

CAPITULO PRIMERO. EFECTOS DE LA APROBACION INICIAL DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE MALAGA.

1.1. Objetivos generales.

Los Objetivos generales de la ejecución del documento de revisión del Plan General de Málaga serán:

- Eliminar los estrangulamientos que la retención de suelo apto para urbanizar y edificar p Asegurar la consecución de los objetivos y materialización de las propuestas estructurantes y estratégicas del nuevo documento de Plan General.
- Conseguir la solidaridad de los beneficios y cargas derivados del nuevo documento de Plan General en los procesos de ejecución de sus decisiones.
- Garantizar la participación de la Comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad.
- Eliminar los estrangulamientos que la retención de suelo apto para urbanizar y edificar produce en diversos sectores impulsando los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para favorecer la ejecución del nuevo documento de Plan General.
- Propiciar y garantizar la coordinación de las políticas públicas con incidencia en el territorio.
- Asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.
- Facilitar la ejecución de las propuestas de la Revisión del Plan General utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística ponga a su alcance, y empleándolos en función de las necesidades demandadas por el desarrollo del Nuevo Plan General.

- Fomentar la participación de la iniciativa privada en la ejecución urbanística.
- Potenciar el Patrimonio Público de Suelo como instrumento para facilitar la ejecución genérica del Nuevo Plan, asegurar la realización de importantes propuestas estratégicas del Plan y de apoyo a la política municipal de la vivienda.

Con estos objetivos se pretende configurar la «Ejecución» como un mecanismo de realización efectiva de la construcción de la ciudad, pero no realizada en el vacío, sino sobre la base de las determinaciones de un Plan preconcebido y formulado desde la participación social y la coordinación institucional.

1.2. Suspensión del otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones.

La suspensión de licencias es una técnica cautelar cuyo objeto consiste en asegurar que, mientras se elabora, tramita y aprueba un Plan no se produzcan actos de aprovechamiento del suelo que, amparándose en la ordenación aún vigente, pero en trámite de sustitución por un nuevo Plan, consoliden situaciones contradictorias con el modelo territorial y las concretas soluciones de ordenación que vayan a ser establecidas por éste.

Tradicionalmente nuestras leyes del suelo y, ahora también lo hace así la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, diferenciaban dos clases de suspensión del otorgamiento de licencias municipales urbanísticas: suspensión facultativa y suspensión automática.

ÁMBITOS SOBRE LOS QUE SE ADOPTÓ ACUERDO DE SUSPENSIÓN POTESTATIVA.

Fueron los siguientes:

- Acordados mediante acuerdo de fecha 1 de julio de 2005, completado con otro de fecha 15 de julio de 2005 (BOP de fecha 28 de julio de 2005) y 27 de enero de 2006 (BOP de fecha 17 de febrero de 2006).

LITORAL ESTE

Urbanizable

1. Ámbito delimitado por el SUP-LE. 9. CAMINO DE OLÍAS. Justificación: Cambio de usos globales con incorporación de incremento de índice.
2. Ámbito delimitado por el SUNP-LE 3. EL TINTO. Justificación: Cambio de tipologías y ordenación vinculada a propuesta de viario de camino de Olías.

Urbano

3. C/ Leví. Ámbitos definidos apertura túnel conexión vial cornisa.
4. Prolongación Miguel Indurain. Ámbitos definidos apertura túnel conexión vial cornisa.
5. Prolongación C/ Conde de las Navas. Apertura conexión con calle San Federico.
6. Prolongación Cl. Ventura de la Vega - Cafarnaún. Apertura viario y de espacio público.
7. Zona Plaza Patrocinio. Apertura conexión con Alameda Capuchinos y zona verde.
8. Camino del Sanatorio. Apertura viario y cambio de alineaciones. Cambio de tipología y nueva zona verde.

PEDRIZAS-OLLETAS

9. Comercial Olletas. Cambio de uso y nuevo trazado en la conexión con el vial de cornisa.
10. Camino Almendrales. Cambio de trazado y apertura parque Monte Victoria.
11. Marqués de Paniega. Cambio de uso en equipamiento escolar privado. Cambio de tipología para mejora de conexiones.
12. Parcela que limita al Norte con el Arroyo del Sastre al Sur con el campo de fútbol de Ciudad Jardín y otras viviendas, al Este con la antigua carretera de Casabermeja y al Oeste con la Avda. Jacinto Benavente.

CENTRO

13. Garaje las Delicias. Propuesta de equipamiento para la zona.
14. Ampliación Sevillana. Propuesta ampliación de equipamiento para la zona.
15. Ampliación antiguo COFARAM. Propuesta de ampliación equipamiento para la zona.

ZONA ROSALEDA – PUERTO DE LA TORRE*Urbanizable*

16. SUNP-R.1. Alcubillas. Justificación adaptar sus determinaciones a su nuevo ámbito para impedir la intromisión de la edificación en el Cerro de la Tortuga.

Urbano

17. Martíricos. Se suspenden licencias en el ámbito conformado por la parcela calificada IND-1 ubicada al sur de las instalaciones de Diario Sur, propiedad de Alcatel. El ámbito queda delimitado pues, al norte,

con parcela en que se ubican las instalaciones de Diario Sur, al este con el Paseo de Martiricos, al sur con la calle de Toledo, y al oeste con la Avenida del Doctor Marañón.

18. Salyt. Se suspenden licencias en el ámbito conformado por la parcela calificada IND-1 en que se ubican las instalaciones de la fábrica de productos cerámicos Salyt, y terrenos circundantes. El ámbito queda delimitado, al sur, por la Avenida de Valle Inclán, y de este a oeste por un arco formado por las instalaciones deportivas al este, calle Galeno y vial interior –sin denominación- al sur de las viviendas que tienen acceso por la calle Nuestra Señora de Tíscar, hasta llegar a la calle Padre Martín, que lo delimita hasta encontrarse con el Carril del Páver, que constituye el lindero oeste del ámbito hasta su encuentro con la Avenida de Valle Inclán.
19. Casas matas Camino de Suárez. Casas situadas en el Camino de Suárez, números 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 y 19.
20. Camino de Antequera. Ámbito delimitado entre calles: James Joyce, Colosenses, Castilla, Zaragüeta (nº pares y nº 13, nº15) Pedro Espinosa, y Avda. Carlos de Haya.
21. San Rafael/Duende/Repsol. Ámbito delimitado entre calles: Mahler, Prolongación de Mahler hasta Corredor Ferroviario, Corredor Ferroviario, Sillita de la Reina, Avda. de Europa, Avda. Juan XXIII, Camino de San Rafael.
22. Polígono Industrial La Pelusa/La Princesa. Ámbito delimitado entre calles: Carril de la Cordobesa, Prolongación de Río Gargálica, Corredor Ferroviario y Avda. Juan XXIII.
23. El Bulto. Ámbito delimitado entre calles: Fernán Núñez, Góngora, Paseo Marítimo Antonio Machado, Orfila.
24. Alcalde Díaz Zafra. Ámbito delimitado entre calles: Alcalde Díaz Zafra, Camino de San Rafael, Alcalde Antonio Verdejo, Alosaina, Alcalde Corro Bresca.

25. Prolongación C/Juan Gris. Ámbito delimitado entre calles: Final de Sanhedun, Camino de San Rafael, Final de Juan Gris.
26. Guindos. Ámbito delimitado entre calles: Camino de los Guindos, Avda Velázquez, Menorca, Camino del Pato, Calle de los Guindos.
27. Nereo, Torre del Río, Térmica. Ámbito delimitado entre calles: Pilar Lorengar, Pacífico, Almonte, Camino de la Térmica, Gregorio Diego, Camino de la Térmica, Molière, Jalón, Bulevar Pilar Miró, Camino de la Térmica.

GUADALHORCE-TEATINOS

Urbanizable

28. SUP-G.5 La Huertecilla. Ámbito delimitado.

Urbano

29. Polígono La Estrella. Manzanas Este del Polígono hasta su límite con el Sistema General T-19.
30. PERI-G.1 Carlos. Ámbito delimitado.
31. PERI-T.1 Amoniaco. Ámbito delimitado.
32. Las Fábricas. Ámbito delimitado SUP-CA.2.3
33. Las Castañetas. Ámbito delimitado SUP-CA.8.
34. Los Martines. Ámbito delimitado SUNP-CA.2.
35. Los Manceras. Ámbito delimitado SUNP-CA.3.
36. Maqueda-Norte. Ámbito delimitado SUNP-CA.4.
37. Cerámica. Ámbito delimitado SUNP-T.1.

38. Golf-Guadalhorce. Ámbito delimitado SUNP-T.4.

Urbano

39. Campanillas II. Ámbito delimitado PERI-CA.2.

40. Matadero. Ámbito delimitado PERI-CA.4.

41. C/ Verdi. Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria y alineaciones. Se plantea la conexión viaria entre calle Verdi y la prolongación de calle Porcelana, conectando a su vez con la calles Azulejo, Copa y Cantaro. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial.

42. Fachada Norte Avda. José Calderón. Incluido los nº 1, 3 y 5 de C/Adonis, calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas de remodelación de toda esta fachada como frente urbano de la nueva área de Campanillas Norte. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial, compatible con los usos terciarios y de equipamiento generadores de centralización urbana.

43. Buguella Cestino. Situada en la zona de la Estación de Santa Águeda, el PGOU actual lo califica como suelo urbano directo, quedando afectado por el trazado del vial paralelo a las vías del ferrocarril cuyo trazado se propone en la zona de forma que afectan ambas fachadas dadas de la calle Cestino y la del Camino de la Estación. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial compatible con terciario.

44. Madame Bovary. Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo de uso industrial, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de reordenación y cambio de uso a terciario y de equipamiento público.

45. En calle prolongación de Juan Gris se afecta parcela comercial entre cajón ferroviario y Avda de Europa. Afectar la parcela Comercial para posibilitar ampliación del vial.

46. Parque Tecnológico de Andalucía. La zona ocupada por el Sistema General Técnico SGT-1 en el extremo Norte del Parque y el ámbito adyacente al Este del mismo perteneciente al Área de Reserva AR-4 de ampliación del PTA. Se van a ver afectado por la ordenación viaria de la zona.
47. Asperones II. Núcleo de suelo urbano situado al norte de la carretera de la Colonia de Santa Inés. Va ha quedar afecto a cambio en el uso global en su ámbito pasando a ser de uso industrial. Dicha actuación requerirá la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
48. Suspensión de licencias en ámbito de Paseo de Martiricos. Se amplía el ámbito al sur hasta Avenida Arroyo de los Ángeles y Puente de Armiñán.
49. Parcela calificada de OA en Monte Pavero, en la banda oeste de Calle Genovese que queda pendiente de edificar. Delimitación de ámbito de suspensión de licencias.
50. Parcelas con calificación CTP, ampliación Cl. Rocío. Acceso a túnel previsto.
51. Parcela calificada de CTP y situada cerca del viaducto de la Ronda Oeste sobre el Arroyo del Cuarto, limitada al norte por un PERI, al sur y oeste por zona verde y al oeste por la C/ Camino de San Alberto. Previsión apertura viaria.
52. Parcela limitada al norte por la N-340.a y ramal de acceso al aeropuerto al sur y al oeste por el ferrocarril de Fuengirola y al este por ramal de acceso al aeropuerto y la C/ Camino de la Loma de San Julián. Previsión apertura viaria.
53. Parcela limitada al norte, sur y este por diversas construcciones, y al oeste por la Avda. de Villa Rosa. Previsión apertura viaria.

54. Parcela limitada al norte por el ferrocarril de Fuengirola, al sur por el Carril de Montañez, al este por construcciones y al oeste por el Camino de la Loma de San Julián. Previsión apertura viaria.
55. Sector SUP-T.10 "Buenavista", sin aprobación alguna del planeamiento. Cambios de los Usos Globales, con la intención de incorporar la actividad logística en zonas idóneas a tal fin, y permitir el uso residencial en áreas compatibles.
56. Viviendas del Carril de los Chopos (CTP-1) en la zona no afectada por el PGOU 97) Completar la ordenación según las previsiones del Avance, como nueva ciudad empresarial en borde del río Guadalhorce, permitiendo el nuevo trazado del viario general de la ciudad.
57. Ribera del río Guadalhorce. Areas de suelo urbano IND-3 y Plan Especial. Reordenación adecuada a una imagen de borde de ciudad apropiada a su importante situación frente a la zona aeroportuaria.
58. VISO. Áreas de suelo urbano situados en el polígono industrial. Reordenación de sus ámbitos para procurar un espacio viario que contribuya a sanear el sector y mejorar su funcionalidad, generando aperturas y conexiones adecuadas, dotando de aparcamientos y aportando una imagen de ciudad empresarial acorde a los usos demandados por las actividades económicas actuales.
59. ESTRELLA. Áreas de suelo urbano situados en el polígono industrial. Reordenación de sus ámbitos para procurar un espacio viario que contribuya a sanear el sector y mejorar su funcionalidad, generando aperturas y conexiones adecuadas, dotando de aparcamientos y aportando una imagen de ciudad empresarial acorde a los usos demandados por las actividades económicas actuales.
60. San Luis Oeste – C/ Saénz de Tejada. Suelo urbano sometido a PERI o de actuación directa Industrial. Reordenación del área orientada a generar una adecuada transición entre los usos industriales existentes en los polígonos tradicionales y las nuevas áreas de desarrollo residencial, generando las aperturas viarias necesarias.

61. Sector PERI-G.2 "San José del Viso". Con aprobación definitiva del planeamiento, sin desarrollo de gestión. Reordenar el ámbito en manera acorde a las nuevas previsiones de desarrollo de su entorno, facilitando su gestión.
62. Esquina C/ Guerrero, Strachan, San Juan Bosco y Emilio Díaz. Apertura viario acceso a vial de cornisa.
63. Laguna de los Prados, parcela de suelo urbano del Polígono Industrial Guadalhorce. Adaptar su calificación actual a la zona verde prevista en el Avance.
64. SUNP-CH.1 "CARAMBUCO". Nueva estructura, usos y ordenación para la zona en la que se incluye este sector teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad y de las huellas de ruido del aeropuerto.
65. SUP-CH.8 "LA LOMA". Desarrollo de estos suelos con las condiciones del PGOU vigente sin invalidar los objetivos contenidos en el Avance de la Revisión del PGOU.
 - De igual forma en los siguientes ámbitos se ha decretado el levantamiento de la suspensión potestativa y cautelar de concesión de licencias urbanísticas, aprobaciones y autorizaciones, única y exclusivamente, acordados mediante acuerdos de fecha 18 de noviembre de 2005 (BOP de fecha 28 de Diciembre de 2005, completado con otro de fecha 30 de Diciembre de 2005 (BOP 10 de febrero de 2006) y 27 de Enero de 2006 (BOP de fecha 17 de febrero de 2006).

LITORAL ESTE

1. Playas El Dedo. Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo.
2. Playas Barriada del Palo. Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo.

3. Playas Pedregalejo. Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo.
4. Las Cuevas. Ámbitos definidos al objeto de nuevas aperturas y localización de edificación para realojo.
5. Modificación de uso de zona industrial La Pelusa. Actuación conjunta para cambio de usos y regeneración urbana.
6. Camino de Olías. Cambio de alineación y tipología.

PEDRIZAS-OLLETAS

7. Conexión Avda. Ciudad Jardín. Conexión Avda. Jacinto Benavente, ampliación Cl. Bruckner. Vinculado a la propuesta sobre el río Guadalmedina y conexión de nuevo viario visto.

CENTRO

8. Cl. Moya. Apertura viario con alteración de rasantes para conectar con Plaza Patrocinio y cambio de tipología.

ZONA ROSALEDA-PUERTO DE LA TORRE

9. Ámbito comprendido entre el antiguo vertedero, el SGT-20 (incluido), el vial prolongación de Navarro Ledesma, y el SG PT-3, formado por parcelas de Los Asperones fases I y III, parcelas de equipamiento colindantes y SGT-20, ampliándose éste hasta el nuevo trazado de la Hiperronda. Delimitación de ámbito de suspensión de licencias.

ZONA ROSALEDA-PUERTO DE LA TORRE

10. Avda. de Carlos Haya, 121-123, C/ Francisco de Leyva, nºs. 4, 6, 8, 10 y 12, Avda. Carlos de Haya, nº 149 y C/ Martín de la Plaza, nº 35 esquina C/ Alonso de Cárdenas, nº 13.

CAMPANILLAS

11. Carrocerías. Ámbito delimitado SUP-CA.6.
12. Zocueca. Ámbito delimitado SUNP-T.2.
13. Campanillas I. Ámbito delimitado PERI-CA.1.
14. C/ Jardinera. Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria, alineaciones y zonificación. Se plantea la conexión de calle La Hera con calle Jardinera con trazado paralelo a calle Verbena, limitando con el sector SUP-CA.2 actual. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial.
15. Los Manceras. Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria y alineaciones para su conexión con el actual SUNP-CA.3. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial.
16. Ámbito comprendido entre el antiguo vertedero, el SGT-20 (incluido), el vial prolongación de Navarro Ledesma, y el SG PT-3, formado por parcelas de Los Asperones fases I y III, parcelas de equipamiento colindantes y SGT-20, ampliándose éste hasta el nuevo trazado de la Hiperronda. Delimitación de ámbito de suspensión de licencias.
 - Objeto y finalidad de la suspensión automática.

El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinó «ipso iure» la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas suponían modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se hubo acordado previamente la suspensión potestativa, este plazo tuvo una duración máxima de dos años.

La suspensión automática de licencias es independiente de la potestativa. El acuerdo de aprobación Inicial de la revisión del PGOU, produjo automáticamente y por sí sólo, sin necesidad de acto declaratorio expreso, el efecto de suspensión de licencias urbanísticas respecto de aquellas zonas o áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

El objeto de la suspensión, de conformidad con lo establecido en el citado art. 27. 1 de la LOUA abarca a "*toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados.*" Esta medida cautelar afectó tanto a las licencias de construcción, o de nueva planta, como a las de derribo o demolición, puesto que, en caso contrario, de no ser así, no sería posible conseguir los efectos preventivos perseguidos con la misma respecto de, por ejemplo, planes de protección de monumentos, edificios o conjuntos, frustrándose de modo irreparable la finalidad perseguida por la Administración. En esta línea cabría también decir que la tan citada suspensión no afectaría a las obras de reparación o reforma de edificaciones, salvo que, por la relevancia de las obras, equivalga a una reedificación del edificio no justificada en razones de urgencia, o que suponga aumento de volumen edificado.

La finalidad de esta técnica de la suspensión fue clara: asegurar la efectividad del planeamiento futuro. En principio el hecho de que se esté formando o modificando un Plan no impide el otorgamiento de licencias, de conformidad con la normativa vigente.

Sin embargo, la concesión de licencias conforme a una normativa que se pretende derogar puede suponer, de hecho, la inejecución de la normativa futura, que habría que realizarse acudiendo a una expropiación forzosa con las consiguientes consecuencias gravosas para la ejecución del Plan. Es por ello que, en este sentido, tal y como ha afirmado en reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo¹, la suspensión de licencias desarrolla una función de garantía de una ordenación urbanística que no está en vigor, impidiendo que, cuando ésta no ha

¹ STS de 7 de noviembre de 1988.

llegado a aprobarse definitivamente, puedan producirse aprovechamientos del suelo que, aun conformes con la ordenación en vigor, vayan a dificultar la realización efectiva del nuevo Plan.

Asimismo otro efecto beneficioso de esta medida fue la evitación de conductas especulativas, muy habituales por otra parte, en las etapas inmediatamente anteriores a la aprobación de la nueva ordenación urbanística, en las que podrían ser muchos los interesados que pugnarían por consolidar como derechos lo que antes no eran sino meras expectativas urbanísticas.

Es más, habría que subrayar una precisión efectuada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 26 de octubre de 1998 cuando afirma que el efecto general de la suspensión es la no tramitación ni resolución de solicitud alguna de licencia mientras subsista la medida cautelar. Así pues la suspensión supondría no sólo la imposibilidad de que se pidan nuevas licencias sino también la "no tramitación ni resolución" de las solicitadas con anterioridad.

En definitiva, conforme a lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía podemos hablar de dos tipos de suspensión: *la automática y la facultativa*.

La primera ya fue adoptada por el Ayuntamiento de Málaga con la aprobación inicial de la Revisión del PGOU y la segunda fue adoptada con la aprobación del Avance.

- **Ámbito de la suspensión.**

Mediante acuerdo plenario de 28 de septiembre de 2006, (BOP de Málaga de 29 de septiembre de 2006, Número 187) se adoptó acuerdo de rectificación de errores materiales producidos en el punto décimo del mismo y la modificación de una de las áreas de suspensión delimitadas, de conformidad con lo previsto en el 27.2 de la LOUA y 120 del Reglamento de Planeamiento puestos en relación con el artículo 39.1 de la citada norma, se transcribe literalmente el indicado punto donde se determinan expresamente las áreas afectadas por tal suspensión:

«Décimo. Suspender expresamente, por el plazo máximo de dos años, el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas en el planeamiento que se aprueba inicialmente supongan una modificación del Régimen Urbanístico vigente, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.2 de la LOUA, haciéndose constar que en todo caso, que en los ámbitos sobre los que haya operado la suspensión voluntaria recogida en el documento de avance, el plazo máximo será de 2 años a contar desde la publicación del correspondiente acuerdo de suspensión facultativa, y que en todo caso la suspensión automática consecuencia de la aprobación inicial se extinguirá con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

Con carácter genérico se entienden "ex lege" como áreas de suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas de forma automática los que se encuentran recogidos en los planos de Ordenación General "P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas" y "P.2.2. Gestión: Áreas de Reparto y Actuaciones Urbanizadoras":

- Todas las áreas de suelo urbano sujetas a planeamiento de desarrollo delimitadas por el plan.
- Todos los terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales y locales.
- Todas las parcelas en suelo urbano, no incluidas en los apartados anteriores, recalificadas con usos dotacionales.
- Todas las parcelas en suelo urbano incluidas en unidades de ejecución.
- Todos los terrenos clasificados como urbanizables, sectorizados y no sectorizados.
- En general, todos aquellos terrenos en los que las nuevas determinaciones para ellas previstas en el planeamiento que se aprueba inicialmente supongan una modificación del Régimen Urbanístico vigente, salvo el suelo urbano que el nuevo plan no incluya en áreas sujetas a planeamiento de desarrollo ni en unidades de ejecución, ni haya destinado a la ejecución de sistemas generales y locales, ni haya recalificado con usos dotacionales, y además le corresponda una ordenanza de edificación y uso con la misma denominación que en el citado PGOU 97, y sobre el que se haya solicitado licencia antes de la publicación de la suspensión decretada en el acuerdo de aprobación inicial, y no se hubiera resuelto esta».

CAPÍTULO SEGUNDO. EFECTOS DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE MALAGA.

El acto de aprobación provisional del PGOU es configurado doctrinal y jurisprudencialmente como un acto de trámite no impugnabile, salvo que se den vicios de nulidad de pleno derecho en dicho acto.

En la LOUA, el artículo 32.1.3 dispone que:

“ La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística (...), será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales”.

Y el apartado 4ª del citado artículo 32.1.3 concluye:

“Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2 y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.”

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido cómo los actos de aprobación provisional no son con carácter general susceptibles de impugnación autónoma, por tratarse de actos de trámite, pudiendo impugnarse en los casos en que tales actos de trámite lo son con carácter general, o en supuestos de nulidad de pleno derecho².

En este sentido según reitera la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo dentro de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de planeamiento, sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el cual se efectúe la aprobación definitiva por el órgano competente, (sólo con la aprobación «definitiva» se obtiene el acto «definitivo» susceptible de impugnación con arreglo a lo dispuesto en los arts. 113.1º LPA y 37.1º LJCA) de tal manera que éste es el único susceptible de impugnación jurisdiccional, y a su través la impugnación del resto de los actos antecedentes³.

Por tanto el acto de la aprobación provisional supone un mero acto de trámite, en cuya virtud la Corporación, a la vista del mismo y de los informes emitidos y alegaciones formuladas en su caso, adopta una decisión de carácter provisional que constituye así, como su propio nombre indica, una mera decisión de trámite respecto de la única decisión final, y, en cuanto acto de trámite, no susceptible de recurso alguno, ni en vía administrativa ni en sede jurisdiccional, sin perjuicio de que los defectos subsanables que pudieran existir pudieran y debieran ser corregidos durante la tramitación ulterior, y sin perjuicio de los recursos que procediesen, en su momento y en su caso, contra el acuerdo de aprobación definitiva.

² Como exponentes de esta doctrina cabe aludir a la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1992 (RJ 1992\5163), para la cual la jurisprudencia de esta Sala -SS. 13 octubre 1986 (RJ 1986\6423) , 7 marzo 1987 (RJ 1987\3508) , 26 enero 1988 (RJ 1988\428) , 31 julio 1989 (RJ 1989\6198) , 30 abril 1990 (RJ 1990\3624) , 10 marzo 1992 (RJ 1992\3260) , etc.- que viene declarando que es la aprobación definitiva la verdadera resolución que culmina y pone término al procedimiento, de suerte que las precedentes aprobaciones inicial y provisional son meros actos de trámite y por tanto inimpugnables.

³ A tal efecto Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1989, 20 de noviembre de 1991, 19 de octubre de 1993 y 27 de marzo de 1996; por todas.

CAPITULO TERCERO. INICIATIVA Y LIMITACIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Dado que los distintos instrumentos de planeamiento deben incluir, además de los documentos mínimos exigidos (Memoria, Normas Urbanísticas, Planos y demás documentación gráfica), cualesquiera otros documentos requeridos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta, en este Capítulo se expone, de forma enunciativa, la incidencia y limitación sobre el planeamiento urbanístico de ciertas normas de carácter sectorial.

Para su exposición se ha optado por clasificarla en secciones, según el sector de que se trate, haciendo constar expresamente el carácter sectorial de la normativa tanto estatal, como autonómica y siempre en los ámbitos de sus respectivas competencias atribuidas, sin perjuicio, en su caso, de su desarrollo normativo o derogación sobrevenida con posterioridad.

3.1. Carreteras.

Apartado a) Carreteras estatales.

1. Regulación.

- a. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- b. RD 637/07 de 18 de mayo por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: Puentes (NCSP-07).
- c. Orden FOM 392/06 de 14 de febrero de modificación parcial de la Orden de 10 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y construcción de instalaciones de servicios.

2. Limitaciones a la propiedad.

En relación con las Zonas de protección de las carreteras, se establece la siguiente zonificación:

- **Zona de Dominio Público:** constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio competente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello, sin perjuicio de otras competencias y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

- **Zona de Servidumbre:** dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por 2 líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En estas zonas no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

- **Zona de Afección:** dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En estas zonas para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa

autorización, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

- **Línea Límite de la Edificación**, a ambos lados de las carreteras, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto, medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos del Ministerio de Fomento, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes y tendrá carácter vinculante. Si transcurrido ese plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el Ministerio de Fomento, se entenderá su conformidad con el mismo.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación, requerirá al Ministerio de Fomento para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

Apartado b) Carreteras autonómicas.**1. Regulación.**

- Ley 8/2001 de 12 julio de Carreteras de Andalucía.

2. Limitaciones a la propiedad: Zonas de protección de las carreteras de titularidad autonómica:

- **Zona de dominio público adyacente a las carreteras:** dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas) y de 3 metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En la zona de dominio público adyacente podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

- **Zona de servidumbre legal:** 25 metros en vías de gran capacidad, desde las aristas exteriores de la explanación y de 8 metros en las vías convencionales.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- **Zona de afección:** de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las aristas.

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa

- **Zona de no edificación:** 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras.

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a las carreteras andaluzas, la Administración Pública que lo estuviera tramitando podrá solicitar información previa, en relación con tales afecciones, con anterioridad a su aprobación inicial, a la Administración titular de la carretera quien deberá emitirla en el plazo máximo de un mes.

Aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico general, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras, que versará exclusivamente sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía y que deberá evacuarse en el plazo de un mes.

De igual forma, todas las obras de urbanización, construcción o edificación, incluidas en la Zona de Afeción de las carreteras, deberán ser autorizadas por la administración titular de la carretera, mediante la presentación del proyecto de urbanización o de construcción, firmado por técnico competente, visado y aprobado por el Ayuntamiento.

Apartado c) Áreas de transportes de Mercancías.

1. Regulación.

- Ley 5/2001 de 4 de junio por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías de Andalucía.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La calificación del suelo necesario para el desarrollo de los centros de transporte de mercancías se establecerá en el planeamiento urbanístico general mediante su previsión específica; pudiendo calificarse como dotaciones de transporte y comunicaciones con carácter de sistemas generales o locales, según su importancia y funciones en el contexto territorial en el que se implanten.

En defecto de dicha previsión, los mencionados centros también podrán situarse en las zonas en las que, conforme al planeamiento de desarrollo de aquel, esté permitida su implantación.

En los centros de transporte de mercancías el planeamiento aplicable deberá prever una reserva mínima, excluidos viarios, equivalente al 10 % de la superficie de su ámbito para espacios libres, y otra de un 15 % de la superficie del mismo para suelo público de carácter dotacional, en orden a la implantación de los servicios señalados en el artículo 8.3 de la Ley 5/2001 (servicios de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, entre otros, suministro de carburantes, pernoctación, restauración, reparación de vehículos).

En suelo urbano la reserva dotacional mínima prevista en el apartado anterior podrá ser reducida justificadamente en el planeamiento urbanístico, que considerará las determinaciones establecidas al efecto, en su caso, por el plan funcional del centro de transporte de mercancías.

Apartado d) Transportes urbanos.

1. Regulación.

- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, y sus modificaciones efectuadas por Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Decreto 173/1995, de 11 de julio, por el que se acuerda la formulación del Plan Intermodal de Transporte Metropolitano de Málaga.
- ORDEN de 22 de diciembre de 2004, relativa a la atribución de competencias al Consorcio de Transportes del Área de Málaga en materia de Servicios de Transporte Público regular permanente de viajeros por carretera de uso general.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

El planeamiento debe recoger y concretar espacialmente los objetivos y criterios funcionales establecidos en el Plan de Transporte Metropolitano.

A tal efecto a los proyectos de infraestructuras de transportes por ferrocarril metropolitano declarados de interés metropolitano, una vez aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico general, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de transportes.

3.2. Costas.

1. Regulación.

- Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas.
- RD 1471/1989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88 de 28 de julio de Costas

2. Limitaciones a la propiedad.

Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo. A tal efecto se establece las siguientes zonas de protección:

- **Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal:** la ribera del mar, el mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental y demás bienes establecidos en la Ley 22/1988
- **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. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre y también podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

- **Servidumbre de protección:** recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar , que podrá ser ampliada hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la

servidumbre. (Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, [29-7-1988] estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros.)

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - 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.
 - 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.
- **Zona de influencia:** La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:
- a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos del Ministerio competente, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

La Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación, requerirá al Ministerio competente para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

3.3. Ferrocarril.

1. Regulación.

a) Estatal

- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario.
- RD 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
Ley 16/87 de 30 de julio de Ordenación de Transportes Terrestres.
- RD 1211/1990 de 28 septiembre aprobatorio del Reglamento de Ordenación de Transportes Terrestres.

- RD 1225/06 de 27 de octubre por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres RD 1211 /90 de 28 de septiembre.

B) Autonómica:

- Ley 9/06 de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

2. Limitaciones a la propiedad.

- **Zona de dominio público:** Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- **Zona de protección:** La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- **Límite de edificación:** A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos del Ministerio competente, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes y tendrá carácter vinculante. Si transcurrido ese plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el Ministerio competente, se entenderá su conformidad con el mismo.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación, requerirá al Ministerio competente para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

3.4. Aguas.

1. Regulación.

- Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- RD Ley 4/07 de 13 de abril por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el RDL 1/01 de 20 de julio.
- RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- RD 9/08 de 11 de enero por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/86 de 11 de abril.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- RD 650/1987 de 8 de mayo por el que se definen los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos.
- Real Decreto 2130/2004, de 29 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos (Confederación Hidrográfica del Sur).
- Decreto 103/2001, de 24 de abril, por el que se crea el Instituto del Agua de Andalucía y la Comisión Interdepartamental del Agua.
- RD 1620/07 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- RD 126/07 de 2 de febrero por el que se regulan la composición, funcionamiento y atribuciones de los comités autoridades competentes de las demarcaciones hidrográficas con cuencas intercomunitarias.
- RD 125/07 de 2 de febrero por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones demográficas.
- RD 907/07 de 6 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

2. Limitaciones a la propiedad.

▪ **Zona de dominio público hidráulico del Estado:**

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar

▪ **Zona de servidumbre:** 5 metros de anchura en ambos márgenes de los cauces, para uso público con los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

- **Zona de policía:** 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos:
 - Las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno.
 - Las extracciones de áridos.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el art. 6 de la Ley de aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía emitirá informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus

competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.

3.5. Vías Pecuarias.

1. Regulación.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley de Andalucía 17/1999 de 28 de diciembre de medidas administrativas y fiscales, respecto a la desafectación de vías pecuarias en Suelo urbano o Suelo urbanizable que tengan las características de Suelo Urbano.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Limitaciones a la propiedad.

Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, el instrumento de ordenación que se elabore tiene que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución.

En estos casos la consideración como suelo no urbanizable de protección especial vincula a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación.

- *Iniciado el trámite de redacción del respectivo planeamiento urbanístico general, el Ayuntamiento debe recabar obligatoriamente información a la Consejería de medio ambiente sobre la situación de vías pecuarias existentes en el perímetro a ordenar. Plazo para evacuarse: El citado informe debe evacuarse en el plazo máximo de 1 mes.*

De constar en el mencionado informe la existencia de vías pecuarias, el mantenimiento de su trazado actual o la alternativa al mismo debe incluirse en el Plan así como en el EIA exigible, en su caso, a tenor de lo dispuesto en la L Andalucía 7/1994 de Protección Ambiental.

- *Con carácter previo a la aprobación inicial del plan, se ha de solicitar a la citada Consejería que informe sobre las posibles modificaciones de trazado propuestas, sin perjuicio del resultado del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Plazo para evacuarse: El citado informe debe evacuarse en el plazo máximo de 1 mes.*

- *El trámite de información pública preceptivo para la modificación de trazado* se entiende cumplimentado con la información pública existente en el procedimiento de aprobación del correspondiente planeamiento urbanístico.
- *Formulada la DIA*, el Ayuntamiento proseguirá con los trámites necesarios para la aprobación definitiva del mismo.
- *Aprobado definitivamente el plan*, y una vez aportados los terrenos necesarios para el nuevo trazado de la vía pecuaria, el Secretario General Técnico de Medio Ambiente, previa desafectación, dictará resolución aprobatoria de la modificación del trazado, considerando las vías pecuarias en su nuevo trazado como bien de dominio público, clasificadas y deslindadas.
- Reglas transitorias. Los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, procederá a su desafectación.
- No se incluyen aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano que carezca de continuidad respecto del núcleo urbano principal y el grado de edificación no sea superior al 50% respecto a la superficie total del tramo de la vía pecuaria afectado.
- *Ejecución del planeamiento*: La ejecución material que conlleven la modificación del trazado de una vía pecuaria no pueden llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución de desafectación.

3.6. Puertos.

Apartado a) Puertos de interés general .

1. Regulación.

- Ley 27/1992 de 24 de Noviembre de Puertos y Marina Mercante.
- Ley 48/2003, de 26 de noviembre de régimen económico y de prestación de servicios de los Puertos de Interés General.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

El Plan General debe clasificarlo como "Sistema General Portuario" a desarrollar a través de Plan Especial.

Apartado b) Puertos Deportivos en Andalucía.

1. Regulación.

- Ley 8/1988, de 2 de noviembre de Puertos Deportivos en Andalucía
- Ley 21/07 de 18 de diciembre de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Los instrumentos de planeamiento general del municipio calificarán el puerto como sistema general portuario, debiendo contener, en relación con este sistema general, las determinaciones básicas relativas a su accesibilidad y conectividad, a efectos de garantizar la coherencia con el modelo territorial y con la estructura general y orgánica que configura el Plan.

En relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico que puedan incidir directamente sobre los puertos, el órgano competente para la aprobación inicial podrá remitir, con anterioridad a la misma, el documento a la Consejería competente en materia de puertos para que esta formule, en el plazo de un mes, las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

En todo caso, se considera que inciden directamente sobre los puertos los instrumentos de planeamiento que ordenen los terrenos colindantes con el puerto, y los que afecten a las conexiones con las redes de comunicaciones del sistema general portuario.

Aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico al que se refiere el apartado anterior, este se someterá a informe de la Consejería competente en materia de puertos en aquellos aspectos que afecten a la actividad portuaria, que tendrá carácter vinculante y deberá estar motivado.

Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses y se entenderá favorable en caso de no emitirse en dicho plazo, salvo que afecte al dominio o al servicio público de titularidad autonómica.

3.7. Aeropuertos.

1. Regulación.

1.- Normativa General:

- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre .
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre .
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social

- Decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 943/1987, de 3 de julio, por el que se modifican las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto y Base Aérea de Málaga
- Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga

2.- Sistema General Aeroportuario

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas Fiscales, Administrativas y del Social
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos Interés General y su Zona de Servicio
- Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga

3.- Afecciones acústicas

- Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea,,, establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Aseas Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 11 de noviembre de 2003
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Las Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

El planeamiento territorial, el urbanístico y cualesquiera otros que ordenen ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, han de incorporar las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos del Ministerio competente, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Este informe, que tendrá carácter vinculante en lo que se refiere al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, será emitido en el plazo de un mes, transcurrido el cual y un mes más sin que el informe sea evacuado, se podrá continuar con la tramitación de los planes o instrumentos generales de ordenación territorial o urbanística.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación, requerirá al Ministerio competente para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

En el supuesto de que la Administración pública competente no aceptará las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, no podrá procederse a la aprobación definitiva de los planes o instrumentos urbanísticos y territoriales en lo que afecte al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

3.8. Ruido.

1. Regulación

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/07 de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/03 de 17 de noviembre del Ruido en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 326/2003, de 25 noviembre de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, aprobatorio del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- RD 1371/07 de 19 de octubre por el que se aprueba el documento básico "DBHR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el RD 314/06 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Directiva 2002/30/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de marzo de 2002 sobre el establecimiento de normas y procedimientos para la introducción de restricciones operativas relacionadas con el ruido en los aeropuertos comunitarios.
- RD 1367/07 de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/03 de 17 de noviembre del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La planificación y el ejercicio de competencias estatales, generales o sectoriales, que incidan en la ordenación del territorio, la planificación general territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en esta Ley, en las normas dictadas en su desarrollo y en las actuaciones administrativas realizadas en ejecución de aquéllas.

El Planeamiento territorial y urbanístico vigente a la entrada en vigor del Decreto 326/2003 (18 de marzo de 2004) deberá adaptarse a sus

previsiones en los términos y plazos establecidos en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 15.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, para la delimitación del ámbito territorial de los mapas estratégicos de ruido se han de aplicar respecto a Grandes ejes viarios, grandes ejes ferroviarios y grandes aeropuertos el siguiente criterio:

“El ámbito territorial de los mapas estratégicos de ruido deberá extenderse, como mínimo, hasta los puntos del territorio en el entorno de los grandes ejes viarios, grandes ejes ferroviarios y grandes aeropuertos, donde se alcancen, debido a la emisión de niveles de ruido propios, valores L_{den} de 55 dB, y valores L_n de 50 dB(A).”

3.9. Defensa nacional.

1. Regulación.

- Ley 8/1975 de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- D 689/1978 de 10 de febrero aprobatorio de Reglamento de la Ley 8/1975
- Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esa incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

3.10. Explosivos.

1. Regulación.

- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana
- Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de explosivos.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Deberá ser preceptivo y favorable el informe del Ministerio de Industria y Energía cuando se pretenda transformar en urbanizable o edificable el suelo comprendido dentro de las distancias de emplazamiento indicadas en la instrucción técnica complementaria número 11, que no tuviera tales calificaciones en el momento de obtener la licencia municipal para el establecimiento de las fábricas.

3.11. Minas

1. Regulación.

- Ley 22/1973, de 21 de julio de Minas.
- D 2857/78 de 25 de agosto aprobatorio del Reglamento General para el Régimen de la minería.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Se contienen las siguientes normas de Incidencia en la calificación y utilización del suelo. referidas a obras e instalaciones existentes antes del inicio de las labores mineras, no a las posteriores. En consecuencia, no pueden realizarse labores mineras:

- a) A distancia inferior a 40 metros de edificios, puentes o conducciones de agua, contados desde sus muros exteriores..

- b) A distancia inferior a 40 metros de ferrocarriles, desde la línea inferior de los taludes, superior de los desmontes, borde exterior de las cunetas más próximas.
- c) Sin respetar las distancias áticas de autopistas, autovías y carreteras.
- d) A menos de 100 metros de alumbramientos, canales (desde la línea exterior del camino de sirga). acequias, abrevaderos (desde la línea exterior que más se acerque al punto de referencia) y fuentes públicas (desde la parte exterior del pilón o desde donde se depositen las aguas).
- e) Dentro de los perímetros de protección de baños o aguas minero-medicinales, termales o recursos geotérmicos.
- f) A menos de 1.400 metros de los puntos fortificados e Instalaciones militares, salvo autorización en este caso (medidos desde las obras de defensa más próximas al punto de actuación pretendida)
- g) Sin respetar las distancias mínimas fijadas por la administración hidráulica competente, en proximidades de embalses, pantanos, vasos y obras anejas, como aliviaderos y desagües.

Todo ello al margen de la competencia urbanística o de actividades clasificadas, de modo que la autorización o concesión minera para la explotación de un yacimiento no exonera de la preceptiva licencia municipal urbanística o de actividad, en su caso.

3.12. Agricultura.

1. Regulación.

- D 118/1973 de 12 de enero de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones agrarias.

- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Ley 45/07 de 13 de diciembre de Desarrollo sostenible del Medio Rural.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Grupo 1. Unidad mínima de cultivo fijada para el municipio de Málaga

- Secano: 3,00 hectáreas.
- Regadío: 0,25 hectáreas.

3.13. Barreras urbanísticas y arquitectónicas.

1. Regulación.

- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
- Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Como establece la Ley 1/1999, la planificación territorial y urbanística atenderá a que los medios urbanos e interurbanos resulten accesibles. Para ello, los planes de ordenación urbana contemplarán la accesibilidad de manera expresa en sus estudios y determinaciones; A tal efecto la planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que éstos resulten accesibles a las personas con discapacidad, por tanto los distintos instrumentos de planeamiento, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos de la presente Ley y de las normas que la desarrollen.

El cumplimiento de las previsiones contenidas en el Decreto 72/1992 y de las normas que lo desarrollen, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y proyectos de todo tipo, para la concesión de las preceptivas licencias de edificación y uso de suelo y para el otorgamiento de cualquier concesión o autorización administrativa.

3.14. Telecomunicaciones.

1. Regulación.

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- RD 844/1989 de 7 de julio aprobatorio del Reglamento de desarrollo de la Ley 31/1987 de Ordenación de la Telecomunicaciones en relación con el Dominio Público Radioeléctrico.
- RD 863/08 de 23 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/03 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones en lo relativo al uso del dominio público hidráulico.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Los órganos encargados de la redacción de los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recabar, tras la aprobación inicial, del órgano competente del Ministerio de Fomento el oportuno informe, a efectos de determinar las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones, así como recoger las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones señaladas en los informes del Ministerio de Fomento.

3.15. Medio Ambiente.

1. Regulación.

- Ley 9/06 de 28 de abril sobre evaluación de determinados planes y programas de medio ambiente.
- Ley 34/07 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.

- Ley 42/07 de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- RDL 1/08 de 11 de enero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.
- Ley de 7/07 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Monumento Natural de Andalucía: Decreto 225/1999, de 9 de noviembre.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Ley 8/2003 de 28 de octubre de la Flora y la fauna silvestres.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna silvestres.
- Ley 2/07 de 27 de marzo de Fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía.

Desarrollo Reglamentario:

- RD 509/07 de 20 de abril por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/02 de 1 de julio de prevención y control integrados de la contaminación.
- Decreto 283/1995 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 292/1995 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Decreto 14/1996, de 16 de enero, por el que se aprueba el reglamento de la calidad de las aguas litorales.
- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

- Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 95/2003 de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.
- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre aprobatorio del Reglamento Forestal de Andalucía.
- Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales.

Disposiciones sobre vertido al dominio público marítimo y servidumbre de protección:

- Decreto 97/1994, de 3 de mayo, de asignación de competencias en materia de vertidos al dominio público marítimo-terrestre y de usos en zona de servidumbre de protección.
- Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico:

1. La Administración que formule cualquier instrumento de planeamiento sometido a evaluación ambiental deberá integrar en el mismo un estudio de impacto ambiental con el contenido mínimo recogido en el Anexo II.B. Cuando la formulación se acuerde a instancia de persona interesada, el estudio de impacto ambiental será elaborado por esta.

2. En la tramitación del planeamiento urbanístico sometido a evaluación ambiental se tendrá en cuenta lo siguiente:

En el caso de que se produzca la fase de avance, coincidiendo con el trámite de información pública del instrumento de planeamiento, la Administración que tramita el Plan lo podrá enviar a la Consejería competente en materia de medio ambiente, la cual le facilitará la información que tenga disponible y que pueda ser de utilidad para la elaboración del estudio de impacto ambiental.

Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, el estudio de impacto ambiental, como documento integrado al mismo, será sometido a información pública y se requerirá informe a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

La Consejería competente en materia de medio ambiente emitirá el informe previo de valoración ambiental con las determinaciones ambientales que deberá recoger la propuesta del Plan que se someta a aprobación provisional.

Tras la aprobación provisional, la Administración que tramite el instrumento de planeamiento requerirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente para que, a la vista del informe previo, emita el informe de valoración ambiental.

3. El informe de valoración ambiental, emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre la propuesta del Plan con aprobación provisional, tendrá carácter vinculante y sus condicionamientos se incorporarán en la resolución que lo apruebe definitivamente

3.16. Montes y desarrollo rural.

1. Regulación.

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes.
- Ley 10/06 de 28 de abril por la que se modifica la Ley 43/03 de 21 de noviembre de Montes.
- Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.

- Decreto 208 /1997 de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

3.17. Hidrocarburos.

1. Regulación.

- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación de dichas instalaciones en instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior, o cuando razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de productos petrolíferos o gas natural aconsejen el establecimiento de las mismas, y siempre que en virtud de lo establecido en otras Leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico, según la clase del suelo afectado, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación del territorio que resulte aplicable.

Las restricciones previstas en los instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior que afecten a las actividades de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos no podrán tener carácter genérico y deberán estar motivadas.

3.18. Sector eléctrico.

1. Regulación.

- Ley 54/1997 de 27 noviembre de Regulación del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/00 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- RD 661/07 de 25 de mayo por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación

urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación eléctrica en instrumentos de ordenación descritos en el apartado anterior, o cuando las razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de energía eléctrica aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte o distribución y siempre que en virtud de lo establecido en otras Leyes, resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado, se estará a lo dispuesto en el art. 244 de RDL por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/92 de 26 de junio y Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto a las redes de distribución eléctrica de alta tensión, se definen las Servidumbres de paso aéreo de energía eléctrica de acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000), que afectan a las líneas del término municipal de Málaga:

“La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a. El vuelo sobre el predio sirviente.*
- b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*
- c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
- d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c anterior.”*

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162:

" En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

3.19. Sanidad, turismo y policía mortuoria.

Apartado a) Disposiciones sanitarias.

1. Regulación.

- Ley 2/1998 de 15 de junio de Salud de Andalucía.
- Decreto 16/1994 de 25 de Enero sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitarios.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La solicitud de autorización de instalación, previa a la creación, modificación o traslado de un centro o establecimiento sanitario, se dirigirá al órgano competente, a través de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Salud, y se presentará, por duplicado, acompañada de la documentación necesaria para justificar su adecuación a las condiciones exigidas por la normativa específica y, en todo caso, cédula urbanística, u otro documento sustitutorio, que acredite que no existe impedimento que haga inviable o incompatible con la normativa urbanística aplicable, el uso y actividad que se solicita.

Apartado b) Disposiciones sobre turismo.**3. Regulación**

- Ley 12/1999 de 15 de diciembre del Turismo.
- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
- Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de turismo de Andalucía.
- Decreto 158/2002, de 28 de mayo, de municipio turístico.
- Decreto 164/2003 de 17 de junio de Ordenación de los Campamentos de Turismo en Andalucía.
- Decreto 20/02 de 29 de enero de Turismo en el Medio rural y Turismo Activo en Andalucía.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

El Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, siguiendo la Ley del Turismo, señala que los establecimientos hoteleros, atendiendo a su ubicación, se clasifican en las modalidades de:

- a) Playa.
 - B) Ciudad.
 - c) Rural.
 - d) Carretera.
- Como requisitos en la modalidad de playa se establecen, entre otros los siguientes. Por cada unidad de alojamiento de los establecimientos hoteleros de playa ubicados en suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado, cualquiera que sea su categoría, se deberá disponer de 110 m² de suelo de parcela neta, excepto en hoteles de "Gran Lujo", que será necesario 150 m² de suelo de parcela neta.

- Como requisitos en la modalidad rural se establecen, entre otros los siguientes: Además, los que se ubiquen en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, por permitirlo la normativa urbanística o el planeamiento territorial o urbanístico, contando con la autorización urbanística preceptiva, deberán reunir los siguientes requisitos:
 - a) La unidad parcelaria apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por trescientos (300) el número de unidades alojativas, con un mínimo de treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).
 - b) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales, paisajísticos o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.
- Como requisitos en la modalidad en la modalidad de carretera. La unidad parcelaria apta para la edificación en un área o zona de servicio deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar ciento cincuenta (150) por el número de unidades alojativas, no pudiendo superar el establecimiento las dos plantas, además de la baja.

Apartado c) Policía mortuoria.

1. Regulación.

- Decreto 2263/74 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 95/2001 de 3 abril de la Junta de Andalucía aprobatorio del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

4. Requisitos de emplazamiento de los cementerios.

El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los terrenos serán permeables.
 - b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
5. A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

La ampliación de cementerios que suponga incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

Se entiende por ampliación toda modificación que suponga incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.

6. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

La ubicación de tanatorios y crematorios será coherente con la ordenación urbanística.

En relación con los expedientes de construcción y ampliación de cementerios deberán incluir, entre otra, informe emitido por el Ayuntamiento, en el que conste que el emplazamiento que se pretende es el previsto en el planeamiento urbanístico vigente.

No obstante, las diferentes figuras del planeamiento urbanístico, en el momento de su revisión y en el supuesto de nuevo planeamiento, deberán ajustarse a las normas sobre emplazamiento de cementerios previstas por el citado Decreto 95/2001.

3.20. Patrimonio Histórico-artístico.

1. Regulación.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/07 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/93 de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/95 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía .
- Decreto 168/03 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico. Singularidades de la tramitación de la revisión o modificación del planeamiento urbanístico.

Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológico, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos d ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación, requerirá a la citada Consejería para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

3.21. Señales geodésicas.

1. Regulación.

- Ley 11/1975 de 12 de marzo de Régimen Jurídico de Señales.
- Real Decreto 2421/1978, de 2 junio, aprobatorio del Reglamento sobre Régimen Jurídico de Señales.
- Real Decreto 1071/07 de 27 de julio que regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Cuando se proyecte en cualquiera de los predios sirvientes de una señal, excepto en aquellos en que la servidumbre sea exclusivamente de paso, la construcción de alguna cerca, edificación o instalación de cualquier tipo, será preceptivo solicitar y obtener previamente autorización de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, quien para decidir sobre la procedencia de tal petición, podrá exigir la presentación del proyecto y citar a los técnicos responsables del mismo y a la propiedad.

En caso de que la construcción proyectada perturbara el uso de las señales, dicha Dirección General comunicará al peticionario el impedimento que exista, para que éste pueda optar entre modificar su proyecto en consecuencia, o solicitar el cambio de emplazamiento de la señal, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 11/1975, sin perjuicio de poder recurrir contra esta resolución con arreglo a la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.22. Deporte.

1. Regulación.

- Ley 12/1999 de 15 de diciembre de Turismo de Andalucía.
- Ley 6/1998 de 14 de diciembre del Deporte.
- Decreto 236/1999 de 13 de diciembre del régimen sancionador y disciplinario deportivo.
- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.

- Plan General del Deporte de Andalucía aprobado por acuerdo, de 27 de enero de 2004, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.
- Mapa de comarcas de Andalucía a efectos de la planificación de la oferta turística y deportiva, aprobado por Orden de la Consejería de Turismo y Deporte de 14 de marzo de 2003.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Es competencia del municipio el establecimiento y obtención de reservas de suelo para Instalaciones deportivas en los términos establecidos en la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.

El planeamiento urbanístico debe establecer las reservas de suelo necesarias para el desarrollo de las actuaciones previstas en los planes locales de Instalaciones deportivas, que desarrollan el Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía. Dicho plan es elaborado por la consejería competente en materia de deporte, a través del procedimiento que se establezca reglamentariamente de acuerdo con la normativa vigente en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

Mención especial merecen los Planes locales de instalaciones deportivas que el municipio podrá elaborar y concretar las actuaciones, en desarrollo de las determinaciones del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía, teniendo entre sus fines el establecer previsiones sobre instalaciones deportivas para la dotación, por los planes de urbanismo, de las reservas de suelo correspondientes, proporcionando a la población las instalaciones deportivas necesarias para la práctica del deporte y el desarrollo de competiciones deportivas.

En relación con los planes locales, que deben aprobarse en el plazo máximo de un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Director de Instalaciones Deportivas (D Andalucía 144/2001 Disposición Adicional 2a) conviene destacar lo siguiente:

- En el supuesto de que las determinaciones sobre instalaciones de las indicadas contenidas en un plan local no se ajusten al planeamiento urbanístico, es preciso modificar o revisar éste con carácter previo a la aprobación de aquél.
- Las reservas de suelo destinadas a zonas deportivas establecidas en estos planes pueden Computarse en los planes parciales a los efectos de LS/92 art.83.2.c) y RP Anexo (nº 2301 s.).
- El contenido de los planes locales sirve de referencia para el posible Incremento de los porcentajes y módulos reservados a zonas deportivas, establecidos como mínimos obligatorios para los planes parciales en el precepto citado.
- Las modificaciones de planeamiento en municipios que cuenten con plan local de instalaciones deportivas, que supongan alteración sustancial o eliminación de los espacios o reservas para tales instalaciones, precisan informe de la Consejería de Turismo y Deporte sobre la necesidad de adaptar el plan local.
- La aprobación de proyectos en aplicación de estos planes produce efecto de legitimación de expropiaciones (declaración de utilidad pública/interés social, ocupación temporal, imposición de servidumbres).

3.23. Comercio, espectáculos públicos y actividades recreativas.

Apartado a) Comercio.

1. Regulación.

- Ley 1/1996 de 10 de enero de Comercio Interior de Andalucía.

2. Conceptos.

Se considera gran establecimiento comercial todo establecimiento individual o colectivo -centro comercial- dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los valores siguientes:

Superficie	Población del municipio
2.500m ²	Más 25.000 habitantes
1.300 m ²	Entre 10.000 y 25.000 habitantes
1.000 m ²	Menos 10.000 habitantes

Es superficie útil para exposición y venta aquélla en la que se almacenen artículos para su venta directa, esté cubierta o no, y sea utilizable efectivamente por el consumidor, exceptuando los aparcamientos.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

No pierde su consideración de gran establecimiento comercial el establecimiento que, teniendo una superficie de venta superior a las indicadas, forme parte, a su vez, de un centro comercial.

Se excluyen de tal concepto los mercados de abastos. Por contra, se equiparan los establecimientos de descuento con superficie superior a 400 m².

3. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico general que prevea la localización de grandes establecimientos comerciales o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, se someterá a informe no vinculante de la Consejería competente en materia de comercio, que versará exclusivamente sobre su adecuación al Plan Andaluz de Orientación Comercial previsto en la Ley 1/1996, Ley y que deberá evacuarse en el plazo máximo de dos meses.

Apartado b) Espectáculos públicos y actividades recreativas.**Regulación:**

- Decreto 195/2007 de 26 de junio por el que se establece las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario.
- Reglamento de Hipódromos y Apuestas Hípicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 295/1995, de 19 de diciembre.

El Ayuntamiento, deberá emitir informe sobre la conveniencia o no del establecimiento; el Ayuntamiento, asimismo, informará también sobre la idoneidad y conformidad de localización a tenor de los usos señalados.

En el supuesto de que las actividades se pretendan desarrollar en suelo no urbanizable, se unirá a dicho informe el correspondiente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el previsto en el artículo 30 de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el supuesto de que tal actividad no se encuentre contemplada en el planeamiento urbanístico.

- Decreto 229/1988, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Casinos de Juego de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Diputación y el Ayuntamiento deberá emitir informe sobre la conveniencia o no del establecimiento: el Ayuntamiento deberá informar también sobre la conformidad de su localización en los usos señalados para la zona por el ordenamiento urbanístico así como del resultado de la información pública de los vecinos que vivan a menos de cien metros del perímetro exterior de las fincas o inmuebles en que se pretende instalar el Casino.

- Decreto 244/1988, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Parques Acuáticos al aire libre de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los Parques Acuáticos al aire libre podrán ubicarse en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma, siempre que el emplazamiento y características de las instalaciones, resulten compatibles con el planeamiento urbanístico vigente del término municipal en que se localicen.

2.24 Vivienda.

1. Regulación

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- 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.
- Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Art. 17.7 LOUA:

"Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. "

Art. 18.3.c) LOUA:

"En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de viviendas, lo que ha de emitir en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento"

Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

- Artículo 4, apartados 3 y 4:

"En los terrenos legalmente reservados para viviendas protegidas, en cada promoción se ejecutará el 25% de las viviendas acogidas a los siguientes programas:

- a) *Viviendas Protegidas de Régimen Especial.*
- b) *Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra.*
- c) *Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica.*

4. *En el marco de las competencias municipales, las previsiones recogidas en este artículo se adecuarán a las necesidades de vivienda existente en cada municipio, que se determinarán en los correspondientes planes municipales de vivienda a los que se refiere el artículo 7º (relativo a la posibilidad de aprobar por el ayuntamientos «Planes municipales de vivienda»)*

- Art. 108:

"1. Las actuaciones acogidas al presente Programa deberán cumplir, además de lo previsto en los artículos 102 y 103, los siguientes requisitos:

- a) *Se deberá destinar más del 50% de la edificabilidad residencial prevista en estas actuaciones a la construcción de viviendas protegidas.*
- b) *Al menos el 70% de la edificabilidad residencial deberá ser objeto de su puesta en el mercado, de acuerdo con los procedimientos de enajenación establecidos por la legislación urbanística para los bienes de los patrimonios municipales de suelo. El plazo para llevar a cabo dicha puesta en el mercado será de un año, contado desde la adquisición de los terrenos o desde el fin de las obras de urbanización de los mismos. En este último supuesto, el plazo para el inicio de dichas obras será de un año contado desde la concesión de estas ayudas."*

- Artículo 114.

"1. Las actuaciones acogidas al presente Programa deberán, además de cumplir los requisitos previstos en los artículos 102 y 103, destinar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito de planeamiento o de la unidad de ejecución, a vivienda

protegida. La edificabilidad residencial será, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total.

2. El plazo de aprobación de los correspondientes instrumentos urbanísticos de gestión del suelo será, como máximo, de 2 años a contar desde la fecha de la aprobación de la ayuda por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio”.

2.25 Derechos de los administrados.

Regulación:

- RD Legislativo 1/07 de 16 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias.
- Ley 11/07 de 22 de junio de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.
- Ley 27/06 de 18 de julio por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE).
- RD 505/07 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

2.26 Energía.

Regulación:

- RD 1369/07 de 19 de octubre relativo al establecimiento de requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos que utilizan energía.
- RD 1027/07 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- RD 47/07 de 19 de enero por el que se aprueba el Procedimiento Básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.
- Ley 2/07 de 27 de marzo de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.