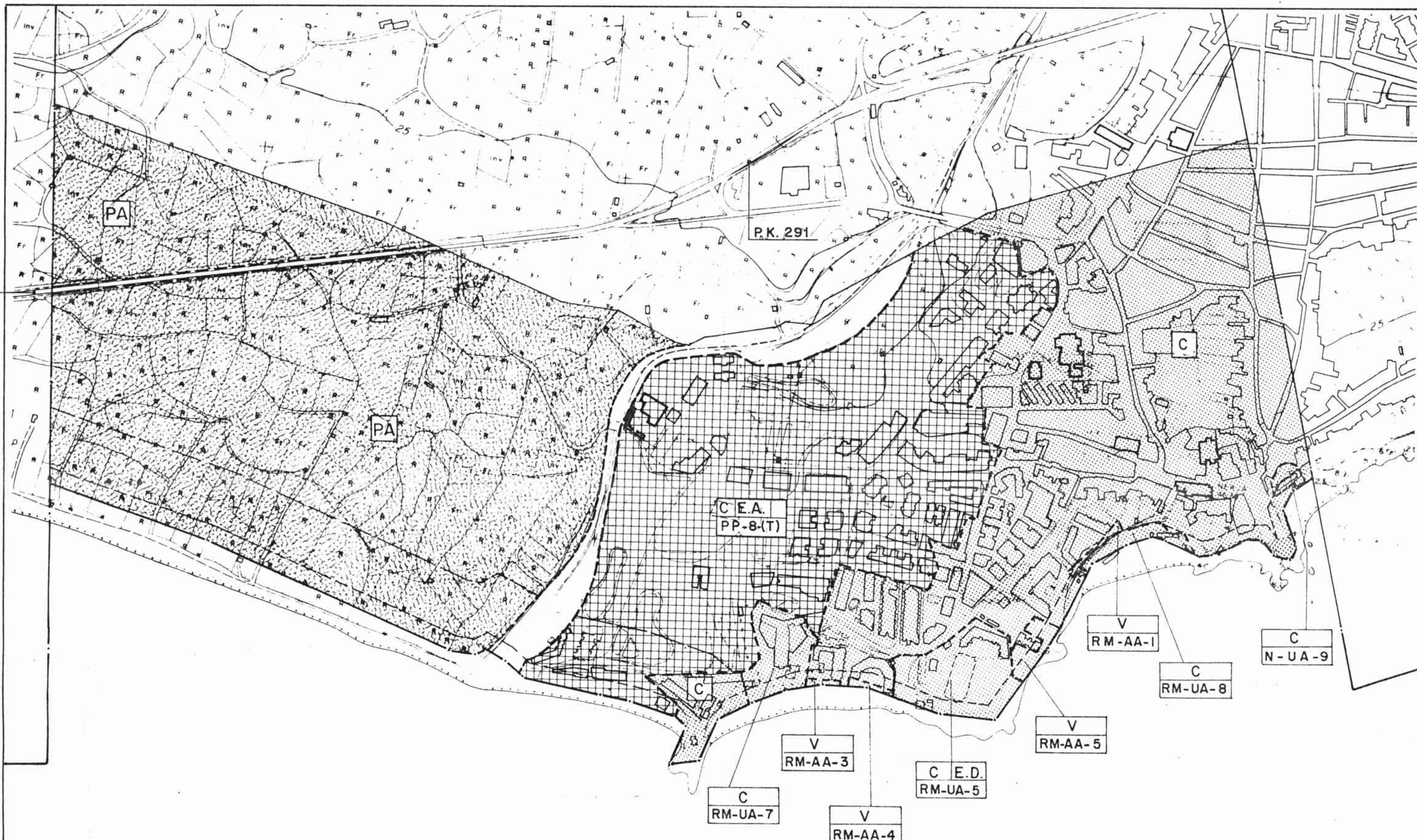


**M. O. P. U.
D.G. DE PUERTOS Y COSTAS
DEMARCAION DE COSTAS
DE MALAGA**

NOVIEMBRE 1.988

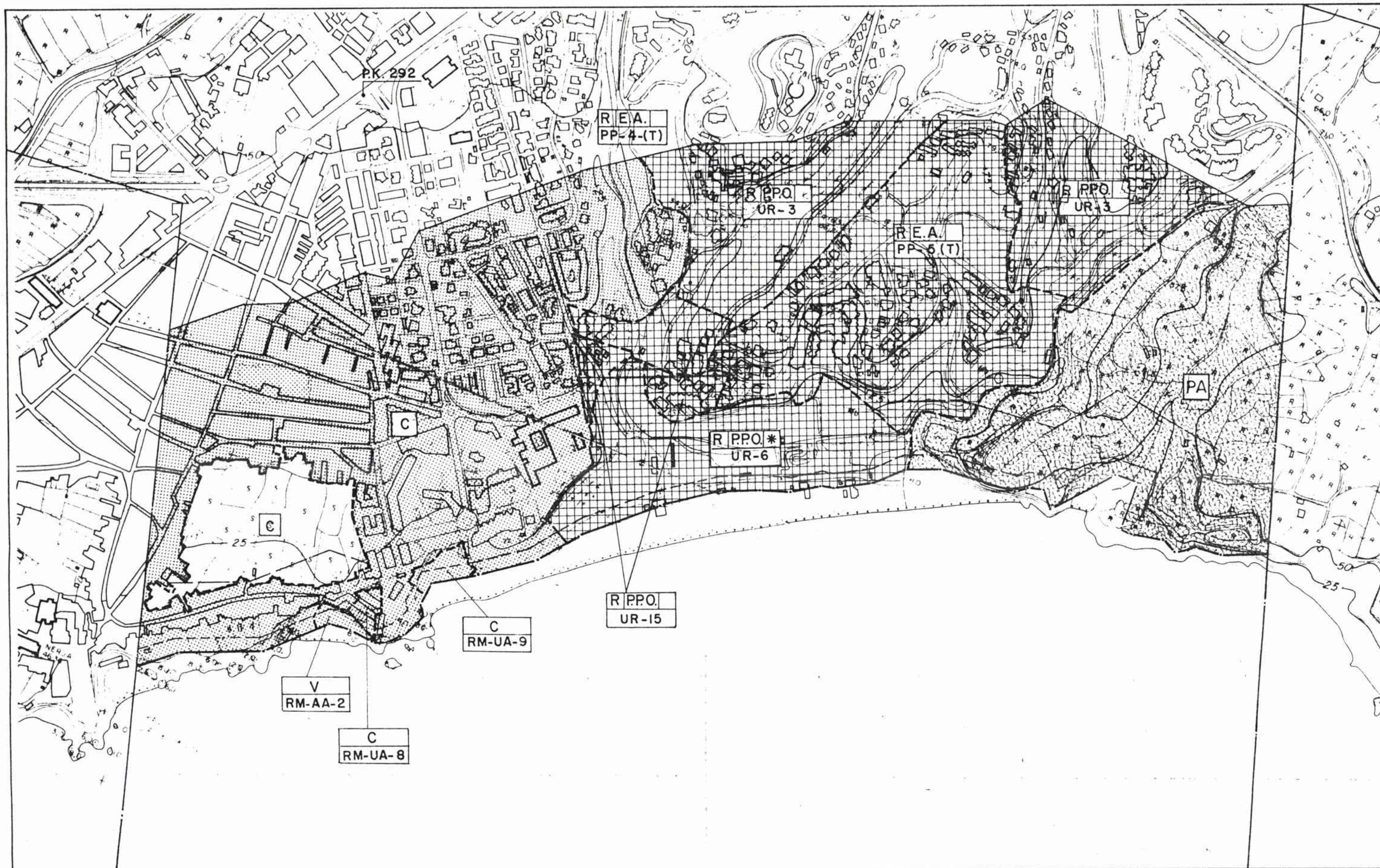
P.K. 290

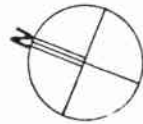
P.K. 291



CLASIFICACION.		USOS	FIGURA PLANEAMIENTO.		LEYENDA DE GRAFIADO.	SITUACION.
[Pattern]	SUELO URBANO	R RESIDENCIAL	PE PLAN ESPECIAL DE ORDENACION	[Line]	LINEA MARITIMO TERRESTRE	NERJA
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO	C CASCO	ED ESTUDIO DE DETALLE	[Line]	// L.M.T. 20 mts	
[Pattern]	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	E ENSANCHE	PPO PLAN PARCIAL DE ORDENACION	[Line]	// L.M.T. 100 mts	HOJA Nº 2 de 8
[Pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN	I INDUSTRIAL	PAU PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA	[Line]	// L.M.T. 500mts	
[Pattern]	PROTEGIDO FORESTAL PF	V VERDE	SIN APROBACION	[Line]	DELIMITACION DE SUELO	50 100 150 200 250
[Pattern]	PROTEGIDO ECOLOGICO PE	Q EQUIPAMIENTO	APROBADO ANTES DE 1988	[Line]	DELIM. PPO. APROBADOS	
[Pattern]	PROTEGIDO AGRICOLA PA	P COMUNICACIONES	APROBADO DEL 1988 al 28-VII-1988	[Line]	RM-UA DENOMINACION PLANEAMIENTO	5000
[Pattern]	OTRAS PROTECCIONES PO		APROBADO DESPUES DEL 28-VII-1988	[Line]		

M. O. P. U.
D.G. DE PUERTOS Y COSTAS
DEMARCAACION DE COSTAS
DE MALAGA
 NOVIEMBRE 1988



CLASIFICACION.		USOS	FIGURA PLANEAMIENTO.		LEYENDA DE GRAFIADO.	SITUACION.	
	SUELO URBANO.	R	RESIDENCIAL	P.E.	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION	NERJA HOJA N°3 de 8  0 50 100 150 200 250 ESC. 1/5.000	
	SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO	T	CASCO	E.D.	ESTUDIO DE DETALLE		
	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	E	ENSANCHE	P.P.O.	PLAN PARCIAL DE ORDENACION		
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN.	C	I INDUSTRIAL	PA.U.	PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA		
	PROTEGIDO FORESTAL	PF	VERDE	FECHA	SIN APROBACION		
	PROTEGIDO ECOLOGICO	PE	VERDE	APROBADO ANTES DE	APROBADO ANTES DE	M. O. P. U. D.G. DE PUERTOS Y COSTAS DEMARCAACION DE COSTAS DE MALAGA NOVIEMBRE 1988	
	PROTEGIDO AGRICOLA	PA	VERDE	APROBADO DEL 1-1-1988 al 28-VII-1988	APROBADO DEL 1-1-1988 al 28-VII-1988		
	OTRAS PROTECCIONES	PO	VERDE	APROBADO DESPUES 28-VII-1988	APROBADO DESPUES 28-VII-1988		
			COMUNICACIONES	P			