



ANEJO N°9
Planeamiento y
situación jurídico-
administrativa

ESTADO DE LOS TRABAJOS

Versión	Fecha	Modificaciones
A	03/04/2014	
B	16/05/2014	Ampliación apartado de Parcelas en DPMT
C	31/07/2014	Versión Proyecto Básico



ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN	1
2 PLANEAMIENTO	1
2.1 <i>CLASIFICACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS</i>	<i>1</i>
2.1.1 Según el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.....	1
2.1.2 Según el POT de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (2006)	3
2.1.3 Según el PGOU de Nerja (2000)	5
2.2 <i>USOS DEL SUELO.....</i>	<i>10</i>
3 SITUACIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA	11
3.1 <i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.....</i>	<i>12</i>
3.2 <i>ZONAS DE SERVIDUMBRE.....</i>	<i>15</i>
3.2.1 Servidumbre de Protección	15
3.2.2 Servidumbre de Tránsito	17
3.2.3 Servidumbre de Acceso al Mar	18
3.3 <i>IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS AFECTADAS</i>	
19	
3.3.1 Parcelas en Zona de Servidumbre de Protección.....	23
3.3.2 Parcelas en Dominio Público Marítimo-Terrestre.....	23

Apéndice 9.1.- Plano de Parcelas y Dominio Público Marítimo-Terrestre

Apéndice 9.2.- Listado de parcelas y Dominio Público Marítimo-Terrestre

Apéndice 9.3.- Fichas catastrales





1 INTRODUCCIÓN

El objeto del presente Anejo es englobar la zona de estudio dentro del marco jurídico-administrativo. Se desarrollarán para ello aspectos relacionados con la situación del Deslinde del área de Dominio Público Marítimo Terrestre y sus servidumbres, calificación de los terrenos afectados en el planeamiento urbanístico, usos del suelo e identificación de las parcelas afectadas.

2 PLANEAMIENTO

El borde litoral objeto de actuación queda vinculado en materia de ordenación del territorio y clasificación del suelo a los siguientes planeamientos:

- Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (se encuentra en fase de información pública).
- Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (2006).
- Plan General de Ordenación Urbana Municipio de Nerja (2000).

2.1 CLASIFICACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS

2.1.1 Según el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía centra su atención en la franja costera al objeto de establecer un tratamiento integrado que permita compatibilizar el desarrollo de un ámbito que se considera esencial para el sistema productivo de Andalucía, con su sostenibilidad económica y ambiental. Por ello, el objetivo principal de este Plan es el de adoptar un sistema de protección que teniendo en cuenta el desarrollo de los núcleos de población existentes, preserve el proceso de urbanización aquellos terrenos que cuenten con características naturales, paisajísticas agrícolas o forestales relevantes, o cumplan funciones territoriales específicas para facilitar la conexión de la zona costera con el interior, impidan la conurbación o contribuyan a la mejora de la calidad ambiental y urbana.

Por tanto, el objetivo general de este Plan es el de establecer los objetivos, criterios y determinaciones para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía en el marco de los establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de



Andalucía. En el marco de este propósito general los objetivos específicos que se establecen para este Plan son:

- Preservar de la urbanización las zonas con valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, agrícolas y forestales de los espacios litorales.
- Evitar la consolidación de nuevas barreras urbanas entre los espacios interiores y los del sistema litoral.
- Armonizar la regulación del suelo no urbanizable en el ámbito del Plan.
- Favorecer la biodiversidad a través de la continuidad de los espacios del interior con el litoral.
- Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.

El reconocimiento y diagnóstico, a nivel de detalle, de los suelos incluidos en el ámbito del Plan, se sistematizan en formato de ficha. La zona objeto de actuación se incluye en la ficha MA-22-PLAYAZO HOJA Nº 068. Este Plan reconoce la aptitud de estos suelos para acoger usos turísticos de calidad proponiendo la protección del frente litoral y de los suelos limítrofes con los suelos urbanos, derivando al planeamiento general la ordenación de la zona con arreglo a las determinaciones establecidas por la normativa.

Según este Plan, la zona de actuación está clasificada casi en su totalidad como **Suelo no urbanizable de especial protección** (Figura 1). Esta clasificación afecta a los terrenos ubicados entre el río Seco y el río Chíllar, al Oeste y al Este respectivamente, y entre el límite interior del ámbito del Plan, al Norte y el Dominio Público Marítimo-Terrestre al Sur. Los terrenos situados al Oeste del río Seco incluidos en el área de actuación están clasificados como **Suelo urbano**.



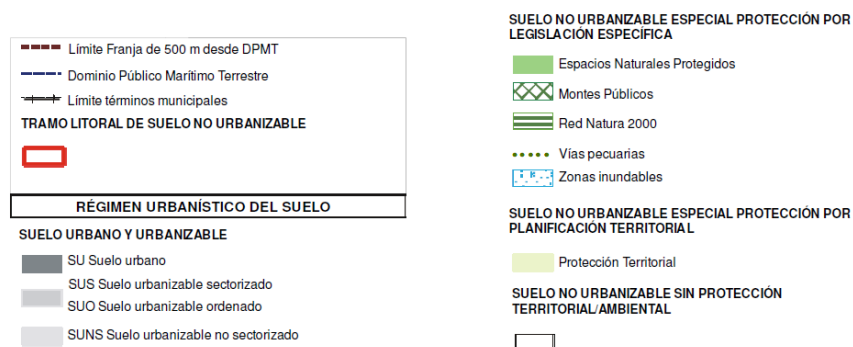


Figura 1. Clasificación de los terrenos comprendidos dentro del área de actuación según el Plan del Corredor Litoral de Andalucía

2.1.2 Según el POT de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (2006)

La Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía regula la competencia en materia de Ordenación del Territorio y establece los objetivos de la Ordenación del Territorio mediante la ordenación de ámbitos supramunicipales a través de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

La zona objeto de actuación pertenece al ámbito territorial de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y por ello se encuentra al amparo del POT de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

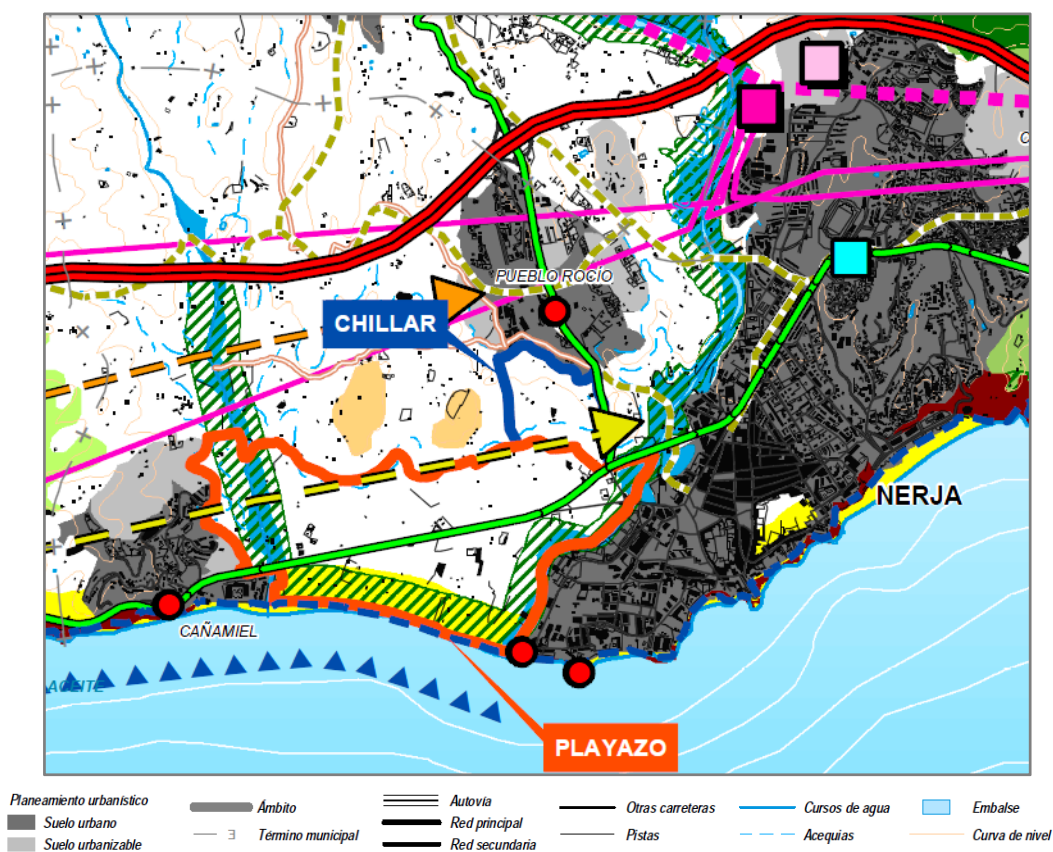
El objetivo general de este Plan es orientar las transformaciones territoriales, por las nuevas demandas residenciales, dando una respuesta positiva sin afectar a la conservación de los recursos naturales no renovables, a los ecosistemas valiosos y a la identidad territorial. Los contenidos del Plan se concretan en un modelo de ordenación dirigido a la consecución de los siguientes objetivos específicos:

1. Contribuir a una mayor integración del litoral en el eje costero de la Costa del Sol.
2. Potenciar la articulación territorial interna mediante la mejora de las infraestructuras viarias y de transportes y dotaciones de equipamientos.
3. Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales, turísticos e industriales del interior de la Axarquía que asegure su adecuada integración en el territorio.
4. Dotar a la franja litoral de un modelo de ordenación que resuelva las tensiones entre los distintos usos.
5. Mejorar la funcionalidad del espacio productivo de la agricultura de regadío y su ordenación y propiciar un mayor ahorro de los recursos hídricos.
6. Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito.



7. Reducir la creciente incidencia de los riesgos naturales.
8. Ordenar las infraestructuras del ciclo del agua, energéticas y de telecomunicaciones y establecer las medidas que aseguren la demanda previsible.

Los terrenos ubicados en el área objeto de actuación entre el río Seco y el río Chíllar, al Este y al Oeste respectivamente, se engloban dentro de la **zona de dinamización turística**. En particular, la franja costera entre estos ríos, desde el DPMT hacia unos cientos de metros hacia el interior (Figura 2) se incluye en la **Red de Espacios Libres de Interés Comarcal**, y se clasifican como **Espacios Libres vinculados al Litoral**, así como **Corredor Marítimo Terrestre**. Por otro lado, la franja costera al Oeste del Río Seco ubicada dentro de la zona objeto de actuación se clasifica como **suelo urbanizable**.



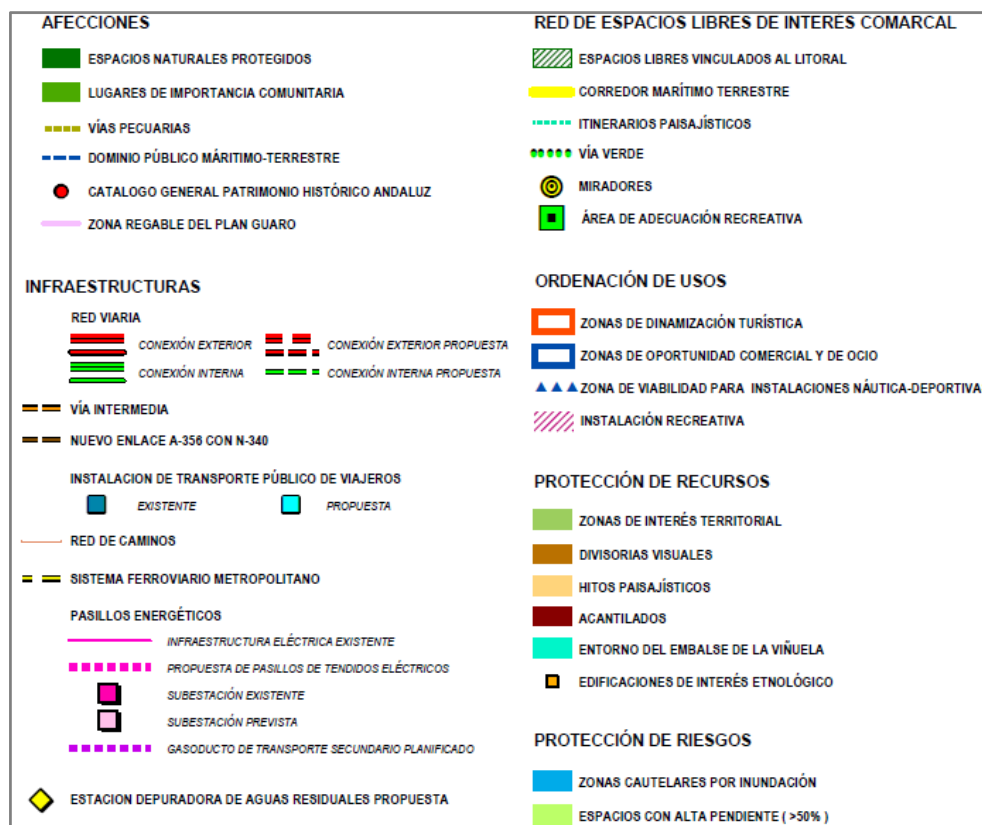


Figura 2. Clasificación de los terrenos incluidos en el área objeto de actuación según el POT de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

2.1.3 Según el PGOU de Nerja (2000)

El Plan General de Ordenación Urbana de Nerja tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa el término municipal de Nerja y constituye la norma urbanística básica de la que se dota el municipio.

El ámbito del territorio objeto de actuación ordenado por este Plan se clasifica a los efectos de régimen jurídico de suelo, como **Suelo no urbanizable** (Figura 3 y Figura 4). Además está sujeto al Régimen de los Sistemas Generales, y hasta que se ejecute el Sistema General correspondiente, este tipo de suelo está sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, no habiendo ninguna excepción posible a estas reglas. Así mismo, el margen del río Chíllar se categoriza como **PEC- Protección Especial Márgenes del Río Chíllar**. Esto constituye una protección paisajística que abarca el espacio comprendido a ambos márgenes del Río Chíllar desde el antiguo puente de la CN-340 y el límite con el complejo serrano (Complejo de la Sierra de Almijara).



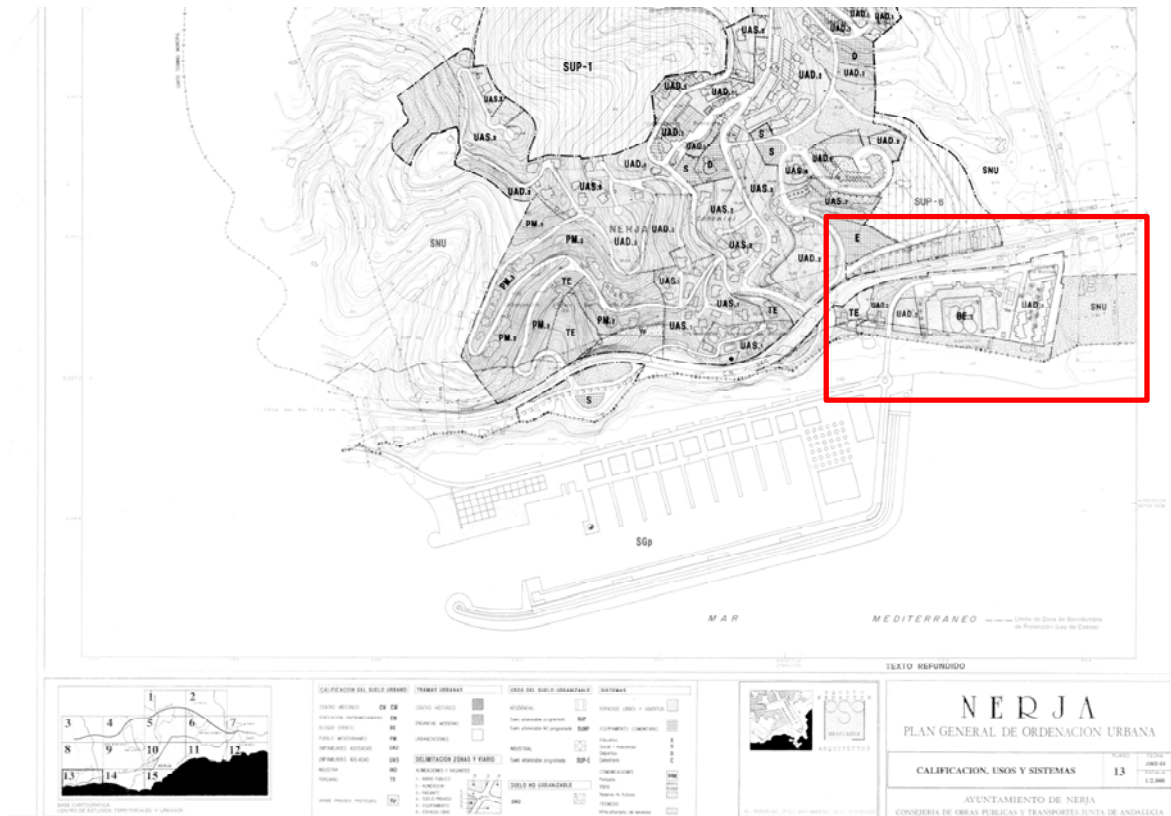


Figura 3. Clasificación del suelo de la zona Occidental del Playazo (rectángulo rojo). Plano 13, PGOU Nerja (2000).

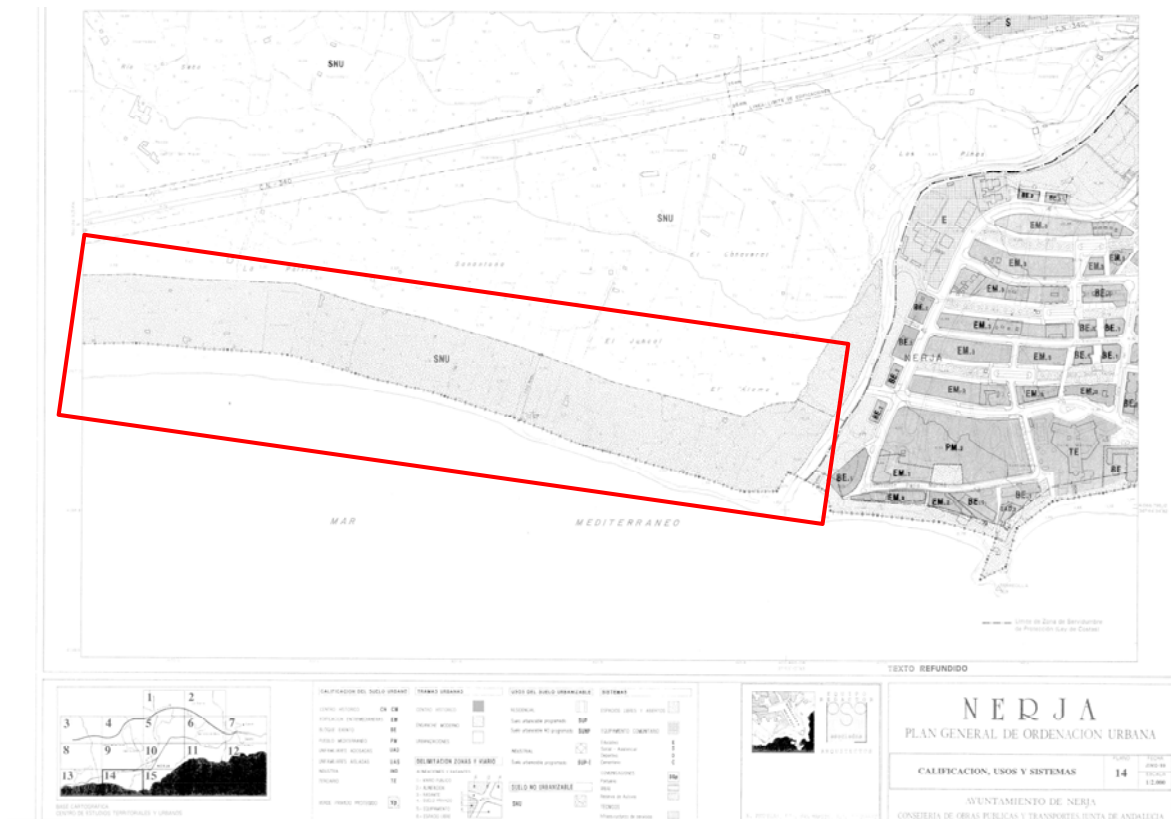


Figura 4. Clasificación del suelo de la zona Oriental del Playazo. Plano 14, PGOU Nerja (2000).



Actualmente este Plan se encuentra en fase de revisión y tramitación. El futuro Plan de Ordenación Urbana de Nerja, contempla un cambio en la clasificación del suelo en la zona objeto del presente Proyecto (Figura 5).

Las principales motivaciones que han llevado a la redacción de la "Revisión Parcial del PGOU de Nerja" son:

- Aumentar la superficie de playa.
- Obtener los terrenos para el tramo de Sendero de Litoral.
- Dotar al municipio de Nerja de una mayor oferta de alojamiento turístico.
- Dotar al municipio de Nerja de una serie de equipamientos turísticos.
- Obtener los sistemas generales propuestos por el PGOU de Nerja en el ámbito.
- Poner en valor la playa del Playazo.
- Obtener terrenos para dotaciones públicas junto al principal nudo viario de acceso al núcleo.
- Eliminar el impacto ambiental que provocan los terrenos sin actividad agrícola.
- Dotar de continuidad a los suelos urbanos del municipio de Nerja.
- Dotarle de accesibilidad y equipamientos a la playa del Playazo.
- Incrementar la economía turística del municipio de Nerja.
- Eliminar el impacto de los vertidos de aguas residuales
- Eliminar la ocupación de las zonas inundables y puesta en valor de las mismas.

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 ("Parques Fluviales" como corredores de conexión entre la zona interior y la litoral) así como la franja paralela al borde litoral en la zona del Playazo entre el núcleo urbano de Nerja y Punta Lara.

Se trata de la creación de un amplio sistema de espacios libres públicos en la franja paralela a la línea de costa en la zona occidental del municipio a modo de "Parque Litoral". Con la creación de estos parques litorales se garantiza el libre recorrido y acceso a lo largo del borde marítimo en las zonas de playa del término municipal, el sistema incluye espacios de



gran calidad paisajística en el área del Playazo. Estos parques litorales tendrían un uso exclusivamente naturalístico permitiéndose únicamente las actuaciones de mejora ambiental y los servicios de playa en su caso. El conjunto de parques litorales abarcan una superficie total de 177,428 m², de los cuales únicamente el correspondiente a la zona más interior del Playazo podrá albergar usos de equipamiento comunitario.

El "Corredor litoral de El Playazo" (franja de 200 m), está incluido en el corredor marítimo terrestre y señalado en el Plan de Ordenación Territorial como espacio libre de interés territorial, configura la identidad del paisaje comarcal y debe ser mantenido como espacio libre de uso y disfrute público. El Plan delimita en este espacio dos Sistemas de Espacios Libres en sendas franjas de 100 m de anchura desde el límite interior de la ribera del mar.

La primera, con una superficie de 103,666 m², abarca la primera franja litoral de 100 m de profundidad en todo el frente de la playa del Playazo, entre las desembocaduras de los ríos Seco y Chillar. En esta zona se propone que las actuaciones, intervenciones y usos permitidos sean exclusivamente la regeneración y acondicionamiento naturalístico de las playas para su uso público. Fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito de 20 m, se permiten las instalaciones de equipamiento de playa y su conexión con los restantes servicios e infraestructuras urbanas.

La otra zona, abarca la segunda franja de 100 m y, con una superficie de 73,762 m², ocupa la zona interior más alejada de la ribera y es un sistema local vinculante para los sectores urbanizables de dicha zona. En esta segunda franja, se propone la posibilidad de acoger usos más diversos aunque siempre ligados a las actividades recreativas y deportivas propias de las playas. Las actuaciones, intervenciones y usos permitidos serían, además de los espacios libres y equipamientos de playa, los de equipamiento comunitario tal como: pistas deportivas, adecuaciones recreativas ligadas a las actividades didácticas, culturales de ocio y esparcimiento y restauración.

El siguiente plano, ver Figura 5, muestra las distintas áreas de desarrollo propuestas como "Proyecto de Innovación" por el nuevo PGOU.

La superficie total objeto de actuación, comprende 120000 m², de los cuales una parte se integrarán al DMPT (una anchura aproximada de 70 m).



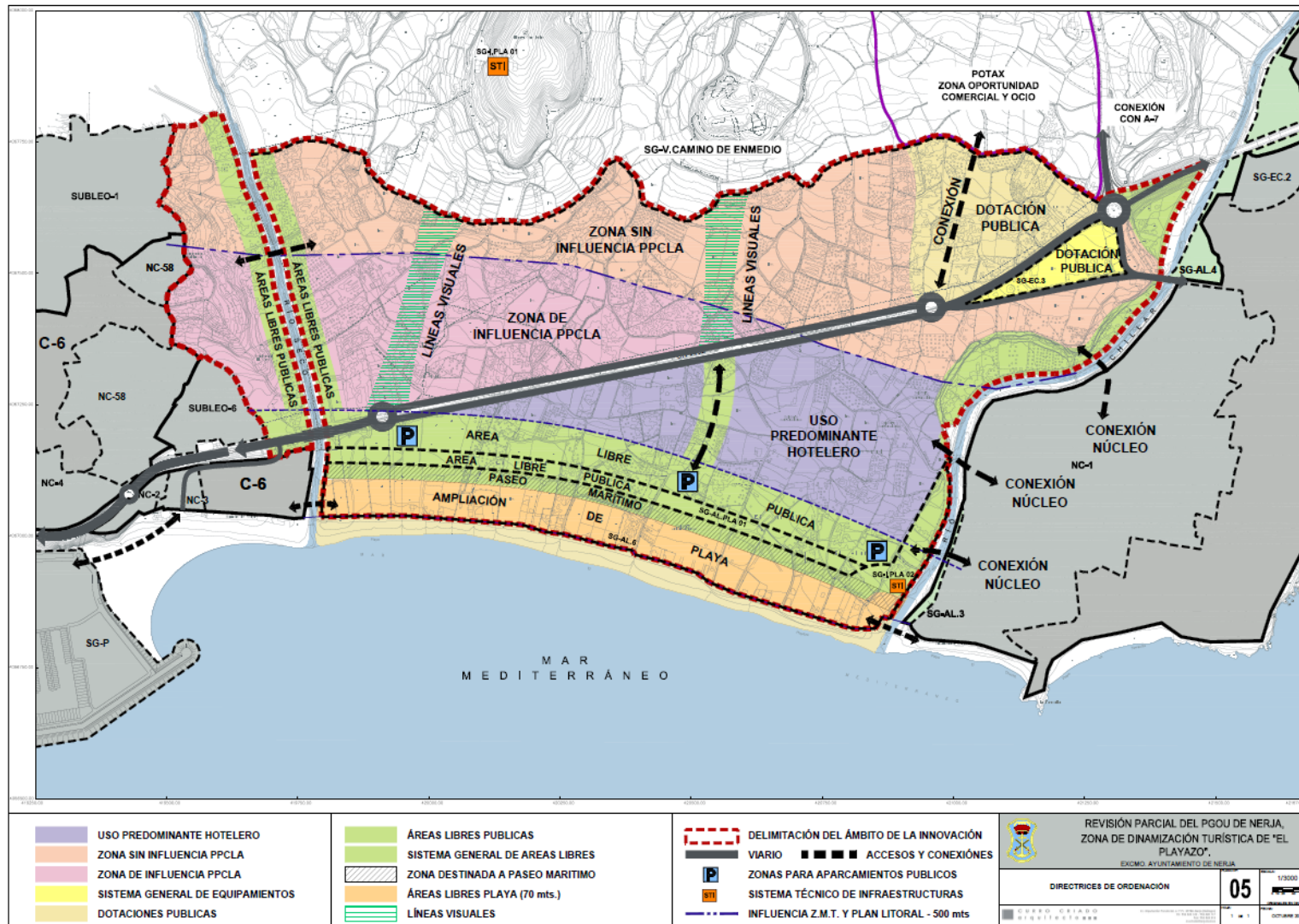


Figura 5. Revisión parcial del PGOU de Nerja. Zona de dinamización turística de "El Playazo".



2.2 USOS DEL SUELO

Las clases de usos a los que se destina el suelo del área de actuación, se ha obtenido a partir de la información procedente de la base cartográfica del Sistema de Información de Ocupación del Suelo En España (SIOSE Andalucía). En la Figura 6 se identifican los diferentes usos del suelo:

0. Playa
1. Agrícola residencial
2. Complejo hotelero
3. Discontinuo disposición abierta
4. Pastizal continuo
5. Otros cultivos herbáceos
6. Frutales tropicales
7. Viales y aparcamientos o zona peatonal sin vegetación
8. Invernadero de estructuras permanentes
9. Otros cultivos leñosos
10. Invernaderos permanente de frutas tropicales
11. Ramblas
12. Ríos y cauces naturales

La clase de suelo predominante en la zona de actuación es de tipo agrícola.

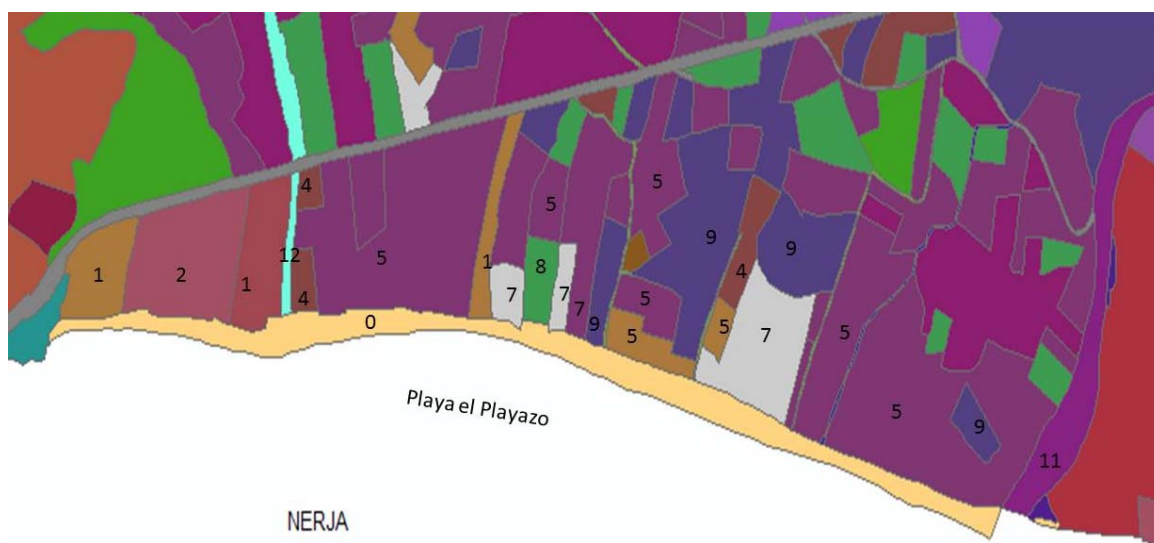


Figura 6. Usos del suelo. Fuente: SIOSEA.



3 SITUACIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA

De acuerdo con la Ley de Costas de 1988, y su modificación por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, para la determinación del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) se practican, por la Administración del Estado, los oportunos deslindes, ateniéndose a las características de los bienes que lo integran. De este modo se diferencian las superficies pertenecientes al DPMT y las zonas de servidumbre.

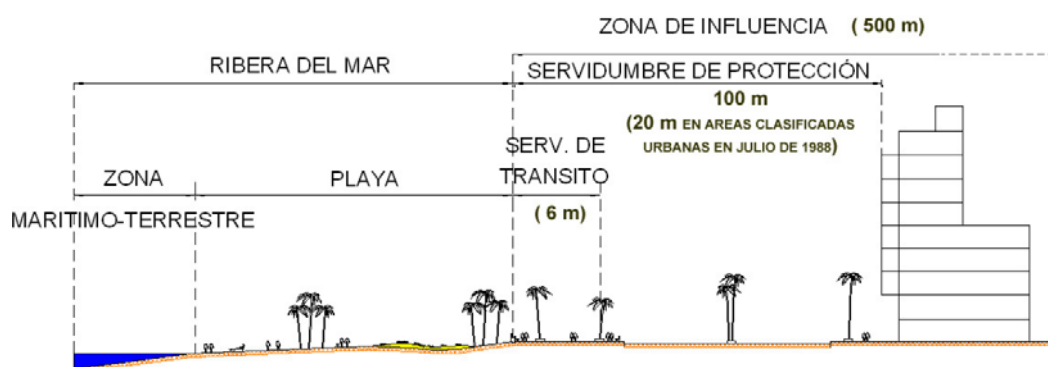


Figura 7. Esquema de la zona marítimo-terrestre, ribera del mar, servidumbres de tránsito y protección y zona de influencia, definidas por la Ley de Costas¹.

El presente apartado se elabora con base en las siguientes disposiciones vigentes:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre de 1989, por el que se regula el Reglamento de la Ley de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Y en atención a las siguientes recomendaciones:

- Directrices para el tratamiento del borde costero. Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad. Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente.
- Directrices sobre actuaciones en playa. Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad. Dirección General de Costas. Ministerio de Medio Ambiente.

¹ "Directrices para el tratamiento del borde costero". Dirección General de Costas, Ministerio de Medio Ambiente.



En el presente Proyecto, a propuesta del Ayuntamiento de Nerja, se incorporarán mediante **cesión** al Dominio Público Marítimo Terrestre la mayor parte de los terrenos afectados actualmente por la servidumbre de protección de 100 m.

3.1 DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Son bienes de Dominio Público Marítimo-Terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución:

1. La ribera del mar y de las rías, que incluye:

a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente, o cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, las partes de los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

No obstante, no pasarán a formar parte del dominio público marítimo-terrestre aquellos terrenos que sean inundados artificial y controladamente, como consecuencia de obras o instalaciones realizadas al efecto, siempre que antes de la inundación no fueran de dominio público.

b) Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, estas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa.

2. El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.

3. Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.



Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:

1. Las accesiones a la ribera del mar por depósito de materiales o por retirada del mar, cualesquiera que sean las causas.
2. Los terrenos ganados al mar como consecuencia directa o indirecta de obras, y los desecados en su ribera.
3. Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar por causas distintas a las previstas en el último párrafo del punto 1, letra a), y en todo caso tendrán esta consideración los terrenos inundados que sean navegables.
4. Los acantilados sensiblemente verticales, que estén en contacto con el mar o con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.
5. Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier causa han perdido sus características naturales de playa, acantilado, o zona marítimo-terrestre, salvo lo previsto en el artículo 18².
6. Los islotes en aguas interiores y mar territorial.
7. Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se establezca en las cláusulas de la concesión.
8. Los terrenos colindantes con la ribera del mar que se adquieran para su incorporación al dominio público marítimo-terrestre.
9. Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.

² Artículo 18. Sólo podrá procederse a la desafectación de terrenos en el supuesto de los apartados 5 y 10 del artículo 4, previo informe preceptivo del Ayuntamiento y de la Comunidad Autónoma afectados y previa declaración de la innecesariedad a los efectos previstos en el artículo 17 sobre los terrenos Patrimonio del Estado. La desafectación deberá ser expresa y antes de proceder a ella habrán de practicarse los correspondientes deslindes.



10. Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado cualquiera que sea su localización, así como los terrenos afectados al servicio de las mismas, salvo lo previsto en el artículo 18.

11. Los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que se regularán por su legislación específica.

Estos bienes de DPMT, conforme a lo dispuesto en el artículo 132.1 de la Constitución, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo que no podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre, ni aun en el supuesto de terrenos ganados al mar o desecados en su ribera.

Artículo 14 Reglamento:

La Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde.

Asimismo tendrá la facultad de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo sobre dichos bienes, según el procedimiento establecido en el artículo 17.

Artículo 15 Reglamento:

La potestad de investigación se ejercerá por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de oficio o a instancia de cualquier persona, a la que se notificará, en su caso, la incoación del expediente.

Iniciado el expediente de investigación, el Servicio Periférico de Costas practicará las pruebas que considere pertinentes para la constatación de las características físicas y de la situación jurídica los bienes investigados, pudiendo abrir, si lo considera oportuno, un período de información pública por el plazo de un mes.

Concluida la investigación se adoptará la resolución que resulte procedente entre las siguientes:

- a) Promover expediente de recuperación posesoria.



b) Iniciar el correspondiente deslinde.

c) Archivar las actuaciones.

Artículo 16

1. La potestad de recuperación posesoria se ejercerá por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de oficio o a instancia de cualquier persona.

2. Dicha potestad podrá ejercerse en todo caso respecto de bienes incluidos en el dominio público en virtud del deslinde. Cuando no exista deslinde, sólo podrá referirse a porciones de la ribera del mar o de este último, respecto de las que pueda acreditarse de forma plena e indubitada su carácter demanial.

Artículo 17

1. Iniciado el expediente mediante providencia del Servicio Periférico de Costas, se notificará al ocupante para que en el plazo de ocho días alegue cuanto estime conveniente en su defensa.

2. La resolución y ejecución corresponderá al Servicio Periférico de Costas, que podrá solicitar del Delegado del Gobierno o Gobernador Civil la colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. Cuando sea necesario el desahucio, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 108 de la Ley de Costas y 201 de este Reglamento.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas que puedan resultar procedentes y de que la usurpación se ponga en conocimiento de la autoridad judicial cuando tenga apariencia de delito o falta.

3.2 ZONAS DE SERVIDUMBRE

3.2.1 Servidumbre de Protección

La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo



de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

En las márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas la extensión de esta zona podrá reducirse por la Administración del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento correspondiente, hasta un mínimo de 20 metros, en atención a las características geomorfológicas, a sus ambientes de vegetación, y a su distancia respecto de la desembocadura, conforme a lo que reglamentariamente se disponga.

En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.

En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las siguientes condiciones:

Sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura con, al menos, un 80 por 100 de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos. Asimismo podrán autorizarse cerramientos vinculados a los de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional. En todo caso, deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de



materiales detríticos tipo arenas o gravas. No entendiéndose incluido el aprovechamiento de los mismos para su aportación a las playas.

- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

Sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización, cuando la altura de aquéllos sea inferior a 3 metros, no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos. A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.

La tala de árboles sólo se podrá permitir cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.

3.2.2 Servidumbre de Tránsito

La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo y afecta a todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre.

En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.



Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

Los cultivos en esta zona no impedirán el ejercicio de la servidumbre. Los daños que puedan producirse no serán objeto de indemnización.

3.2.3 Servidumbre de Acceso al Mar

La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.

No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.



3.3 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS AFECTADAS

Como base de referencia para delimitar las diferentes zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) en la costa de Nerja entre los acantilados de Torre Macaca (al Oeste) y el río Chillar (al Este) se ha empleado la información referente a las líneas de deslinde del "Estudio ecocartográfico del litoral de la provincia de Málaga. (ECOMÁLAGA)" realizado por la U.T.E. "TECNOAMBIENTE, S.L. – INTECSA-INARSA, S.A. – GEOMYTSA" en 2004-2005. Dicha información, se ha completado y validado con la contenida en los planos y expedientes de los deslindes llevados a cabo en el tramo, proporcionados por la Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo. Por otro lado, la información catastral recogida en el presente Anejo se ha obtenido de la *Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC)*³.

A partir de la información catastral, se han identificado las parcelas que se encuentran afectadas por la actuación proyectada, así como las construcciones y ocupaciones existentes en Dominio Público Marítimo-Terrestre, cuyas características descriptivas se resumen en las fichas individualizadas para cada parcela. Estas fichas se presentan en el *Apéndice 09-3. Fichas catastrales*. En ellas se recogen y clasifican los siguientes datos:

- Referencia: Serie de números y letras que identifican el bien.
- Localización: Dirección.
- Clase de la parcela: Urbana o rústica.
- Coeficiente de participación.
- Uso local principal
- Año de construcción local principal.
- Superficie de Suelo: Superficie del total de la parcela.
- Superficie construida: Se entiende por superficie catastral construida de un inmueble la superficie privativa y la parte correspondiente de la superficie de los elementos comunes. La superficie privativa es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso,

³ Dirección General del Catastro. Secretaría de Estado de Hacienda. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.



de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%. En uso residencial, no se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros. La superficie de elementos comunes, considerada a efectos de determinar la superficie catastral de los inmuebles, es la que se corresponde con la participación del elemento privativo en los elementos comunes según el coeficiente de participación que le corresponda o, en su caso, según la parte que efectivamente represente.

- Plano de catastro: El detalle del plano que incorpora el Catastro.

Asimismo, se presenta una síntesis de todos estos datos en formato de tabla listada (*Apéndice 09.2. Listado de parcelas y Dominio Público Marítimo-Terrestre*), donde se recoge la superficie de cada una de las parcelas existentes a lo largo del frente costero objeto de actuación, la clasificación del suelo al que pertenecen, el uso al que están destinadas, y las superficies de invasión al DPMT y su zona de Servidumbre de protección.

De los datos catastrales incluidos de la *Oficina Virtual del Catastro* en diciembre de 2013, en el término municipal de Nerja existen 5 parcelas ubicadas parcialmente **en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre**, ocupando una superficie de 1156 m², y 52 parcelas ubicadas parcialmente o totalmente **en zona de Servidumbre de Protección**, en un área de 120058 m² (ver Figuras a continuación).



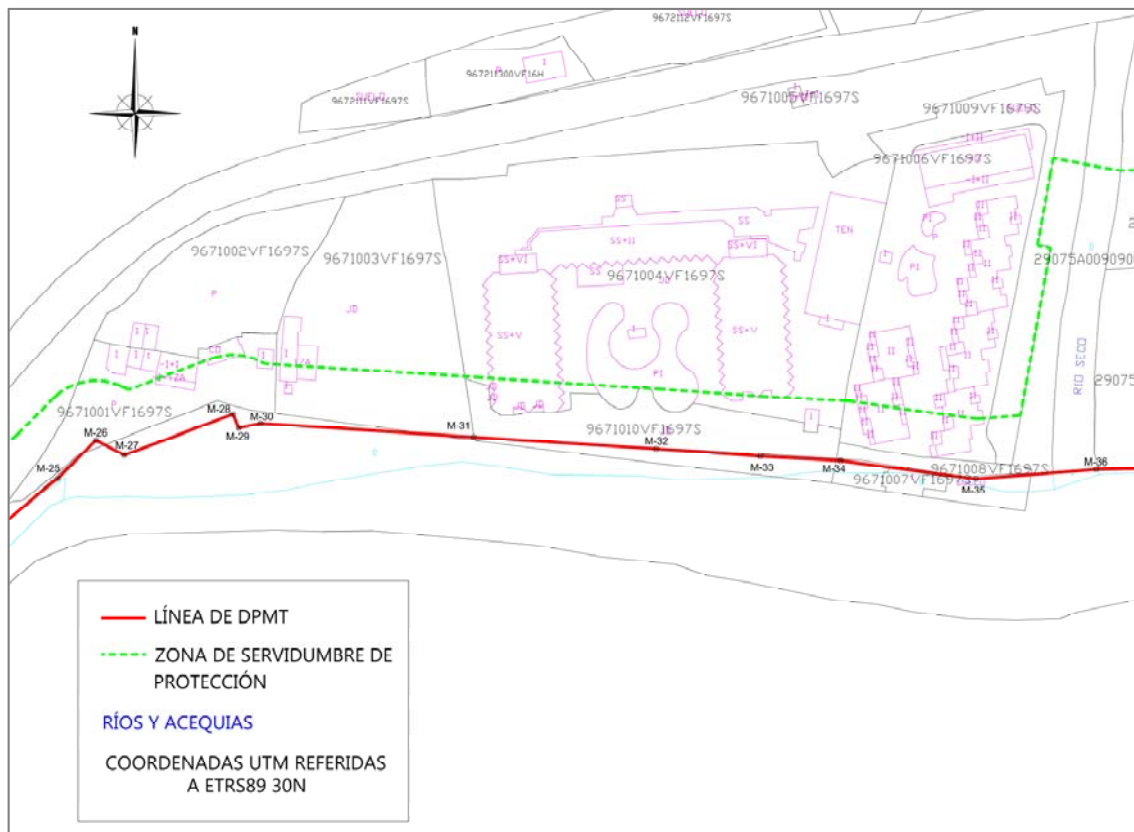


Figura 8. Parcelas ubicadas en la zona occidental del Playazo entre los acantilados de Punta Lara y el río Seco, y situación del DPMT y la zona de servidumbre de protección.

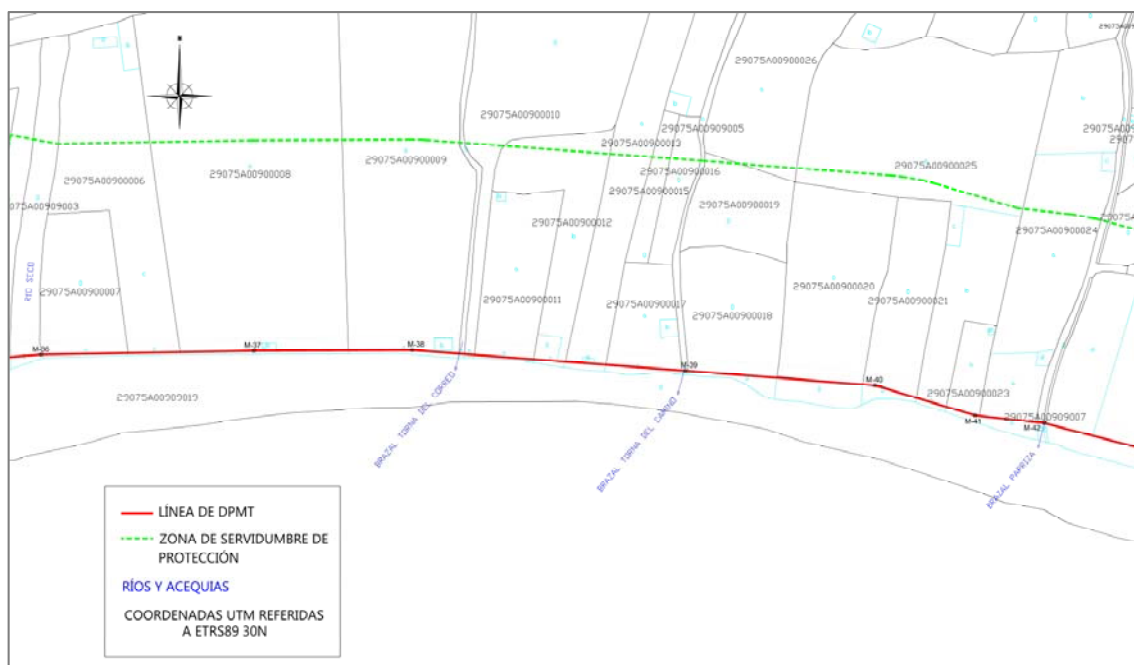


Figura 9. Parcelas ubicadas entre el río Seco y el Brazal Parriza, y situación del DPMT y la zona de servidumbre de protección.



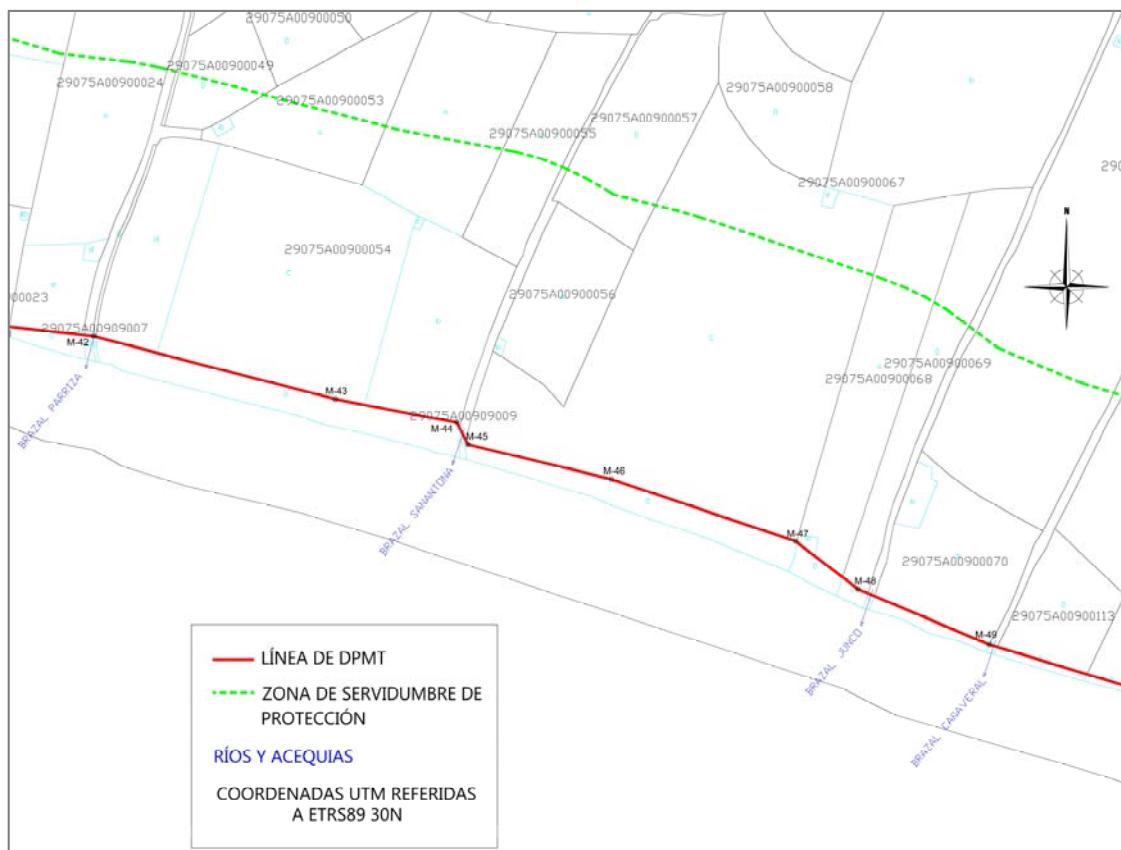


Figura 10. Parcelas ubicadas entre el Brazal Parriza y el Brazal Cañaveral, y situación del DPMT y la zona de servidumbre de protección.

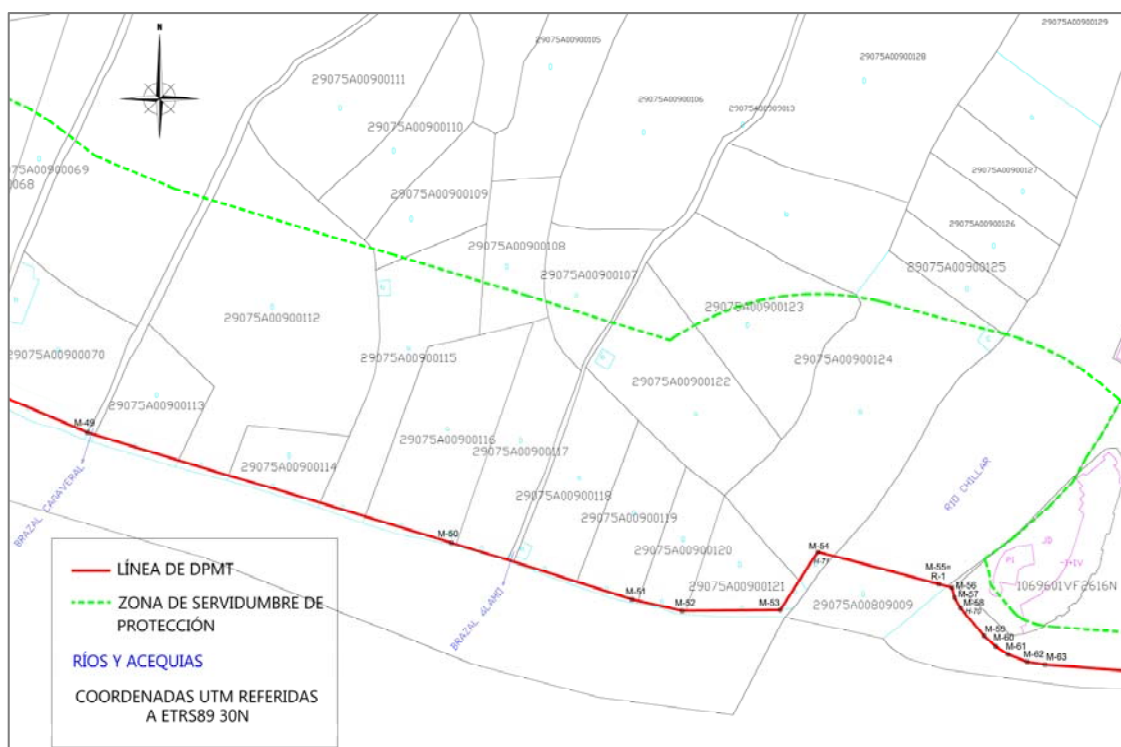


Figura 11. Parcelas ubicadas en la zona oriental del Playazo, y situación del DPMT y la zona de servidumbre de protección.



3.3.1 Parcelas en Zona de Servidumbre de Protección

De las parcelas ubicadas en zona de Servidumbre de Protección del DPMT, la totalidad de las presentes en suelo rural entre las desembocaduras de los ríos Seco y Chíllar (sombreadas en naranja en la Figura 12), han sido cedidas por sus propietarios al Ayuntamiento de Nerja con objeto de su incorporación al Dominio Público Marítimo-Terrestre, abarcando una superficie de 113766 m².



Figura 12. Cesión de parcelas agrarias para su incorporación al DPMT.

3.3.2 Parcelas en Dominio Público Marítimo-Terrestre

Serán objeto de expropiación las parcelas y construcciones que invaden el DPMT, en los términos que estipule la Dirección General de Costas.

Se identifican así 5 parcelas que invaden, en una fracción de su terreno, la zona de DPMT (área sombreada en naranja en la Figura 13), ocupando un área de éste de 1156 m². Además, se hallan invadiendo el DPMT, dos edificaciones de obra construidas sobre la playa (sombreadas en amarillo en la Figura 13), destinadas a uso hostelero, el Restaurante "Paraíso de Nerja Playa" (Figura 14), en el extremo occidental del Playazo, y el Chiringuito frente a la "Urbanización Marinas de Nerja" de la Figura 15.



Figura 13. Propuesta de zonas a expropiar.



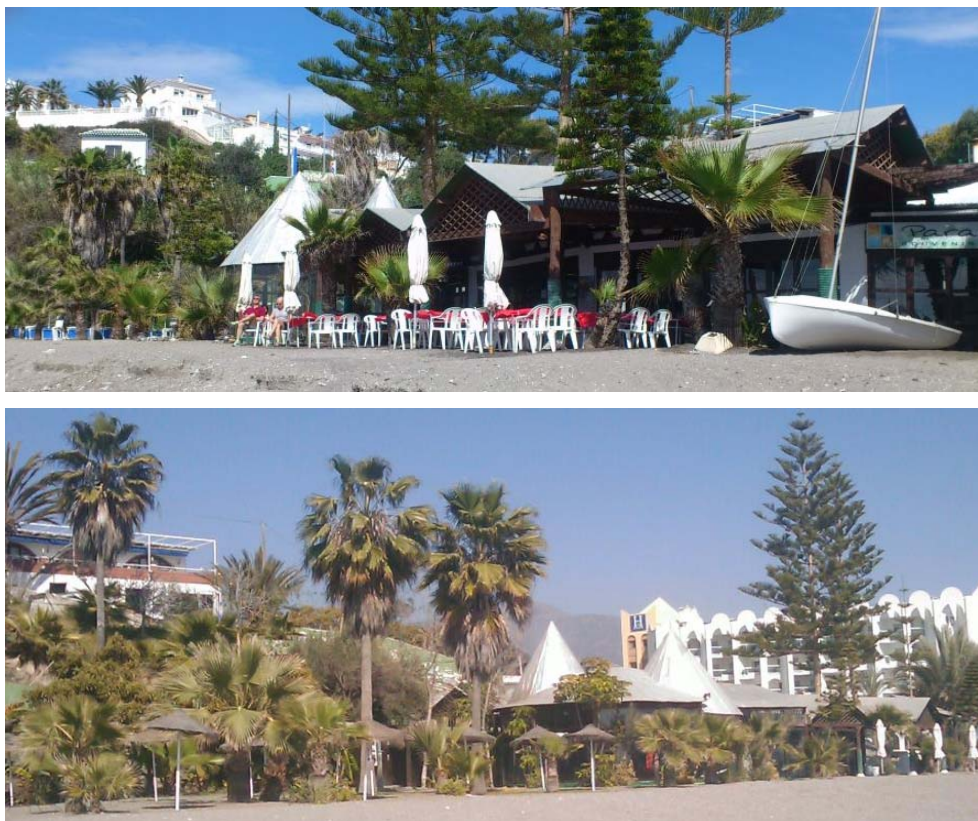


Figura 14. Restaurante “Paraíso de Nerja Playa”.



Figura 15. Chiringuito frente a Urbanización “Marinas de Nerja”.

Nombre del edificio	Superficie ocupada (m ²)
Restaurante Paraíso de Nerja Playa	808.13
Chiringuito frente a Urbanización Marinas de Nerja	665.49

Figura 16. Superficie aproximada de edificación.

